



Indagine Fimaa-Confcommercio:

Mercato immobiliare residenziale di Roma: ancora segnali di crescita nel 2025

***Il Lazio conferma il recupero, ma restano criticità e nuove sfide per il 2026
il secondo quadri mestre ha confermato il trend positivo già avviato nella prima parte
dell'anno***

***Il presidente Pezzetta: "Mercato della compravendita abitativa con buona dinamicità, ma
servono politiche strutturali per il settore"***

***Sondali (Ufficio studi): "Prezzi in crescita e offerta limitata: le criticità che frenano
l'accessibilità all'acquisto"***

Roma, 12 novembre 2025 – Il mercato immobiliare residenziale della Capitale mostra segnali di vivacità nel corso del 2025. Dopo il calo annuo delle compravendite registrato nel primo trimestre 2024 (-7%), si è osservata una ripresa significativa: +10,7% nel primo trimestre 2025 e +4,1% nel secondo.

I preconsuntivi per l'intero anno indicano un incremento stimato del +5,7% nel numero di compravendite rispetto al 2024, accompagnato da una crescita dei prezzi medi del +4,0%.

Secondo l'indagine FIMAA-Confcommercio Roma e Lazio, il mercato romano è caratterizzato da una domanda sostenuta e da un'offerta ancora capace di rispondere alle esigenze, pur in presenza di numerosi giudizi che segnalano un progressivo riassorbimento dell'offerta disponibile.

Nel Lazio, il bilancio del 2024 si chiude con un recupero significativo delle compravendite, in particolare nei comuni non capoluogo, dove la crescita annua ha raggiunto il +5,9% nel secondo trimestre 2025. Tuttavia, permangono alcune criticità strutturali: l'offerta in vendita è percepita in diminuzione dal 36,4% degli operatori FIMAA, mentre il 40,4% segnala un aumento dei prezzi.

"Il mercato della compravendita abitativa mostra una buona dinamicità," dichiara il presidente FIMAA Roma, Maurizio Pezzetta, "trainato da una solida fiducia nel settore, da tassi sui mutui comunque contenuti per i quali non ci sono aspettative di rialzo nel breve periodo e dai buoni rendimenti offerti dagli affitti brevi."

In merito alla proposta di inasprimento della cedolare secca sugli affitti brevi previsto dalla manovra di bilancio 2026, Pezzetta aggiunge: "Si tratta di una misura inutile anzi dannosa che rischia di non raggiungere gli obiettivi fiscali prefissati e potrebbe spingere verso l'evasione, anziché contenerla e inoltre non risolverebbe certo il problema della carenza di locazioni di lunga durata, penalizzate dalle normative ormai obsolete che non



danno ai proprietari certezze sul corretto pagamento del canone di locazione e sul rilascio dell'immobile. Servono sicuramente, una revisione delle leggi che regolamentano il settore delle locazioni, così come devono essere adottate politiche strutturali per l'housing sociale, l'estensione della cedolare secca agli immobili commerciali e una riflessione etica sulle modalità con cui vengono accomunati i portali e le piattaforme digitali e gli agenti immobiliari professionali.”

Sul fronte dei prezzi medi delle abitazioni a Roma, nel secondo trimestre 2025 si registra un aumento del +4,4% rispetto allo stesso periodo del 2024. La crescita è trainata principalmente dai prezzi delle abitazioni nuove, che segnano un incremento del +6,1%, mentre le abitazioni esistenti registrano un aumento più contenuto, pari al +4,7%.

Nonostante questi rialzi, acquistare casa oggi nella Capitale risulta ancora più conveniente rispetto al 2010: in termini medi, gli appartamenti usati valgono il 23% in meno, mentre quelli nuovi registrano una riduzione del 5,5%.

Secondo Gian Luca Sondali, responsabile dell’Ufficio Studi FIMAA Roma, “Restano alcune criticità da monitorare: i costi di ristrutturazione elevati, la scarsità di immobili ristrutturati di piccole dimensioni e i prezzi in aumento, a fronte di salari e stipendi rigidi che limitano la capacità di acquisto.”

Locazioni: domanda in crescita, offerta in calo e canoni in aumento

Sul fronte delle locazioni, Roma registra nel secondo trimestre 2025 oltre 12.000 nuovi contratti, con una crescita del +2% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente. A trainare il mercato sono i contratti transitori (+16%) e quelli per studenti (+11,7%), mentre i contratti ordinari di lungo periodo risultano in calo (-6,1%).

I canoni medi di locazione sono aumentati del +6,3% su base annua, con punte del +10,9% per i contratti transitori, confermando una tendenza al rialzo che riflette la pressione della domanda su un’offerta sempre più contenuta.

Prospettive per il terzo quadri mestre 2025: segnali di crescita per compravendite e locazioni

Le aspettative per il mercato immobiliare di Roma nel terzo quadri mestre 2025 indicano un nuovo aumento dell’interesse da parte della domanda, con un trend di fondo in crescita costante a partire dal terzo quadri mestre 2023. Si evidenzia inoltre un orientamento all’aumento delle quantità di abitazioni offerte in vendita, ulteriori incrementi nei volumi di scambio e segnali di crescita nei prezzi.

Per quanto riguarda il comparto delle locazioni, il 2025 dovrebbe chiudersi con un numero di nuovi contratti analogo a quello del 2024, ma con canoni in aumento, stimati attorno al +6% su base annua.



Indagine¹ Fimaa-Confcommercio Roma e Lazio sul mercato immobiliare residenziale

Dati al II quadri mestre 2025 e aspettative per il III quadri mestre 2025

Ottobre 2025

¹ L'indagine condotta a inizio ottobre 2025 è stata effettuata con la metodologia CAWI ed ha permesso di raccogliere 371 valutazioni sul mercato abitativo immobiliare italiano (di cui 100 su Roma, 1 su Latina, 2 su Rieti e 3 su Viterbo) espresse da testimoni privilegiati di FIMAA-Confcommercio, ripartite su 85 province, corrispondenti ad una rappresentatività di quasi 52,7 milioni di italiani residenti, pari al 89,4% 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 2025 di ogni provincia rapportata al totale di abitanti del complesso delle province monitorate. Le risposte ottenute sono ripartite per il 49% al nord, 19% al centro e 32% 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.

Sommario

PARTE UNO – MERCATO DELLA COMPROVENDITA	3
1.1. Il numero di compravendite abitative.....	3
1.2. I prezzi di compravendita.....	9
1.3. Il sentimento FIMAA nel secondo quadrimestre 2025	12
1.4. Aspettative per il terzo quadrimestre 2025	16
PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE	23
2.1. Il numero di locazioni abitative	23
2.2. I canoni di locazione	26
2.3. Il sentimento FIMAA nel secondo quadrimestre 2025	28
2.4. Aspettative per il terzo quadrimestre 2025	30
Sintesi.....	35
APPENDICE STATISTICA.....	40

PARTE UNO – MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

1.1. Il numero di compravendite abitative

Tavola 1	Economia italiana e mercato immobiliare: principali variabili (variazioni % annue)																																								
<ul style="list-style-type: none"> PIL in rallentamento, variazione congiunturale nulla nel terzo trimestre 2025 dopo lieve contrazione congiunturale nel secondo; Inflazione in calo dal 5,7% (2023) a 1,6% (agosto e settembre 2025); Tassi mutui e rendimenti BTP in discesa. Prezzi abitazioni in crescita costante. 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1028 457 1163 480">Variabile</th><th data-bbox="1522 457 1590 480">2023</th><th data-bbox="1612 457 1680 480">2024</th><th data-bbox="1702 457 1769 480">2025[§]</th><th data-bbox="1792 457 1859 480">2025[^]</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1028 557 1096 580">PIL</td><td data-bbox="1545 557 1590 580">1,0</td><td data-bbox="1612 557 1657 580">0,7</td><td data-bbox="1702 557 1747 580">0,7</td><td data-bbox="1792 557 1837 580">0,4</td></tr> <tr> <td data-bbox="1028 596 1320 620">Investimenti fissi lordi</td><td data-bbox="1545 596 1590 620">10,1</td><td data-bbox="1612 596 1657 620">0,5</td><td data-bbox="1702 596 1747 620">-4,9</td><td data-bbox="1792 596 1859 620">3,0[^]</td></tr> <tr> <td data-bbox="1028 636 1343 660">Inflazione (indice generale)</td><td data-bbox="1545 636 1590 660">5,7</td><td data-bbox="1612 636 1657 660">1,0</td><td data-bbox="1702 636 1747 660">1,9</td><td data-bbox="1792 636 1837 660">1,6</td></tr> <tr> <td data-bbox="1028 676 1410 699">Tassi di interesse sui nuovi prestiti[‘]</td><td data-bbox="1545 676 1590 699">4,4</td><td data-bbox="1612 676 1657 699">3,1</td><td data-bbox="1702 676 1747 699">3,1</td><td data-bbox="1792 676 1859 699">3,3[^]</td></tr> <tr> <td data-bbox="1028 715 1410 739">Rendimenti lordi BTP 10 anni[“]</td><td data-bbox="1545 715 1590 739">4,29</td><td data-bbox="1612 715 1657 739">3,71</td><td data-bbox="1702 715 1747 739">3,89</td><td data-bbox="1792 715 1859 739">3,56</td></tr> <tr> <td data-bbox="1028 822 1410 845">Compravendite di abitazioni</td><td data-bbox="1545 822 1590 845">-9,5</td><td data-bbox="1612 822 1657 845">1,3</td><td data-bbox="1702 822 1747 845">11,2</td><td data-bbox="1792 822 1837 845">8,1</td></tr> <tr> <td data-bbox="1028 861 1298 885">Prezzi di abitazioni</td><td data-bbox="1545 861 1590 885">1,3</td><td data-bbox="1612 861 1657 885">3,1</td><td data-bbox="1702 861 1747 885">4,4</td><td data-bbox="1792 861 1837 885">3,9</td></tr> </tbody> </table>	Variabile	2023	2024	2025 [§]	2025 [^]	PIL	1,0	0,7	0,7	0,4	Investimenti fissi lordi	10,1	0,5	-4,9	3,0 [^]	Inflazione (indice generale)	5,7	1,0	1,9	1,6	Tassi di interesse sui nuovi prestiti [‘]	4,4	3,1	3,1	3,3 [^]	Rendimenti lordi BTP 10 anni [“]	4,29	3,71	3,89	3,56	Compravendite di abitazioni	-9,5	1,3	11,2	8,1	Prezzi di abitazioni	1,3	3,1	4,4	3,9
Variabile	2023	2024	2025 [§]	2025 [^]																																					
PIL	1,0	0,7	0,7	0,4																																					
Investimenti fissi lordi	10,1	0,5	-4,9	3,0 [^]																																					
Inflazione (indice generale)	5,7	1,0	1,9	1,6																																					
Tassi di interesse sui nuovi prestiti [‘]	4,4	3,1	3,1	3,3 [^]																																					
Rendimenti lordi BTP 10 anni [“]	4,29	3,71	3,89	3,56																																					
Compravendite di abitazioni	-9,5	1,3	11,2	8,1																																					
Prezzi di abitazioni	1,3	3,1	4,4	3,9																																					
	<p>§ dati a marzo. ^ dati del secondo trimestre dell'anno, del terzo negli altri casi. ‘ alle famiglie per acquisto abitazioni, ^ dati al 31 agosto. “ rendimenti lordi a scadenza.</p> <p>Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su fonti varie.</p>																																								

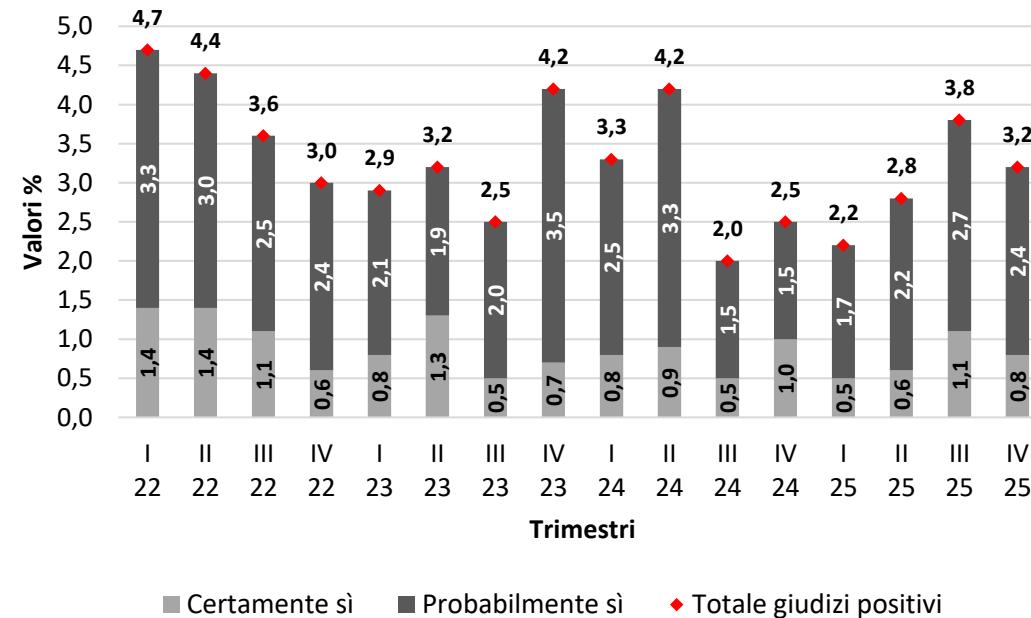
Tavola 2

Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi

(valori % trimestrali)

Da indagine Istat “Fiducia dei consumatori e delle imprese” la percentuale di consumatori intenzionata ad acquistare una abitazione nei successivi 12 mesi, ad ottobre 2025:

- È superiore di 0,7 punti percentuali al dato di un anno fa (2,5);
- È maggiore di 1 punto percentuale rispetto a quella di gennaio 2025;
- Evidenzia un possibile rallentamento della domanda nell’ultima parte dell’anno.

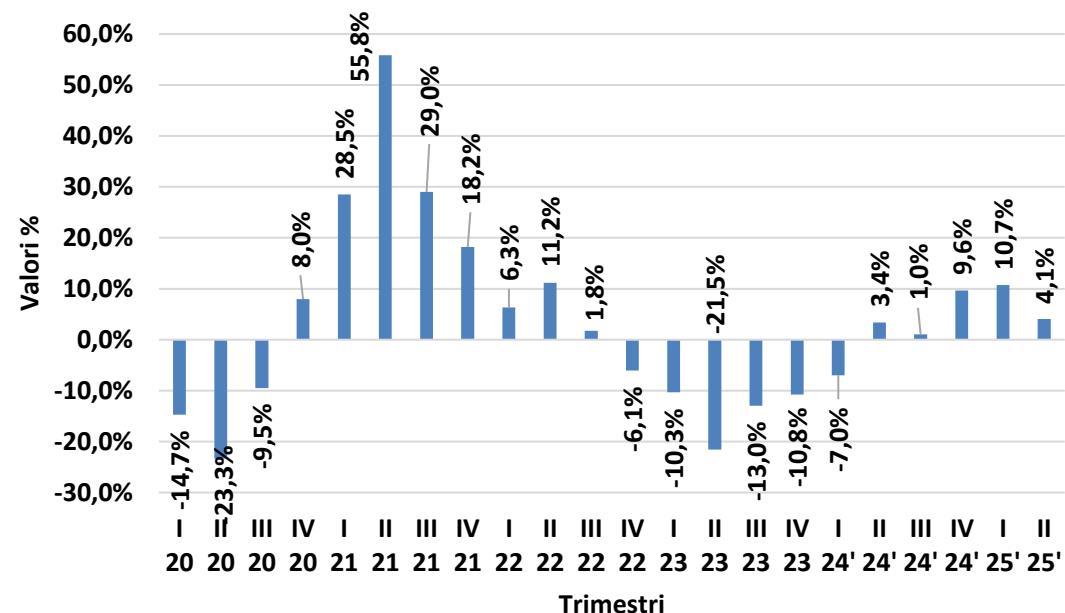


Fonte: dati Istat.

Tavola 3

- **Picchi:** +55,8% nel II trimestre 2021 (effetto rimbalzo post-pandemia).
- **Fasi negative:** -23,3% nel II trimestre 2020, -21,5% nel II trimestre 2023.
- Dopo un calo del -7,0% nel primo trimestre 2024, i successivi trimestri mostrano variazioni positive, fino a +10,7% nel primo trimestre 2025.
- La variazione percentuale annua per il II trimestre 2025 resta più bassa di quella calcolata per il primo trimestre dell'anno, ma comunque consistente (+4,1%), segnale di vivacità del mercato.

Roma - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue



‘ dati provvisori.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate.

Tavola 4

Lazio - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue per tipologia di Comune

- **Primo trimestre 2024: calo marcato in entrambe le tipologie di Comuni (-7,4% capoluoghi, -4,9% non capoluoghi).**
- **Successivi trimestri 2024: forte recupero;**
- **2025: crescita (ultimo trimestre +4,1% e +5,9%).**

Comuni	I 24'	II 24'	III 24'	IV 24'	I 25'	II 25'
Capoluogo	-7,4%	3,3%	0,7%	9,4%	11,6%	4,1%
Non capoluogo	-4,9%	2,0%	4,7%	11,5%	8,9%	5,9%
Totale	-6,3%	2,8%	2,5%	10,4%	10,4%	4,9%

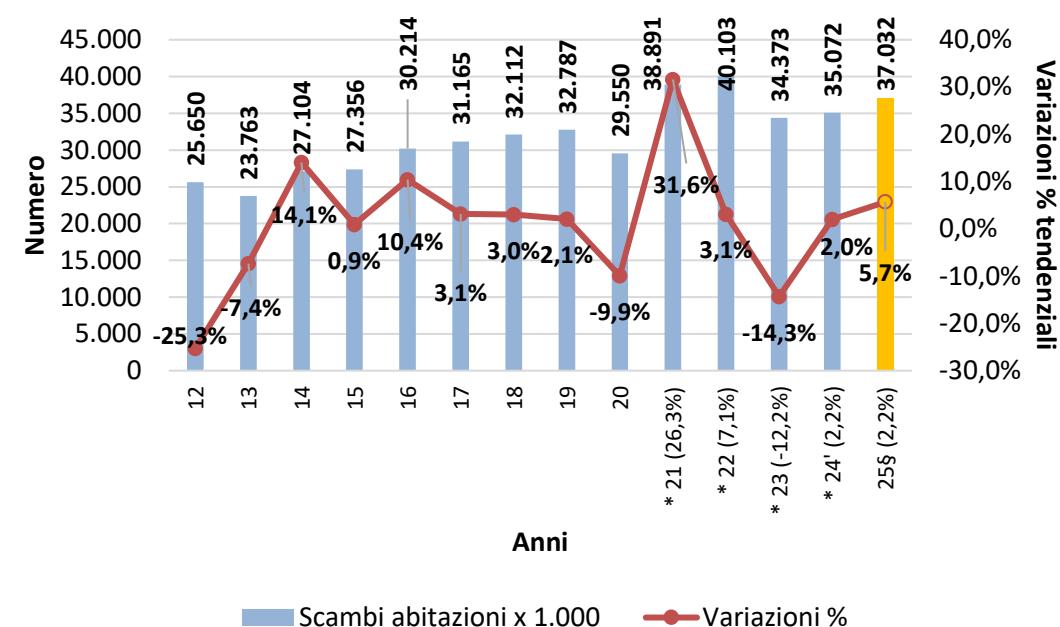
‘ dati provvisori.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate.

Tavola 5

Roma - Compravendite di abitazioni: numero e variazioni percentuali annue

- Il 2024 chiude con oltre 35 mila scambi di abitazioni, con una variazione percentuale del +2,0% rispetto al 2023.
- Per tutto il 2025, tenuto conto della variazione percentuale ipotizzata dagli agenti FIMAA per il primo ed il secondo quadrimestre, si può prevedere un aumento del numero di scambi di 5,7 punti percentuali, per complessivi quasi 37.100 scambi.



[‘] dati provvisori.

^{*}Tra parentesi preconsuntivi FIMAA basati sul sentimento.

[§] Preconsuntivi.

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

1.2. I prezzi di compravendita

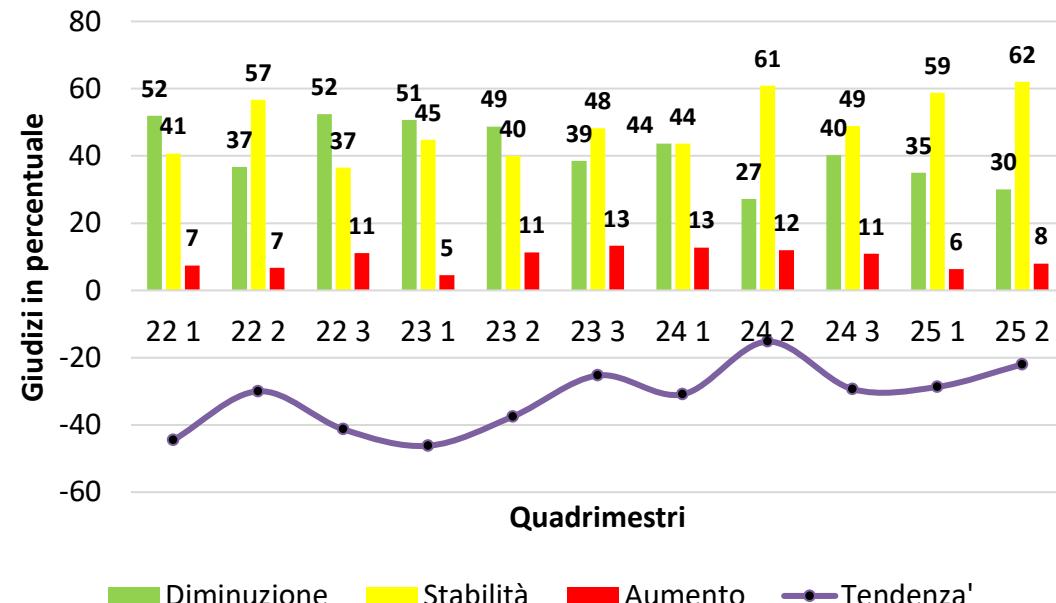
Tavola 6	Roma - Prezzi medi delle abitazioni: variazioni percentuali annue											
Nel secondo trimestre 2025:												
<ul style="list-style-type: none"> L'indice dei prezzi delle abitazioni romane acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 4,4% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +6,5% nel primo trimestre). La crescita tendenziale dell'indice si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove, che aumentano del 6,1% e, in misura più contenuta, a quelli delle abitazioni usate che salgono del 4,7%. I prezzi delle abitazioni continuano a crescere in tutte le aree del Paese, con un incremento più marcato nel Nord-Est. 	<table border="1" data-bbox="954 499 1942 620"> <thead> <tr> <th data-bbox="954 499 1224 579">Variazioni tra i trimestri</th><th data-bbox="1224 499 1493 579">Abitazioni nel complesso</th><th data-bbox="1493 499 1763 579">Abitazioni nuove</th><th data-bbox="1763 499 1942 579">Abitazioni esistenti</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="954 579 1224 620">II 25' / II 24</td><td data-bbox="1224 579 1493 620">4,4%</td><td data-bbox="1493 579 1763 620">6,1%</td><td data-bbox="1763 579 1942 620">4,7%</td></tr> </tbody> </table>				Variazioni tra i trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	II 25' / II 24	4,4%	6,1%	4,7%
Variazioni tra i trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti									
II 25' / II 24	4,4%	6,1%	4,7%									
	<p>¹ Dati provvisori. Fonte: dati Istat.</p>											

Tavola 7	Roma - Variazioni percentuali annue dei prezzi medi delle abitazioni																			
<ul style="list-style-type: none"> Dal 2010 i prezzi delle abitazioni nuove romane sono calati di oltre 5 punti percentuali. I prezzi delle abitazioni esistenti in 15 anni hanno perso oltre il 23%. Tra il 2021 ed il 2024 la crescita media dei prezzi delle abitazioni nel complesso è stata del 6,8%: +3,2% per le nuove e +7,2% per quelle esistenti. I preconsuntivi 2025, calcolati in base al sentimento degli agenti FIMAA Roma, sono pari ad una variazione percentuale annua dei prezzi del 4,0%. 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="968 453 1147 552">Variazioni tra gli anni</th><th data-bbox="1147 453 1417 552">Abitazioni nel complesso</th><th data-bbox="1417 453 1641 552">Abitazioni nuove</th><th data-bbox="1641 453 1911 552">Abitazioni esistenti</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="968 552 1147 599">24 / 21</td><td data-bbox="1147 552 1417 599">6,8%</td><td data-bbox="1417 552 1641 599">3,2%</td><td data-bbox="1641 552 1911 599">7,2%</td></tr> <tr> <td data-bbox="968 599 1147 647">24 / 10</td><td data-bbox="1147 599 1417 647">-20,6%</td><td data-bbox="1417 599 1641 647">-5,5%</td><td data-bbox="1641 599 1911 647">-23,4%</td></tr> <tr> <td data-bbox="968 647 1147 695">25'24</td><td data-bbox="1147 647 1417 695">4,0%</td><td data-bbox="1417 647 1641 695">-</td><td data-bbox="1641 647 1911 695">-</td></tr> </tbody> </table>	Variazioni tra gli anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	24 / 21	6,8%	3,2%	7,2%	24 / 10	-20,6%	-5,5%	-23,4%	25'24	4,0%	-	-		' Preconsuntivi. Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Roma su dati Istat.	
Variazioni tra gli anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti																	
24 / 21	6,8%	3,2%	7,2%																	
24 / 10	-20,6%	-5,5%	-23,4%																	
25'24	4,0%	-	-																	

1.3. Il sentiment FIMAA nel secondo quadrimestre 2025

Tavola 8	Lazio - Giudizi espressi sul mercato della compravendita di abitazioni nell'ultimo quadri mestre, rispetto al precedente (valori %)																				
<p>Secondo l'indagine effettuata, nel secondo quadri mestre 2025 il mercato della compravendita di abitazioni nella regione Lazio si caratterizza, a giudizio della maggior parte del campione di intervistati, per le stesse variazioni registrate nel quadri mestre precedente, con una quota rilevante di operatori FIMAA Lazio che ha percepito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una riduzione dell'offerta in vendita (36,4%); • un aumento dei prezzi medi di vendita (40,4%). 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="952 572 1125 604">Variabili</th><th data-bbox="1343 572 1516 604">In diminuzione</th><th data-bbox="1545 572 1718 636">Sui livelli ultimo quadri mestre</th><th data-bbox="1747 572 1920 604">In aumento</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="952 683 1230 715">Domanda per acquisto</td><td data-bbox="1388 683 1455 715">10,2</td><td data-bbox="1596 683 1664 715">66,7</td><td data-bbox="1805 683 1873 715">23,2</td></tr> <tr> <td data-bbox="952 731 1170 763">Offerta in vendita</td><td data-bbox="1388 731 1455 763">36,4</td><td data-bbox="1596 731 1664 763">55,8</td><td data-bbox="1805 731 1873 763">7,9</td></tr> <tr> <td data-bbox="952 779 1170 810">Numero di scambi</td><td data-bbox="1388 779 1455 810">10,3</td><td data-bbox="1596 779 1664 810">73,0</td><td data-bbox="1805 779 1873 810">16,7</td></tr> <tr> <td data-bbox="952 826 1237 858">Prezzi di compravendita</td><td data-bbox="1388 826 1455 858">14,6</td><td data-bbox="1596 826 1664 858">45,0</td><td data-bbox="1805 826 1873 858">40,4</td></tr> </tbody> </table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadri mestre	In aumento	Domanda per acquisto	10,2	66,7	23,2	Offerta in vendita	36,4	55,8	7,9	Numero di scambi	10,3	73,0	16,7	Prezzi di compravendita	14,6	45,0	40,4
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadri mestre	In aumento																		
Domanda per acquisto	10,2	66,7	23,2																		
Offerta in vendita	36,4	55,8	7,9																		
Numero di scambi	10,3	73,0	16,7																		
Prezzi di compravendita	14,6	45,0	40,4																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lazio – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

<p>Tavola 9</p>	<p>Roma - Giudizi espressi sulla domanda per acquisto di abitazioni (valori %)</p>																																																												
<p>Per il secondo quadrimestre 2025, tra le opinioni espresse sulla domanda per acquisto di abitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A confronto col dato rilevato il quadrimestre precedente si rafforza la quota di giudizi di stabilità; • Diminuiscono di 13 punti percentuali rispetto al primo quadrimestre dell'anno le ipotesi di riduzione. • La tendenza punta al rialzo, con una accelerazione della dinamicità registrata il quadrimestre precedente. 	<table border="1"> <caption>Data from Roma - Giudizi espressi sulla domanda per acquisto di abitazioni (valori %)</caption> <thead> <tr> <th>Quadrimestre</th> <th>Diminuzione (%)</th> <th>Stabilità (%)</th> <th>Aumento (%)</th> <th>Tendenza (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22 1</td><td>24</td><td>41</td><td>35</td><td>12</td></tr> <tr><td>22 2</td><td>25</td><td>55</td><td>20</td><td>-10</td></tr> <tr><td>22 3</td><td>29</td><td>57</td><td>14</td><td>-18</td></tr> <tr><td>23 1</td><td>55</td><td>39</td><td>6</td><td>-48</td></tr> <tr><td>23 2</td><td>59</td><td>30</td><td>11</td><td>-52</td></tr> <tr><td>23 3</td><td>52</td><td>37</td><td>11</td><td>-45</td></tr> <tr><td>24 1</td><td>45</td><td>35</td><td>20</td><td>-25</td></tr> <tr><td>24 2</td><td>17</td><td>64</td><td>18</td><td>5</td></tr> <tr><td>24 3</td><td>21</td><td>53</td><td>26</td><td>10</td></tr> <tr><td>25 1</td><td>19</td><td>54</td><td>28</td><td>15</td></tr> <tr><td>25 2</td><td>6</td><td>67</td><td>27</td><td>22</td></tr> </tbody> </table>	Quadrimestre	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza (%)	22 1	24	41	35	12	22 2	25	55	20	-10	22 3	29	57	14	-18	23 1	55	39	6	-48	23 2	59	30	11	-52	23 3	52	37	11	-45	24 1	45	35	20	-25	24 2	17	64	18	5	24 3	21	53	26	10	25 1	19	54	28	15	25 2	6	67	27	22
Quadrimestre	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza (%)																																																									
22 1	24	41	35	12																																																									
22 2	25	55	20	-10																																																									
22 3	29	57	14	-18																																																									
23 1	55	39	6	-48																																																									
23 2	59	30	11	-52																																																									
23 3	52	37	11	-45																																																									
24 1	45	35	20	-25																																																									
24 2	17	64	18	5																																																									
24 3	21	53	26	10																																																									
25 1	19	54	28	15																																																									
25 2	6	67	27	22																																																									
	<p><i>'Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																																																												

Tavola 10	Roma - Giudizi espressi sull'offerta in vendita di abitazioni (valori %)																																																
<p>Nel secondo quadri mestre 2025, per le quantità offerte in vendita si evidenzia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ipotesi di diminuzione che rappresentano il 30% del campione, in riduzione dal quadri mestre precedente; • 62% di giudizi di stabilità; • Una tendenza che punta ad una nuova lieve ripresa delle quantità offerte. 	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Quadrimestre</th> <th>Diminuzione (%)</th> <th>Stabilità (%)</th> <th>Aumento (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22 1</td><td>52</td><td>41</td><td>7</td></tr> <tr><td>22 2</td><td>37</td><td>57</td><td>7</td></tr> <tr><td>22 3</td><td>52</td><td>37</td><td>11</td></tr> <tr><td>23 1</td><td>51</td><td>45</td><td>5</td></tr> <tr><td>23 2</td><td>49</td><td>40</td><td>11</td></tr> <tr><td>23 3</td><td>39</td><td>48</td><td>13</td></tr> <tr><td>24 1</td><td>44</td><td>44</td><td>13</td></tr> <tr><td>24 2</td><td>27</td><td>61</td><td>12</td></tr> <tr><td>24 3</td><td>40</td><td>49</td><td>11</td></tr> <tr><td>25 1</td><td>35</td><td>59</td><td>6</td></tr> <tr><td>25 2</td><td>30</td><td>62</td><td>8</td></tr> </tbody> </table>	Quadrimestre	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	22 1	52	41	7	22 2	37	57	7	22 3	52	37	11	23 1	51	45	5	23 2	49	40	11	23 3	39	48	13	24 1	44	44	13	24 2	27	61	12	24 3	40	49	11	25 1	35	59	6	25 2	30	62	8
Quadrimestre	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)																																														
22 1	52	41	7																																														
22 2	37	57	7																																														
22 3	52	37	11																																														
23 1	51	45	5																																														
23 2	49	40	11																																														
23 3	39	48	13																																														
24 1	44	44	13																																														
24 2	27	61	12																																														
24 3	40	49	11																																														
25 1	35	59	6																																														
25 2	30	62	8																																														
	<p><i>'Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																																																

1.4. Aspettative per il terzo quadrimestre 2025

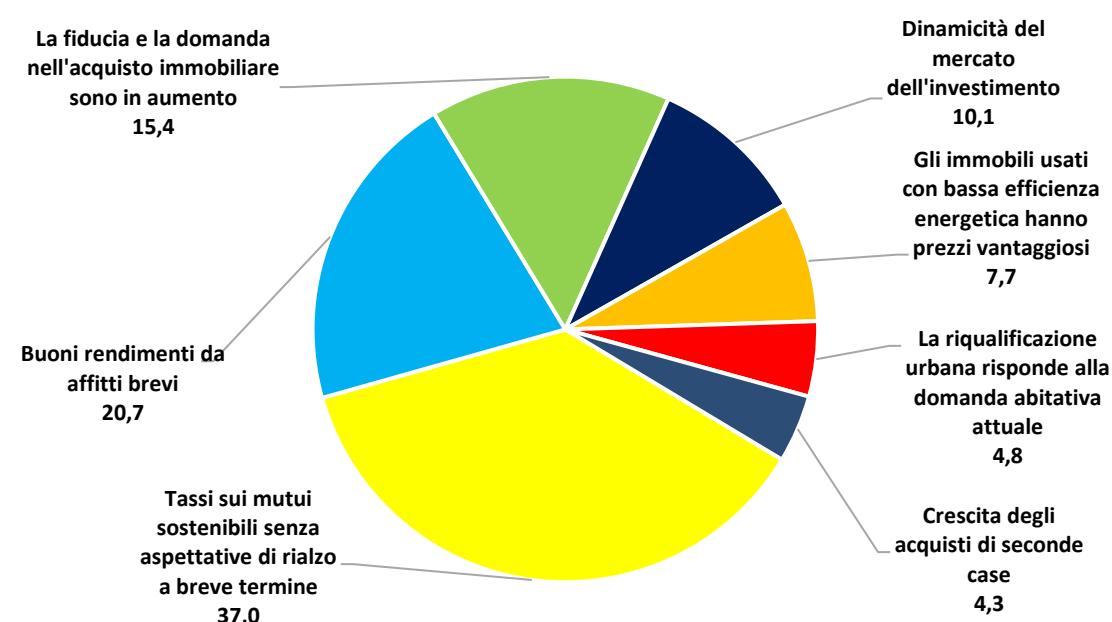
Tavola 11

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

Secondo i testimoni privilegiati interpellati il mercato della capitale della compravendita sarà influenzato positivamente da:

- **Tassi sui mutui che si mantengono bassi (37% di risposte, era il 34,9% quattro mesi or sono),**
- **Buoni rendimenti da affitti brevi (20,7%);**
- **Fiducia nel mercato immobiliare elevata (15,4%);**
- **Dinamicità elevata dell'investimento (10,1%).**

Queste 4 motivazioni rivestono oltre l'83% delle opinioni espresse.



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

Tavola 12	Roma - Fattori negativi che influenzano il mercato di compravendita <i>(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)</i>																		
<p>In ordine decrescente per percentuale di risposta, le maggiori perplessità degli operatori FIMAA Roma sulla dinamica del mercato sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elevati costi di ristrutturazione (24,4%, dal 25,2% della scorsa rilevazione); • Scarsità di offerta di immobili ristrutturati di piccole/medie dimensioni (16,1%); • I prezzi in aumento limitano la capacità di acquisto (14,7%); • Offerta di abitazioni non adeguate alla domanda (11,0%); • Maggiore selettività delle banche a concedere mutui per abitazioni in scarsa classe energetica (10,4%); <p>Queste 5 motivazioni rivestono il 76,6% delle opinioni espresse.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fattore</th> <th>Percentuale (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Costi di ristrutturazione elevati</td> <td>24,4</td> </tr> <tr> <td>Scarsità di offerta di immobili ristrutturati di piccole/medie dimensioni</td> <td>16,1</td> </tr> <tr> <td>I prezzi in aumento limitano la capacità di acquisto</td> <td>14,7</td> </tr> <tr> <td>Offerta di abitazioni non adeguate alla domanda</td> <td>11,0</td> </tr> <tr> <td>Le banche sono più selettive nel concedere mutui per immobili in scarsa classe energetica</td> <td>10,4</td> </tr> <tr> <td>L'offerta di nuove costruzioni è limitata e scarsa</td> <td>9,7</td> </tr> <tr> <td>Scenari internazionali (guerre...)</td> <td>8,4</td> </tr> <tr> <td>Incertezze normative e fiscali</td> <td>5,4</td> </tr> </tbody> </table>	Fattore	Percentuale (%)	Costi di ristrutturazione elevati	24,4	Scarsità di offerta di immobili ristrutturati di piccole/medie dimensioni	16,1	I prezzi in aumento limitano la capacità di acquisto	14,7	Offerta di abitazioni non adeguate alla domanda	11,0	Le banche sono più selettive nel concedere mutui per immobili in scarsa classe energetica	10,4	L'offerta di nuove costruzioni è limitata e scarsa	9,7	Scenari internazionali (guerre...)	8,4	Incertezze normative e fiscali	5,4
Fattore	Percentuale (%)																		
Costi di ristrutturazione elevati	24,4																		
Scarsità di offerta di immobili ristrutturati di piccole/medie dimensioni	16,1																		
I prezzi in aumento limitano la capacità di acquisto	14,7																		
Offerta di abitazioni non adeguate alla domanda	11,0																		
Le banche sono più selettive nel concedere mutui per immobili in scarsa classe energetica	10,4																		
L'offerta di nuove costruzioni è limitata e scarsa	9,7																		
Scenari internazionali (guerre...)	8,4																		
Incertezze normative e fiscali	5,4																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																		

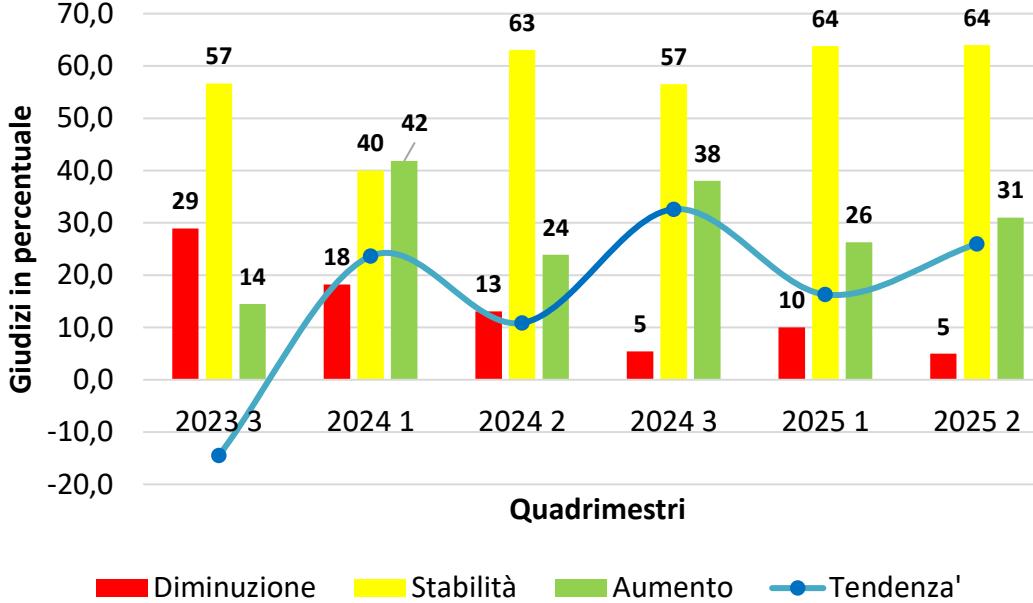
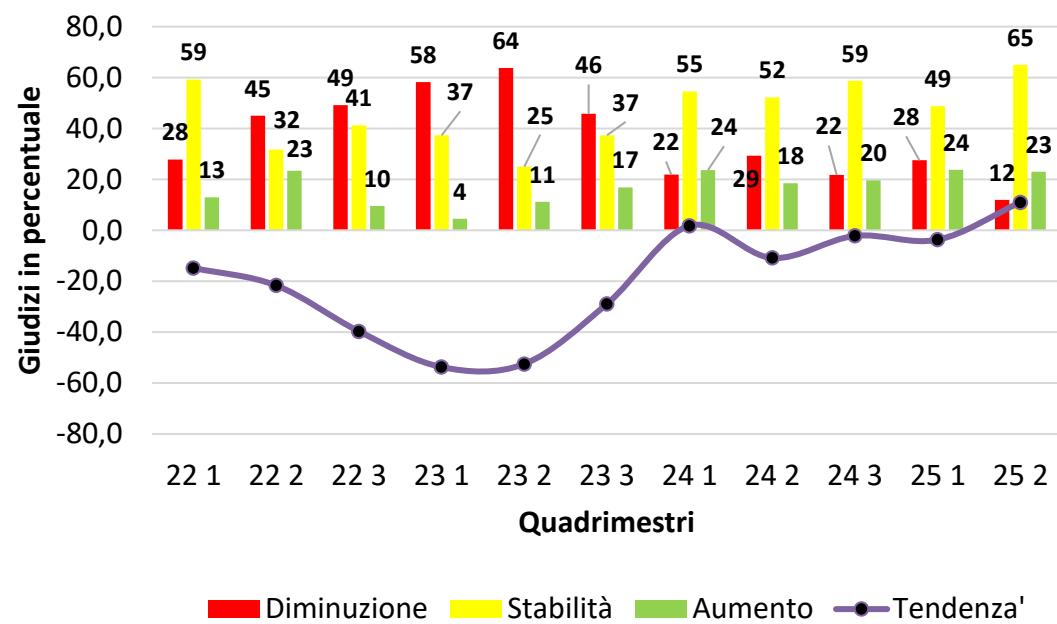
Tavola 13	Roma - Aspettative attese sulla domanda per acquisto di abitazioni (valori %)																																			
<p>La maggioranza di aspettative sulla domanda per acquisto nel terzo quadri mestre 2025 rispetto al precedente sono stabili; i giudizi di aumento sono in crescita dal quadri mestre precedente.</p> <p>La tendenza indica un nuovo aumento di interesse da parte della domanda, con trend di fondo crescente dal terzo quadri mestre 2023.</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>2023 3</td> <td>29</td> <td>57</td> <td>14</td> <td>-15</td> </tr> <tr> <td>2024 1</td> <td>18</td> <td>40</td> <td>42</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>2024 2</td> <td>13</td> <td>63</td> <td>24</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2024 3</td> <td>5</td> <td>57</td> <td>38</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>2025 1</td> <td>10</td> <td>64</td> <td>26</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>2025 2</td> <td>5</td> <td>64</td> <td>31</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza (%)	2023 3	29	57	14	-15	2024 1	18	40	42	23	2024 2	13	63	24	11	2024 3	5	57	38	32	2025 1	10	64	26	15	2025 2	5	64	31	26
Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza (%)																																
2023 3	29	57	14	-15																																
2024 1	18	40	42	23																																
2024 2	13	63	24	11																																
2024 3	5	57	38	32																																
2025 1	10	64	26	15																																
2025 2	5	64	31	26																																
	<p><i>'Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																																			

Tavola 14	Roma - Aspettative attese sull'offerta in vendita di abitazioni (valori %)																												
<p>Nelle aspettative per il terzo quadrimestre 2025 sulle quantità offerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> I giudizi di stabilità sono sempre espressi dalla maggioranza del campione (57%) ma in riduzione dal terzo quadrimestre 2024; Le ipotesi di diminuzione delle abitazioni poste in vendita sono stabili dal quadrimestre precedente, attestandosi sui 23 punti percentuali; Le attese di aumento dell'offerta in vendita sono in crescita dal primo quadrimestre dell'anno sul 20% dei giudizi. La tendenza individua un orientamento all'aumento. 	<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</td> <td>57</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>2024 1</td> <td>13</td> <td>67</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2024 2</td> <td>26</td> <td>58</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>2024 3</td> <td>21</td> <td>70</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2025 1</td> <td>24</td> <td>63</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>2025 2</td> <td>23</td> <td>57</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	2023 3	19	57	24	2024 1	13	67	20	2024 2	26	58	16	2024 3	21	70	10	2025 1	24	63	14	2025 2	23	57	20
Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)																										
2023 3	19	57	24																										
2024 1	13	67	20																										
2024 2	26	58	16																										
2024 3	21	70	10																										
2025 1	24	63	14																										
2025 2	23	57	20																										
	<p><i>'Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.</p>																												

Tavola 15

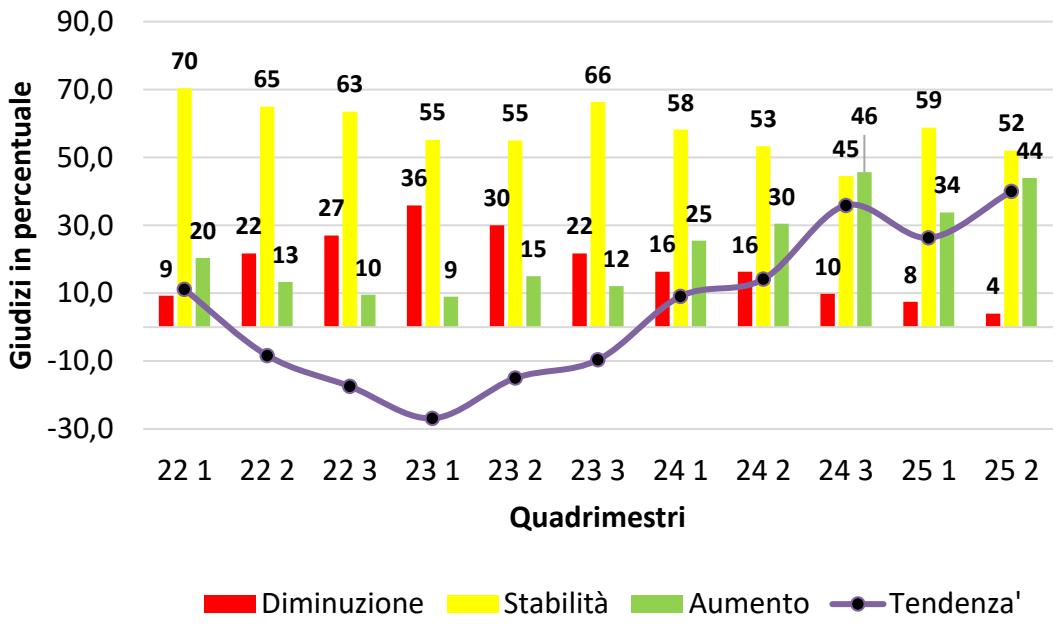
Roma - Aspettative attese sulle variazioni del numero di compravendite di abitazioni (valori %)

- Nel terzo quadri mestre del 2025, il 65% degli intervistati ipotizza una riconferma delle stesse variazioni percentuali annue di crescita nel numero di scambi osservate nell'ultima parte quadri mestre precedente.**
- La tendenza indica una dinamica di aumento della variazione di crescita.**



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

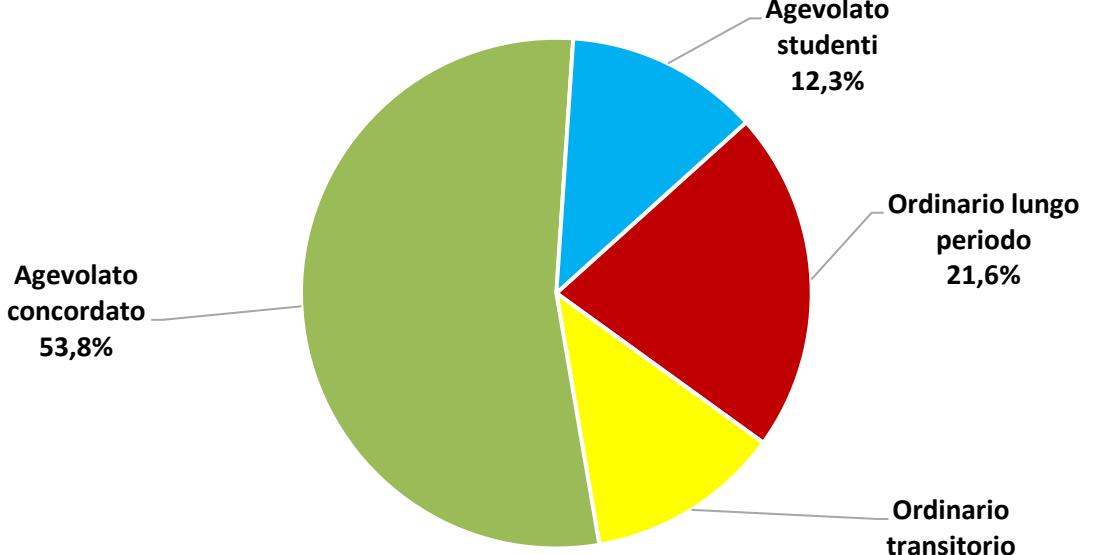
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Tavola 16	Roma - Aspettative attese sulle variazioni dei prezzi di compravendita di abitazioni (valori %)																																																												
<p>Le aspettative sulle variazioni dei prezzi medi di vendita nel terzo quadrimestre 2025 rispetto al quadrimestre precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sono in quota crescente nelle ipotesi di aumento: 44% degli intervistati, erano il 34% il primo quadrimestre 2025; Improntate sulla stabilità sono ancora la maggioranza, ma sono meno numerose del quadrimestre precedente e si attestano sul 52%. La tendenza individua una nuova fase di crescita. <p>I preconsuntivi 2025, calcolati in base al sentimento degli agenti FIMAA, sono pari ad una variazione dei prezzi del 4,5%</p>	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Quadrimestre</th> <th>Diminuzione (%)</th> <th>Stabilità (%)</th> <th>Aumento (%)</th> <th>Tendenza (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22 1</td><td>9</td><td>70</td><td>20</td><td>10</td></tr> <tr><td>22 2</td><td>22</td><td>65</td><td>13</td><td>-10</td></tr> <tr><td>22 3</td><td>27</td><td>63</td><td>10</td><td>-18</td></tr> <tr><td>23 1</td><td>36</td><td>55</td><td>9</td><td>-25</td></tr> <tr><td>23 2</td><td>30</td><td>55</td><td>15</td><td>-15</td></tr> <tr><td>23 3</td><td>22</td><td>66</td><td>12</td><td>-10</td></tr> <tr><td>24 1</td><td>16</td><td>58</td><td>25</td><td>10</td></tr> <tr><td>24 2</td><td>16</td><td>53</td><td>30</td><td>15</td></tr> <tr><td>24 3</td><td>10</td><td>45</td><td>46</td><td>35</td></tr> <tr><td>25 1</td><td>8</td><td>59</td><td>34</td><td>25</td></tr> <tr><td>25 2</td><td>4</td><td>52</td><td>44</td><td>35</td></tr> </tbody> </table>	Quadrimestre	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza (%)	22 1	9	70	20	10	22 2	22	65	13	-10	22 3	27	63	10	-18	23 1	36	55	9	-25	23 2	30	55	15	-15	23 3	22	66	12	-10	24 1	16	58	25	10	24 2	16	53	30	15	24 3	10	45	46	35	25 1	8	59	34	25	25 2	4	52	44	35
Quadrimestre	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza (%)																																																									
22 1	9	70	20	10																																																									
22 2	22	65	13	-10																																																									
22 3	27	63	10	-18																																																									
23 1	36	55	9	-25																																																									
23 2	30	55	15	-15																																																									
23 3	22	66	12	-10																																																									
24 1	16	58	25	10																																																									
24 2	16	53	30	15																																																									
24 3	10	45	46	35																																																									
25 1	8	59	34	25																																																									
25 2	4	52	44	35																																																									
	<p><i>'Calcolata come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																																																												

PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE

2.1. Il numero di locazioni abitative

Tavola 17	Roma - Nuovi contratti di locazione abitativa nel II trimestre 2025: numero e variazioni percentuali annue																		
<ul style="list-style-type: none"> Totale contratti nel secondo trimestre 2025: 12.079 (+2% sull'anno precedente). Calo per contratti ordinari di lungo periodo (-6,1%). Crescono contratti transitori (+16,0%) e per studenti (+11,7%). In base al sentimento raccolto nel secondo quadri mestre 2025 ed aspettative sul terzo, a preconsuntivo d'anno 2025, il numero di contratti di locazione si dovrebbe stabilizzare sugli stessi livelli di quello raggiunto nel 2024, sui 52.000 nuovi contratti (con una variazione del -0,4%). 	<table border="1" data-bbox="1140 461 1769 726"> <thead> <tr> <th data-bbox="1140 461 1432 493">Tipologia contratto</th><th data-bbox="1432 461 1545 493">N.</th><th data-bbox="1545 461 1769 493">Var. %</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1140 541 1432 572">Ordinario lungo periodo</td><td data-bbox="1432 541 1545 572">2.613</td><td data-bbox="1545 541 1769 572">-6,1%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1140 572 1432 604">Ordinario transitorio</td><td data-bbox="1432 572 1545 604">1.490</td><td data-bbox="1545 572 1769 604">16,0%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1140 604 1432 636">Agevolato concordato</td><td data-bbox="1432 604 1545 636">6.493</td><td data-bbox="1545 604 1769 636">0,8%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1140 636 1432 668">Agevolato studenti'</td><td data-bbox="1432 636 1545 668">1.483</td><td data-bbox="1545 636 1769 668">11,7%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1140 683 1432 715">Totale</td><td data-bbox="1432 683 1545 715">12.079</td><td data-bbox="1545 683 1769 715">2,0%</td></tr> </tbody> </table>	Tipologia contratto	N.	Var. %	Ordinario lungo periodo	2.613	-6,1%	Ordinario transitorio	1.490	16,0%	Agevolato concordato	6.493	0,8%	Agevolato studenti'	1.483	11,7%	Totale	12.079	2,0%
Tipologia contratto	N.	Var. %																	
Ordinario lungo periodo	2.613	-6,1%																	
Ordinario transitorio	1.490	16,0%																	
Agevolato concordato	6.493	0,8%																	
Agevolato studenti'	1.483	11,7%																	
Totale	12.079	2,0%																	
	<p>‘ Escluso porzioni abitative.</p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																		

Tavola 18	Roma - Contratti di locazione nel II trimestre 2025, per tipologia di contratto (valori %)										
<ul style="list-style-type: none"> I nuovi contratti “lungo periodo” e “concordato”, insieme, sono il 75,4% del totale (erano il 78,1% nel 2024). I contratti studenti e quelli transitori rappresentano il 24,6% del totale (erano il 21,9% 2024). Sono escluse dal computo le locazioni brevi e la locazione di porzioni abitative. 	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo di Contratto</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agevolato concordato</td> <td>53,8%</td> </tr> <tr> <td>Ordinario lungo periodo</td> <td>21,6%</td> </tr> <tr> <td>Agevolato studenti</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>Ordinario transitorio</td> <td>12,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo di Contratto	Valore (%)	Agevolato concordato	53,8%	Ordinario lungo periodo	21,6%	Agevolato studenti	12,3%	Ordinario transitorio	12,3%
Tipo di Contratto	Valore (%)										
Agevolato concordato	53,8%										
Ordinario lungo periodo	21,6%										
Agevolato studenti	12,3%										
Ordinario transitorio	12,3%										
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.											

2.2. I canoni di locazione

Tavola 19	Roma - Canoni di locazione medi' annui per unità locata nel II trimestre 2025 di nuovi contratti di locazione e variazioni percentuali annue (€/mq per anno e valori %)																		
<ul style="list-style-type: none"> I canoni di locazione sono cresciuti a Roma nel II trimestre 2025, in media, del 6,3% rispetto all'anno precedente. La migliore performance si ritrova per canoni di contratti transitori: 10,9% annuo; La variazione percentuale annua meno elevata è calcolata invece per contratti concordati (+1,4%). In base al sentimento raccolto, i canoni di locazione dovrebbero raggiungere un incremento percentuale annuo del 6% (dato a preconsuntivo di fine 2025). 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1006 520 1304 631">Tipologia di contratto</th> <th data-bbox="1417 520 1612 631">Canoni annui (€/mq per anno)</th> <th data-bbox="1709 520 1882 631">Var% 2024/2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1006 679 1304 710">Ordinari lungo periodo</td><td data-bbox="1417 679 1612 710">168</td><td data-bbox="1709 679 1882 710">9,5%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1006 726 1304 758">Ordinari transitori</td><td data-bbox="1417 726 1612 758">204</td><td data-bbox="1709 726 1882 758">10,9%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1006 774 1304 806">Agevolati concordati</td><td data-bbox="1417 774 1612 806">141</td><td data-bbox="1709 774 1882 806">1,4%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1006 822 1304 853">Agevolati studenti</td><td data-bbox="1417 822 1612 853">160</td><td data-bbox="1709 822 1882 853">2,7%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1006 901 1304 933">Totale</td><td data-bbox="1417 901 1612 933">145</td><td data-bbox="1709 901 1882 933">6,3%</td></tr> </tbody> </table>	Tipologia di contratto	Canoni annui (€/mq per anno)	Var% 2024/2023	Ordinari lungo periodo	168	9,5%	Ordinari transitori	204	10,9%	Agevolati concordati	141	1,4%	Agevolati studenti	160	2,7%	Totale	145	6,3%
Tipologia di contratto	Canoni annui (€/mq per anno)	Var% 2024/2023																	
Ordinari lungo periodo	168	9,5%																	
Ordinari transitori	204	10,9%																	
Agevolati concordati	141	1,4%																	
Agevolati studenti	160	2,7%																	
Totale	145	6,3%																	
	<p style="text-align: right;">Ammontare complessivo canoni dei nuovi contratti nel periodo Nuovi contratti nel periodo × superficie media delle unità immobiliari oggetto di nuovi contratti di locazione nel 2024</p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																		

2.3. Il sentiment FIMAA nel secondo quadrimestre 2025

Tavola 20**Lazio - Giudizi espressi sul mercato della locazione di abitazioni
nell'ultimo quadri mestre, rispetto al precedente (valori %)**

Nel secondo quadri mestre del 2025, secondo la maggioranza degli operatori accreditati FIMAA Lazio, il mercato delle locazioni abitative ha mostrato le seguenti caratteristiche:

- **Domanda in crescita, con un ulteriore rafforzamento rispetto al quadri mestre precedente;**
- **Offerta in riassorbimento, confermando la tendenza già osservata nei quadri mestri precedenti;**
- **Numero di contratti di locazione sostanzialmente stabile rispetto al periodo precedente, con una quota rilevante di interpellati (36,4%) che li giudica in calo;**
- **Canoni di locazione in aumento; stabili a giudizio solamente del 30,3% del campione.**

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadri mestre	In aumento
Domanda in locazione	4,0	22,4	73,6
Offerta in locazione	50,7	40,4	8,9
N. di contratti di locazione	36,4	51,5	12,1
Canoni di locazione	4,8	30,3	64,9

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

2.4. Aspettative per il terzo quadrimestre 2025

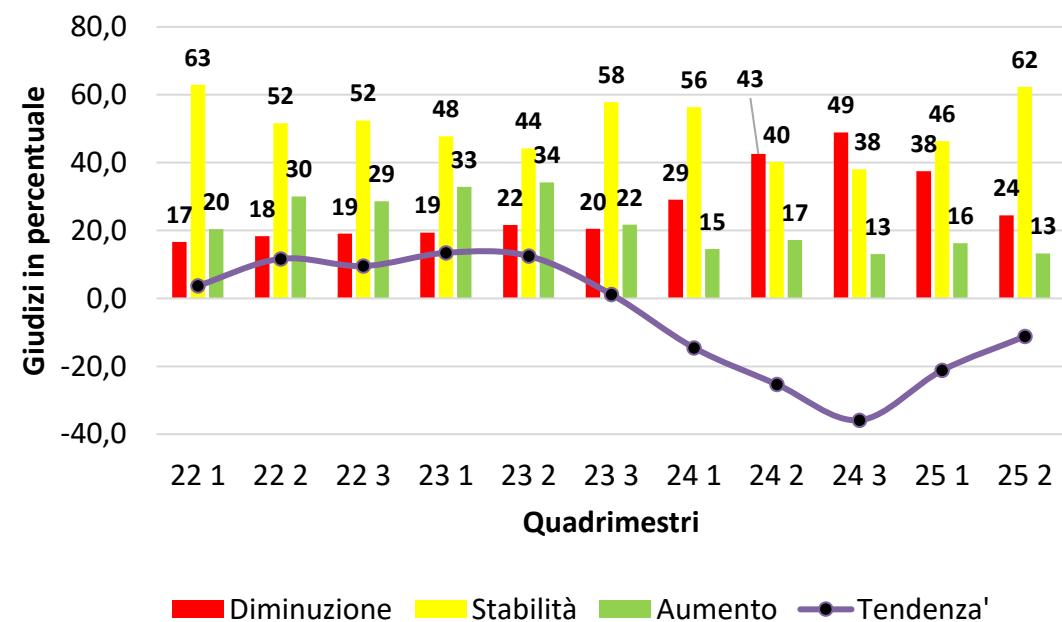
Tavola 21	Roma - Aspettative attese sulla domanda di abitazioni in locazione (valori %)																												
<p>Nel terzo quadri mestre del 2025 la domanda di abitazioni in locazione è prevista in ulteriore crescita rispetto al periodo precedente secondo oltre il 60% degli agenti immobiliari accreditati FIMAA Roma che hanno partecipato al sondaggio. Rilevanti le aspettative di stabilità, pari a quasi il 34% dei giudizi manifestati.</p>	<table border="1" data-bbox="1012 509 1882 922"> <thead> <tr> <th data-bbox="1012 509 1230 615">Quadrimestri</th><th data-bbox="1230 509 1448 615">In diminuzione</th><th data-bbox="1448 509 1666 615">Sui livelli ultimo quadri mestre</th><th data-bbox="1666 509 1882 615">In aumento</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1012 615 1230 660">III 2023</td><td data-bbox="1230 615 1448 660">3,3</td><td data-bbox="1448 615 1666 660">34,2</td><td data-bbox="1666 615 1882 660">62,4</td></tr> <tr> <td data-bbox="1012 660 1230 704">I 2024</td><td data-bbox="1230 660 1448 704">1,7</td><td data-bbox="1448 660 1666 704">29,7</td><td data-bbox="1666 660 1882 704">68,6</td></tr> <tr> <td data-bbox="1012 704 1230 749">II 2024</td><td data-bbox="1230 704 1448 749">2,0</td><td data-bbox="1448 704 1666 749">28,8</td><td data-bbox="1666 704 1882 749">69,2</td></tr> <tr> <td data-bbox="1012 749 1230 793">III 2024</td><td data-bbox="1230 749 1448 793">1,4</td><td data-bbox="1448 749 1666 793">30,4</td><td data-bbox="1666 749 1882 793">68,2</td></tr> <tr> <td data-bbox="1012 793 1230 837">I 2025</td><td data-bbox="1230 793 1448 837">4,2</td><td data-bbox="1448 793 1666 837">34,2</td><td data-bbox="1666 793 1882 837">61,7</td></tr> <tr> <td data-bbox="1012 837 1230 898">II 2025</td><td data-bbox="1230 837 1448 898">6,1</td><td data-bbox="1448 837 1666 898">33,7</td><td data-bbox="1666 837 1882 898">60,2</td></tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadri mestre	In aumento	III 2023	3,3	34,2	62,4	I 2024	1,7	29,7	68,6	II 2024	2,0	28,8	69,2	III 2024	1,4	30,4	68,2	I 2025	4,2	34,2	61,7	II 2025	6,1	33,7	60,2
Quadrimestri	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadri mestre	In aumento																										
III 2023	3,3	34,2	62,4																										
I 2024	1,7	29,7	68,6																										
II 2024	2,0	28,8	69,2																										
III 2024	1,4	30,4	68,2																										
I 2025	4,2	34,2	61,7																										
II 2025	6,1	33,7	60,2																										
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																												

Tavola 22	Roma - Aspettative attese sull'offerta di abitazioni in locazione (valori %)			
<ul style="list-style-type: none"> La maggior parte degli agenti immobiliari prevede una stabilità dell'offerta abitativa in locazione nei prossimi mesi rispetto al quadrimestre precedente (45%). Tuttavia, una quota significativa (40%) ritiene che l'offerta diminuirà. Marginale la percentuale di intervistati che si aspetta un aumento delle abitazioni disponibili in locazione (15%). 	Quadrimestri	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
	III 2023	43,9	48,8	7,3
	I 2024	46,4	47,6	6,0
	II 2024	57,3	40,0	2,7
	III 2024	54,5	33,8	11,6
	I 2025	49,5	43,9	6,6
	II 2025	40,0	45,0	15,0
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.				

Tavola 23

Roma - Aspettative attese sulle variazioni del numero di contratti di locazione di abitazioni (valori %)

- La maggioranza delle aspettative formulate sul numero di nuovi contratti di locazione per il terzo quadri mestre 2025 sono volte ad una riconferma delle variazioni avute nel quadri mestre precedente, con una quota di rispondenti del 62%;
- La tendenza dal terzo quadri mestre 2024 è ancora di crescita.



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

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

Tavola 24	Roma - Aspettative attese sulle variazioni dei canoni di locazione di abitazioni (valori %)																																																
<ul style="list-style-type: none"> Per il terzo quadri mestre 2025 oltre il 55% di intervistati si attende una percentuale di incremento dei canoni di locazione più elevata di quella registrata nel secondo quadri mestre dell'anno 2025; Stabili rispetto alle aspettative formulate il quadri mestre scorso i giudizi di stabilità, con il 38% di risposte; Restano marginali i giudizi di riduzione (6%); Il trend delle aspettative degli agenti immobiliari accreditati FIMAA Roma indica una previsione di crescita, ma con percentuali più contenute rispetto ai quadri mestri precedenti 	<table border="1"> <caption>Data from the chart: Roma - Aspettative attese sulle variazioni dei canoni di locazione di abitazioni (valori %)</caption> <thead> <tr> <th>Quadrimestre</th> <th>Diminuzione (%)</th> <th>Stabilità (%)</th> <th>Aumento (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22 1</td><td>6</td><td>78</td><td>17</td></tr> <tr><td>22 2</td><td>22</td><td>58</td><td>20</td></tr> <tr><td>22 3</td><td>2</td><td>49</td><td>49</td></tr> <tr><td>23 1</td><td>3</td><td>49</td><td>48</td></tr> <tr><td>23 2</td><td>8</td><td>43</td><td>50</td></tr> <tr><td>23 3</td><td>2</td><td>39</td><td>59</td></tr> <tr><td>24 1</td><td>6</td><td>33</td><td>61</td></tr> <tr><td>24 2</td><td>1</td><td>15</td><td>84</td></tr> <tr><td>24 3</td><td>1</td><td>14</td><td>85</td></tr> <tr><td>25 1</td><td>3</td><td>35</td><td>63</td></tr> <tr><td>25 2</td><td>6</td><td>38</td><td>56</td></tr> </tbody> </table>	Quadrimestre	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	22 1	6	78	17	22 2	22	58	20	22 3	2	49	49	23 1	3	49	48	23 2	8	43	50	23 3	2	39	59	24 1	6	33	61	24 2	1	15	84	24 3	1	14	85	25 1	3	35	63	25 2	6	38	56
Quadrimestre	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)																																														
22 1	6	78	17																																														
22 2	22	58	20																																														
22 3	2	49	49																																														
23 1	3	49	48																																														
23 2	8	43	50																																														
23 3	2	39	59																																														
24 1	6	33	61																																														
24 2	1	15	84																																														
24 3	1	14	85																																														
25 1	3	35	63																																														
25 2	6	38	56																																														
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Roma – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																																																	

Sintesi

MERCATO DELLA COMPROAVENDITA

- Le intenzioni di acquisto di abitazioni in Italia nei successivi 12 mesi sono in lieve aumento rispetto all'anno precedente, ma con segnali di possibile rallentamento della domanda (Tav. 2).
- A Roma, dopo un calo delle compravendite del -7% nel I trimestre 2024, si è registrata una ripresa con un +10,7% nel I trimestre 2025 e un +4,1% nel II trimestre 2025 (Tav. 3).
- Nel Lazio, il 2024 ha visto un recupero del numero di unità immobiliari scambiate dopo un inizio negativo, con una crescita nel secondo trimestre 2025 del +4,1% nei capoluoghi e +5,9% nei non capoluoghi (Tav. 4).
- A Roma, si stima verranno vendute oltre 37.000 compravendite nel 2025, con un incremento del +5,7% rispetto al 2024; mentre i prezzi medi delle abitazioni sono ipotizzati crescere del 4,0% (Tavv. 5, 7).
- Nel Lazio per il secondo quadri mestre 2025, il sentimento degli operatori accreditati FIMAA indica stabilità sui fondamentali del mercato rispetto al quadri mestre precedente, ma segnala una quota consistente di giudizi volta ad una riduzione dell'offerta (36,4%) e ad un aumento dei prezzi (40,4%; Tav. 8).
- A Roma, i testimoni privilegiati associati FIMAA valutano nel secondo quadri mestre 2025 una domanda tonica e un'offerta ancora in grado di soddisfarla, ma comunque con molti giudizi espressione di un riassorbimento in atto (Tav. 9, 10).
- Le aspettative per il III quadri mestre 2025 per il mercato romano sono improntate alla stabilità, ma con segnali di crescita:
 - Il 65% del campione prevede una riconferma delle variazioni di crescita nel numero di scambi avute nella prima parte dell'anno (Tav. 15).
 - Il 44% dei rispondenti attende un aumento dei prezzi, in crescita rispetto al 34% del I quadri mestre (Tav. 16).
- I fattori positivi principali che influenzano il mercato nell'ultima parte dell'anno sono: tassi sui mutui bassi (37%), buoni rendimenti da affitti brevi (20,7%) e fiducia nel mercato (15,4%; Tav. 11).

- Tra i fattori negativi sono stati segnalati: alti costi di ristrutturazione (24,4%), scarsità di immobili ristrutturati di piccole dimensioni (16,1%) e prezzi in aumento che limitano la capacità di acquisto (14,7%; Tav. 12).

MERCATO DELLA LOCAZIONE

- Nel II trimestre 2025 si sono registrati 12.079 nuovi contratti di locazione a Roma, con un incremento del +2% rispetto all'anno precedente (Tav. 17).
- In calo i contratti ordinari di lungo periodo (-6,1%), mentre crescono quelli transitori (+16%) e per studenti (+11,7%).
- I contratti “lungo periodo” e “concordato” rappresentano il 75,4% del totale (Tav. 18).
- I canoni medi delle abitazioni locate romane sono aumentati nel II trimestre 2025 del +6,3% su base annua. Maggiori aumenti per i contratti transitori (+10,9%) e ordinari di lungo periodo (+9,5%). Più contenuti per i contratti agevolati: +1,4% (concordati) e +2,7% (studenti). Il preconsuntivo 2025 stima un incremento medio annuo del +6% (Tav. 19).
- Nel Lazio nel II quadrimestre 2025 il sentimento evidenzia: domanda in forte crescita (73,6% degli operatori), offerta in calo (50,7%), canoni in aumento (64,9%; Tav. 20).
- Per il mercato della locazione di Roma città, le aspettative espresse dalla maggioranza di operatori per il III quadrimestre 2025 testimoniano:
 - Una domanda in crescita a giudizio del 60,2% degli operatori (Tav. 21);
 - Un'offerta in locazione stabile per il 45% di agenti interpellati, ma ben il 40% prevede un calo (Tav. 22);
 - Un numero di contratti stabile a giudizio del 62% di testimoni privilegiati FIMAA (Tav. 23);
 - Canoni in aumento per il 56% degli intervistati (Tav. 24).

NOTE SUL MERCATO DEL LAZIO

Il mercato della compravendita di abitazioni del Lazio nel III quadri mestre 2025 si caratterizza a giudizio della maggior parte del campione di intervistati per le stesse variazioni registrate nel quadri mestre precedente, con una quota rilevante di operatori che ha percepito una riduzione dell'offerta in vendita (36,4%) e un aumento dei prezzi medi di vendita (40,4%; Tav. 8). Per il III trimestre dell'anno i giudizi sono prevalentemente improntati alla stazionarietà, si segnala un 36,8% del campione che ipotizza rialzi nei prezzi medi di vendita (Tav. A.4).

Per quanto riguarda la locazione, il Lazio segue un trend simile a Roma:

- Domanda in crescita (73,6% di agenti FIMAA);
- Offerta in calo (per il 50,7% di operatori);
- Canoni in aumento (64,9% dei giudizi espressi; Tav. 20).

Le aspettative per il III quadri mestre 2025 indicano:

- Domanda in crescita (66,5% di giudizi);
- Offerta in calo (per il 48,3% di agenti accreditati FIMAA Roma);
- Canoni in aumento (secondo il 59,3% del campione; Tav. A.6).

APPENDICE STATISTICA

Tavola A.1

Giudizi sull'andamento del mercato della compravendita nel secondo quadrimestre del 2025 (valori %)

Regioni	Domanda per acquisto			Offerta in vendita			Numero scambi			Prezzi di compravendita		
	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Roma	6,0	67,0	27,0	30,0	62,0	8,0	11,0	70,0	19,0	3,0	51,0	46,0
Lazio	10,2	66,7	23,2	36,4	55,8	7,9	10,3	73,0	16,7	14,6	45,0	40,4
Italia	14,9	55,7	29,4	43,5	47,8	8,7	31,9	44,3	23,8	12,0	58,6	29,4

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

Tavola A.2

Fattori positivi che influenzano il mercato della compravendita nel terzo quadrimestre del 2025 (valori %)

Regioni	Tassi sui mutui bassi	Alta fiducia nel mercato immobiliare	Dinamicità del mercato dell'investimento	Crescita degli acquisti di seconde case	Buoni rendimenti da affitti brevi	Prezzi vantaggiosi abitazioni usate	Riqualificazione urbana
Roma	37,0	15,4	10,1	4,3	20,7	7,7	4,8
Lazio	37,1	14,3	9,1	4,5	24,0	7,1	3,9
Italia	33,1	12,6	8,5	7,7	17,9	14,6	5,7

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

Tavola A.3

Fattori negativi che influenzano il mercato della compravendita nel terzo quadrimestre del 2025 (valori %)

Regioni	Scarsa offerta di nuove costruzioni	Aumento dei prezzi e capacità di acquisto	Poca offerta di case piccole	Costi di ristrutturazione elevati	Mutui per immobili energivori	Incertezze normative e fiscali	Offerta non adeguata alla domanda	Scenari internazionali (guerre ...)
Roma	9,7	14,7	16,1	24,4	10,4	5,4	11,0	8,4
Lazio	10,9	11,8	17,0	23,8	11,5	4,3	12,5	8,2
Italia	11,2	15,3	15,9	23,5	9,7	2,7	14,6	7,1

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

Tavola A.4

Aspettative sul mercato della compravendita per il terzo quadrimestre del 2025 (valori %)

Regioni	Domanda per acquisto			Offerta in vendita			Numero scambi			Prezzi di compravendita		
	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Roma	5,0	64,0	31,0	23,0	57,0	20,0	12,0	65,0	23,0	4,0	52,0	44,0
Lazio	5,5	68,2	26,4	19,9	60,6	19,5	21,9	56,2	21,9	15,4	47,7	36,8
Italia	20,7	50,5	28,8	39,4	50,6	10,0	31,1	51,5	17,5	15,7	52,1	32,2

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

Tavola A.5

Giudizi sull'andamento del mercato della locazione nel secondo quadri mestre del 2025 (valori %)

Regioni	Domanda in locazione			Offerta in locazione			Numero di contratti di locazione			Canoni di locazione		
	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Roma	5,0	26,0	69,0	43,0	46,0	11,0	27,0	58,0	15,0	6,0	31,0	63,0
Lazio	4,0	22,4	73,6	50,7	40,4	8,9	36,4	51,5	12,1	4,8	30,3	64,9
Italia	2,9	22,8	74,2	63,3	29,3	7,4	40,2	49,8	10,0	3,5	31,2	65,3

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

Tavola A.6

Aspettative sul mercato della locazione per il terzo quadrimestre del 2025 (valori %)

Regioni	Domanda in locazione			Offerta in locazione			Numero di contratti di locazione			Canoni di locazione		
	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Roma	6,1	33,7	60,2	40,0	45,0	15,0	24,5	62,2	13,3	6,0	38,0	56,0
Lazio	4,9	28,5	66,5	48,3	39,6	12,1	32,5	54,9	12,6	4,8	35,9	59,3
Italia	2,2	31,0	66,9	53,3	38,8	7,9	32,0	58,0	10,0	3,5	35,0	61,5

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