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

Ottobre 2026

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 **luglio-settembre 2026**.
- 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 **luglio-settembre 2026 rispetto a aprile-giugno 2026**?	❒ Peggiore ❒ 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 **luglio-settembre 2026**.

A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre **luglio-settembre 2026**:	CAP |___|___|___|___|___|	COMUNE |_____|
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	**Nel trimestre luglio-settembre 2026**	**Nel trimestre aprile-giugno 2026**
	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.	
	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2026	**Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2025)**
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia **nel trimestre luglio-settembre 2026** è stato …	❑ 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%)
	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2026	**Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2025)**
A4. Il numero di **potenziali acquirenti** che si è rivolto alla sua agenzia **nel trimestre luglio-settembre 2026** è stato… *(riferire la risposta al numero di potenziali acquirenti che hanno visitato almeno uno degli immobili da voi intermediati)*	❑ 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 luglio-settembre 2026** 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 luglio-settembre 2026, saltare alla domanda A10.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel luglio-settembre 2026**?

Nuove |_____| Preesistenti |_____|

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre luglio-settembre 2026**. 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 luglio-settembre 2026.** Saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?

|_____| mesi

A8. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere **a fine settembre 2026 rispetto a quello riscontrato a fine giugno 2026** 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

A9. Il numero di **nuovi incarichi a vendere** ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **luglio-settembre 2026**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **aprile-giugno 2026**, 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

A10. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati **nel trimestre luglio-settembre 2026**. 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 luglio-settembre 2026**.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2026, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, **nel trimestre luglio-settembre 2026** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2026**:

- ❑ 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 luglio-settembre 2026**?	minimo (€) |_____| massimo (€) |_____|
B3. Pensando alla **tipologia prevalente** di **immobili <u>venduti</u> dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2026**, 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 ottobre-dicembre 2026 rispetto al trimestre luglio-settembre 2026**?	❑ 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%)

	Nel trimestre ottobre-dicembre 2026 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	**Tra 12 mesi rispetto a oggi**
C2. Pensando alla tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia, come ritiene potranno variare i prezzi (al mq)?	❑ 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 ottobre-dicembre 2026** ritiene che il numero dei <u>nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2026**:	❒ Molto inferiore ❒ Inferiore ❒ All'incirca lo stesso ❒ Superiore ❒ Molto superiore	

	Nel trimestre ottobre-dicembre 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 luglio-settembre 2026** la sua agenzia ha locato immobili? ❑ No ❑ Sì

	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2026	**Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2025)**
D2. Nel trimestre luglio-settembre 2026 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 numero di **nuovi incarichi a locare** ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **luglio-settembre 2026**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **aprile-giugno 2026**, 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

Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre luglio-settembre 2026, concludi il questionario.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili **locati dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2026** i canoni di locazione risultano in media, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2026**:

- ❑ 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 **luglio-settembre 2026**, 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 ottobre-dicembre 2026 rispetto al trimestre luglio-settembre 2026**?

- ❑ 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 **D4**] Secondo la sua opinione, l'aumento dei canoni di locazione osservato nel trimestre **luglio-settembre 2026**, è stato principalmente determinato da una maggiore domanda o da una minore offerta di immobili in locazione?

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

D11.[solo per agenti che hanno risposto alla **D10**] 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
D12. Ritiene che la presenza di abitazioni concesse per locazioni brevi (durata inferiore a 30 giorni) nel Suo mercato di riferimento sia rilevante?	❑ No ❑ Sì
D13. Nel **trimestre luglio-settembre 2026** ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2026**	❑ 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%)