



Indagine¹ Fimaa-Confcommercio Roma² sul mercato immobiliare residenziale

Dati al III quadrimestre 2024 e aspettative per il I quadrimestre 2025

Febbraio 2025

¹¹ L'indagine condotta a fine gennaio 2025 è stata effettuata con la metodologia CAWI ed ha permesso di raccogliere **265** valutazioni sul mercato immobiliare abitativo (**92** su Roma) espresse da testimoni privilegiati di FIMAA-Confcommercio, ripartite su **58** province, corrispondenti ad una rappresentatività di oltre **37** milioni di italiani residenti, pari ad oltre il **63%** della popolazione nazionale. Nel processo di aggregazione sono stati elaborati i giudizi resi per ogni provincia e ponderati con la quota della popolazione al 1° gennaio 2024 di ogni provincia rapportata al totale di abitanti del complesso delle province monitorate. Le risposte ottenute sono ripartite per il **52%** al nord, **19%** al centro e **29%** sud e isole. La bontà campionaria è testimoniata dalla distribuzione territoriale della popolazione italiana: 46,6% Italia Settentrionale, 19,9% Italia Centrale, restante 33,5% nel Sud e Isole.

² Nel testo si fa riferimento al Lazio descritto con dati statistici ufficiali. In verde brillante sono indicate le elaborazioni su dati statistici ufficiali in base all'indagine FIMAA-Confcommercio.

Sommario

PARTE UNO – MERCATO DELLA COMPRAVENDITA	3
1.1. Il numero di compravendite abitative	3
1.2. I prezzi di compravendita	9
1.3. Il sentiment FIMAA nell'ultimo quadrimestre	11
1.4. Aspettative per il prossimo quadrimestre	17
PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE	25
2.1. Il numero di locazioni abitative	25
2.2. I canoni di locazione	28
2.3. Il sentiment FIMAA nell'ultimo quadrimestre	30
2.4. Aspettative per il prossimo quadrimestre	32
Sintesi	38
Punti chiave	41
APPENDICE STATISTICA	43

PARTE UNO – MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

1.1. Il numero di compravendite abitative

Tavola 1	Principali variabili dell'economia italiana e mercato immobiliare <i>(variazioni percentuali sul periodo precedente)</i>																																				
<p>Si mette in luce:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rallentamento della crescita del PIL, degli investimenti fissi lordi (che comprendono tutte le spese per la costruzione, l'acquisto e il miglioramento – bonus edilizi di beni immobili e infrastrutture) e della spesa delle famiglie, che agisce negativamente sulla crescita degli scambi immobiliari; • Una diminuzione dell'inflazione che agisce negativamente sul livello di incremento dei prezzi immobiliari; • Una diminuzione dei tassi di interesse sui mutui che amplifica la corsa all'acquisto immobiliare; • Una diminuzione dei tassi di rendimento dei BTP per cui l'investimento immobiliare diventa più competitivo. 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="922 453 1473 507">Variabile</th> <th data-bbox="1473 453 1630 507">2022</th> <th data-bbox="1630 453 1787 507">2023</th> <th data-bbox="1787 453 1975 507">2024[§]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="922 564 1473 603">PIL</td> <td data-bbox="1473 564 1630 603">4,7</td> <td data-bbox="1630 564 1787 603">0,7</td> <td data-bbox="1787 564 1975 603">0,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="922 616 1473 654">Investimenti fissi lordi</td> <td data-bbox="1473 616 1630 654">7,9</td> <td data-bbox="1630 616 1787 654">8,7</td> <td data-bbox="1787 616 1975 654">0,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="922 667 1473 705">Spesa delle famiglie</td> <td data-bbox="1473 667 1630 705">5,0</td> <td data-bbox="1630 667 1787 705">1,0</td> <td data-bbox="1787 667 1975 705">0,6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="922 718 1473 756">Inflazione (indice generale)</td> <td data-bbox="1473 718 1630 756">8,1</td> <td data-bbox="1630 718 1787 756">5,7</td> <td data-bbox="1787 718 1975 756">1,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="922 769 1473 807">Tassi di interesse sui nuovi prestiti'</td> <td data-bbox="1473 769 1630 807">2,8</td> <td data-bbox="1630 769 1787 807">4,1</td> <td data-bbox="1787 769 1975 807">3,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="922 820 1473 858">Rendimenti lordi BTP 10 anni''</td> <td data-bbox="1473 820 1630 858">3,04%</td> <td data-bbox="1630 820 1787 858">4,35</td> <td data-bbox="1787 820 1975 858">3,71</td> </tr> <tr> <td data-bbox="922 922 1473 960">Compravendite di abitazioni</td> <td data-bbox="1473 922 1630 960">4,8</td> <td data-bbox="1630 922 1787 960">-9,7</td> <td data-bbox="1787 922 1975 960">-1,1[§]</td> </tr> <tr> <td data-bbox="922 973 1473 1011">Prezzi di abitazioni</td> <td data-bbox="1473 973 1630 1011">3,8</td> <td data-bbox="1630 973 1787 1011">1,3</td> <td data-bbox="1787 973 1975 1011">2,7[§]</td> </tr> </tbody> </table>	Variabile	2022	2023	2024 [§]	PIL	4,7	0,7	0,5	Investimenti fissi lordi	7,9	8,7	0,4	Spesa delle famiglie	5,0	1,0	0,6	Inflazione (indice generale)	8,1	5,7	1,0	Tassi di interesse sui nuovi prestiti'	2,8	4,1	3,4	Rendimenti lordi BTP 10 anni''	3,04%	4,35	3,71	Compravendite di abitazioni	4,8	-9,7	-1,1 [§]	Prezzi di abitazioni	3,8	1,3	2,7 [§]
Variabile	2022	2023	2024 [§]																																		
PIL	4,7	0,7	0,5																																		
Investimenti fissi lordi	7,9	8,7	0,4																																		
Spesa delle famiglie	5,0	1,0	0,6																																		
Inflazione (indice generale)	8,1	5,7	1,0																																		
Tassi di interesse sui nuovi prestiti'	2,8	4,1	3,4																																		
Rendimenti lordi BTP 10 anni''	3,04%	4,35	3,71																																		
Compravendite di abitazioni	4,8	-9,7	-1,1 [§]																																		
Prezzi di abitazioni	3,8	1,3	2,7 [§]																																		
	<p>§ preconsuntivi al 30/09. ' alle famiglie per acquisto abitazioni, al 30/11. '' al 31/12; media mensile del rendimento a scadenza.</p> <p>Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su fonti varie.</p>																																				

Tavola 2	Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi <i>(valori % trimestrali rilevati nel mese di gennaio degli anni indicati)</i>																																								
<p>Da indagine Istat “Fiducia dei consumatori e delle imprese” la percentuale di consumatori intenzionata ad acquistare una abitazione nei successivi 12 mesi, a gennaio 2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> • È inferiore di 1,1 punti percentuali al dato di un anno fa (3,3); • È inferiore di 0,3 punti percentuali rispetto a quella di ottobre 2023 (1,0% certamente sì +1,5% probabilmente sì=2,5%); • È la quota più bassa rilevata per i primi trimestri dal 2017. 	<table border="1"> <caption>Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi (valori % trimestrali rilevati nel mese di gennaio degli anni indicati)</caption> <thead> <tr> <th>Anni</th> <th>Certamente sì</th> <th>Probabilmente sì</th> <th>Totale giudizi positivi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>0,6</td> <td>1,8</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>0,8</td> <td>2,4</td> <td>3,2</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>1,2</td> <td>2,2</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>0,3</td> <td>2,5</td> <td>2,8</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>0,8</td> <td>3,0</td> <td>3,8</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>1,4</td> <td>3,3</td> <td>4,7</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>0,8</td> <td>2,1</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>0,8</td> <td>2,5</td> <td>3,3</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>0,5</td> <td>1,7</td> <td>2,2</td> </tr> </tbody> </table>	Anni	Certamente sì	Probabilmente sì	Totale giudizi positivi	2017	0,6	1,8	2,4	2018	0,8	2,4	3,2	2019	1,2	2,2	3,4	2020	0,3	2,5	2,8	2021	0,8	3,0	3,8	2022	1,4	3,3	4,7	2023	0,8	2,1	2,9	2024	0,8	2,5	3,3	2025	0,5	1,7	2,2
Anni	Certamente sì	Probabilmente sì	Totale giudizi positivi																																						
2017	0,6	1,8	2,4																																						
2018	0,8	2,4	3,2																																						
2019	1,2	2,2	3,4																																						
2020	0,3	2,5	2,8																																						
2021	0,8	3,0	3,8																																						
2022	1,4	3,3	4,7																																						
2023	0,8	2,1	2,9																																						
2024	0,8	2,5	3,3																																						
2025	0,5	1,7	2,2																																						
	Fonte: dati Istat.																																								

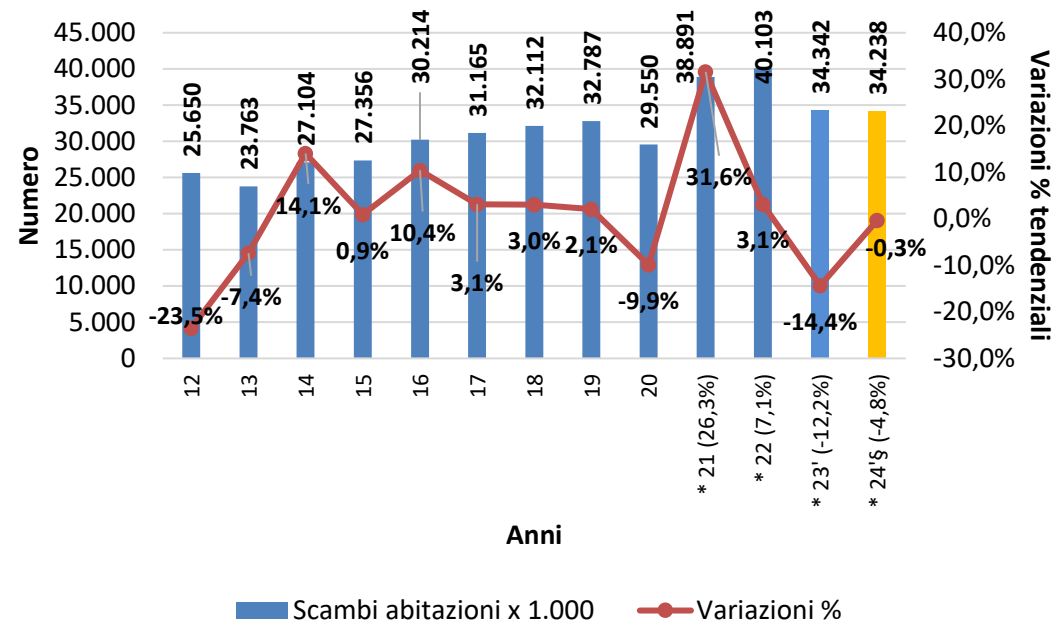
Tavola 3	Roma – Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente del numero di compravendite di abitazioni (valori %)																																																				
<p>Le variazioni percentuali annue trimestrali calcolate per la città di Roma del numero di scambi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • decrescenti dal II trimestre 2022 fino al II trimestre 2023; • crescenti dal II trimestre 2023, fino al II trimestre 2024; • il terzo trimestre del 2024 performa con una variazione percentuale annua più ridotta rispetto al trimestre precedente (1,1% contro 3,4%); <p>In base al sentiment FIMAA per il IV trimestre è attesa una variazione annua dello 0,8%, mentre per il I trimestre 2025 del +1,1%.</p>	<table border="1"> <caption>Data for Roma - Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente del numero di compravendite di abitazioni (valori %)</caption> <thead> <tr> <th>Trimestre</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>I 19</td><td>11,9%</td></tr> <tr><td>II 19</td><td>2,7%</td></tr> <tr><td>III 19</td><td>4,6%</td></tr> <tr><td>IV 19</td><td>-7,8%</td></tr> <tr><td>I 20</td><td>-14,7%</td></tr> <tr><td>II 20</td><td>-23,3%</td></tr> <tr><td>III 20</td><td>-9,5%</td></tr> <tr><td>IV 20</td><td>8,0%</td></tr> <tr><td>I 21</td><td>28,5%</td></tr> <tr><td>II 21</td><td>55,8%</td></tr> <tr><td>III 21</td><td>29,0%</td></tr> <tr><td>IV 21</td><td>18,2%</td></tr> <tr><td>I 22</td><td>6,3%</td></tr> <tr><td>II 22</td><td>11,2%</td></tr> <tr><td>III 22</td><td>1,8%</td></tr> <tr><td>IV 22</td><td>-6,1%</td></tr> <tr><td>I 23'</td><td>-10,4%</td></tr> <tr><td>II 23'</td><td>-21,6%</td></tr> <tr><td>III 23'</td><td>-13,0%</td></tr> <tr><td>IV 23'</td><td>-11,0%</td></tr> <tr><td>I 24'</td><td>-6,9%</td></tr> <tr><td>II 24'</td><td>3,4%</td></tr> <tr><td>III 24'</td><td>1,1%</td></tr> <tr><td>IV 24*</td><td>0,8%</td></tr> <tr><td>I 25*</td><td>1,1%</td></tr> </tbody> </table>	Trimestre	Valore (%)	I 19	11,9%	II 19	2,7%	III 19	4,6%	IV 19	-7,8%	I 20	-14,7%	II 20	-23,3%	III 20	-9,5%	IV 20	8,0%	I 21	28,5%	II 21	55,8%	III 21	29,0%	IV 21	18,2%	I 22	6,3%	II 22	11,2%	III 22	1,8%	IV 22	-6,1%	I 23'	-10,4%	II 23'	-21,6%	III 23'	-13,0%	IV 23'	-11,0%	I 24'	-6,9%	II 24'	3,4%	III 24'	1,1%	IV 24*	0,8%	I 25*	1,1%
Trimestre	Valore (%)																																																				
I 19	11,9%																																																				
II 19	2,7%																																																				
III 19	4,6%																																																				
IV 19	-7,8%																																																				
I 20	-14,7%																																																				
II 20	-23,3%																																																				
III 20	-9,5%																																																				
IV 20	8,0%																																																				
I 21	28,5%																																																				
II 21	55,8%																																																				
III 21	29,0%																																																				
IV 21	18,2%																																																				
I 22	6,3%																																																				
II 22	11,2%																																																				
III 22	1,8%																																																				
IV 22	-6,1%																																																				
I 23'	-10,4%																																																				
II 23'	-21,6%																																																				
III 23'	-13,0%																																																				
IV 23'	-11,0%																																																				
I 24'	-6,9%																																																				
II 24'	3,4%																																																				
III 24'	1,1%																																																				
IV 24*	0,8%																																																				
I 25*	1,1%																																																				
	<p>' dati provvisori. Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																																																				

Tavola 4	Lazio – Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente del numero di compravendite di abitazioni (<i>valori %</i>)																												
<ul style="list-style-type: none"> Le compravendite nell'intero Lazio presentano variazioni percentuali annuali crescenti dal primo trimestre del 2023: per i capoluoghi si conferma la crescita più ridotta che ha caratterizzato anche Roma città nel III trimestre 2024. Diversa invece la situazione per i comuni non capoluogo; Nel complesso, il 2023 si è chiuso con 67.919 scambi (-12,5% sul 2022); Nei primi 9 mesi del 2024 sono state scambiate invece 48.189 abitazioni, in lieve riduzione sullo stesso periodo dell'anno precedente dello 0,2%. Calano nei Capoluoghi (-1%), ma mostrano una lieve crescita nei comuni non capoluogo (+0,8%). 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="958 469 1077 496">Comuni</th> <th data-bbox="1205 469 1279 496">II 23'</th> <th data-bbox="1330 469 1413 496">III 23'</th> <th data-bbox="1451 469 1534 496">IV 23'</th> <th data-bbox="1592 469 1653 496">I 24'</th> <th data-bbox="1711 469 1771 496">II 24'</th> <th data-bbox="1832 469 1915 496">III 24'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="969 544 1099 571">Capoluogo</td> <td data-bbox="1189 544 1294 571">-21,8%</td> <td data-bbox="1317 544 1422 571">-13,0%</td> <td data-bbox="1444 544 1550 571">-10,2%</td> <td data-bbox="1585 544 1668 571">-7,4%</td> <td data-bbox="1720 544 1780 571">3,3%</td> <td data-bbox="1839 544 1899 571">0,8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="969 584 1144 611">Non capoluogo</td> <td data-bbox="1189 584 1294 611">-14,7%</td> <td data-bbox="1317 584 1422 611">-10,1%</td> <td data-bbox="1444 584 1550 611">-5,1%</td> <td data-bbox="1585 584 1668 611">-4,7%</td> <td data-bbox="1720 584 1780 611">2,2%</td> <td data-bbox="1839 584 1899 611">4,9%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="969 624 1055 651">Totale</td> <td data-bbox="1189 624 1294 651">-18,8%</td> <td data-bbox="1317 624 1422 651">-11,7%</td> <td data-bbox="1444 624 1550 651">-8,0%</td> <td data-bbox="1585 624 1668 651">-6,2%</td> <td data-bbox="1720 624 1780 651">2,9%</td> <td data-bbox="1839 624 1899 651">2,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Comuni	II 23'	III 23'	IV 23'	I 24'	II 24'	III 24'	Capoluogo	-21,8%	-13,0%	-10,2%	-7,4%	3,3%	0,8%	Non capoluogo	-14,7%	-10,1%	-5,1%	-4,7%	2,2%	4,9%	Totale	-18,8%	-11,7%	-8,0%	-6,2%	2,9%	2,6%
Comuni	II 23'	III 23'	IV 23'	I 24'	II 24'	III 24'																							
Capoluogo	-21,8%	-13,0%	-10,2%	-7,4%	3,3%	0,8%																							
Non capoluogo	-14,7%	-10,1%	-5,1%	-4,7%	2,2%	4,9%																							
Totale	-18,8%	-11,7%	-8,0%	-6,2%	2,9%	2,6%																							
	<p data-bbox="898 1139 1077 1166">' dati provvisori.</p> <p data-bbox="898 1203 1368 1230">Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																												

Tavola 5

Roma – Numero di compravendite abitative e variazioni percentuali annue negli anni indicati (numeri assoluti e valori %)

- A Roma città i primi 9 mesi dell'anno 2024 si sono chiusi con 24.983 scambi (in riduzione dello 0,7% rispetto al corrispondente dato dell'anno precedente);
- Nel 2024 il numero di compravendite è atteso in riduzione dello 0,3%, con un numero di scambi inferiore di 104 unità rispetto allo scorso anno (dato calcolato con il preconsuntivo di variazione annua in base al sentiment FIMAA del +0,8% nel IV trimestre).



‘ dati provvisori.
 § Preconsuntivi.
 * Tra parentesi preconsuntivi precedenti.

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

1.2. I prezzi di compravendita

Tavola 6	Roma – Variazioni percentuali annue dei prezzi medi delle abitazioni <i>(valori %)</i>																																				
<ul style="list-style-type: none"> I preconsuntivi 2024, calcolati in base al sentiment degli agenti FIMAA reso fino al 31 dicembre, sono di una variazione dei prezzi più ridotta rispetto a quella ipotizzata lo scorso quadrimestre (1,9%), pari allo 0,6%, grazie a due rialzi ipotizzati nel III e IV trimestre dell'anno, pari rispettivamente a + 0,7% e +0,3%. 	<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>0,6%</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'	0,6%	-	-
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'	0,6%	-	-																																		
	<p>" Preconsuntivi in base al sentiment degli agenti FIMAA espresso fino al 31 dicembre. Fonte: dati Istat.</p>																																				

1.3. Il sentiment FIMAA nell'ultimo quadrimestre

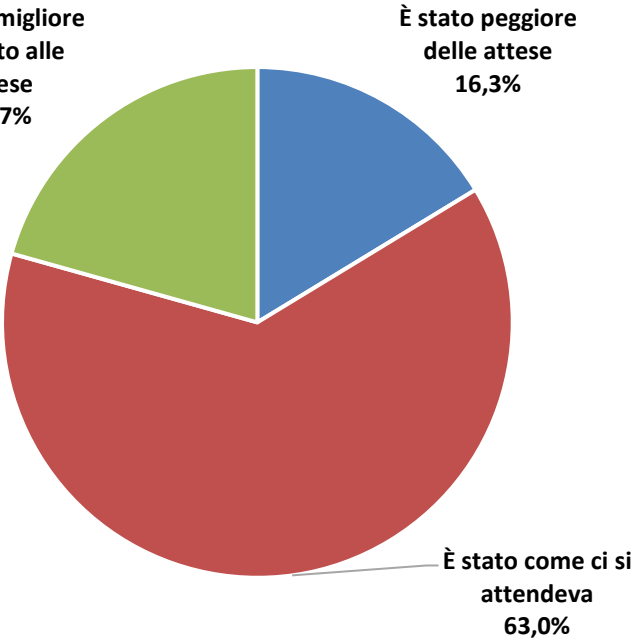
Tavola 7	Roma - Giudizi espressi sul mercato immobiliare nel 2024 (valori %)								
<p>L'andamento complessivo del mercato nel 2024 è stato giudicato, a giudizio del 63% degli operatori accreditati FIMAA, rispondente alle attese di un anno fa.</p> <p>Il 20,7% lo ha percepito migliore delle attese e solamente il 16,3% ha espresso un giudizio peggiorativo.</p>	 <p>The pie chart illustrates the distribution of judgments on the real estate market in Rome for 2024. The largest segment, representing 63.0%, is colored red and labeled 'È stato come ci si attendeva'. The second largest segment, 20.7%, is colored green and labeled 'È stato migliore rispetto alle attese'. The smallest segment, 16.3%, is colored blue and labeled 'È stato peggiore delle attese'.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Giudizio</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>È stato come ci si attendeva</td> <td>63,0%</td> </tr> <tr> <td>È stato migliore rispetto alle attese</td> <td>20,7%</td> </tr> <tr> <td>È stato peggiore delle attese</td> <td>16,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Giudizio	Valore (%)	È stato come ci si attendeva	63,0%	È stato migliore rispetto alle attese	20,7%	È stato peggiore delle attese	16,3%
Giudizio	Valore (%)								
È stato come ci si attendeva	63,0%								
È stato migliore rispetto alle attese	20,7%								
È stato peggiore delle attese	16,3%								
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.								

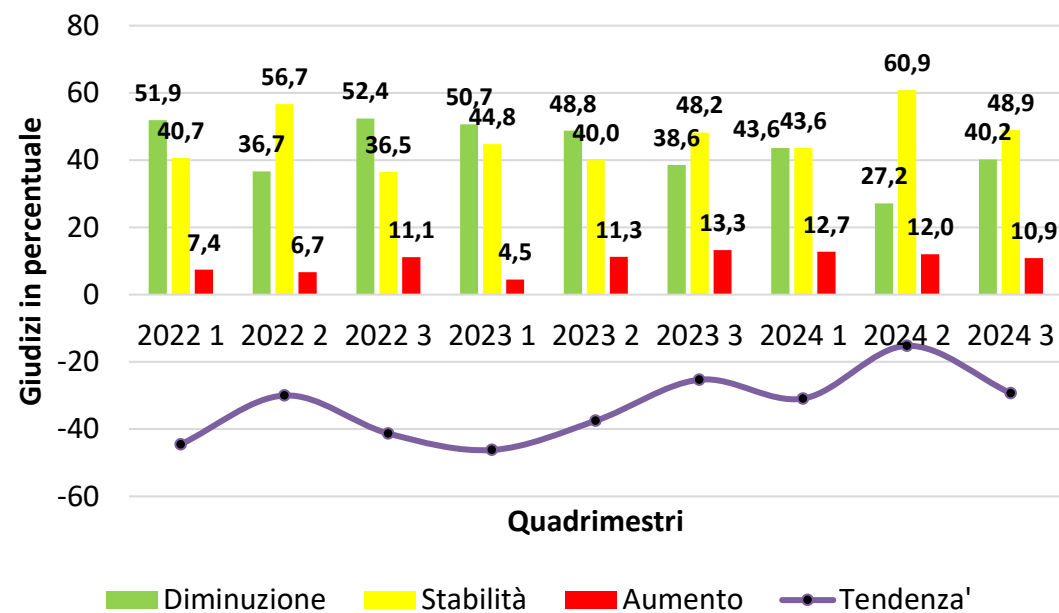
Tavola 8	Roma – Giudizi espressi sul mercato della compravendita di abitazioni nell'ultimo quadrimestre, rispetto al precedente (<i>valori %</i>)																				
<p>Secondo l'indagine effettuata, nel terzo quadrimestre 2024 il mercato della compravendita di abitazioni si è caratterizzato a giudizio 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), ed un migliore ottimismo nei giudizi sui prezzi medi di vendita, percepiti in crescita dal 43,5% del campione.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="952 427 1310 459">Variabili</th> <th data-bbox="1310 427 1534 459">In diminuzione</th> <th data-bbox="1534 427 1758 523">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th data-bbox="1758 427 1951 459">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="952 560 1310 592">Domanda per acquisto</td> <td data-bbox="1310 560 1534 592">20,7</td> <td data-bbox="1534 560 1758 592">53,3</td> <td data-bbox="1758 560 1951 592">26,1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 603 1310 635">Offerta in vendita</td> <td data-bbox="1310 603 1534 635">40,2</td> <td data-bbox="1534 603 1758 635">48,9</td> <td data-bbox="1758 603 1951 635">10,9</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 646 1310 678">Numero di scambi</td> <td data-bbox="1310 646 1534 678">32,6</td> <td data-bbox="1534 646 1758 678">53,3</td> <td data-bbox="1758 646 1951 678">14,1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 689 1310 721">Prezzi di compravendita</td> <td data-bbox="1310 689 1534 721">7,6</td> <td data-bbox="1534 689 1758 721">48,9</td> <td data-bbox="1758 689 1951 721">43,5</td> </tr> </tbody> </table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	Domanda per acquisto	20,7	53,3	26,1	Offerta in vendita	40,2	48,9	10,9	Numero di scambi	32,6	53,3	14,1	Prezzi di compravendita	7,6	48,9	43,5
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento																		
Domanda per acquisto	20,7	53,3	26,1																		
Offerta in vendita	40,2	48,9	10,9																		
Numero di scambi	32,6	53,3	14,1																		
Prezzi di compravendita	7,6	48,9	43,5																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

<p>Tavola 9</p>	<p>Roma – Giudizi espressi sulla domanda per acquisto di abitazioni (valori %)</p>																																																		
<p>Nell'ultimo quadrimestre sulle opinioni espresse sulla domanda per acquisto di abitazioni dalla maggioranza di operatori FIMAA sono improntate alla stabilità. Anche se in calo dal quadrimestre precedente.</p> <p>La tendenza dal primo quadrimestre 2023 è all'aumento.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Quadrimestri</th> <th>Diminuzione (%)</th> <th>Stabilità (%)</th> <th>Aumento (%)</th> <th>Tendenza'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022 1</td> <td>24,1</td> <td>40,7</td> <td>35,2</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>2022 2</td> <td>25,0</td> <td>55,0</td> <td>20,0</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>2022 3</td> <td>28,6</td> <td>57,1</td> <td>14,3</td> <td>-10,0</td> </tr> <tr> <td>2023 1</td> <td>55,2</td> <td>38,8</td> <td>6,0</td> <td>-50,0</td> </tr> <tr> <td>2023 2</td> <td>58,8</td> <td>30,0</td> <td>11,3</td> <td>-48,0</td> </tr> <tr> <td>2023 3</td> <td>51,8</td> <td>37,3</td> <td>10,8</td> <td>-40,0</td> </tr> <tr> <td>2024 1</td> <td>45,5</td> <td>34,5</td> <td>20,0</td> <td>-25,0</td> </tr> <tr> <td>2024 2</td> <td>17,4</td> <td>64,1</td> <td>18,5</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>2024 3</td> <td>20,7</td> <td>53,3</td> <td>26,1</td> <td>5,0</td> </tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza'	2022 1	24,1	40,7	35,2	10,0	2022 2	25,0	55,0	20,0	0,0	2022 3	28,6	57,1	14,3	-10,0	2023 1	55,2	38,8	6,0	-50,0	2023 2	58,8	30,0	11,3	-48,0	2023 3	51,8	37,3	10,8	-40,0	2024 1	45,5	34,5	20,0	-25,0	2024 2	17,4	64,1	18,5	0,0	2024 3	20,7	53,3	26,1	5,0
Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza'																																															
2022 1	24,1	40,7	35,2	10,0																																															
2022 2	25,0	55,0	20,0	0,0																																															
2022 3	28,6	57,1	14,3	-10,0																																															
2023 1	55,2	38,8	6,0	-50,0																																															
2023 2	58,8	30,0	11,3	-48,0																																															
2023 3	51,8	37,3	10,8	-40,0																																															
2024 1	45,5	34,5	20,0	-25,0																																															
2024 2	17,4	64,1	18,5	0,0																																															
2024 3	20,7	53,3	26,1	5,0																																															
	<p>' Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																																																		

Tavola 10

Roma – Giudizi espressi sull’offerta in vendita di abitazioni (valori %)

I giudizi di stabilità scendono dal quadrimestre precedente al 48,9% del panel, ma restano preponderanti; mentre i giudizi di diminuzione crescono dalla precedente rilevazione di 13 punti percentuali. Stabili le ipotesi di aumento. La tendenza in questa rilevazione, come quella della prima rilevazione del 2024, punta alla diminuzione.



[‘] Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.

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

Tavola 11	Italia - Indice sintetico' del mercato della compravendita di abitazioni <i>(valori %)</i>																				
<p>La maggioranza dei giudizi sulla dinamicità del mercato nel III quadrimestre dell'anno esprime una situazione di stabilità al nord e al centro Italia; mentre al Sud sono maggioritarie le ipotesi pessimiste.</p>	<p>The bar chart displays the percentage of judgments on the housing market dynamics in the third quarter of the year, categorized by region (Nord, Centro, Sud Isole, Italia) and judgment type (Diminuzione, Stabilità, Aumento). The Y-axis represents the percentage of judgments, ranging from 0,0 to 70,0. The X-axis represents the quadrimestri (quarters).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Quadrimestri</th> <th>Diminuzione (%)</th> <th>Stabilità (%)</th> <th>Aumento (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nord</td> <td>30,6</td> <td>57,7</td> <td>11,6</td> </tr> <tr> <td>Centro</td> <td>35,5</td> <td>53,1</td> <td>11,4</td> </tr> <tr> <td>Sud Isole</td> <td>46,3</td> <td>39,8</td> <td>13,9</td> </tr> <tr> <td>Italia</td> <td>35,9</td> <td>51,9</td> <td>12,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Legend: ■ Diminuzione ■ Stabilità ■ Aumento</p>	Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Nord	30,6	57,7	11,6	Centro	35,5	53,1	11,4	Sud Isole	46,3	39,8	13,9	Italia	35,9	51,9	12,2
Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)																		
Nord	30,6	57,7	11,6																		
Centro	35,5	53,1	11,4																		
Sud Isole	46,3	39,8	13,9																		
Italia	35,9	51,9	12,2																		
	<p><i>' Esprime la dinamicità del mercato ed è calcolato come media ponderata dei giudizi di domanda, offerta, numero di scambi, prezzi di vendita a pesi, rispettivamente, 1/2, - 1/2, 1/2 e 1/2..</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.</p>																				

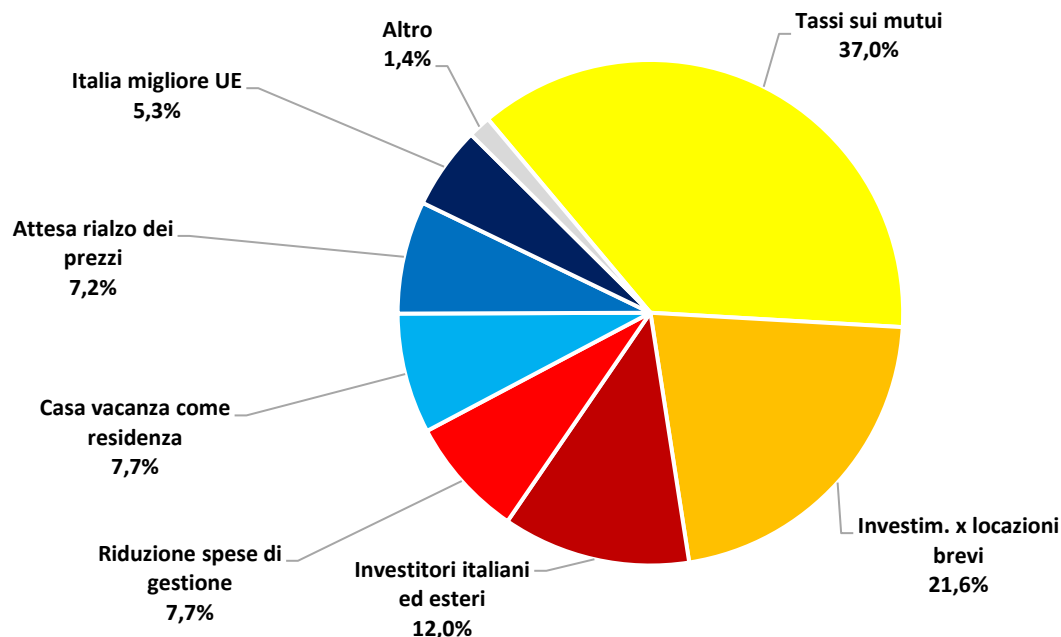
1.4. Aspettative per il prossimo quadrimestre

Tavola 12

Roma - Fattori positivi che influenzeranno il mercato di compravendita
(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)

Secondo i testimoni associati a FIMAA Roma interpellati nei prossimi mesi il mercato della compravendita sarà influenzato positivamente da:

- **Aspettative di ulteriore calo dei tassi sui mutui (37% di risposte, era il 51,4% quattro mesi or sono);**
- **Mercato per investimento (per locazioni brevi 21,6% e presenza di investitori 12%; totale 33,6% contro il 29,3% della passata indagine);**
- **Desiderio di possedere una casa green, per ridurre le spese di gestione (7,7% di risposte);**
- **Acquisto casa vacanza da trasformare in abitazione principale (7,7%);**
- **Attesa di un rialzo dei prezzi (7,2%);**
- **Momento economico favorevole (5,3%);**
- **Altro (1,4%).**



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

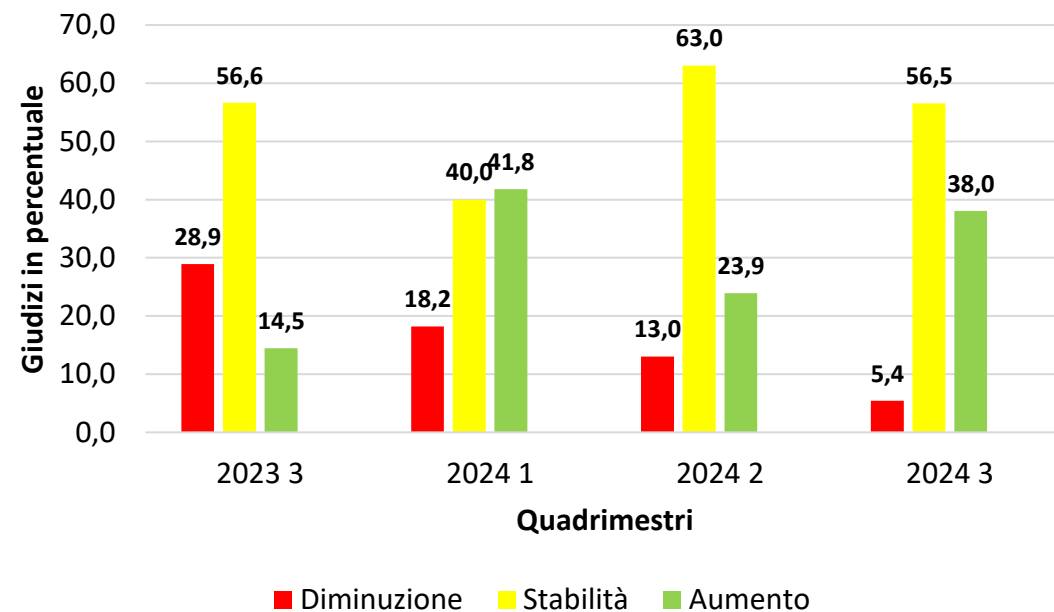
<p>Tavola 13</p>	<p>Roma - Fattori negativi che influenzeranno il mercato di compravendita (valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)</p>																		
<p>In ordine decrescente per percentuale di risposta, i fattori negativi che influenzeranno il mercato nei prossimi mesi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riduzione dei bonus edilizi che impattano negativamente sul mercato immobiliare nel complesso (12,0%), sull'acquisto di abitazioni da ristrutturare (11,6%) e sulla riqualificazione dell'intero patrimonio esistente (10,9%); per un complesso di risposte del 34,5%; • Elevati costi di ristrutturazione (22,5%, dal 32,2% della scorsa rilevazione); • Stipendi medi bassi (20,8%; era 28,2% 4 mesi or sono); • Scenario internazionale (10,9% contro 19,8% di risposte della passata rilevazione); • Aspetti regolamentativi e normativi (10,6% contro il 16,8% della scorsa indagine); • Altre motivazioni 0,7%. 	<table border="1"> <caption>Data from Pie Chart: Fattori negativi che influenzeranno il mercato di compravendita</caption> <thead> <tr> <th>Fattore</th> <th>Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Costi di ristrutturazione elevati</td> <td>22,5%</td> </tr> <tr> <td>Stipendi bassi</td> <td>20,8%</td> </tr> <tr> <td>Meno bonus edilizi: meno acquisti ab. nel complesso</td> <td>12,0%</td> </tr> <tr> <td>Meno bonus edilizi: ab. da ristrutturare meno appetibili</td> <td>11,6%</td> </tr> <tr> <td>Scenario internazionale</td> <td>10,9%</td> </tr> <tr> <td>Meno bonus edilizi: difficile riqualificare patrimonio immobiliare</td> <td>10,9%</td> </tr> <tr> <td>Aspetti regolamentativi e normativi</td> <td>10,6%</td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>0,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Fattore	Percentuale	Costi di ristrutturazione elevati	22,5%	Stipendi bassi	20,8%	Meno bonus edilizi: meno acquisti ab. nel complesso	12,0%	Meno bonus edilizi: ab. da ristrutturare meno appetibili	11,6%	Scenario internazionale	10,9%	Meno bonus edilizi: difficile riqualificare patrimonio immobiliare	10,9%	Aspetti regolamentativi e normativi	10,6%	Altro	0,7%
Fattore	Percentuale																		
Costi di ristrutturazione elevati	22,5%																		
Stipendi bassi	20,8%																		
Meno bonus edilizi: meno acquisti ab. nel complesso	12,0%																		
Meno bonus edilizi: ab. da ristrutturare meno appetibili	11,6%																		
Scenario internazionale	10,9%																		
Meno bonus edilizi: difficile riqualificare patrimonio immobiliare	10,9%																		
Aspetti regolamentativi e normativi	10,6%																		
Altro	0,7%																		
	<p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																		

Tavola 14

Roma – Aspettative attese sulla domanda per acquisto di abitazioni

(valori %)

- La maggioranza di aspettative sulla domanda per acquisto nei prossimi 4 mesi sono ancora improntate sulla stabilità, nonostante una riduzione del 6.5% rispetto al dato dello scorso quadrimestre;
- Crescono di una quota del 14,1% le ipotesi di aumento.



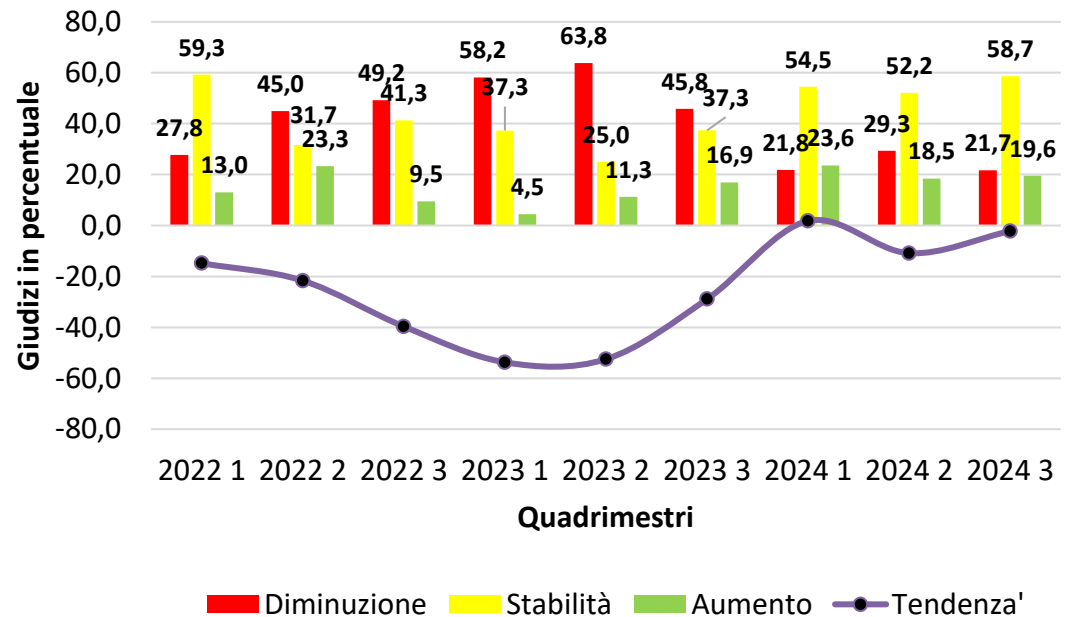
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Tavola 15	Roma – Aspettative attese sull’offerta in vendita di abitazioni (valori %)																				
<p>Nelle aspettative per il prossimo quadrimestre sulle quantità offerte rispetto ai giudizi disposti nella passata rilevazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> I giudizi di stabilità crescono di una quota di oltre 10 punti percentuali e raggiungono il 69,6% del totale; Le ipotesi di aumento calano di una quota del 5,4%; Le attese di diminuzione si riducono di una quota del 6,5%. 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Quadrimestri</th> <th>Diminuzione (%)</th> <th>Stabilità (%)</th> <th>Aumento (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023 3</td> <td>19,3</td> <td>56,6</td> <td>24,1</td> </tr> <tr> <td>2024 1</td> <td>12,7</td> <td>67,3</td> <td>20,0</td> </tr> <tr> <td>2024 2</td> <td>26,1</td> <td>57,6</td> <td>16,3</td> </tr> <tr> <td>2024 3</td> <td>20,7</td> <td>69,6</td> <td>9,8</td> </tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	2023 3	19,3	56,6	24,1	2024 1	12,7	67,3	20,0	2024 2	26,1	57,6	16,3	2024 3	20,7	69,6	9,8
Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)																		
2023 3	19,3	56,6	24,1																		
2024 1	12,7	67,3	20,0																		
2024 2	26,1	57,6	16,3																		
2024 3	20,7	69,6	9,8																		
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																					

Tavola 16

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

- Le ipotesi di riconferma delle stesse variazioni percentuali annue del numero di scambi avute lo scorso quadrimestre sono scelte dal 58,7% del panel.
- Le ipotesi di diminuzione e quelle di aumento si quantificano sul 20% del campione.
- La tendenza a differenza dello scorso quadrimestre è volta alla crescita.



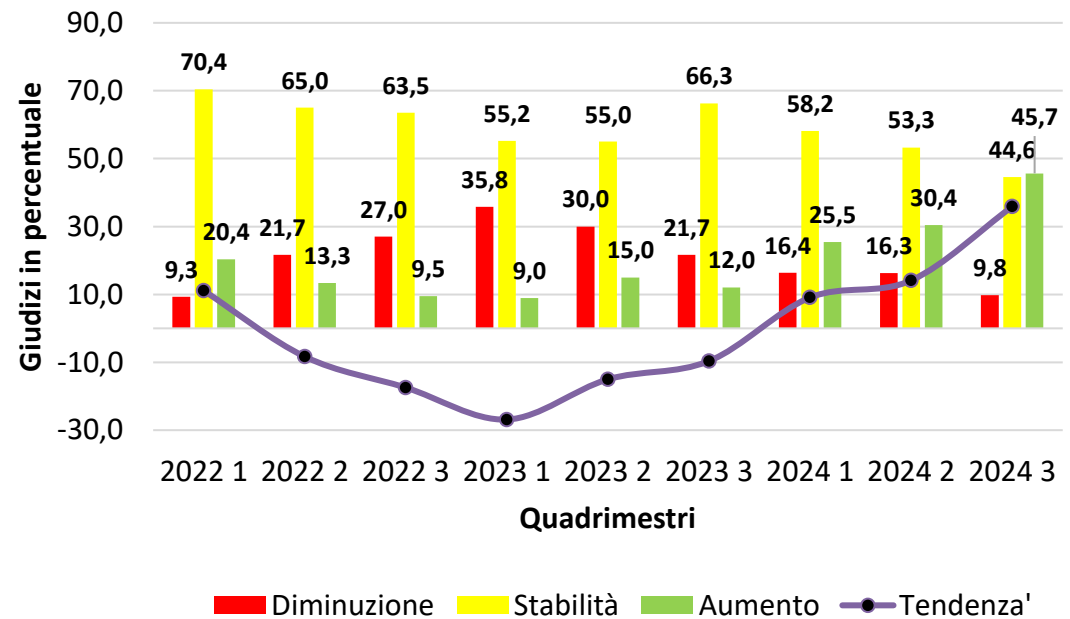
' Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.

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

Tavola 17

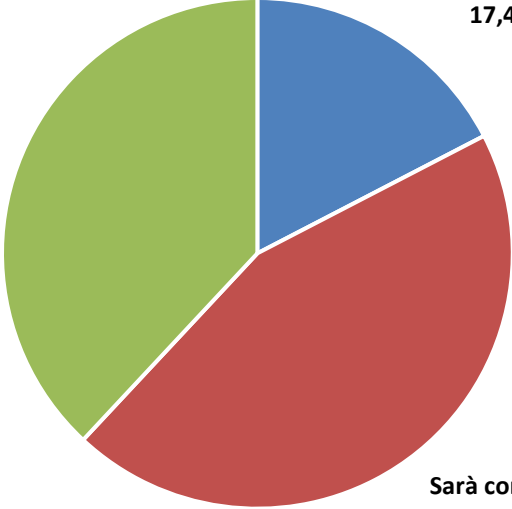
Roma – Aspettative attese sulle variazioni dei prezzi di compravendita di abitazioni (valori %)

- Le aspettative sulle variazioni dei prezzi medi di vendita nei prossimi 4 mesi espresse dalla maggioranza di operatori accreditati FIMAA Roma si esprimono per tassi di crescita più elevati rispetto a quelli registrati l'ultimo quadrimestre;
- Sono in calo dalla precedente indagine le ipotesi di riduzione e di stabilità.
- La tendenza è volta alla crescita.



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

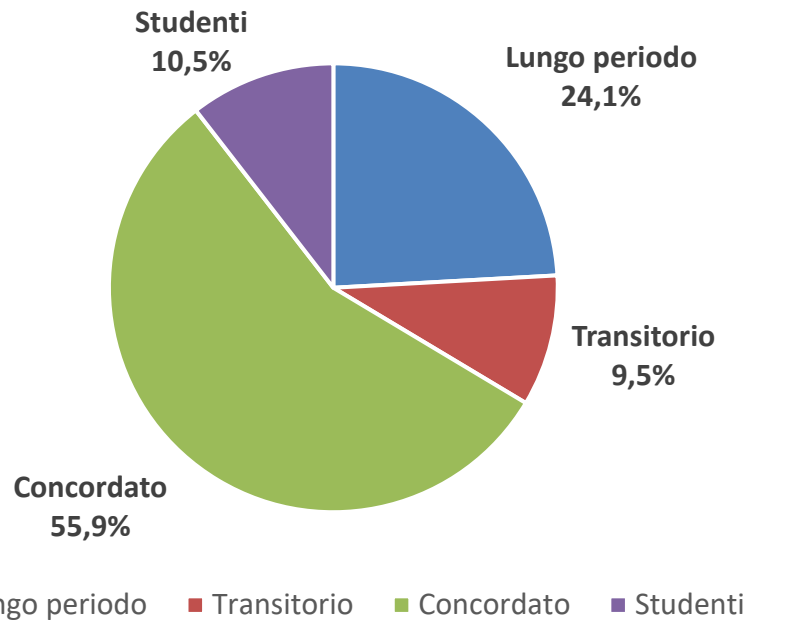
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Tavola 18	Roma - Giudizi espressi sulle aspettative del mercato immobiliare nel 2025 (valori %)								
<p>L'andamento complessivo del mercato immobiliare nel 2025 atteso dalla maggioranza degli operatori accreditati FIMAA Roma è volto ad una riconferma delle dinamiche avute nel 2024.</p> <p>Ben il 38% degli intervistati, tuttavia, attende un miglioramento; il 17,4% un peggioramento.</p>	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aspettativa</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sarà migliore del 2024</td> <td>38,0%</td> </tr> <tr> <td>Sarà come il 2024</td> <td>44,6%</td> </tr> <tr> <td>Sarà peggiore del 2024</td> <td>17,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Aspettativa	Valore (%)	Sarà migliore del 2024	38,0%	Sarà come il 2024	44,6%	Sarà peggiore del 2024	17,4%
Aspettativa	Valore (%)								
Sarà migliore del 2024	38,0%								
Sarà come il 2024	44,6%								
Sarà peggiore del 2024	17,4%								
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.								

PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE

2.1. Il numero di locazioni abitative

Tavola 19	Roma – Numero di nuovi contratti di locazione destinati ad uso abitativo nel periodo gennaio-settembre 2024 e variazioni percentuale annue <i>(numero e valori %)</i>																		
<ul style="list-style-type: none"> Il numero di nuovi contratti di locazione abitativa nel periodo gennaio-settembre 2024, si è ridotto rispetto all'anno precedente (-8,1%); A diminuire in modo deciso rispetto allo scorso anno è quella dei canoni concordati (-11,4%); Sono calati in misura minore i contratti agevolati studenti (-1,1%). In base al sentiment raccolto i nuovi contratti sono valutati in riduzione del 5,2% nel IV quadrimestre 2024 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; e del 3,9% nel I quadrimestre 2025; In base alle aspettative FIMAA raccolte, l'anno 2024 si dovrebbe chiudere con una riduzione dei contratti del 7,3% (si era ipotizzato -2,8% lo scorso quadrimestre). 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1137 523 1496 587">Tipologia contratto</th> <th data-bbox="1496 523 1637 587">Gen-set 2024</th> <th data-bbox="1637 523 1767 587">Var. %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1137 627 1496 659">Ordinario lungo periodo</td> <td data-bbox="1496 627 1637 659">8.329</td> <td data-bbox="1637 627 1767 659">-4,3%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 667 1496 699">Ordinario transitorio</td> <td data-bbox="1496 667 1637 699">3.269</td> <td data-bbox="1637 667 1767 699">-4,1%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 707 1496 738">Agevolato concordato</td> <td data-bbox="1496 707 1637 738">19.309</td> <td data-bbox="1637 707 1767 738">-11,4%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 746 1496 778">Agevolato studenti</td> <td data-bbox="1496 746 1637 778">3.624</td> <td data-bbox="1637 746 1767 778">-1,1%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 818 1496 850">Totale</td> <td data-bbox="1496 818 1637 850">34.531</td> <td data-bbox="1637 818 1767 850">-8,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia contratto	Gen-set 2024	Var. %	Ordinario lungo periodo	8.329	-4,3%	Ordinario transitorio	3.269	-4,1%	Agevolato concordato	19.309	-11,4%	Agevolato studenti	3.624	-1,1%	Totale	34.531	-8,1%
Tipologia contratto	Gen-set 2024	Var. %																	
Ordinario lungo periodo	8.329	-4,3%																	
Ordinario transitorio	3.269	-4,1%																	
Agevolato concordato	19.309	-11,4%																	
Agevolato studenti	3.624	-1,1%																	
Totale	34.531	-8,1%																	
	Fonte: dati Agenzia delle Entrate.																		

<p>Tavola 20</p>	<p>Roma – Numero di nuovi contratti di locazione nel periodo gennaio-settembre 2024, per tipologia di contratto (valori %)</p>										
<ul style="list-style-type: none"> • I nuovi contratti “lungo periodo” e “concordato”, insieme, sono l’80% del totale (65% rilevata nel 2023). • I contratti studenti e quelli transitori rappresentano il 20% del totale. • Sono escluse dal computo le locazioni brevi e le locazioni studenti di porzioni abitative. 	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia di contratto</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Concordato</td> <td>55,9%</td> </tr> <tr> <td>Lungo periodo</td> <td>24,1%</td> </tr> <tr> <td>Transitorio</td> <td>9,5%</td> </tr> <tr> <td>Studenti</td> <td>10,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia di contratto	Valore (%)	Concordato	55,9%	Lungo periodo	24,1%	Transitorio	9,5%	Studenti	10,5%
Tipologia di contratto	Valore (%)										
Concordato	55,9%										
Lungo periodo	24,1%										
Transitorio	9,5%										
Studenti	10,5%										
	<p>Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate.</p>										

2.2. I canoni di locazione

Tavola 21	Canoni' di locazione medi annui per unità locata nel III trimestre 2024 di nuovi contratti di locazione e variazioni percentuali annue (€ e valori %)																		
<ul style="list-style-type: none"> • I canoni sono cresciuti in Roma nel terzo semestre 2024, in media, del 7,5% sull'anno precedente. • La migliore performance si ritrova per canoni di contratti ordinari transitori (+16,7% annuo); • La più ridotta crescita percentuale annua per contratti agevolati concordati (+6,3%). • In base al sentiment raccolto fino alla fine del 2024, le variazioni percentuali tendenziali attese a preconsuntivo nel IV quadrimestre del 2024 si quantificano nel 5,5% e nel primo quadrimestre del 2025 del 6%. Per l'intero anno 2024 i canoni di locazione dovrebbero incrementarsi del 6,2% 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1003 467 1413 576">Tipologia di contratto</th> <th data-bbox="1413 467 1682 576">Canoni annui (€/mq)</th> <th data-bbox="1682 467 1899 576">Var% 2023/2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1003 624 1413 667">Ordinari lungo periodo</td> <td data-bbox="1413 624 1682 667">163,1</td> <td data-bbox="1682 624 1899 667">8,4%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 667 1413 710">Ordinari transitori</td> <td data-bbox="1413 667 1682 710">149,5</td> <td data-bbox="1682 667 1899 710">16,7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 710 1413 753">Agevolati concordati</td> <td data-bbox="1413 710 1682 753">146,8</td> <td data-bbox="1682 710 1899 753">5,7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 753 1413 796">Agevolati studenti</td> <td data-bbox="1413 753 1682 796">163,4</td> <td data-bbox="1682 753 1899 796">6,3%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 847 1413 890">Totale</td> <td data-bbox="1413 847 1682 890">152,7</td> <td data-bbox="1682 847 1899 890">7,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia di contratto	Canoni annui (€/mq)	Var% 2023/2022	Ordinari lungo periodo	163,1	8,4%	Ordinari transitori	149,5	16,7%	Agevolati concordati	146,8	5,7%	Agevolati studenti	163,4	6,3%	Totale	152,7	7,5%
Tipologia di contratto	Canoni annui (€/mq)	Var% 2023/2022																	
Ordinari lungo periodo	163,1	8,4%																	
Ordinari transitori	149,5	16,7%																	
Agevolati concordati	146,8	5,7%																	
Agevolati studenti	163,4	6,3%																	
Totale	152,7	7,5%																	
	<p> $\frac{\text{ammontare complessivo canoni dei nuovi contratti nel periodo}}{\text{superficie media di ciascuna tipologia dell'anno precedente} \times \text{numero nuovi contratti}}$ </p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																		

2.3. Il sentiment FIMAA nell'ultimo quadrimestre

Tavola 22	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"> • Per una domanda in locazione in ulteriore rafforzamento; • Per una riduzione dell'offerta in locazione; • Per una variazione del numero di contratti di locazione in riduzione o nulla rispetto al quadrimestre precedente; • Per un incremento della percentuale di aumento dei canoni di locazione rispetto a quella dello scorso quadrimestre. 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="920 531 1368 624">Variabili</th> <th data-bbox="1368 531 1576 624">In diminuzione</th> <th data-bbox="1576 531 1800 624">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th data-bbox="1800 531 1980 624">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="920 663 1368 699">Domanda in locazione</td> <td data-bbox="1368 663 1576 699">3,3</td> <td data-bbox="1576 663 1800 699">12,0</td> <td data-bbox="1800 663 1980 699">84,8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 708 1368 743">Offerta in locazione</td> <td data-bbox="1368 708 1576 743">73,9</td> <td data-bbox="1576 708 1800 743">18,5</td> <td data-bbox="1800 708 1980 743">7,6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 753 1368 788">N. di contratti di locazione</td> <td data-bbox="1368 753 1576 788">55,4</td> <td data-bbox="1576 753 1800 788">32,6</td> <td data-bbox="1800 753 1980 788">12,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 798 1368 833">Canoni di locazione</td> <td data-bbox="1368 798 1576 833">3,3</td> <td data-bbox="1576 798 1800 833">12,0</td> <td data-bbox="1800 798 1980 833">84,8</td> </tr> </tbody> </table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	Domanda in locazione	3,3	12,0	84,8	Offerta in locazione	73,9	18,5	7,6	N. di contratti di locazione	55,4	32,6	12,0	Canoni di locazione	3,3	12,0	84,8
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento																		
Domanda in locazione	3,3	12,0	84,8																		
Offerta in locazione	73,9	18,5	7,6																		
N. di contratti di locazione	55,4	32,6	12,0																		
Canoni di locazione	3,3	12,0	84,8																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

2.4. Aspettative per il prossimo quadrimestre

<p>Tavola 23</p>	<p>Fattori negativi che influenzeranno il mercato di locazione (<i>valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi</i>)</p>																
<p>Il mercato della locazione in questo primo quadrimestre 2025 sarà influenzato negativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da poca offerta (32,6%); • Da proprietari (54,2%) che nel concedere in locazione l'immobile: <ul style="list-style-type: none"> - Temono eventuale processo di sfratto lungo e difficoltoso (25,1%); - Si sentono poco tutelati, in generale (20,7%); - Preferiscono mantenere sfritto l'immobile (8,4%) • Alta tassazione per locazione ordinaria e concordate (7,9%); • Elevate spese di gestione (2,6%); • Altro (2,6%). 	<table border="1"> <caption>Dati del grafico a torta</caption> <thead> <tr> <th>Fattore</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Scarsità di offerta</td> <td>32,6%</td> </tr> <tr> <td>Processo sfratto lungo e difficile</td> <td>25,1%</td> </tr> <tr> <td>Poca tutela del proprietario</td> <td>20,7%</td> </tr> <tr> <td>I proprietari preferiscono mantenere sfritto</td> <td>8,4%</td> </tr> <tr> <td>Alta tassazione per locazioni ordinarie e concordate</td> <td>7,9%</td> </tr> <tr> <td>Elevate spese di gestione</td> <td>2,6%</td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>2,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Fattore	Valore (%)	Scarsità di offerta	32,6%	Processo sfratto lungo e difficile	25,1%	Poca tutela del proprietario	20,7%	I proprietari preferiscono mantenere sfritto	8,4%	Alta tassazione per locazioni ordinarie e concordate	7,9%	Elevate spese di gestione	2,6%	Altro	2,6%
Fattore	Valore (%)																
Scarsità di offerta	32,6%																
Processo sfratto lungo e difficile	25,1%																
Poca tutela del proprietario	20,7%																
I proprietari preferiscono mantenere sfritto	8,4%																
Alta tassazione per locazioni ordinarie e concordate	7,9%																
Elevate spese di gestione	2,6%																
Altro	2,6%																
	<p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																

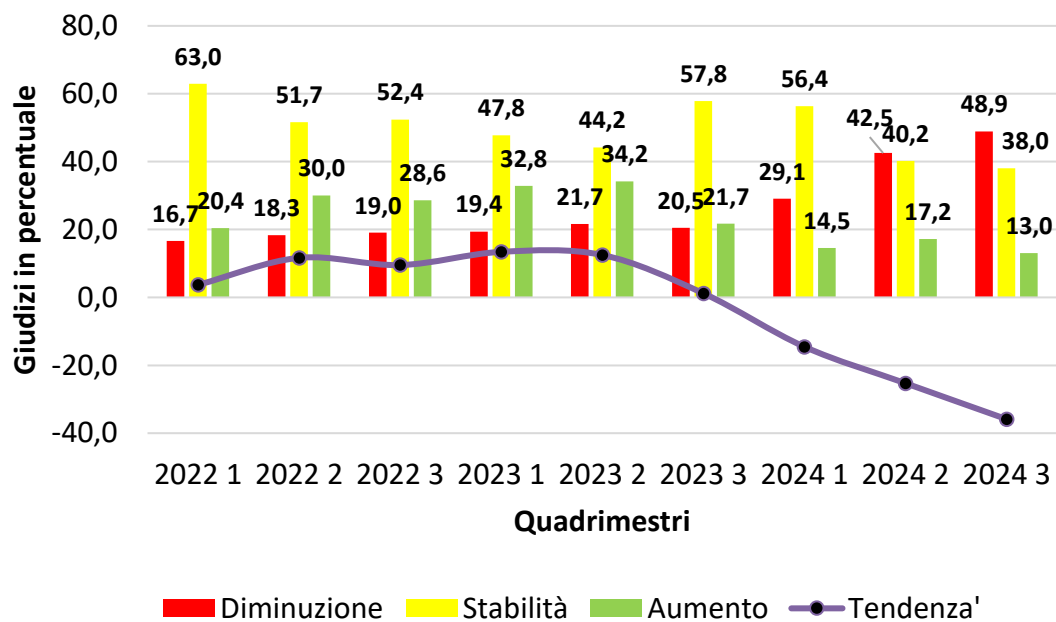
Tavola 24	Roma – Aspettative attese sulla domanda di abitazioni in locazione (valori %)																				
<ul style="list-style-type: none"> • La domanda di abitazioni in locazione nel prossimo quadrimestre è attesa in aumento dalla maggioranza degli agenti immobiliari accreditati FIMAA Roma che hanno risposto al sondaggio. • Aumenta di oltre 8 punti percentuali la quota “sugli stessi livelli ultimo quadrimestre” rispetto ai dati rilevati nella precedente rilevazione 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Quadrimestri</th> <th style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">In diminuzione</th> <th style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">III 2023</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">0,0</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">32,9</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">67,1</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">I 2024</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">3,7</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">22,2</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">74,1</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">II 2024</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">4,5</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">10,2</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">85,2</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">III 2024</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">3,3</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">18,9</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">77,8</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	III 2024	3,3	18,9	77,8
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																		
III 2024	3,3	18,9	77,8																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

Tavola 25	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 (70,7%).</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> <tr> <td data-bbox="994 639 1205 695">III 2024</td> <td data-bbox="1205 639 1442 695">70,7</td> <td data-bbox="1442 639 1704 695">16,3</td> <td data-bbox="1704 639 1906 695">13,0</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	III 2024	70,7	16,3	13,0
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																		
III 2024	70,7	16,3	13,0																		
	<p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																				

Tavola 26

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 della variazione rilevata nel quadrimestre trascorso (quota di operatori in crescita di oltre 10 punti percentuali dal quadrimestre precedente).
- La tendenza è fortemente al ribasso, dal secondo quadrimestre 2023.

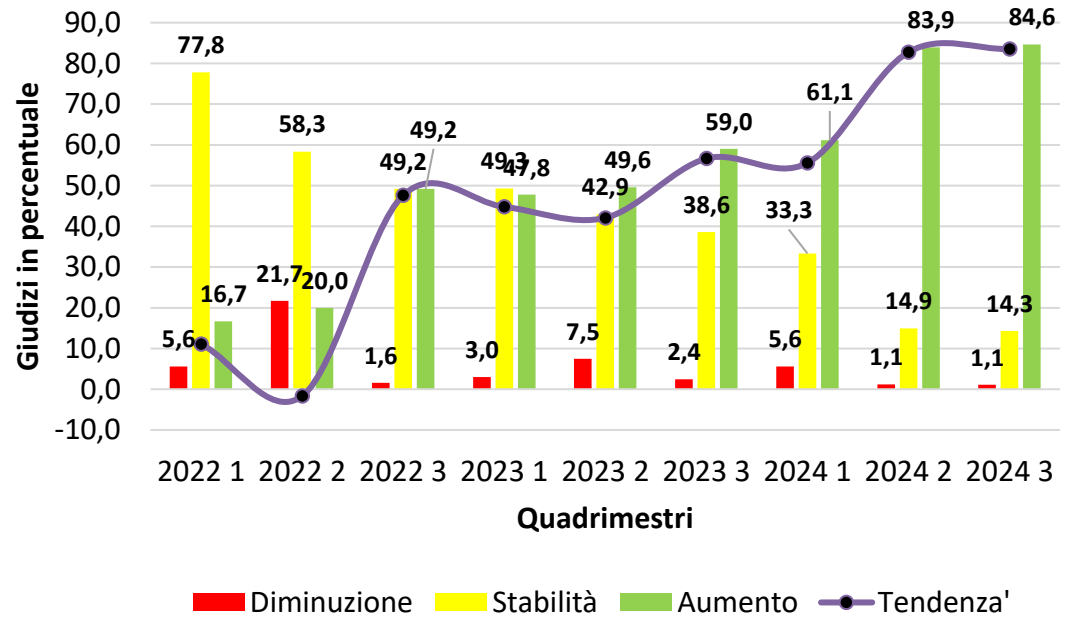


Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Tavola 27

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

- Per il prossimo quadrimestre la quota preponderante di intervistati ipotizza un ulteriore incremento della crescita percentuale dei canoni di locazione (84,9%);
- Stabili i giudizi di stabilità, con il 14,3% dei rispondenti; restano marginali i giudizi di riduzione.
- La tendenza di breve periodo resta improntata all'aumento.



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

Sintesi

Mercato della compravendita

Il mercato immobiliare di Roma si trova in un periodo di transizione, caratterizzato da segnali contrastanti che caratterizzano il momento economico italiano. Come evidenziato nella Tavola 1, fattori macroeconomici come il rallentamento della crescita del PIL e degli investimenti fissi lordi (forte riassorbimento dei bonus edilizi) esercitano una pressione negativa sul settore. Tuttavia, la riduzione dei tassi di interesse sui mutui e dei rendimenti dei BTP crea un terreno fertile per gli investimenti immobiliari, aumentandone la appetibilità.

L'Istat rivela in Italia che a gennaio 2025 la percentuale di consumatori intenzionati ad acquistare una casa nei successivi 12 mesi è la più bassa registrata per il primo trimestre, dal 2017. Questo dato, inferiore sia rispetto all'anno precedente che a ottobre 2023, mette in luce una certa cautela da parte dei potenziali acquirenti.

L'andamento delle compravendite a Roma mostra una riduzione percentuale sull'anno precedente dello 0,3% nel corso del 2024 (stima basata sul sentiment FIMAA rilevato per il III quadrimestre dell'anno).

A livello regionale, nel Lazio si osserva una crescita delle compravendite dal II trimestre dell'anno 2024, dopo che la variazione annua nel I trimestre aveva performato -7,4% nei capoluoghi e -4,7% nei comuni non capoluogo. Nel complesso la variazione percentuale dei primi nove mesi dell'anno, sul corrispondente periodo 2023, si attesta sul -0,2% (Tavole 3, 4, 5)

I preconsuntivi per il 2024, basati sul sentiment degli agenti FIMAA Roma, suggeriscono per la capitale una variazione dei prezzi del +0,6% (Tavola 6). La tendenza della domanda per acquisto è ancora volta all'aumento, mentre l'offerta cede il passo e risulta in diminuzione (Tavole 9, 10).

La maggioranza degli operatori accreditati FIMAA Roma ha giudicato l'andamento del mercato nel 2024 in linea con le aspettative di inizio dello scorso anno, con un ottimismo prevalente sui prezzi medi di vendita (Tavole 7,8).

Nei prossimi mesi, il mercato della compravendita romano sarà influenzato positivamente dalle aspettative di calo dei tassi sui mutui, dall'interesse per gli investimenti immobiliari e dalla crescente attenzione alla sostenibilità. Sul fronte negativo, la riduzione dei bonus edilizi, gli elevati costi di ristrutturazione e i bassi salari medi rappresentano delle sfide. Le aspettative per il prossimo quadrimestre sono improntate alla stabilità per domanda e offerta, con una tendenza alla lieve crescita del numero di scambi, ed un deciso incremento dei prezzi. (Tavole 12, 13, 14, 15, 16, 17).

L'andamento complessivo del mercato immobiliare nel 2025 atteso dalla maggioranza degli operatori accreditati FIMAA Roma è volto ad una riconferma delle dinamiche avute nel 2024. Ben il 38% degli intervistati, tuttavia, attende un miglioramento; il 17,4% un peggioramento (Tavola 18).

Mercato delle Locazioni

Il mercato delle locazioni nella capitale nei primi 9 mesi del 2024 ha registrato una contrazione dei nuovi contratti dell'8,1% sul 2023. Nel periodo i nuovi contratti e concordato insieme sono l'80% del totale.

I canoni di locazione sono cresciuti rispetto allo scorso anno, in media del 7,5% (+16% per i contratti ordinari transitori che rappresentano, tuttavia, il 9,5% dei nuovi contratti del periodo; Tavole 19, 20, 21).

Negli ultimi 4 mesi del 2024 la domanda di abitazioni in locazione è stata valutata ancora in aumento dall' 84,8% dei testimoni privilegiati FIMAA, mentre l'offerta è percepita in calo dal 73,9% di agenti, con conseguente riduzione del numero di nuovi contratti e pressione sui canoni, ipotizzati in aumento dall'84,8% del panel (Tavola 22).

Simili dinamiche sono state ipotizzate nelle aspettative per il I quadrimestre 2025, con criticità che si possono sintetizzare in scarsità di offerta (32,6%), sfide per i proprietari che riguardano i timori legati agli sfratti (25,1%), la scarsa tutela (20,7%) e l'alta tassazione (7,9%; Tavole 23, 24, 25, 26, 27).

Punti chiave

Mercato della Compravendita	Mercato delle Locazioni
<p>Fattori macroeconomici: Il rallentamento della crescita del PIL e degli investimenti fissi lordi esercitano una pressione negativa sul settore (Tavola 1).</p> <p>Intenzioni di acquisto: A gennaio 2025, la percentuale di consumatori intenzionati ad acquistare una casa è la più bassa tra quelle rilevate a gennaio dal 2017 (Tavola 2).</p> <p>Andamento delle compravendite: Crescita modesta dello 0,3% a Roma nel 2024 (Tavole 3, 4, 5).</p> <p>Variazione dei prezzi: Preconsuntivi per il 2024 suggeriscono una variazione dei prezzi del +0,6% a Roma (Tavola 6).</p> <p>Prospettive future: Aspettative di stabilità per domanda e offerta, con una lieve crescita del numero di scambi e un incremento dei prezzi (Tavole 12-17). Il mercato sarà influenzato positivamente dalle aspettative di calo dei tassi sui mutui, dall'interesse per gli investimenti immobiliari e dalla crescente attenzione alla sostenibilità. Sul fronte negativo, la riduzione dei bonus edilizi, gli elevati costi di ristrutturazione e i bassi salari medi rappresentano delle sfide.</p>	<p>Contrazione dei nuovi contratti: Nei primi 9 mesi del 2024, forte aumento solo per i contratti a canone concordato (Tavole 19, 20, 21).</p> <p>Aumento dei canoni di locazione: Crescita media del 7,5% rispetto all'anno precedente (Tavole 19, 20, 21).</p> <p>Domanda e offerta: Domanda in aumento e offerta in calo negli ultimi 4 mesi del 2024, con conseguente pressione sui canoni (Tavola 22).</p> <p>Criticità per il 2025: Scarsità di offerta, timori legati agli sfratti, scarsa tutela e alta tassazione (Tavole 23-27).</p>

APPENDICE STATISTICA

Aspettative sul 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	5,4	56,5	38,0	100,0	20,7	69,6	9,8	100,0	21,7	58,7	19,6	100,0	9,8	44,6	45,7	100,0
Centro	5,5	60,5	33,9	100,0	27,5	63,7	8,8	100,0	31,2	53,5	15,3	100,0	7,3	59,0	33,7	100,0
Italia	10,1	60,7	29,1	100,0	32,0	62,5	5,6	100,0	21,9	69,3	8,8	100,0	5,3	76,5	18,3	100,0

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

Aspettative sul 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
Roma	3,3	18,9	77,8	100,0	70,7	16,3	13,0	100,0	48,9	38,0	13,0	100,0	1,1	14,3	84,6	100,0
Centro	1,6	18,1	80,2	100,0	68,8	22,6	8,5	100,0	53,0	33,9	13,2	100,0	0,8	16,4	82,8	100,0
Italia	1,4	30,4	68,2	100,0	54,5	33,8	11,6	100,0	34,2	59,6	6,3	100,0	0,4	31,0	68,6	100,0

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

Fattori che influenzeranno il mercato della compravendita nel primo quadrimestre del 2025 (valori %)

Circoscr. territoriale	Fattori positivi							
	Risparmio spese di gestione	Attesa su rialzo dei prezzi	Riduzione tassi mutui	Buona economia italiana	Interesse di investitori	Per vivere nella casa vacanze	Investimento per locazioni brevi	Altri
Nord	7,7	7,2	37,0	5,3	12,0	7,7	21,6	1,4
Centro	7,7	7,2	37,0	5,3	12,0	7,7	21,6	1,4
Sud e Isole	6,5	4,4	44,7	3,8	7,1	8,2	24,1	1,1
Italia	5,7	3,5	56,9	3,9	6,5	3,2	18,3	1,9
	Fattori negativi							
	Costi di ristrutturazione elevati	Aspetti regolamentativi e normativi	Scenario internazionale	Stipendi bassi	Appetibilità ab. ristruttur. (bonus)	Patrimonio edilizio (bonus)	Meno acquisti immobiliari (bonus)	Altri
Nord	22,5	10,6	10,9	20,8	11,6	10,9	12,0	0,7
Centro	22,5	10,6	10,9	20,8	11,6	10,9	12,0	0,7
Sud e Isole	27,1	9,3	7,3	18,9	11,4	10,1	14,8	1,2
Italia	26,3	12,1	8,9	20,1	12,7	9,5	10,0	0,4

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

Fattori negativi che influenzeranno il mercato della locazione nel primo quadrimestre del 2025 (valori %)

Circoscr. territoriale	Offerta scarsa	Preferenza per immobile sfitto	Proprietari si sentono poco tutelati	Alta tassazione per contratti lunghi	Processi di sfratto difficili	Alte spese di gestione	Altri
Nord	32,6	8,4	20,7	7,9	25,1	2,6	2,6
Centro	32,6	8,4	20,7	7,9	25,1	2,6	2,6
Sud e Isole	41,8	9,1	18,0	5,4	21,5	2,0	2,3
Italia	33,4	7,9	18,9	4,3	27,5	7,0	1,0

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