

SONDAGGIO CONGIUNTURALE
BANCA D'ITALIA – TECNOBORSA – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Gennaio 2025

Nome del rispondente _____

Telefono _____ **Fax** _____ **E-Mail** _____

1. Presentazione

Questa indagine è svolta ogni tre mesi dal Gruppo Questlab per conto della Banca d'Italia, di Tecnoborsa (Organizzazione del sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con lo scopo di acquisire informazioni sullo stato del mercato immobiliare residenziale in Italia.

All'inizio di ciascuna sezione troverà delle indicazioni che potrebbero essere utili per fornire la risposta alle singole domande. Il questionario è organizzato in sezioni: (A) l'andamento delle compravendite di immobili residenziali; (B) i prezzi; (C) le prospettive a breve termine; (D) il mercato delle locazioni.

La maggior parte delle domande del questionario è di natura qualitativa; solo alcune richiederanno una valutazione numerica.

Il questionario è rivolto agli agenti immobiliari o agli operatori in grado di rispondere in merito all'attività dell'agenzia nel suo complesso.

Il report contenente i risultati della trascorsa edizione del sondaggio è scaricabile all'indirizzo internet:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>

2. Indicazioni generali

- Quando sono richieste delle variazioni percentuali, nella prima casella a sinistra indicarne il segno (+ per gli aumenti; — per le diminuzioni).
- Le risposte (quando non diversamente indicato) devono essere riferite agli andamenti registrati nel trimestre **ottobre-dicembre 2025**.
- Nelle risposte riferirsi esclusivamente alle unità abitative, escludendo altri tipi di unità (box, cantine etc.).

Informazioni generali

Denominazione dell'impresa: _____

Forma giuridica: ☐ SRL ☐ SPA ☐ SAS ☐ SNC ☐ Ditta individuale ☐ Altro
(specificare): _____

Impresa è affiliata ad un gruppo? ☐ No ☐ Sì, nome del gruppo: _____

NOTA: per gruppo si intende un insieme di più imprese controllate direttamente o indirettamente attraverso una o più catene di controllo – per esempio franchising – dalle medesime persone fisiche o dal medesimo ente

Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato prevalentemente in: ☐ Compravendita di immobili propri
☐ Compravendita di immobili per conto terzi

NOTA GENERALE: Per *vendite* o *compravendite* si intendono gli incarichi a vendere portati a termine con successo dalla Sua agenzia, riferiti al momento dell'accettazione dell'offerta da parte del venditore ovvero alla stipula del contratto preliminare di vendita.

In caso di compravendite effettuate in più comuni, riferisca tutte le risposte al comune in cui si concentra la maggior parte dell'attività dell'agenzia, misurata dal numero complessivo delle compravendite.

Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato nella locazione di immobili? ☐ No ☐ Sì

Quanti agenti operano attualmente per l'agenzia (Lei incluso)? |_____|

Consideri la **situazione del mercato immobiliare** nel solo territorio in cui opera l'agenzia: come la giudica nel trimestre **ottobre-dicembre 2025** rispetto a **luglio-settembre 2025**? ☐ Peggioro ☐ Uguale ☐ Migliore

SEZIONE A – Le compravendite

In questa sezione si raccolgono informazioni sull'andamento delle compravendite effettuate dall'agenzia. Nella maggior parte dei casi Le sarà richiesto di riportare le informazioni relative al complesso del trimestre di riferimento, che per questa indagine è il periodo **ottobre-dicembre 2025**.

A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre ottobre-dicembre 2025 :	CAP _ _ _ _ _ _ _	COMUNE _____
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Nel trimestre ottobre-dicembre 2025	Nel trimestre luglio-settembre 2025
	Sì, solo abitazioni nuove (*) _	Sì, solo abitazioni nuove (*) _
	Sì, solo abitazioni preesistenti _	Sì, solo abitazioni preesistenti _
	Sì, abitazioni nuove e preesistenti _	Sì, abitazioni nuove e preesistenti _
	No _	No _
(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.		
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2025 è stato ...	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2025	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2024)
	☐ In diminuzione (oltre 10%) ☐ Stabile (tra -10% e + 10%) ☐ In aumento (oltre 10%)	☐ In diminuzione (oltre 10%) ☐ Stabile (tra -10% e + 10%) ☐ In aumento (oltre 10%)
A4. Il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2025 è stato... <i>(riferire la risposta al numero di potenziali acquirenti che hanno visitato almeno uno degli immobili da voi intermediati)</i>	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2025	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2024)
	☐ In diminuzione ☐ Stabile ☐ In aumento	☐ In diminuzione ☐ Stabile ☐ In aumento

A4.1. Potrebbe suddividere i potenziali acquirenti che si sono rivolti alla sua agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2025** sulla base delle loro **motivazioni per l'acquisto di un'abitazione?**

Percentuale				
Cambio casa*	Acquisto prima casa di proprietà per se o per familiari	Acquisto seconda casa ai fini di investimento	Altro	Totale
				100

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2025, saltare alla domanda A10.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2025?**

Nuove Preesistenti

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2025**. In quanti dei casi di cui Lei è al corrente e per quale percentuale del prezzo l'acquirente ha fatto ricorso a un mutuo?

% del numero di contratti di compravendita assistiti da mutuo
 Valore % del mutuo rispetto al prezzo pattuito
 Non so rispondere

A7. Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2025**.

Saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)? mesi

Pensando alla tipologia abitativa che l'agenzia ha intermediato di più nel trimestre **ottobre-dicembre 2025**, ci può indicare nel seguito le caratteristiche prevalenti di questi alloggi secondo: (una risposta per ciascuna riga)

A8.1. La superficie (mq comm.li)

≤80 mq 81-140 mq >140mq

A8.2 La disponibilità dell'immobile

Libero Affittato Nuda proprietà, usufrutto o altro

A8.3 La condizioni dell'immobile

Nuovo o in ottimo stato Abitabile o parzialmente da ristrutturare Interamente da ristrutturare

A8.4 La tipologia dell'immobile

Signorile / di tipo civile Economico/popolare Ville/villini

A9. Pensi al complesso delle case intermedie dall'agenzia nel trimestre **ottobre-dicembre 2025**. Saprebbe indicare, anche approssimativamente, la percentuale di immobili ricadenti in ognuno dei seguenti gruppi di classi energetiche?

Nota: la somma delle quattro percentuali deve essere 100.

Senza cert. energ. % A-B-C % D-E % F-G %

A10. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine dicembre 2025 rispetto a quello riscontrato a fine settembre 2025 risulta:

(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)

- ☐ Molto inferiore
- ☐ Inferiore
- ☐ Uguale
- ☐ Superiore
- ☐ Molto superiore

A11. Il numero di nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **ottobre-dicembre 2025**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **luglio-settembre 2025**, risulta:

(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)

- ☐ Molto inferiore
- ☐ Inferiore
- ☐ Uguale
- ☐ Superiore
- ☐ Molto superiore

A12. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati **nel trimestre ottobre-dicembre 2025**. Potrebbe indicare le determinanti più importanti di questo comportamento, tra quelle qui a fianco elencate? (sceglierne al massimo tre)

- ☐ Le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore
- ☐ Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere
- ☐ Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente
- ☐ E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato
- ☐ L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo
- ☐ Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.)
- ☐ Altro (specificare:)

SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel **periodo ottobre-dicembre 2025**.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2025, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, nel **trimestre ottobre-dicembre 2025** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2025**:

- ☐ In forte diminuzione (oltre il -5%)
- ☐ In diminuzione (tra -1,1% e -5%)
- ☐ All'incirca stabile (tra -1% e +1%)
- ☐ In aumento (tra +1,1% e +5%)
- ☐ In forte aumento (oltre il +5%)

B1.2. Saprebbe anche indicare di quanto sono cambiati questi prezzi di vendita (al mq) **rispetto a un anno fa**?

- ☐ Oltre il -10%
- ☐ Tra -5,1% e -10%
- ☐ Tra -3,1% e -5%
- ☐ Tra -1,1% e -3%
- ☐ Tra -1% e +1%
- ☐ Tra +1,1% e +3%
- ☐ Tra +3,1% e +5%
- ☐ Tra +5,1% e +10%
- ☐ Oltre il 10%

B2. Con riferimento alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia**, potrebbe darci un'indicazione circa il **prezzo minimo e massimo di vendita (al mq)** osservato nel **trimestre ottobre-dicembre 2025**?

minimo (€) |_____|

massimo (€) |_____|

B3. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **ottobre-dicembre 2025**, il prezzo effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del venditore:

- Inferiore di:**
- ☐ Oltre il 30%
 - ☐ Tra 20% e 30%
 - ☐ Tra 10% e 20%
 - ☐ Tra 5% e 10%
 - ☐ Meno del 5%
 - ☐ **Uguale** (o superiore)

SEZIONE C –Le Prospettive

In questa sezione si raccolgono informazioni sulle prospettive a breve e a medio termine del mercato immobiliare.

C1. Pensi alla tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia. Come ritiene potranno variare i prezzi (al mq) nel **trimestre gennaio-marzo 2026** rispetto al **trimestre ottobre-dicembre 2025**?

- ☐ In forte diminuzione (oltre il -5%)
- ☐ In diminuzione (tra -1% e -5%)
- ☐ All'incirca stabile (tra -1% e +1%)
- ☐ In aumento (tra +1% e +5%)
- ☐ In forte aumento (oltre il +5%)

C2. Pensando alla **tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia**, come ritiene potranno variare i prezzi (al mq)?

Nel trimestre gennaio-marzo 2026 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	Tra 12 mesi rispetto a oggi
☐ Oltre il -10% ☐ Tra -5,1% e -10% ☐ Tra -3,1% e -5% ☐ Tra -1,1% e -3% ☐ Tra -1% e +1% ☐ Tra +1,1% e +3% ☐ Tra +3,1% e +5% ☐ Tra +5,1% e +10% ☐ Oltre il 10%	☐ Oltre il -10% ☐ Tra -5,1% e -10% ☐ Tra -3,1% e -5% ☐ Tra -1,1% e -3% ☐ Tra -1% e +1% ☐ Tra +1,1% e +3% ☐ Tra +3,1% e +5% ☐ Tra +5,1% e +10% ☐ Oltre il 10%

C3. Secondo le Sue aspettative, nel trimestre gennaio-marzo 2026 ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2025 :	☐ Molto inferiore ☐ Inferiore ☐ All'incirca lo stesso ☐ Superiore ☐ Molto superiore									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nel trimestre gennaio-marzo 2026:</th> <th>Nel prossimo biennio:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> C4. Consideri la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui opera l'agenzia: rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro? </td> <td> ☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore </td> <td> ☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore </td> </tr> <tr> <td> C5. Consideri ora la situazione del mercato immobiliare, riferita all'intero territorio nazionale: rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro? </td> <td> ☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore </td> <td> ☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore </td> </tr> </tbody> </table>		Nel trimestre gennaio-marzo 2026:	Nel prossimo biennio:	C4. Consideri la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui opera l'agenzia : rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?	☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore	☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore	C5. Consideri ora la situazione del mercato immobiliare, riferita all'intero territorio nazionale : rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?	☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore	☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore
	Nel trimestre gennaio-marzo 2026:	Nel prossimo biennio:								
C4. Consideri la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui opera l'agenzia : rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?	☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore	☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore								
C5. Consideri ora la situazione del mercato immobiliare, riferita all'intero territorio nazionale : rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?	☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore	☐ Peggiore ☐ Uguale ☐ Migliore								

SEZIONE D – IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

In questa sezione si raccolgono informazioni sull'andamento del mercato degli affitti presso le agenzie che vi operano.

D1. Nel **trimestre ottobre-dicembre 2025** la sua agenzia ha locato immobili? ☐ No ☐ Sì

	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2025	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2024)
D2. Nel trimestre ottobre-dicembre 2025 il numero di abitazioni locate dalla sua agenzia è...	☐ In diminuzione (oltre 10%) ☐ Stabile (tra -10% e + 10%) ☐ In aumento (oltre 10%)	☐ In diminuzione (oltre 10%) ☐ Stabile (tra -10% e + 10%) ☐ In aumento (oltre 10%)
D3. Il <u>numero di nuovi incarichi a locare</u> ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre ottobre-dicembre 2025 , rispetto a quelli acquisiti nel trimestre luglio-settembre 2025 , risulta: <i>(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)</i>		☐ Molto inferiore ☐ Inferiore ☐ Uguale ☐ Superiore ☐ Molto superiore

Se l'agenzia **NON** ha locato immobili nel trimestre **ottobre-dicembre 2025**, salti alla domanda **D11**.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2025 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre luglio-settembre 2025 :	☐ In forte diminuzione (oltre il -5%) ☐ In diminuzione (tra -1,1% e -5%) ☐ All'incirca stabili (tra -1% e +1%) ☐ In aumento (tra +1,1% e +5%) ☐ In forte aumento (oltre il +5%)
D5. Con riferimento alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa la superficie minima e massima (in mq) osservata nel trimestre di riferimento?	minima (mq) _____ massima (mq) _____
D6. Con riferimento alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa il tipo di contratto prevalente nel trimestre di riferimento?	☐ Contratto ordinario ☐ Contratto concordato ☐ Contratto transitorio ☐ Contratto studenti
D7. Con riferimento alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa il canone mensile minimo e massimo osservato nel trimestre di riferimento?	minimo (€) _____ massimo (€) _____
D8. Pensando alla tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2025 , il canone effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del locatore:	Inferiore di: ☐ Oltre il 30% ☐ Tra 20% e 30% ☐ Tra 10% e 20% ☐ Tra 5% e 10% ☐ Meno del 5% ☐ Uguale (o superiore)

D9. Pensi alla **tipologia prevalente degli immobili locati** dall'agenzia. Come risulteranno in media i **canoni di locazione** nel **trimestre gennaio-marzo 2026 rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2025?**

- ☐ In forte diminuzione (oltre il -5%)
- ☐ In diminuzione (tra -1,1% e -5%)
- ☐ All'incirca stabili (tra -1% e +1%)
- ☐ In aumento (tra +1,1% e +5%)
- ☐ In forte aumento (oltre il +5%)

D10. [solo per agenti che dichiarino canoni in aumento nella] Secondo la sua opinione, l'aumento dei canoni di locazione osservato nel trimestre **ottobre-dicembre 2025**, è stato principalmente determinato da una maggiore domanda o da una minore offerta di immobili in locazione?

- ☐ Maggiore domanda
- ☐ Minore offerta
- ☐ Entrambe le precedenti

[solo per agenti che hanno risposto alla] Quali ritiene sia stato il principale fattore che ha determinato la maggiore domanda o la minore offerta di immobili in locazione?

- ☐ Preferenze dei locatari per ragioni fiscali e/o amministrative
- ☐ Preferenze dei proprietari per affitti brevi
- ☐ Preferenza per la locazione rispetto alla compravendita per ragioni diverse da quelle fiscali
- ☐ Difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di compratori
- ☐ Altre ragioni

Ritiene che la presenza di abitazioni concesse per locazioni brevi (durata inferiore a 30 giorni) nel Suo mercato di riferimento sia rilevante?

- ☐ No
- ☐ Sì

solo per agenti che hanno risposto sì alla **VAR83** Ritiene che la presenza di abitazioni concesse per locazioni brevi (durata inferiore a 30 giorni) stia influenzando le compravendite residenziali nel Suo mercato di riferimento?

- ☐ Sì, principalmente attraverso una riduzione dell'offerta di abitazioni in vendita osservata negli ultimi 12 mesi perché destinate al mercato delle locazioni brevi
- ☐ Sì, principalmente attraverso un aumento della domanda di acquisto abitazioni osservato negli ultimi 12 mesi con la successiva finalità di immissione sul mercato delle locazioni brevi
- ☐ Sì, per altri motivi
- ☐ No
- ☐ Non so

- ☐ Sì, molto
- ☐ Sì, limitatamente
- ☐ No
- ☐ Non so

solo per agenti che hanno risposto sì alla **VAR83** Ritiene che il mercato delle locazioni brevi (stia influenzando i prezzi delle abitazioni nel Suo mercato di riferimento?

- ☐ Sì, molto
- ☐ Sì, limitatamente
- ☐ No
- ☐ Non so

Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2025, concludi il questionario.

D16. Nel **trimestre ottobre-dicembre 2025** ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2025**

- ☐ In forte diminuzione (oltre il -5%)
- ☐ In diminuzione (tra -1,1% e -5%)
- ☐ All'incirca stabili (tra -1% e +1%)
- ☐ In aumento (tra +1,1% e +5%)
- ☐ In forte aumento (oltre il +5%)