



# Indagine<sup>1</sup> Fimaa-Confcommercio Roma<sup>2</sup> sul mercato immobiliare residenziale

**Dati al II quadrimestre 2024 e aspettative per il III quadrimestre**

Ottobre 2024

---

<sup>1</sup> L'indagine condotta a fine settembre 2024 è stata effettuata con la metodologia CAWI ed ha permesso di raccogliere 92 questionari nella Provincia di Roma. I dati del report sono riferiti al Comune di Roma salvo per i dati FIMAA che riguardano l'intero territorio provinciale.

<sup>2</sup> Nel testo si fa riferimento al Lazio calcolato con i 92 questionari di Roma, 2 di Latina, 1 di Rieti e 5 di Viterbo. Sono riportate le tavole delle aspettative e dei fattori che caratterizzano il mercato in appendice statistica.

## Sommario

<b>PARTE UNO – MERCATO DELLA COMPRAVENDITA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Le compravendite abitative .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. I prezzi di compravendita.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3. Il sentiment FIMAA nell'ultimo quadrimestre.....</b>	<b>11</b>
<b>1.4. Fattori che stanno influenzando il mercato .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5. Aspettative per il prossimo quadrimestre.....</b>	<b>19</b>
<b>PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE .....</b>	<b>24</b>
<b>2.1. Le locazioni abitative .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2. I canoni di locazione .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3. Il sentiment FIMAA nell'ultimo quadrimestre.....</b>	<b>29</b>
<b>2.4. Aspettative per il prossimo quadrimestre.....</b>	<b>31</b>
<b>APPENDICE STATISTICA.....</b>	<b>36</b>

# **PARTE UNO – MERCATO DELLA COMPRAVENDITA**

## **1.1. Le compravendite abitative**

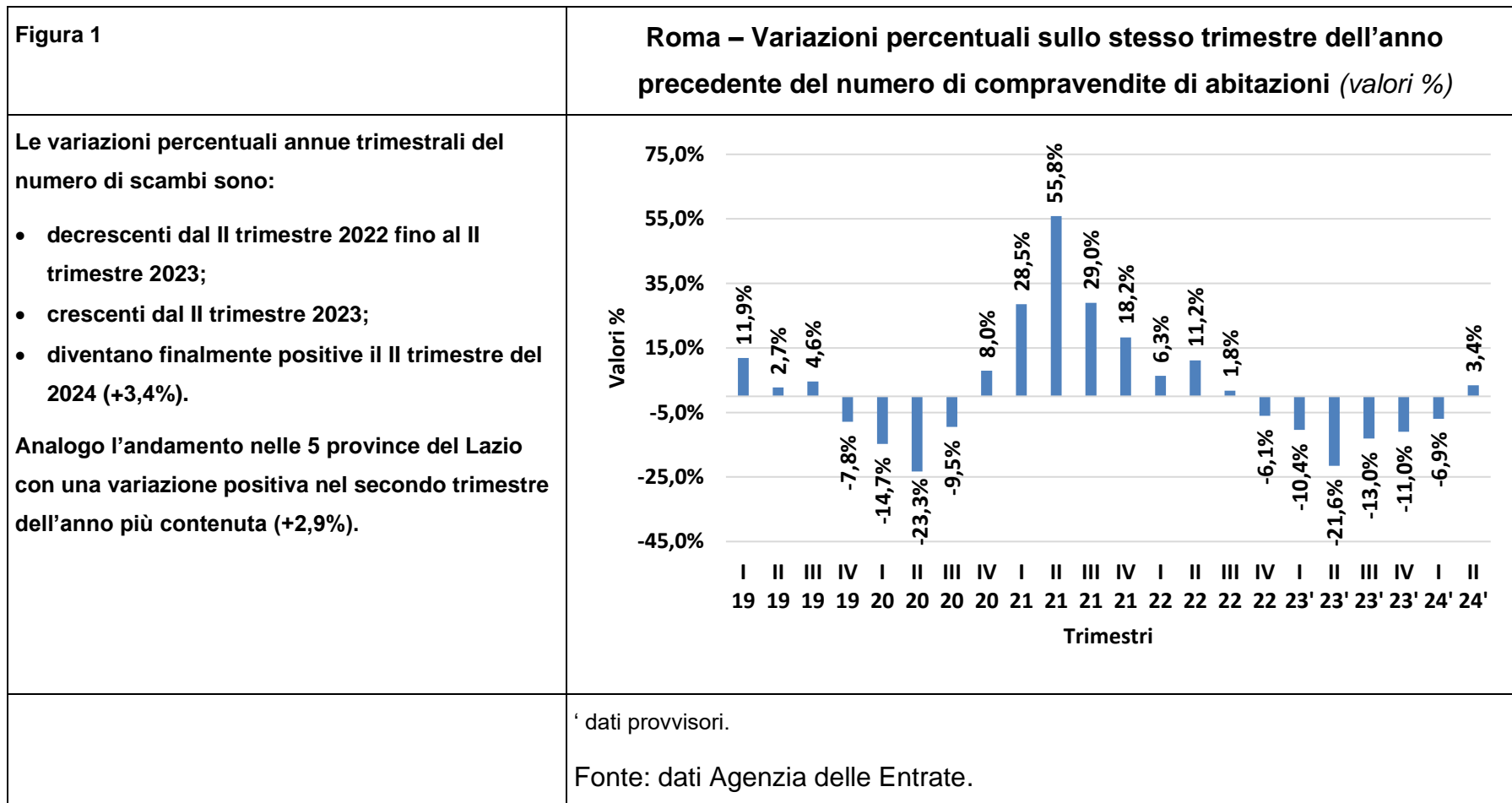
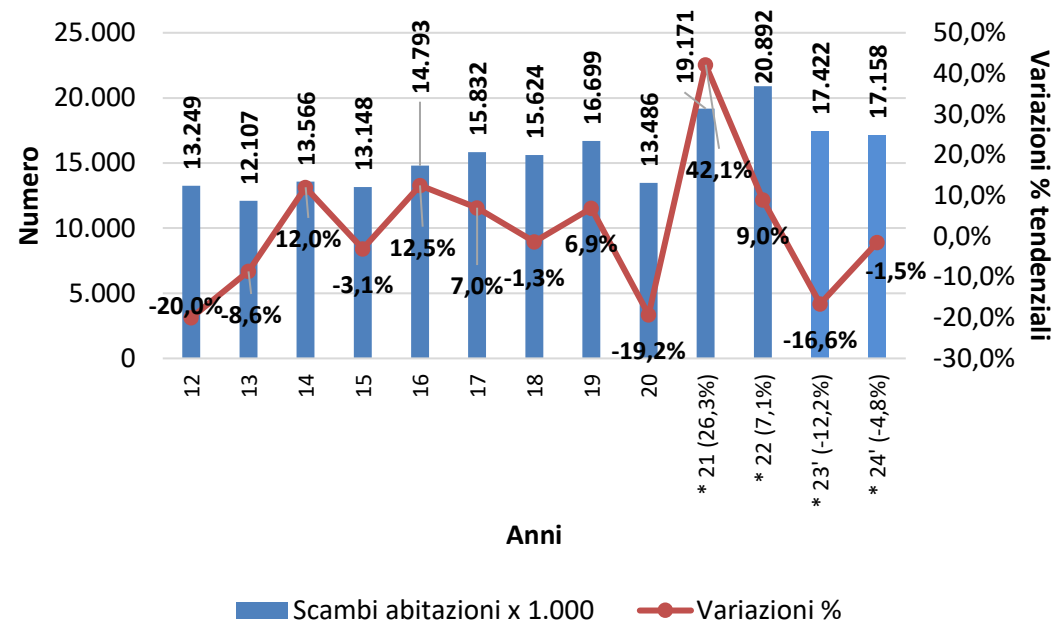


Tavola 1	Roma – Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente del numero di compravendite di abitazioni (valori %)																												
<p>Nel 2024 le compravendite di abitazioni, rispetto all'anno precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sono calate nel I trimestre del 6,9% nel comune capoluogo e del 6,7% nei comuni non capoluogo;</li> <li>nel II trimestre rimane un dato più positivo nei comuni minori (con crescita di 4,4 punti percentuali) rispetto al comune capoluogo (+3,4%).</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="958 469 1182 496">Comuni</th> <th data-bbox="1182 469 1301 496">I 23'</th> <th data-bbox="1301 469 1420 496">II 23'</th> <th data-bbox="1420 469 1538 496">III 23'</th> <th data-bbox="1538 469 1657 496">IV 23'</th> <th data-bbox="1657 469 1776 496">I 24'</th> <th data-bbox="1776 469 1942 496">II 24'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="958 544 1182 571">Capoluogo</td> <td data-bbox="1182 544 1301 571">-10,4%</td> <td data-bbox="1301 544 1420 571">-21,6%</td> <td data-bbox="1420 544 1538 571">-13,0%</td> <td data-bbox="1538 544 1657 571">-11,0%</td> <td data-bbox="1657 544 1776 571">-6,9%</td> <td data-bbox="1776 544 1942 571">3,4%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="958 584 1182 611">Non capoluogo</td> <td data-bbox="1182 584 1301 611">-12,4%</td> <td data-bbox="1301 584 1420 611">-18,3%</td> <td data-bbox="1420 584 1538 611">-11,1%</td> <td data-bbox="1538 584 1657 611">-6,0%</td> <td data-bbox="1657 584 1776 611">-6,7%</td> <td data-bbox="1776 584 1942 611">4,4%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="958 624 1182 651"><b>Totale</b></td> <td data-bbox="1182 624 1301 651"><b>-11,1%</b></td> <td data-bbox="1301 624 1420 651"><b>-20,4%</b></td> <td data-bbox="1420 624 1538 651"><b>-12,4%</b></td> <td data-bbox="1538 624 1657 651"><b>-9,2%</b></td> <td data-bbox="1657 624 1776 651"><b>-6,9%</b></td> <td data-bbox="1776 624 1942 651"><b>3,8%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Comuni	I 23'	II 23'	III 23'	IV 23'	I 24'	II 24'	Capoluogo	-10,4%	-21,6%	-13,0%	-11,0%	-6,9%	3,4%	Non capoluogo	-12,4%	-18,3%	-11,1%	-6,0%	-6,7%	4,4%	<b>Totale</b>	<b>-11,1%</b>	<b>-20,4%</b>	<b>-12,4%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>3,8%</b>
Comuni	I 23'	II 23'	III 23'	IV 23'	I 24'	II 24'																							
Capoluogo	-10,4%	-21,6%	-13,0%	-11,0%	-6,9%	3,4%																							
Non capoluogo	-12,4%	-18,3%	-11,1%	-6,0%	-6,7%	4,4%																							
<b>Totale</b>	<b>-11,1%</b>	<b>-20,4%</b>	<b>-12,4%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>3,8%</b>																							
	<p>' dati provvisori.</p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																												

Figura 2

**Roma – Numero di compravendite abitative e variazioni percentuali annue nei semestri degli anni indicati (numeri assoluti e valori %)**

- Il primo semestre 2024 si è chiuso con 17.158 scambi (in riduzione dell'1,5% rispetto al dato dell'anno precedente - le previsioni delle variazioni percentuali basate sul sentiment FIMAA Roma sono riportate in basso tra parentesi).
- Nel 2024, con preconsuntivi basati sul sentiment FIMAA raccolto fino al 31 dicembre, il numero di compravendite è atteso in aumento del 1,0%, con un numero di scambi superiore di oltre 200 unità rispetto allo scorso anno.
- I preconsuntivi per il Lazio sono al di sotto di quelli resi per Roma città e si attestano su un incremento dello 0,4%.



‘ dati provvisori.

\* Tra parentesi preconsuntivi in base al sentiment degli agenti FIMAA.

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate.

## **1.2. I prezzi di compravendita**

Tavola 2	Roma – Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente dei prezzi medi delle abitazioni ( <i>valori %</i> )																												
<p>Nel secondo trimestre 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'indice dei prezzi delle abitazioni aumenta dell'1,6% nei confronti dello stesso periodo del 2023: la crescita si deve ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano del 2,4%. In controtendenza rispetto alla situazione nazionale i prezzi delle abitazioni nuove, che calano del -5,8% e del -4,9%, rispettivamente nel primo e secondo trimestre 2024.</li> <li>• Le nuove costruzioni in periferia continuano a fare fatica a trovare acquirenti, con prezzi in calo. Al contrario, gli interventi di riqualificazione nelle zone centrali della città registrano un aumento dei prezzi del 4% annuo, trainati da una domanda costante. La media complessiva dei prezzi calcolata dall'Istat è influenzata negativamente dal peso delle nuove costruzioni in periferia, che faticano a essere vendute.</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Trimestri</th> <th>Abitazioni nel complesso</th> <th>Abitazioni nuove</th> <th>Abitazioni esistenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I 2023</td> <td>1,9%</td> <td>2,7%</td> <td>1,9%</td> </tr> <tr> <td>II 2023</td> <td>0,6%</td> <td>-4,5%</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>III 2023</td> <td>-0,4%</td> <td>-5,1%</td> <td>0,3%</td> </tr> <tr> <td>IV 2023</td> <td>1,3%</td> <td>-0,5%</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>I 2024</td> <td>-0,8%</td> <td>-5,8%</td> <td>-0,2%</td> </tr> <tr> <td>II 2024'</td> <td>+1,6%</td> <td>-4,9%</td> <td>+2,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	I 2023	1,9%	2,7%	1,9%	II 2023	0,6%	-4,5%	1,3%	III 2023	-0,4%	-5,1%	0,3%	IV 2023	1,3%	-0,5%	1,5%	I 2024	-0,8%	-5,8%	-0,2%	II 2024'	+1,6%	-4,9%	+2,4%
Trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti																										
I 2023	1,9%	2,7%	1,9%																										
II 2023	0,6%	-4,5%	1,3%																										
III 2023	-0,4%	-5,1%	0,3%																										
IV 2023	1,3%	-0,5%	1,5%																										
I 2024	-0,8%	-5,8%	-0,2%																										
II 2024'	+1,6%	-4,9%	+2,4%																										
	<p>' Dati provvisori. Fonte: dati Istat.</p>																												



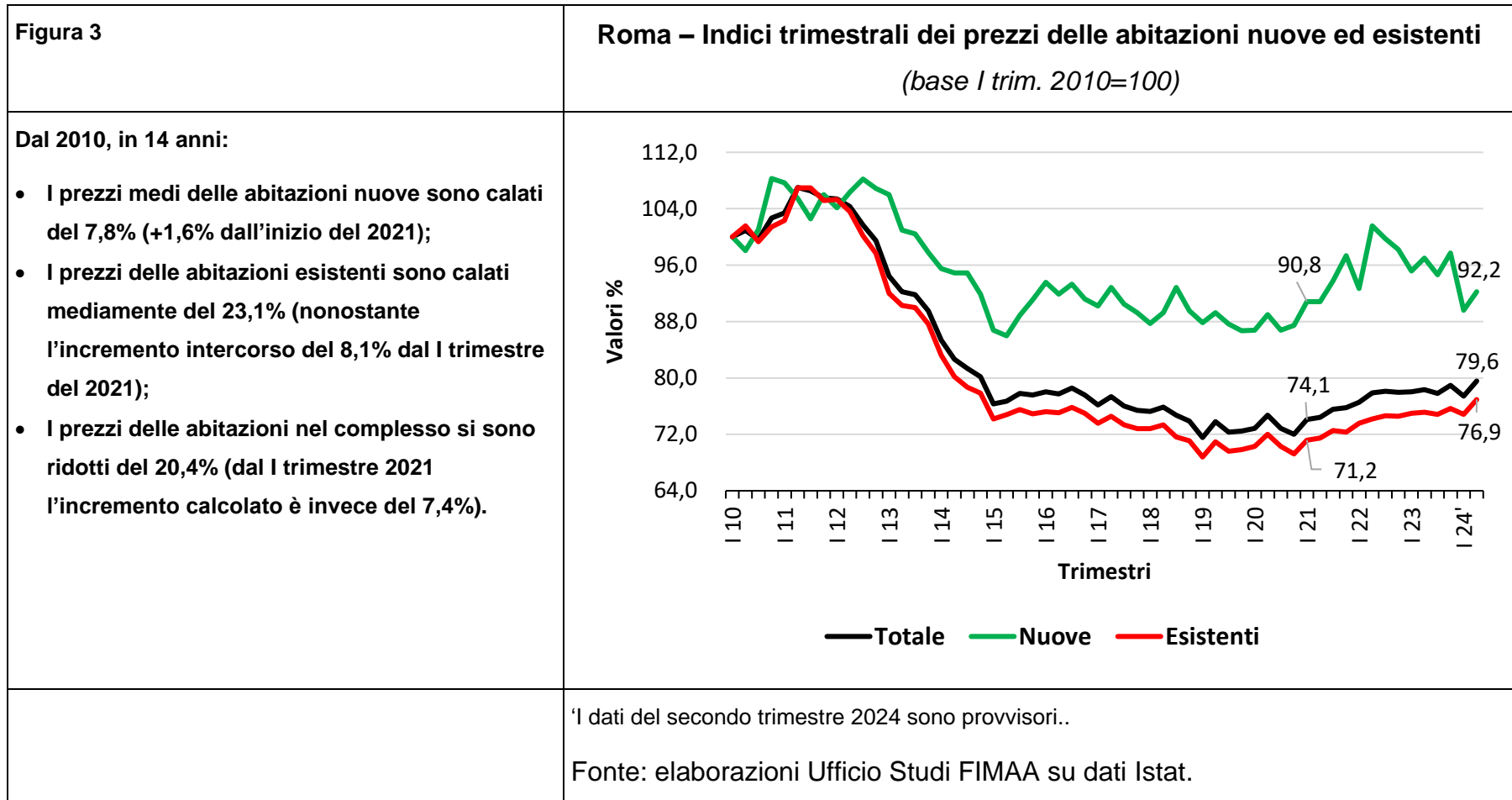
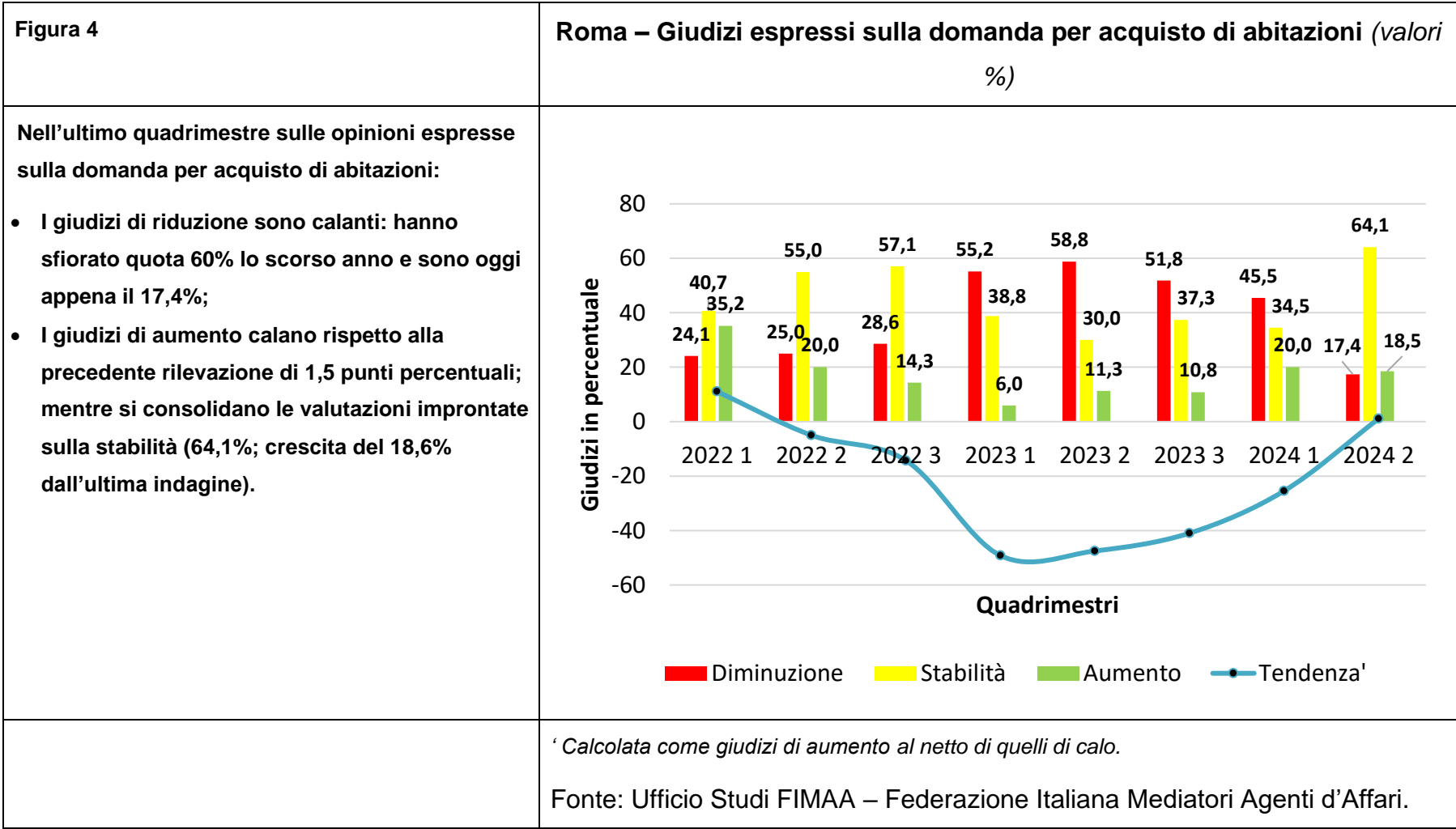
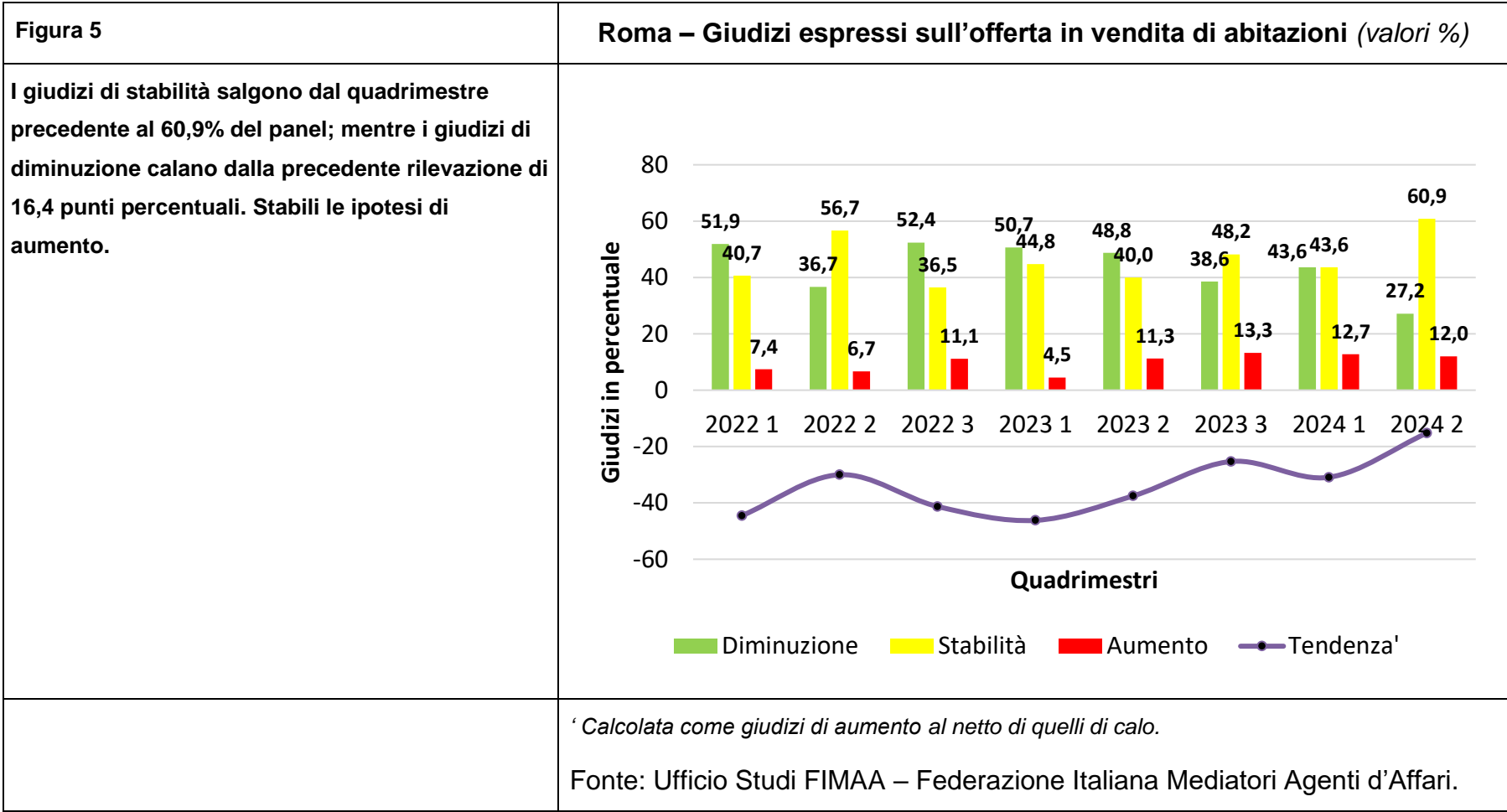


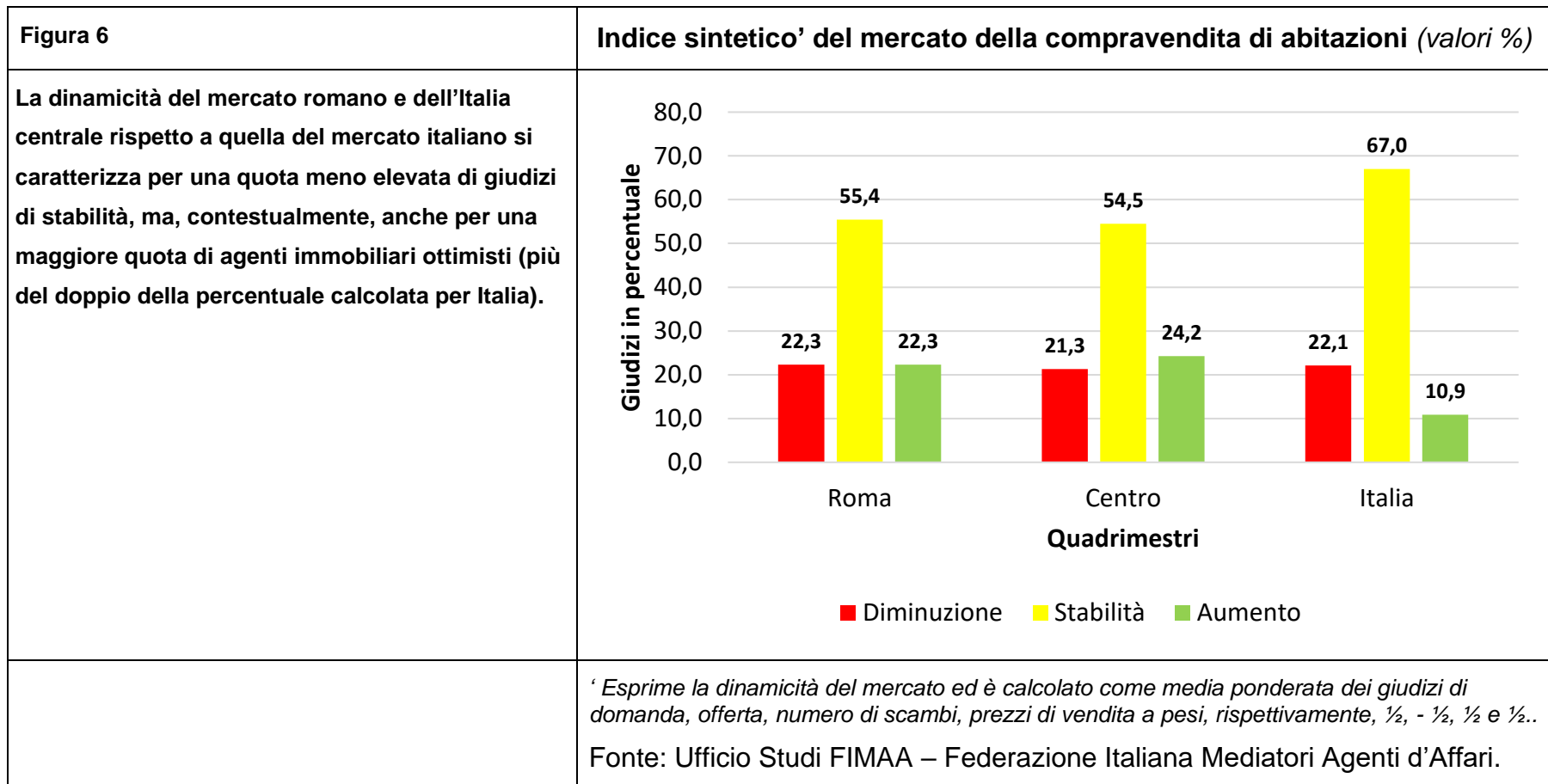
Tavola 3	<b>Roma – Variazioni percentuali annue dei prezzi medi delle abitazioni</b> <i>(valori %)</i>																																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dal 2020 i prezzi delle abitazioni esistenti romane si sono incrementati;</li> <li>• Hanno trainato i prezzi delle abitazioni nel complesso;</li> <li>• I prezzi degli appartamenti nuovi hanno subito rialzi considerevoli nel 2021 e 2022 (rispettivamente +6,5% e 5,2%), ma la corsa dei prezzi sembra essersi arrestata nel 2023 (-2,0) e nei primi due trimestri 2024;</li> <li>• I preconsuntivi 2024, calcolati in base al sentiment degli agenti FIMAA reso fino al 31 dicembre, sono pari ad una variazione dei prezzi del 1,9%.</li> <li>• Per il Lazio si può ipotizzare una migliore crescita per i prezzi delle abitazioni nuove rispetto a quanto rilevato per Roma città, in grado di trainare maggiormente i prezzi nel complesso che potrebbero aumentare del 2,5%, La maggiore crescita è anche supportata da crescita dei prezzi quale elemento trainante del mercato scelto dal 14,6% del panel Laziale (contro il 10,7% di Roma).</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anni</th> <th>Abitazioni nel complesso</th> <th>Abitazioni nuove</th> <th>Abitazioni esistenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>-2,2%</td> <td>-1,9%</td> <td>-2,3%</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>-1,7%</td> <td>-0,9%</td> <td>-1,8%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>-3,2%</td> <td>-2,2%</td> <td>-3,4%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>0,8%</td> <td>-0,4%</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>2,5%</td> <td>6,5%</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>3,5%</td> <td>5,2%</td> <td>3,3%</td> </tr> <tr> <td>2023'</td> <td>0,8%</td> <td>-2,0%</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>2024''</td> <td>1,9%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	2017	-2,2%	-1,9%	-2,3%	2018	-1,7%	-0,9%	-1,8%	2019	-3,2%	-2,2%	-3,4%	2020	0,8%	-0,4%	0,9%	2021	2,5%	6,5%	2,0%	2022	3,5%	5,2%	3,3%	2023'	0,8%	-2,0%	1,3%	2024''	1,9%	-	-
Anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti																																		
2017	-2,2%	-1,9%	-2,3%																																		
2018	-1,7%	-0,9%	-1,8%																																		
2019	-3,2%	-2,2%	-3,4%																																		
2020	0,8%	-0,4%	0,9%																																		
2021	2,5%	6,5%	2,0%																																		
2022	3,5%	5,2%	3,3%																																		
2023'	0,8%	-2,0%	1,3%																																		
2024''	1,9%	-	-																																		
	<p>' dati provvisori.</p> <p>'' Preconsuntivi in base al sentiment degli agenti FIMAA espresso fino al 31 dicembre.</p> <p>Fonte: dati Istat.</p>																																				

### **1.3. Il sentiment FIMAA nell'ultimo quadrimestre**

Tavola 4	<b>Roma – Giudizi espressi sul mercato della compravendita di abitazioni nell'ultimo quadrimestre, rispetto al precedente (valori %)</b>																				
Secondo l'indagine effettuata, nel secondo quadrimestre 2024 il mercato della compravendita di abitazioni si caratterizza a giudizio della maggior parte del campione di intervistati per le stesse variazioni registrate nel quadrimestre precedente, con qualche elemento di pessimismo in più espresso sul numero di abitazioni poste in vendita (quantità in offerta) e sul numero di scambi.	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="952 531 1317 563">Variabili</th> <th data-bbox="1317 531 1563 563">In diminuzione</th> <th data-bbox="1563 531 1765 627">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th data-bbox="1765 531 1951 563">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="952 667 1317 699">Domanda per acquisto</td> <td data-bbox="1317 667 1563 699">17,4</td> <td data-bbox="1563 667 1765 699">64,1</td> <td data-bbox="1765 667 1951 699">18,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 707 1317 738">Offerta in vendita</td> <td data-bbox="1317 707 1563 738">27,2</td> <td data-bbox="1563 707 1765 738">60,9</td> <td data-bbox="1765 707 1951 738">12,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 746 1317 778">Numero di scambi</td> <td data-bbox="1317 746 1563 778">33,7</td> <td data-bbox="1563 746 1765 778">55,4</td> <td data-bbox="1765 746 1951 778">10,9</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 786 1317 818">Prezzi di compravendita</td> <td data-bbox="1317 786 1563 818">20,7</td> <td data-bbox="1563 786 1765 818">52,2</td> <td data-bbox="1765 786 1951 818">27,2</td> </tr> </tbody> </table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	Domanda per acquisto	17,4	64,1	18,5	Offerta in vendita	27,2	60,9	12,0	Numero di scambi	33,7	55,4	10,9	Prezzi di compravendita	20,7	52,2	27,2
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento																		
Domanda per acquisto	17,4	64,1	18,5																		
Offerta in vendita	27,2	60,9	12,0																		
Numero di scambi	33,7	55,4	10,9																		
Prezzi di compravendita	20,7	52,2	27,2																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

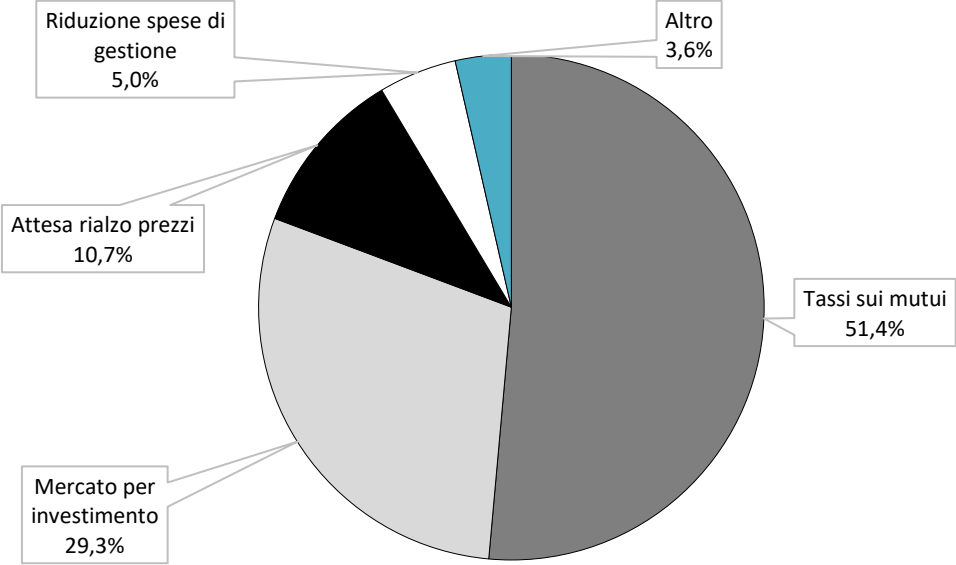


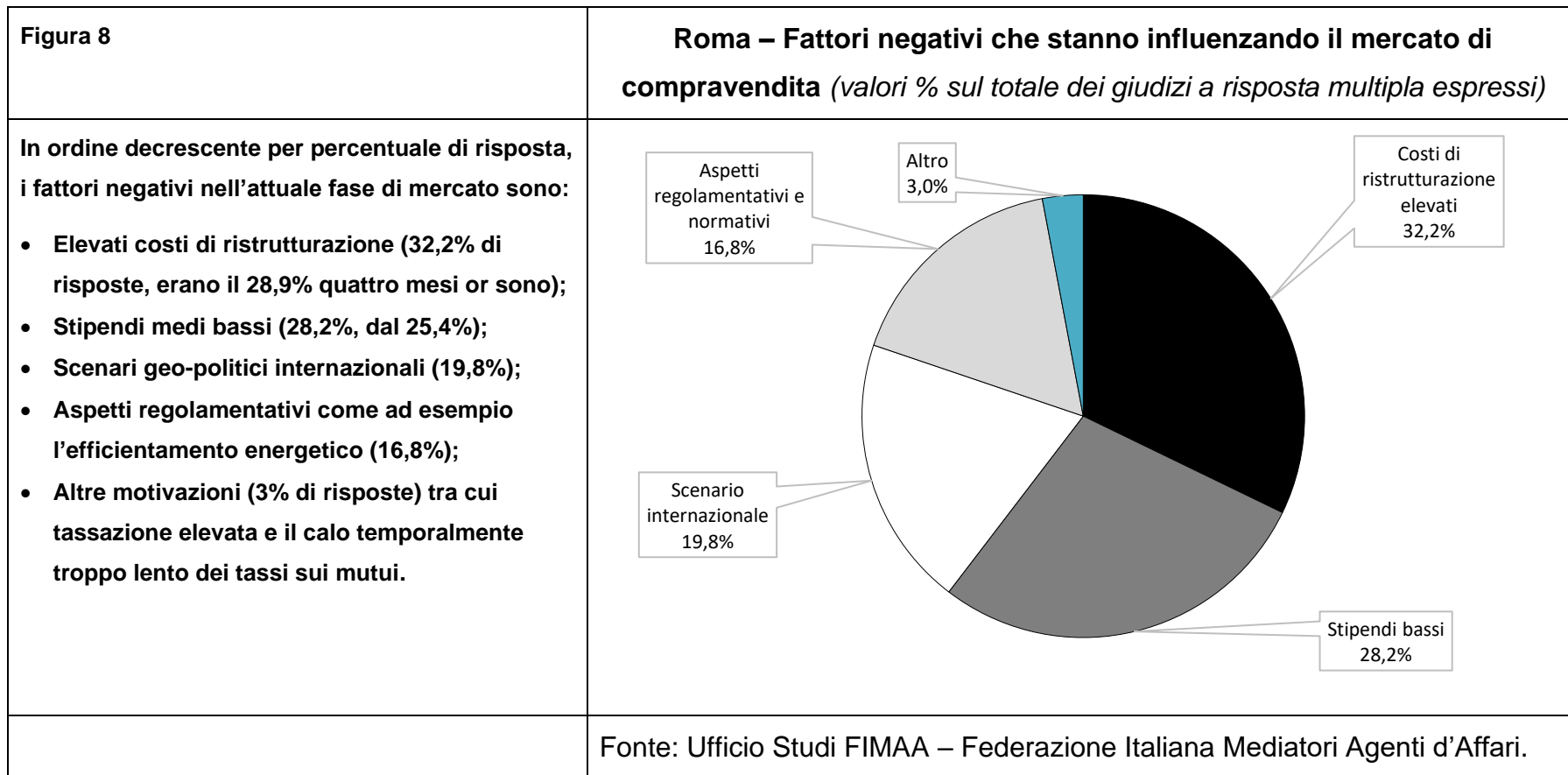




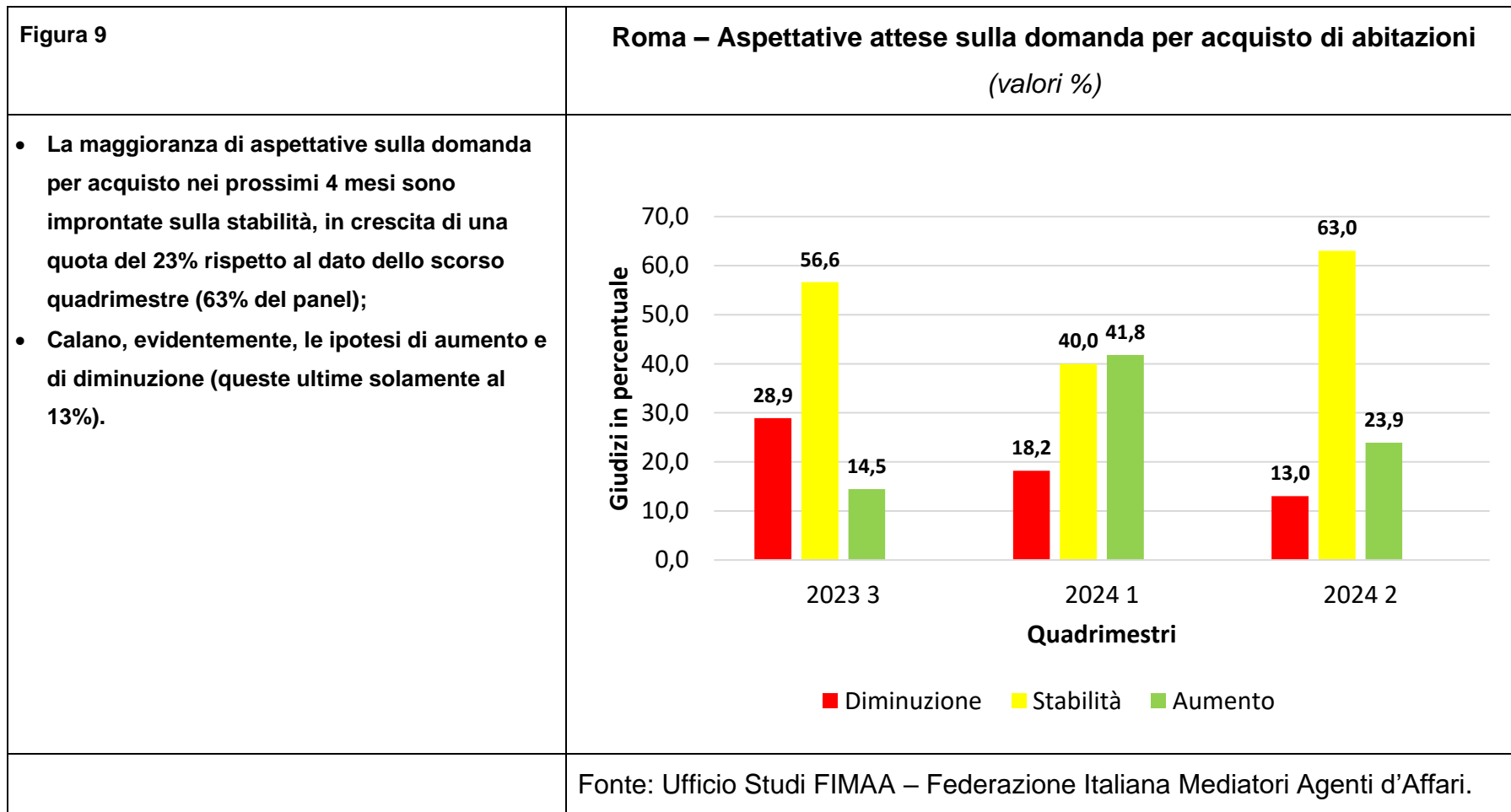
## **1.4. Fattori che stanno influenzando il mercato**



<p><b>Figura 7</b></p>	<p><b>Roma – Fattori positivi che stanno influenzando il mercato di compravendita</b> <i>(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)</i></p>												
<p><b>Secondo i testimoni privilegiati interpellati il mercato della compravendita nell'attuale momento è influenzato positivamente da:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aspettative di ulteriore calo dei tassi sui mutui (51,4% di risposte, era il 46,3% quattro mesi or sono),</b></li> <li>• <b>Mercato per investimento (29,3%, in calo dal 31,7% di quattro mesi or sono);</b></li> <li>• <b>Attesa di un rialzo dei prezzi (10,7%);</b></li> <li>• <b>Desiderio di possedere una casa green, con la riduzione delle spese di gestione (5% di risposte);</b></li> <li>• <b>Altri fattori (3,6%): tra cui il miglioramento dei tempi per l'ottenimento della documentazione urbanistica e catastale e il Giubileo.</b></li> </ul>	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fattore</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tassi sui mutui</td> <td>51,4%</td> </tr> <tr> <td>Mercato per investimento</td> <td>29,3%</td> </tr> <tr> <td>Attesa rialzo prezzi</td> <td>10,7%</td> </tr> <tr> <td>Riduzione spese di gestione</td> <td>5,0%</td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>3,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Fattore	Valore (%)	Tassi sui mutui	51,4%	Mercato per investimento	29,3%	Attesa rialzo prezzi	10,7%	Riduzione spese di gestione	5,0%	Altro	3,6%
Fattore	Valore (%)												
Tassi sui mutui	51,4%												
Mercato per investimento	29,3%												
Attesa rialzo prezzi	10,7%												
Riduzione spese di gestione	5,0%												
Altro	3,6%												
	<p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>												



## **1.5. Aspettative per il prossimo quadrimestre**



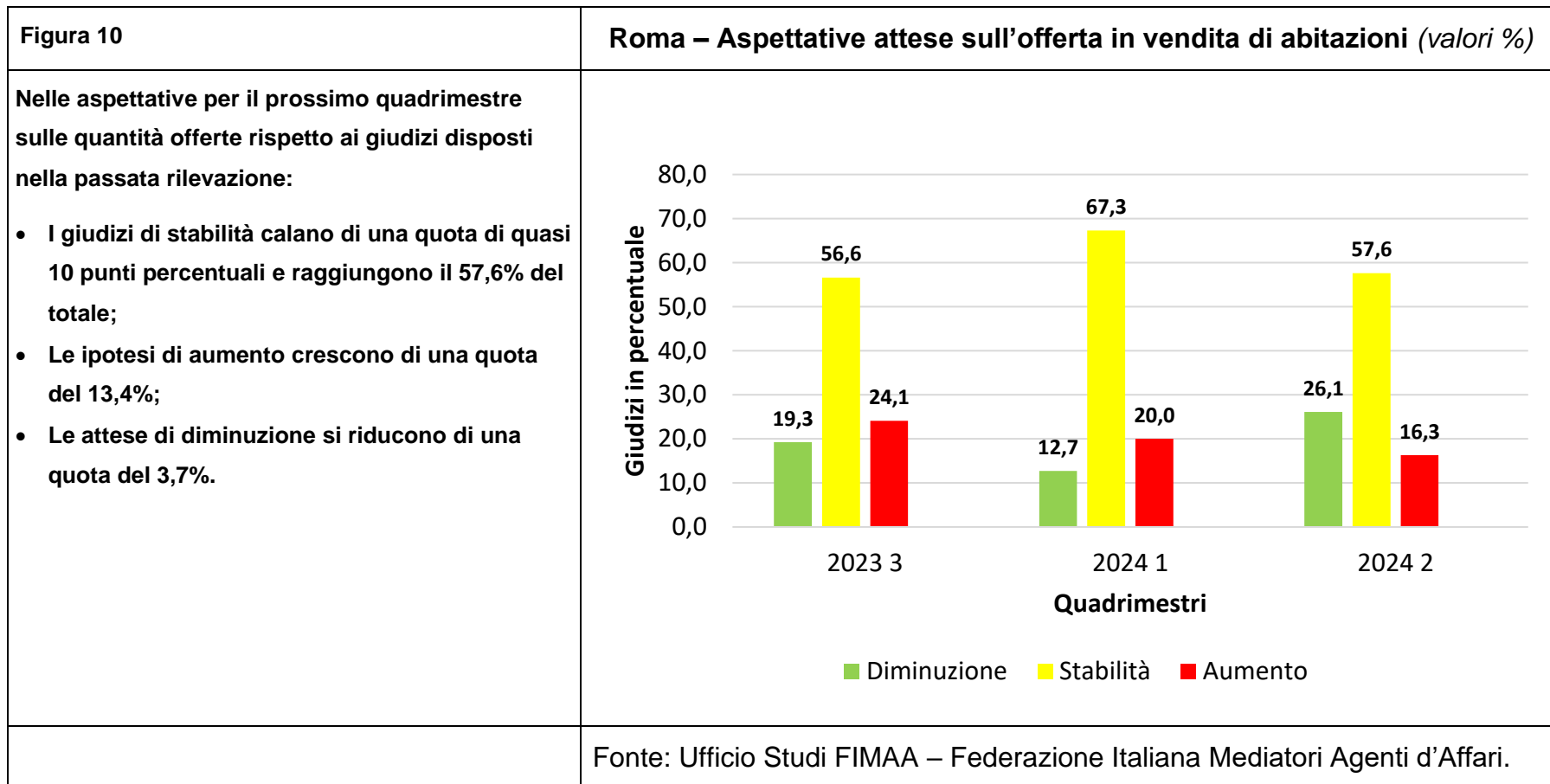
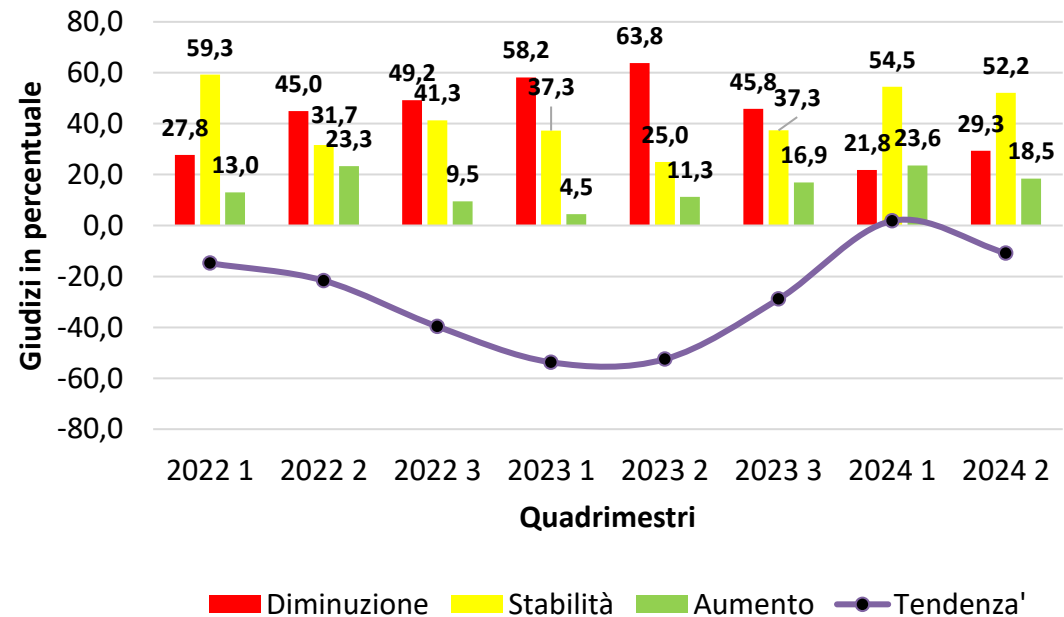


Figura 11

Roma – Aspettative attese sulle variazioni del numero di compravendite di abitazioni (valori %)

- Le ipotesi di riconferma delle stesse variazioni percentuali annue di calo del numero di scambi avute lo scorso quadrimestre sono scelte dal 52,2% del panel.
- Si evidenzia l'ulteriore rafforzamento della quota di operatori pessimisti (29,3% di giudizi da 21,8% dello scorso quadrimestre)
- Calano le aspettative di aumento dalla passata rilevazione (-5,1%).



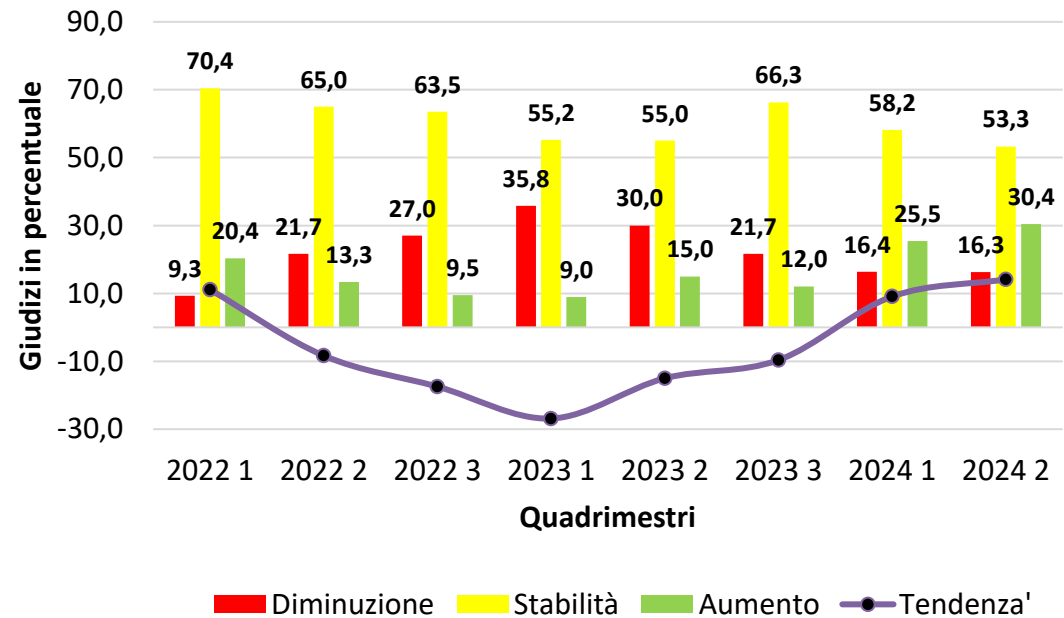
' Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Figura 12

Roma – Aspettative attese sulle variazioni dei prezzi di compravendita di abitazioni (valori %)

Le aspettative sulle variazioni dei prezzi medi di vendita nei prossimi 4 mesi non subiscono modifiche sostanziali rispetto al quadrimestre precedente, ma crescono ancora i giudizi di aumento e calano quelli di stabilità e di riduzione.



' Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.

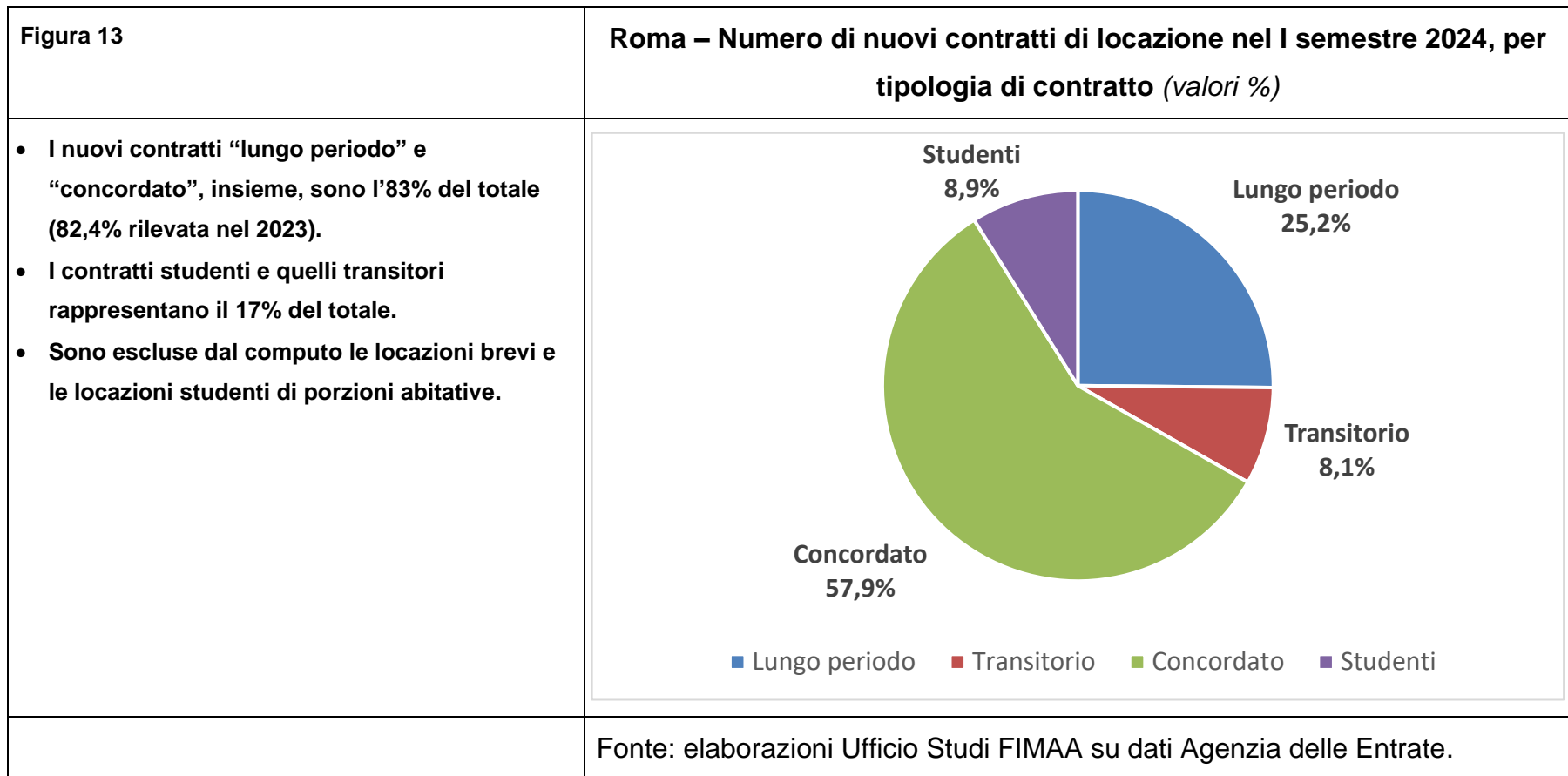
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

## **PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE**

### **2.1. Le locazioni abitative**



Tavola 5	Roma – Numero di nuovi contratti di locazione destinati ad uso abitativo nel I semestre 2024 e variazioni percentuale annue (numero e valori %)																		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il numero di contratti di locazione abitativa nel primo semestre 2024, si è ridotto rispetto all'anno precedente (-2,5%).</li> <li>• A calare in misura maggiore è il numero di contratti ordinari transitori (-10,8%).</li> <li>• Nessuna tipologia di contratto di locazione ha incrementato il numero di contratti rispetto al primo semestre 2023. Sono calati in misura minore i contratti agevolati studenti (-1,2%) e agevolati a canone concordato (-1,1%).</li> <li>• In base al sentiment raccolto fino alla fine del II quadrimestre a maggio scorso era stata ipotizzata una riduzione dei nuovi contratti del 5%. Il dato rilevato ha dimezzato l'aspettativa negativa degli agenti FIMAA.</li> <li>• In base alle aspettative FIMAA raccolte, l'anno 2024 si dovrebbe chiudere con una riduzione dei contratti del 2,8%.</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1137 469 1503 501">Tipologia contratto</th> <th data-bbox="1503 469 1637 501">I 2024</th> <th data-bbox="1637 469 1767 501">Var. %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1137 539 1503 571">Ordinario lungo periodo</td> <td data-bbox="1503 539 1637 571">5.871</td> <td data-bbox="1637 539 1767 571">-3,1%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 579 1503 611">Ordinario transitorio</td> <td data-bbox="1503 579 1637 611">1.882</td> <td data-bbox="1637 579 1767 611">-10,8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 619 1503 651">Agevolato concordato</td> <td data-bbox="1503 619 1637 651">13.504</td> <td data-bbox="1637 619 1767 651">-1,1%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 659 1503 691">Agevolato studenti</td> <td data-bbox="1503 659 1637 691">2.078</td> <td data-bbox="1637 659 1767 691">-1,2%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 730 1503 762"><b>Totale</b></td> <td data-bbox="1503 730 1637 762"><b>23.335</b></td> <td data-bbox="1637 730 1767 762"><b>-2,5%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia contratto	I 2024	Var. %	Ordinario lungo periodo	5.871	-3,1%	Ordinario transitorio	1.882	-10,8%	Agevolato concordato	13.504	-1,1%	Agevolato studenti	2.078	-1,2%	<b>Totale</b>	<b>23.335</b>	<b>-2,5%</b>
Tipologia contratto	I 2024	Var. %																	
Ordinario lungo periodo	5.871	-3,1%																	
Ordinario transitorio	1.882	-10,8%																	
Agevolato concordato	13.504	-1,1%																	
Agevolato studenti	2.078	-1,2%																	
<b>Totale</b>	<b>23.335</b>	<b>-2,5%</b>																	
	Fonte: dati Agenzia delle Entrate.																		



## **2.2. I canoni di locazione**

Tavola 6	<b>Canoni' di locazione medi annui per unità locata nel primo semestre 2024 di nuovi contratti di locazione e variazioni percentuali annue (€ e valori %)</b>																		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• I canoni sono cresciuti in Roma nel primo semestre 2024, in media, del 6,3% sull'anno precedente.</li> <li>• La migliore performance si ritrova per canoni di contratti ordinari di lungo periodo (+12,2% annuo);</li> <li>• La più ridotta crescita percentuale annua per contratti transitori (+0,9%).</li> <li>• In base al sentiment raccolto fino alla fine del II quadrimestre 2024, a preconsuntivo d'anno, i canoni di locazione dovrebbero incrementarsi del 6%.</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1003 523 1429 632">Tipologia di contratto</th> <th data-bbox="1429 523 1697 632">Canoni annui (€/mq)</th> <th data-bbox="1697 523 1899 632">Var% 2023/2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1003 679 1429 722">Ordinari lungo periodo</td> <td data-bbox="1429 679 1697 722">152,9</td> <td data-bbox="1697 679 1899 722">12,2%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 722 1429 766">Ordinari transitori</td> <td data-bbox="1429 722 1697 766">141,8</td> <td data-bbox="1697 722 1899 766">0,9%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 766 1429 809">Agevolati concordati</td> <td data-bbox="1429 766 1697 809">137,3</td> <td data-bbox="1697 766 1899 809">4,9%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 809 1429 852">Agevolati studenti</td> <td data-bbox="1429 809 1697 852">148,9</td> <td data-bbox="1697 809 1899 852">2,5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 900 1429 943"><b>Totale</b></td> <td data-bbox="1429 900 1697 943"><b>142,8</b></td> <td data-bbox="1697 900 1899 943"><b>6,3%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia di contratto	Canoni annui (€/mq)	Var% 2023/2022	Ordinari lungo periodo	152,9	12,2%	Ordinari transitori	141,8	0,9%	Agevolati concordati	137,3	4,9%	Agevolati studenti	148,9	2,5%	<b>Totale</b>	<b>142,8</b>	<b>6,3%</b>
Tipologia di contratto	Canoni annui (€/mq)	Var% 2023/2022																	
Ordinari lungo periodo	152,9	12,2%																	
Ordinari transitori	141,8	0,9%																	
Agevolati concordati	137,3	4,9%																	
Agevolati studenti	148,9	2,5%																	
<b>Totale</b>	<b>142,8</b>	<b>6,3%</b>																	
	<p> <math display="block">\frac{\text{ammontare complessivo canoni dei nuovi contratti nel periodo}}{\text{superficie media di ciascuna tipologia dell'anno precedente} \times \text{numero nuovi contratti}}</math> </p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																		

## **2.3. Il sentiment FIMAA nell'ultimo quadrimestre**

Tavola 7	Roma – Giudizi espressi sul mercato della locazione di abitazioni nell'ultimo quadrimestre, rispetto al precedente ( <i>valori %</i> )																							
<p>Nel quadrimestre concluso il mercato della locazione di abitazioni secondo la maggioranza di operatori interpellati si è caratterizzato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per una domanda in locazione in ulteriore rafforzamento;</li> <li>• Per una riduzione dell'offerta in locazione;</li> <li>• Per una variazione del numero di contratti di locazione in riduzione o nulla rispetto al quadrimestre precedente;</li> <li>• Per un incremento della percentuale di aumento dei canoni di locazione rispetto a quella dello scorso quadrimestre.</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="920 531 1361 624">Variabili</th> <th data-bbox="1361 531 1585 624">In diminuzione</th> <th data-bbox="1585 531 1816 624">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th data-bbox="1816 531 1980 624">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="920 663 1361 699">Domanda in locazione</td> <td data-bbox="1361 663 1585 699">3,4</td> <td data-bbox="1585 663 1816 699">9,0</td> <td data-bbox="1816 663 1980 699">87,6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 708 1361 743">Offerta in locazione</td> <td data-bbox="1361 708 1585 743">80,9</td> <td data-bbox="1585 708 1816 743">15,7</td> <td data-bbox="1816 708 1980 743">3,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 753 1361 788">N. di contratti di locazione</td> <td data-bbox="1361 753 1585 788">43,8</td> <td data-bbox="1585 753 1816 788">37,1</td> <td data-bbox="1816 753 1980 788">19,1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 798 1361 833">Canoni di locazione</td> <td data-bbox="1361 798 1585 833">3,4</td> <td data-bbox="1585 798 1816 833">14,6</td> <td data-bbox="1816 798 1980 833">82,0</td> </tr> </tbody> </table>				Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	Domanda in locazione	3,4	9,0	87,6	Offerta in locazione	80,9	15,7	3,4	N. di contratti di locazione	43,8	37,1	19,1	Canoni di locazione	3,4	14,6	82,0
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento																					
Domanda in locazione	3,4	9,0	87,6																					
Offerta in locazione	80,9	15,7	3,4																					
N. di contratti di locazione	43,8	37,1	19,1																					
Canoni di locazione	3,4	14,6	82,0																					
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.																							

## **2.4. Aspettative per il prossimo quadrimestre**

Tavola 8	Roma – Aspettative attese sulla domanda di abitazioni in locazione (valori %)																
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La domanda di abitazioni in locazione nel prossimo quadrimestre è attesa in aumento dalla maggioranza degli agenti immobiliari accreditati FIMAA Roma che hanno risposto al sondaggio. La quota percentuale risulta in aumento del 11,1% circa rispetto al dato di 4 mesi or sono.</li> <li>• Si riduce di 12 punti percentuali la quota “sugli stessi livelli ultimo quadrimestre” rispetto ai dati rilevati nella precedente rilevazione</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1003 467 1227 499">Quadrimestri</th> <th data-bbox="1227 467 1473 499">In diminuzione</th> <th data-bbox="1473 467 1697 563">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th data-bbox="1697 467 1899 499">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1003 563 1227 611">III 2023</td> <td data-bbox="1227 563 1473 611">0,0</td> <td data-bbox="1473 563 1697 611">32,9</td> <td data-bbox="1697 563 1899 611">67,1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 611 1227 659">I 2024</td> <td data-bbox="1227 611 1473 659">3,7</td> <td data-bbox="1473 611 1697 659">22,2</td> <td data-bbox="1697 611 1899 659">74,1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 659 1227 707">II 2024</td> <td data-bbox="1227 659 1473 707">4,5</td> <td data-bbox="1473 659 1697 707">10,2</td> <td data-bbox="1697 659 1899 707">85,2</td> </tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	III 2023	0,0	32,9	67,1	I 2024	3,7	22,2	74,1	II 2024	4,5	10,2	85,2
Quadrimestri	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento														
III 2023	0,0	32,9	67,1														
I 2024	3,7	22,2	74,1														
II 2024	4,5	10,2	85,2														
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																

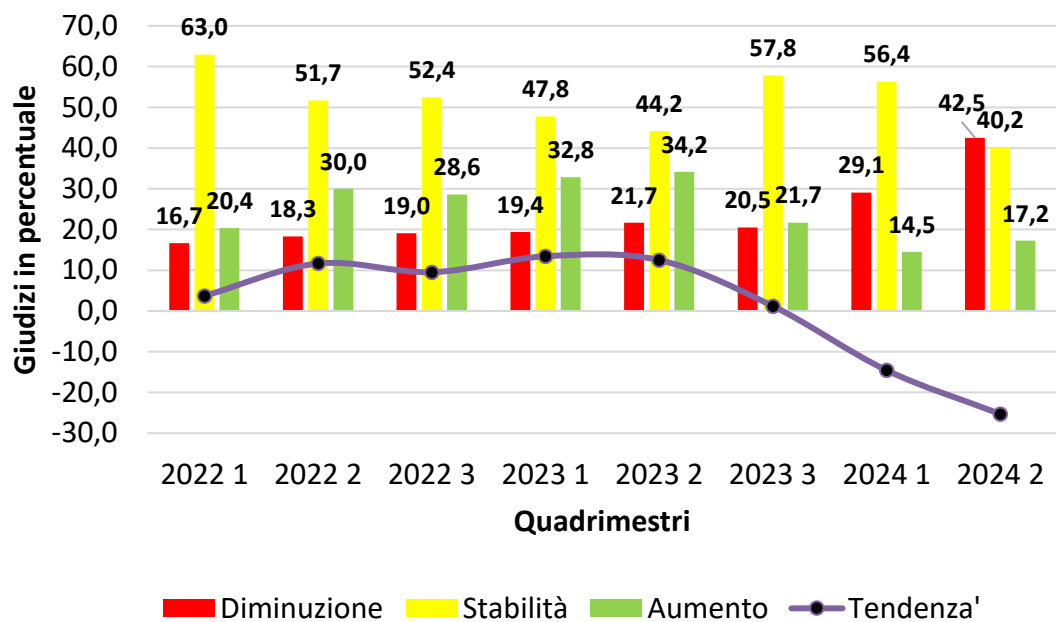


Tavola 9	Roma – Aspettative attese sull’offerta di abitazioni in locazione (valori %)																
<p>Secondo la maggioranza dei giudizi resi l’offerta in locazione è attesa in contrazione anche nei prossimi 4 mesi (75%).</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="994 408 1205 472">Quadrimestri</th> <th data-bbox="1205 408 1442 472">In diminuzione</th> <th data-bbox="1442 408 1704 472">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th data-bbox="1704 408 1906 472">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="994 472 1205 528">III 2023</td> <td data-bbox="1205 472 1442 528">36,1</td> <td data-bbox="1442 472 1704 528">48,2</td> <td data-bbox="1704 472 1906 528">15,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="994 528 1205 584">I 2024</td> <td data-bbox="1205 528 1442 584">45,5</td> <td data-bbox="1442 528 1704 584">40,0</td> <td data-bbox="1704 528 1906 584">14,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="994 584 1205 639">II 2024</td> <td data-bbox="1205 584 1442 639">75,0</td> <td data-bbox="1442 584 1704 639">18,2</td> <td data-bbox="1704 584 1906 639">6,8</td> </tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	III 2023	36,1	48,2	15,7	I 2024	45,5	40,0	14,5	II 2024	75,0	18,2	6,8
Quadrimestri	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento														
III 2023	36,1	48,2	15,7														
I 2024	45,5	40,0	14,5														
II 2024	75,0	18,2	6,8														
	<p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																

Figura 14

**Roma – Aspettative attese sulle variazioni del numero di contratti di locazione (valori %)**

- La maggioranza delle aspettative sulle variazioni percentuali del numero di contratti di locazione nel prossimo quadrimestre sono volte ad una riduzione degli andamenti del quadrimestre trascorso (in crescita di 13,4 punti percentuali dal quadrimestre precedente).
- Calano di una quota del 16,2% i giudizi di stabilità che si attestano, in questa rilevazione, sui 40,2 punti percentuali.

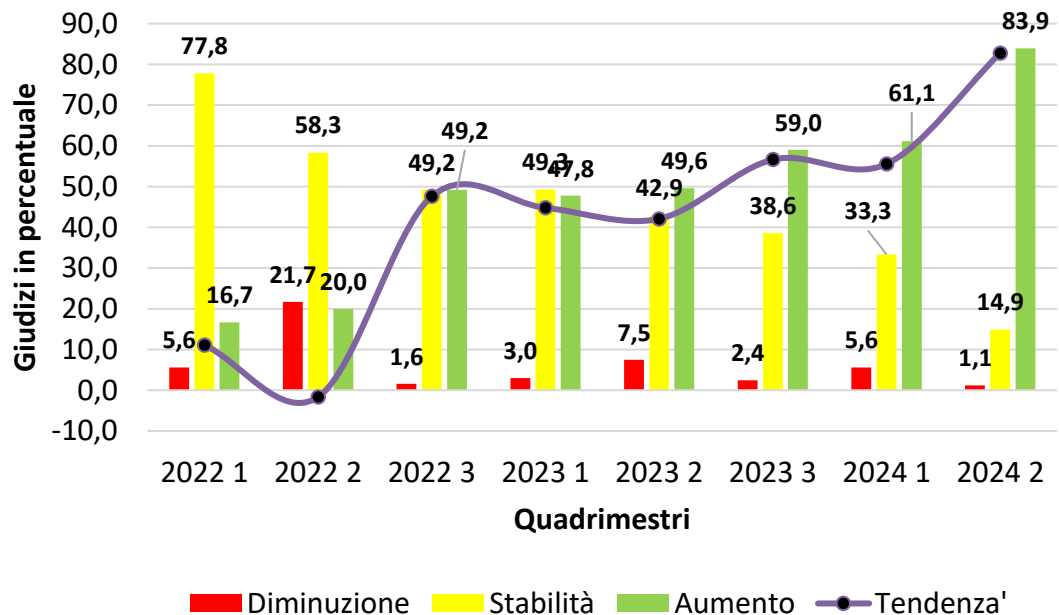


Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Figura 15

Roma – Aspettative attese sulle variazioni dei canoni di locazione (valori %)

- Per il prossimo quadrimestre la quota preponderante di intervistati ipotizza un incremento della crescita percentuale dei canoni di locazione, con percentuale fortemente crescente rispetto a quella rilevata la passata rilevazione (83,9%);
- Calano i giudizi di stabilità, con il 14,9% dei rispondenti;
- Restano marginali i giudizi di riduzione.



Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

## **APPENDICE STATISTICA**

**Aspettative per il mercato della compravendita per il prossimo quadrimestre (valori %)**

Circoscr. territoriale	Domanda per acquisto				Offerta in vendita				Numero di compravendite				Prezzi di compravendita			
	-	=	+	Totale	-	=	+	Totale	-	=	+	Totale	-	=	+	Totale
Roma	13,0	63,0	23,9	100,0	26,1	57,6	16,3	100,0	29,3	52,2	18,5	100,0	16,3	53,3	30,4	100,0
Lazio	18,2	59,7	22,1	100,0	37,0	49,9	13,1	100,0	35,6	49,5	14,9	100,0	14,3	55,8	29,9	100,0
Centro	17,0	56,3	26,7	100,0	34,0	56,0	9,9	100,0	38,6	50,8	10,5	100,0	17,7	50,6	31,6	100,0
Italia	15,9	65,1	19,0	100,0	29,7	51,6	18,7	100,0	34,7	51,5	13,7	100,0	13,7	62,6	23,7	100,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

**Aspettative per il mercato della locazione per il prossimo quadrimestre (valori %)**

Circoscr. territoriale	Domanda in locazione				Offerta in locazione				Numero di contratti				Canoni di locazione			
	-	=	+	Totale	-	=	+	Totale	-	=	+	Totale	-	=	+	Totale
<b>Roma</b>	4,5	10,2	85,2	100,0	75,0	18,2	6,8	100,0	42,5	40,2	17,2	100,0	1,1	14,9	83,9	100,0
<b>Lazio</b>	3,7	8,2	88,1	100,0	77,5	15,8	6,7	100,0	47,4	36,4	16,2	100,0	0,9	14,4	84,7	100,0
<b>Centro</b>	5,8	16,4	77,8	100,0	70,5	25,2	4,3	100,0	49,5	38,9	11,6	100,0	1,6	15,8	82,5	100,0
<b>Italia</b>	2,0	28,8	69,2	100,0	57,3	40,0	2,7	100,0	36,3	51,7	12,0	100,0	0,5	37,8	61,7	100,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

## Fattori che influenzeranno il mercato (valori %)

Circoscr. territoriale	Fattori positivi				
	Tassi sui mutui	Mercato per investimento	Efficientamento energetico	Attesa rialzo prezzi	Altro
Roma	51,4	29,3	5,0	10,7	3,6
Lazio	47,9	29,6	5,0	14,6	2,9
Centro	52,2	28,6	6,2	11,2	1,8
Italia	52,3	33,2	5,8	7,5	1,2
	Fattori negativi				
	Costi di ristrutturazione elevati	Stipendi bassi	Aspetti regolamentativi e normativi	Scenario internazionale	Altro
Roma	32,2	28,2	16,8	19,8	3,0
Lazio	32,4	27,4	16,3	21,5	2,4
Centro	35,7	27,8	16,0	16,3	4,3
Italia	34,2	28,2	14,5	19,9	3,2

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.