

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

**Luglio 2025**

**Nome del rispondente REFERENTE1**

---

**Telefono TELEFONO1** \_\_\_ **Fax FAX1** \_\_\_\_\_ **E-Mail MAIL1**

### **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 **aprile-giugno 2025**.
- Nelle risposte riferirsi esclusivamente alle unità abitative, escludendo altri tipi di unità (box, cantine etc.).



	Rispetto al trimestre gennaio-marzo 2025	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (aprile-giugno 2024)
<b>A3.</b> Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia <b>nel trimestre aprile-giugno 2025</b> è stato ...	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%) <b>VAR41</b>	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%) <b>VAR42</b>
<b>A4.</b> Il numero di <b>potenziali acquirenti</b> che si è rivolto alla sua agenzia <b>nel trimestre aprile-giugno 2025</b> è stato... <i>(riferire la risposta al numero di potenziali acquirenti che hanno visitato almeno uno degli immobili da voi intermediati)</i>	<input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> In aumento <b>VAR51</b>	<input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> In aumento <b>VAR52</b>

**A4.1.** Potrebbe suddividere i potenziali acquirenti che si sono rivolti alla sua agenzia **nel trimestre aprile-giugno 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
_ <b>VAR58a</b> _	_ <b>VAR58b</b> _	_ <b>VAR58c</b> _	_ <b>VAR58d</b> _	100

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre aprile-giugno 2025, saltare alla domanda A10.**

**A5.** Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2025**?  
Nuove **VAR5\_1** | \_\_\_\_\_ | Preesistenti **VAR5\_2** | \_\_\_\_\_ |

**A6.** Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre aprile-giugno 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?  
**VAR18\_1** | \_\_\_\_\_ | % del numero di contratti di compravendita assistiti da mutuo  
**VAR18\_2** | \_\_\_\_\_ | Valore % del mutuo rispetto al prezzo pattuito  
**VAR18\_3** | \_\_\_\_\_ | Non so rispondere

**A7.** Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2025**. Saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)? **VAR13** | \_\_\_\_\_ | mesi

**A8.** Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine giugno 2025 rispetto a quello riscontrato a fine marzo 2025 risulta:  
*(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)*  
**VAR15**

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

**A9.** Il numero di nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **aprile-giugno 2025**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **gennaio-marzo 2025**, risulta: **VAR16**  
*(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 aprile-giugno 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 **VAR17\_1**
- Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere **VAR17\_2**
- Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente **VAR17\_3**
- E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato **VAR17\_5**
- L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo **VAR17\_7**
- Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.) **VAR17\_8**
- Altro **VAR17\_9** (specificare:) **VAR17\_9\_AL**

## SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel **periodo aprile-giugno 2025**.

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre aprile-giugno 2025, salti alla domanda C1.**

**B1.1.** Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, nel **trimestre aprile-giugno 2025** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2025**: **VAR19A1**

- 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?** **VAR20AY**

- 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 aprile-giugno 2025?**

minimo (€) | \_\_\_\_\_ |  
**VAR48MIN**

massimo (€) | \_\_\_\_\_ | **VAR48MAX**

**B3.** Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia nel trimestre **aprile-giugno 2025**, il prezzo effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del venditore: **VAR22**

- 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 luglio-settembre 2025** rispetto al **trimestre aprile-giugno 2025?** **VAR23A**

- 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 luglio-settembre 2025** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente **VAR23AY**

**Tra 12 mesi rispetto a oggi**  
**VAR23Y**

<p><b>C2. Pensando alla tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia, come ritiene potranno variare i prezzi (al mq)?</b></p>	<input type="checkbox"/> Oltre il -10% <input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10% <input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5% <input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3% <input type="checkbox"/> Tra -1% e +1% <input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3% <input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5% <input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10% <input type="checkbox"/> Oltre il 10%	<input type="checkbox"/> Oltre il -10% <input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10% <input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5% <input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3% <input type="checkbox"/> Tra -1% e +1% <input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3% <input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5% <input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10% <input type="checkbox"/> Oltre il 10%
<p><b>C3. Secondo le Sue aspettative, nel trimestre luglio-settembre 2025 ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre aprile-giugno 2025: VAR24</b></p>	<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> All'incirca lo stesso <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore	
<p><b>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?</b></p>	<p><b>Nel trimestre luglio-settembre 2025:</b></p> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore <b>VAR25_1</b>	<p><b>Nel prossimo biennio:</b></p> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore <b>VAR25_2</b>
<p><b>C5. Consideri ora la situazione del mercato immobiliare, riferita all'intero territorio nazionale: rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?</b></p>	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore <b>VAR26_1</b>	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore <b>VAR26_2</b>

### 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 aprile-giugno 2025 la sua agenzia ha locato immobili?**  No  Sì **AFFRIF**

	<b>Rispetto al trimestre gennaio-marzo 2025 VAR41L</b>	<b>Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (aprile-giugno 2024) VAR42L</b>
<p><b>D2. Nel trimestre aprile-giugno 2025 il numero di abitazioni locate dalla sua agenzia è...</b></p>	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)
<p><b>D3. Il numero di nuovi incarichi a locare ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre aprile-giugno 2025, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre gennaio-marzo 2025, risulta: VAR16L</b> <i>(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)</i></p>	<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore	

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

<p><b>D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre aprile-giugno 2025 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre gennaio-marzo 2025: VAR19A1L</b></p>	<input type="checkbox"/> In forte diminuzione (oltre il -5%) <input type="checkbox"/> In diminuzione (tra -1,1% e -5%) <input type="checkbox"/> All'incirca stabili (tra -1% e +1%) <input type="checkbox"/> In aumento (tra +1,1% e +5%) <input type="checkbox"/> In forte aumento (oltre il +5%)	
<p><b>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?</b></p>	minima (mq)   _____   <b>VAR49MINL</b>	massima (mq)   _____   <b>VAR49MAXL</b>
<p><b>D6. 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?</b></p>	minimo (€)   _____   <b>VAR48MINL</b>	massimo (€)   _____   <b>VAR48MAXL</b>

**D7.** Pensando alla **tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia** nel trimestre **aprile-giugno 2025**, il canone effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del locatore: **VAR22L**

Inferiore di:

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

**D8.** Pensi alla **tipologia prevalente degli immobili locati** dall'agenzia. Come risulteranno in media i **canoni di locazione** nel **trimestre luglio-settembre 2025 rispetto al trimestre aprile-giugno 2025**? **VAR23AL**

- 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%)

**D9** [solo per agenti che dichiarino canoni in aumento nella **VAR19A1L**] Secondo la sua opinione, l'aumento dei canoni di locazione osservato nel trimestre **aprile-giugno 2025**, è stato principalmente determinato da una maggiore domanda o da una minore offerta di immobili in locazione? **VAR77**

- Maggiore domanda
- Minore offerta
- Entrambe le precedenti

**D10** [solo per agenti che hanno risposto alla **VAR77**] Quali ritiene sia stato il principale fattore che ha determinato la maggiore domanda o la minore offerta di immobili in locazione? **VAR78**

- 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

**D11** Ritiene che la presenza di abitazioni concesse per locazioni brevi (durata inferiore a 30 giorni) nel Suo mercato di riferimento sia rilevante? **VAR83**

- No
- Sì

**D12** [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? **VAR84**

- 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

**D13** [solo per agenti che hanno risposto sì alla D11] Ritiene che il mercato delle locazioni brevi (durata inferiore a 30 giorni) stia influenzando i canoni delle locazioni con durata superiore ai 30 giorni nel Suo mercato di riferimento? **VAR86**

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

**D14** [solo per agenti che hanno risposto sì alla **VAR83**] Ritiene che il mercato delle locazioni brevi (durata inferiore a 30 giorni) stia influenzando i prezzi delle abitazioni nel Suo mercato di riferimento? **VAR87**

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

**Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre aprile-giugno 2025, concludi il questionario.**

**D15.** Nel **trimestre aprile-giugno 2025** ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2025** **VAR19A2L**

- 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%)