



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 quadrimestre 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 quadrimestre 2025: segnali di crescita per compravendite e locazioni

Le aspettative per il mercato immobiliare di Roma nel terzo quadrimestre 2025 indicano un nuovo aumento dell'interesse da parte della domanda, con un trend di fondo in crescita costante a partire dal terzo quadrimestre 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 quadrimestre 2025 e aspettative per il III quadrimestre 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 COMPRAVENDITA	3
1.1. Il numero di compravendite abitative.....	3
1.2. I prezzi di compravendita.....	9
1.3. Il sentiment 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 sentiment 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 <i>(variazioni % annue)</i>																																								
<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><tr><th>Variabile</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025[§]</th><th>2025[^]</th></tr><tr><td>PIL</td><td>1,0</td><td>0,7</td><td>0,7</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Investimenti fissi lordi</td><td>10,1</td><td>0,5</td><td>-4,9</td><td>3,0[^]</td></tr><tr><td>Inflazione (indice generale)</td><td>5,7</td><td>1,0</td><td>1,9</td><td>1,6</td></tr><tr><td>Tassi di interesse sui nuovi prestiti[']</td><td>4,4</td><td>3,1</td><td>3,1</td><td>3,3[^]</td></tr><tr><td>Rendimenti lordi BTP 10 anni^{''}</td><td>4,29</td><td>3,71</td><td>3,89</td><td>3,56</td></tr><tr><td>Compravendite di abitazioni</td><td>-9,5</td><td>1,3</td><td>11,2</td><td>8,1</td></tr><tr><td>Prezzi di abitazioni</td><td>1,3</td><td>3,1</td><td>4,4</td><td>3,9</td></tr></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>																																								

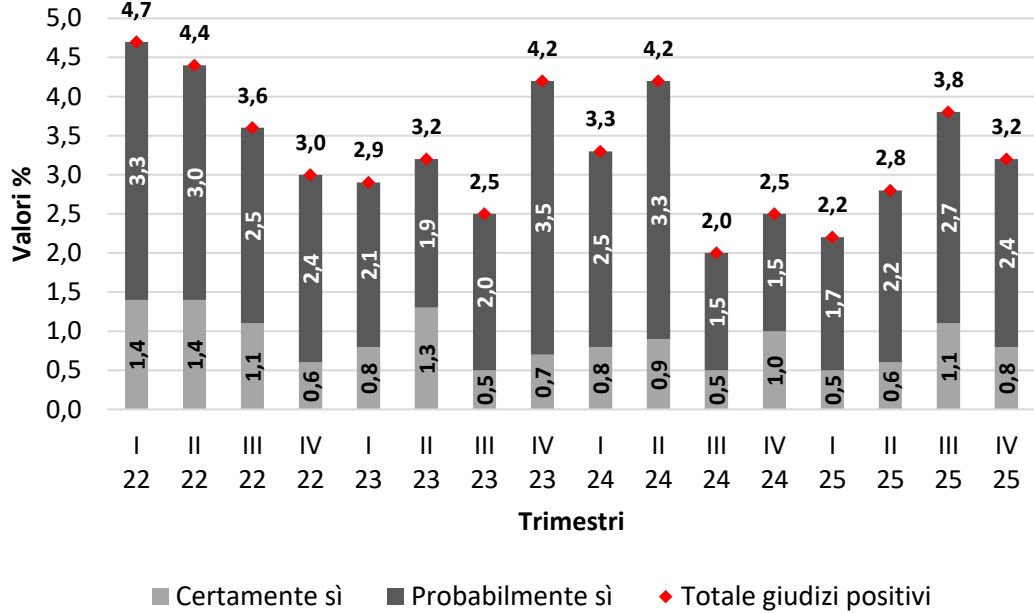
Tavola 2	<div>Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi</div> <div>(valori % trimestrali)</div> <div><table><tr><th>Trimestri</th><th>Certamente sì</th><th>Probabilmente sì</th><th>Totale giudizi positivi</th></tr><tr><td>I 22</td><td>1,4</td><td>3,3</td><td>4,7</td></tr><tr><td>II 22</td><td>1,4</td><td>3,0</td><td>4,4</td></tr><tr><td>III 22</td><td>1,1</td><td>2,5</td><td>3,6</td></tr><tr><td>IV 22</td><td>0,6</td><td>2,4</td><td>3,0</td></tr><tr><td>I 23</td><td>0,8</td><td>2,1</td><td>2,9</td></tr><tr><td>II 23</td><td>1,3</td><td>1,9</td><td>3,2</td></tr><tr><td>III 23</td><td>0,5</td><td>2,0</td><td>2,5</td></tr><tr><td>IV 23</td><td>0,7</td><td>3,5</td><td>4,2</td></tr><tr><td>I 24</td><td>0,8</td><td>2,5</td><td>3,3</td></tr><tr><td>II 24</td><td>0,9</td><td>3,3</td><td>4,2</td></tr><tr><td>III 24</td><td>0,5</td><td>1,5</td><td>2,0</td></tr><tr><td>IV 24</td><td>1,0</td><td>1,5</td><td>2,5</td></tr><tr><td>I 25</td><td>0,5</td><td>1,7</td><td>2,2</td></tr><tr><td>II 25</td><td>0,6</td><td>2,2</td><td>2,8</td></tr><tr><td>III 25</td><td>1,1</td><td>2,7</td><td>3,8</td></tr><tr><td>IV 25</td><td>0,8</td><td>2,4</td><td>3,2</td></tr></table><div>■ Certamente sì ■ Probabilmente sì ◆ Totale giudizi positivi</div></div>	Trimestri	Certamente sì	Probabilmente sì	Totale giudizi positivi	I 22	1,4	3,3	4,7	II 22	1,4	3,0	4,4	III 22	1,1	2,5	3,6	IV 22	0,6	2,4	3,0	I 23	0,8	2,1	2,9	II 23	1,3	1,9	3,2	III 23	0,5	2,0	2,5	IV 23	0,7	3,5	4,2	I 24	0,8	2,5	3,3	II 24	0,9	3,3	4,2	III 24	0,5	1,5	2,0	IV 24	1,0	1,5	2,5	I 25	0,5	1,7	2,2	II 25	0,6	2,2	2,8	III 25	1,1	2,7	3,8	IV 25	0,8	2,4	3,2
Trimestri	Certamente sì	Probabilmente sì	Totale giudizi positivi																																																																		
I 22	1,4	3,3	4,7																																																																		
II 22	1,4	3,0	4,4																																																																		
III 22	1,1	2,5	3,6																																																																		
IV 22	0,6	2,4	3,0																																																																		
I 23	0,8	2,1	2,9																																																																		
II 23	1,3	1,9	3,2																																																																		
III 23	0,5	2,0	2,5																																																																		
IV 23	0,7	3,5	4,2																																																																		
I 24	0,8	2,5	3,3																																																																		
II 24	0,9	3,3	4,2																																																																		
III 24	0,5	1,5	2,0																																																																		
IV 24	1,0	1,5	2,5																																																																		
I 25	0,5	1,7	2,2																																																																		
II 25	0,6	2,2	2,8																																																																		
III 25	1,1	2,7	3,8																																																																		
IV 25	0,8	2,4	3,2																																																																		
	Fonte: dati Istat.																																																																				

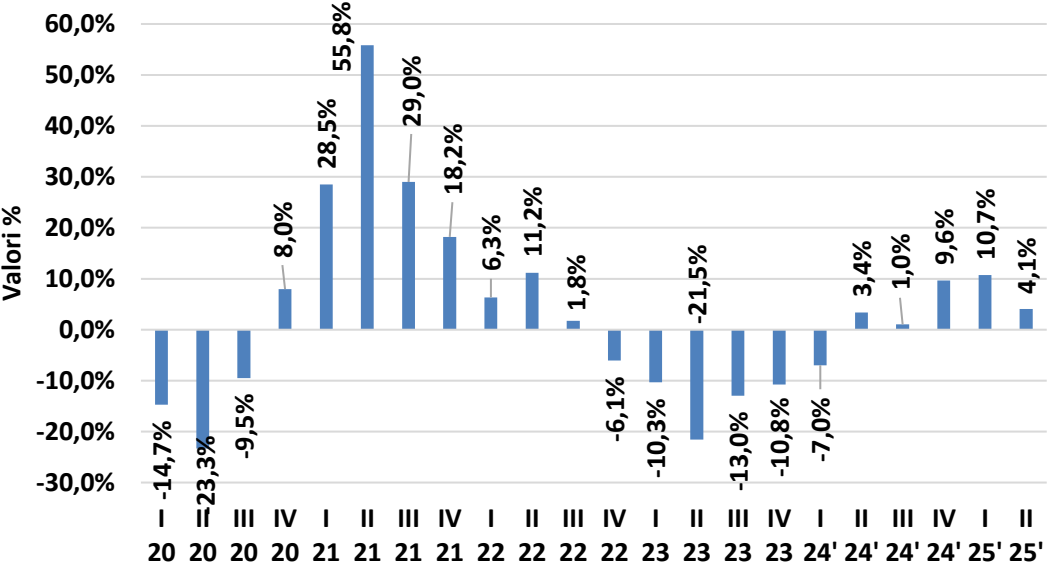
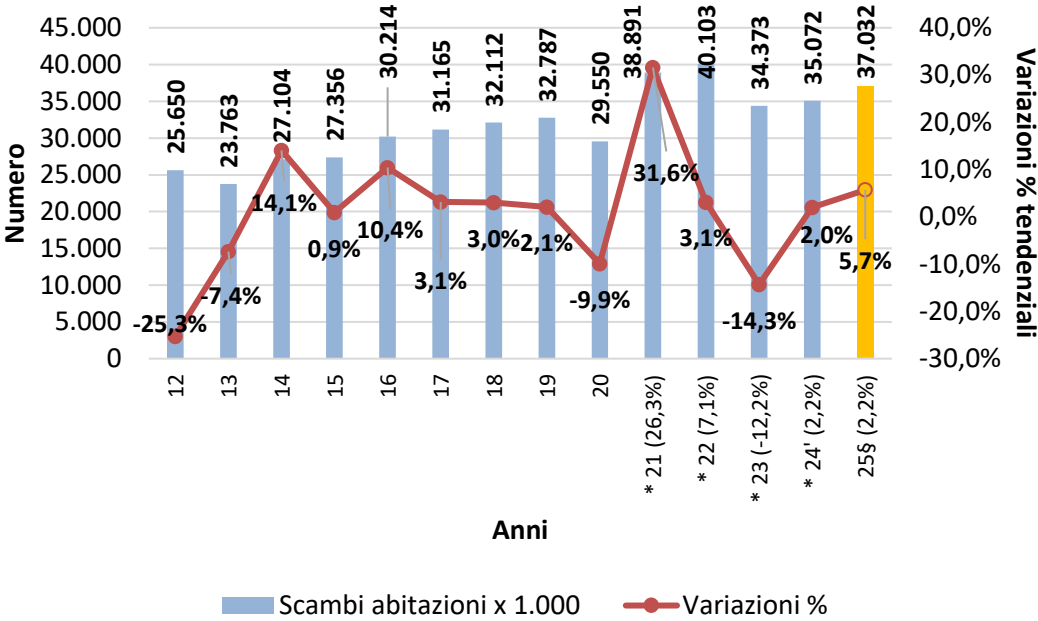
Tavola 3	Roma - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue																																														
<ul style="list-style-type: none"> • Picchi: +55,8% nel II trimestre 2021 (effetto rimbalzo post-pandemia). • Fasi negative: -23,3% nel II trimestre 2020, - 21,5% nel II trimestre 2023. • 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. 	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Trimestri</th> <th>Valori %</th> </tr> </thead> <tbody> <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>-10,3%</td></tr> <tr><td>II 23</td><td>-21,5%</td></tr> <tr><td>III 23</td><td>-13,0%</td></tr> <tr><td>IV 23</td><td>-10,8%</td></tr> <tr><td>I 24</td><td>-7,0%</td></tr> <tr><td>II 24'</td><td>3,4%</td></tr> <tr><td>III 24'</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>IV 24'</td><td>9,6%</td></tr> <tr><td>I 25'</td><td>10,7%</td></tr> <tr><td>II 25'</td><td>4,1%</td></tr> </tbody> </table>	Trimestri	Valori %	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	-10,3%	II 23	-21,5%	III 23	-13,0%	IV 23	-10,8%	I 24	-7,0%	II 24'	3,4%	III 24'	1,0%	IV 24'	9,6%	I 25'	10,7%	II 25'	4,1%
Trimestri	Valori %																																														
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	-10,3%																																														
II 23	-21,5%																																														
III 23	-13,0%																																														
IV 23	-10,8%																																														
I 24	-7,0%																																														
II 24'	3,4%																																														
III 24'	1,0%																																														
IV 24'	9,6%																																														
I 25'	10,7%																																														
II 25'	4,1%																																														
	<p>' dati provvisori.</p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																																														

Tavola 4	Lazio - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue per tipologia di Comune																												
<ul style="list-style-type: none">• 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%).	<table><tr><th>Comuni</th><th>I 24'</th><th>II 24'</th><th>III 24'</th><th>IV 24'</th><th>I 25'</th><th>II 25'</th></tr><tr><td>Capoluogo</td><td>-7,4%</td><td>3,3%</td><td>0,7%</td><td>9,4%</td><td>11,6%</td><td>4,1%</td></tr><tr><td>Non capoluogo</td><td>-4,9%</td><td>2,0%</td><td>4,7%</td><td>11,5%</td><td>8,9%</td><td>5,9%</td></tr><tr><td>Totale</td><td>-6,3%</td><td>2,8%</td><td>2,5%</td><td>10,4%</td><td>10,4%</td><td>4,9%</td></tr></table>	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%
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%																							
	<p>‘ dati provvisori.</p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																												

Tavola 5	Roma - Compravendite di abitazioni: numero e variazioni percentuali annue																																													
<ul style="list-style-type: none">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.	 <table><tr><th>Anni</th><th>Scambi abitazioni x 1.000</th><th>Variazioni %</th></tr><tr><td>12</td><td>25.650</td><td>-25,3%</td></tr><tr><td>13</td><td>23.763</td><td>-7,4%</td></tr><tr><td>14</td><td>27.104</td><td>14,1%</td></tr><tr><td>15</td><td>27.356</td><td>0,9%</td></tr><tr><td>16</td><td>30.214</td><td>10,4%</td></tr><tr><td>17</td><td>31.165</td><td>3,1%</td></tr><tr><td>18</td><td>32.112</td><td>3,0%</td></tr><tr><td>19</td><td>32.787</td><td>2,1%</td></tr><tr><td>20</td><td>29.550</td><td>-9,9%</td></tr><tr><td>* 21 (26,3%)</td><td>38.891</td><td>31,6%</td></tr><tr><td>* 22 (7,1%)</td><td>40.103</td><td>3,1%</td></tr><tr><td>* 23 (-12,2%)</td><td>34.373</td><td>-14,3%</td></tr><tr><td>* 24' (2,2%)</td><td>35.072</td><td>2,0%</td></tr><tr><td>25§ (2,2%)</td><td>37.032</td><td>5,7%</td></tr></table> <p>Legend: Scambi abitazioni x 1.000 (Blue bars), Variazioni % (Red line)</p>	Anni	Scambi abitazioni x 1.000	Variazioni %	12	25.650	-25,3%	13	23.763	-7,4%	14	27.104	14,1%	15	27.356	0,9%	16	30.214	10,4%	17	31.165	3,1%	18	32.112	3,0%	19	32.787	2,1%	20	29.550	-9,9%	* 21 (26,3%)	38.891	31,6%	* 22 (7,1%)	40.103	3,1%	* 23 (-12,2%)	34.373	-14,3%	* 24' (2,2%)	35.072	2,0%	25§ (2,2%)	37.032	5,7%
Anni	Scambi abitazioni x 1.000	Variazioni %																																												
12	25.650	-25,3%																																												
13	23.763	-7,4%																																												
14	27.104	14,1%																																												
15	27.356	0,9%																																												
16	30.214	10,4%																																												
17	31.165	3,1%																																												
18	32.112	3,0%																																												
19	32.787	2,1%																																												
20	29.550	-9,9%																																												
* 21 (26,3%)	38.891	31,6%																																												
* 22 (7,1%)	40.103	3,1%																																												
* 23 (-12,2%)	34.373	-14,3%																																												
* 24' (2,2%)	35.072	2,0%																																												
25§ (2,2%)	37.032	5,7%																																												
	<p>‘ dati provvisori. *Tra parentesi preconsuntivi FIMAA basati sul sentiment. § Preconsuntivi.</p> <p>Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Roma su dati Agenzia delle Entrate.</p>																																													

1.2. I prezzi di compravendita

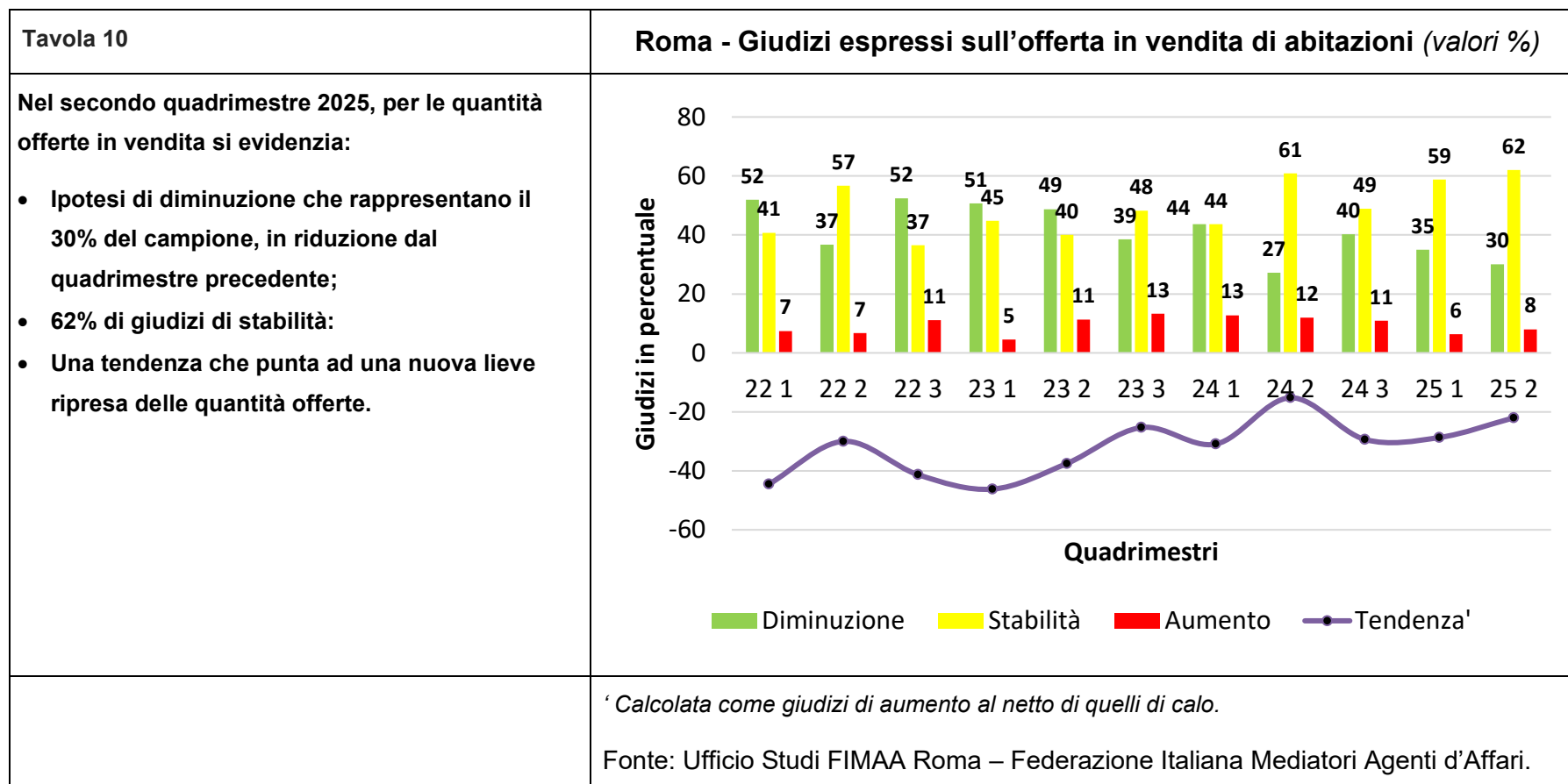
Tavola 6	Roma - Prezzi medi delle abitazioni: variazioni percentuali annue								
<p>Nel secondo trimestre 2025:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'indice dei prezzi delle abitazioni romane acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 4,4% nei confronti dello 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><tr><th>Variazioni tra i trimestri</th><th>Abitazioni nel complesso</th><th>Abitazioni nuove</th><th>Abitazioni esistenti</th></tr><tr><td>II 25' / II 24</td><td>4,4%</td><td>6,1%</td><td>4,7%</td></tr></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>‘ 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 sentiment degli agenti FIMAA Roma, sono pari ad una variazione percentuale annua dei prezzi del 4,0%.	<table><tr><th>Variazioni tra gli anni</th><th>Abitazioni nel complesso</th><th>Abitazioni nuove</th><th>Abitazioni esistenti</th></tr><tr><td>24 / 21</td><td>6,8%</td><td>3,2%</td><td>7,2%</td></tr><tr><td>24 / 10</td><td>-20,6%</td><td>-5,5%</td><td>-23,4%</td></tr><tr><td>25'/24</td><td>4,0%</td><td>-</td><td>-</td></tr></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%	-	-
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%	-	-														
	<p>' Preconsuntivi.</p> <p>Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Roma su dati Istat.</p>																

1.3. Il sentiment FIMAA nel secondo quadrimestre 2025

Tavola 8	Lazio - Giudizi espressi sul mercato della compravendita di abitazioni nell'ultimo quadrimestre, rispetto al precedente (valori %)																				
<p>Secondo l'indagine effettuata, nel secondo quadrimestre 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 quadrimestre 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><tr><th>Variabili</th><th>In diminuzione</th><th>Sui livelli ultimo quadrimestre</th><th>In aumento</th></tr><tr><td>Domanda per acquisto</td><td>10,2</td><td>66,7</td><td>23,2</td></tr><tr><td>Offerta in vendita</td><td>36,4</td><td>55,8</td><td>7,9</td></tr><tr><td>Numero di scambi</td><td>10,3</td><td>73,0</td><td>16,7</td></tr><tr><td>Prezzi di compravendita</td><td>14,6</td><td>45,0</td><td>40,4</td></tr></table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	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 quadrimestre	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.																				

Tavola 9	Roma - Giudizi espressi sulla domanda per acquisto di abitazioni (valori %)																																																												
<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><thead><tr><th>Quadrimestri</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>10</td></tr><tr><td>22 2</td><td>25</td><td>55</td><td>20</td><td>-5</td></tr><tr><td>22 3</td><td>29</td><td>57</td><td>14</td><td>-15</td></tr><tr><td>23 1</td><td>55</td><td>39</td><td>6</td><td>-50</td></tr><tr><td>23 2</td><td>59</td><td>30</td><td>11</td><td>-48</td></tr><tr><td>23 3</td><td>52</td><td>37</td><td>11</td><td>-40</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>2</td></tr><tr><td>24 3</td><td>21</td><td>53</td><td>26</td><td>5</td></tr><tr><td>25 1</td><td>19</td><td>54</td><td>28</td><td>8</td></tr><tr><td>25 2</td><td>6</td><td>67</td><td>27</td><td>20</td></tr></tbody></table>	Quadrimestri	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Tendenza'	22 1	24	41	35	10	22 2	25	55	20	-5	22 3	29	57	14	-15	23 1	55	39	6	-50	23 2	59	30	11	-48	23 3	52	37	11	-40	24 1	45	35	20	-25	24 2	17	64	18	2	24 3	21	53	26	5	25 1	19	54	28	8	25 2	6	67	27	20
Quadrimestri	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Tendenza'																																																									
22 1	24	41	35	10																																																									
22 2	25	55	20	-5																																																									
22 3	29	57	14	-15																																																									
23 1	55	39	6	-50																																																									
23 2	59	30	11	-48																																																									
23 3	52	37	11	-40																																																									
24 1	45	35	20	-25																																																									
24 2	17	64	18	2																																																									
24 3	21	53	26	5																																																									
25 1	19	54	28	8																																																									
25 2	6	67	27	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>																																																												



1.4. Aspettative per il terzo quadrimestre 2025

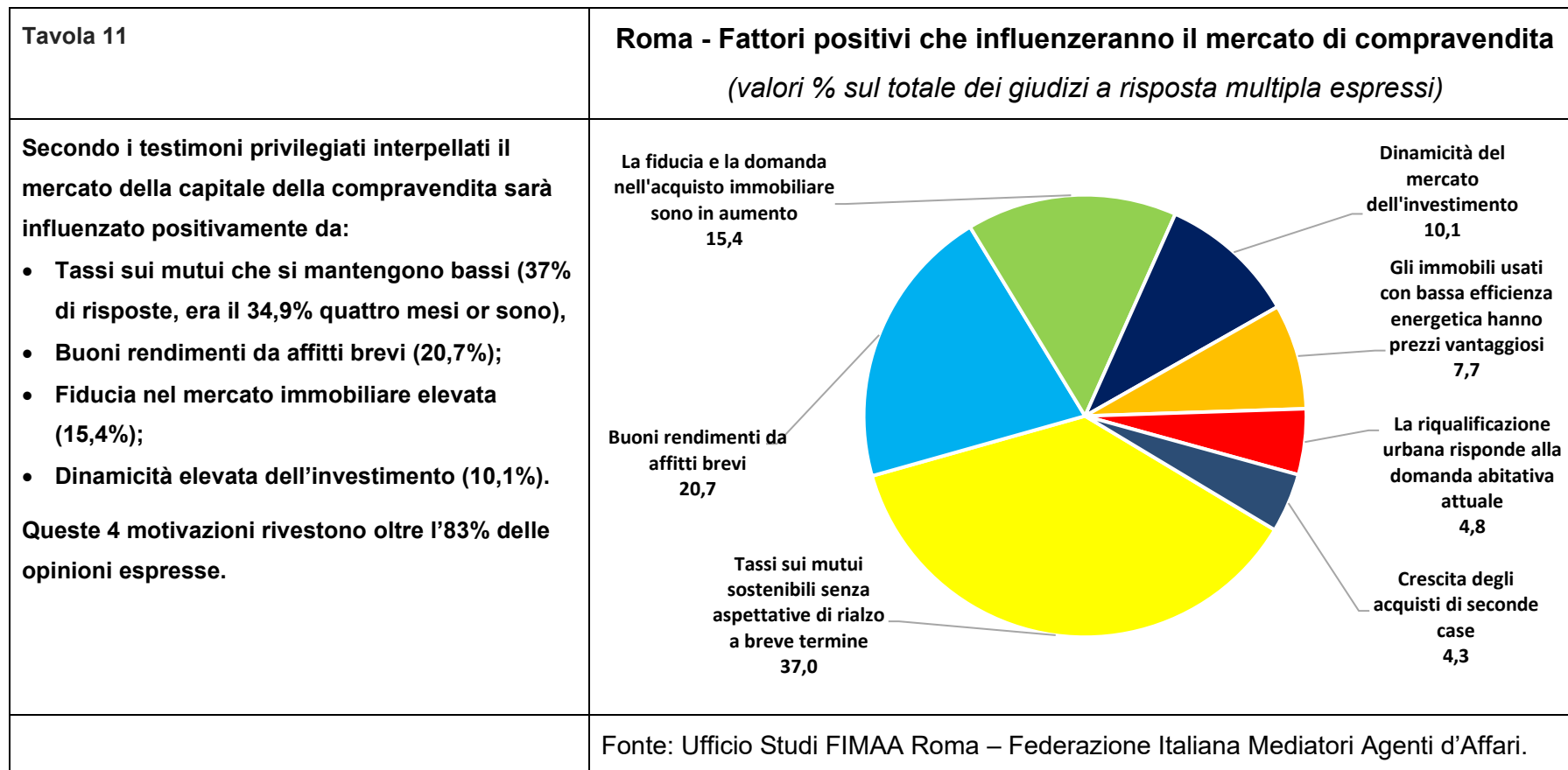
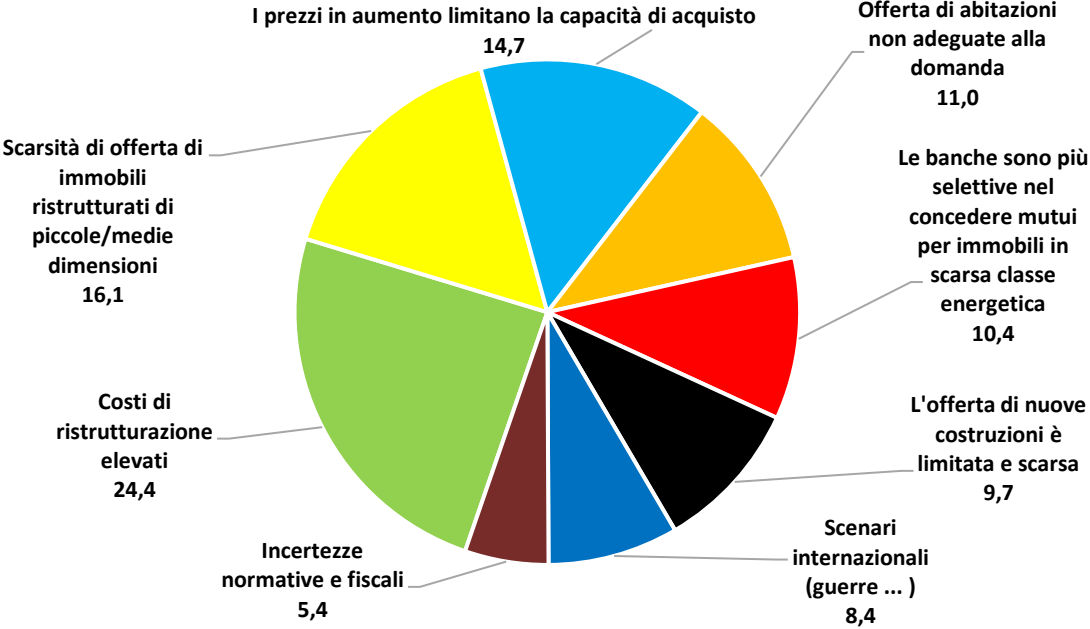


Tavola 12	Roma - Fattori negativi che influenzeranno il mercato di compravendita <i>(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)</i>																		
<p>In ordine decrescente per percentuale di risposta, le maggiori perplessità degli operatori FIMAA Roma sulla dinamica del mercato 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.																		

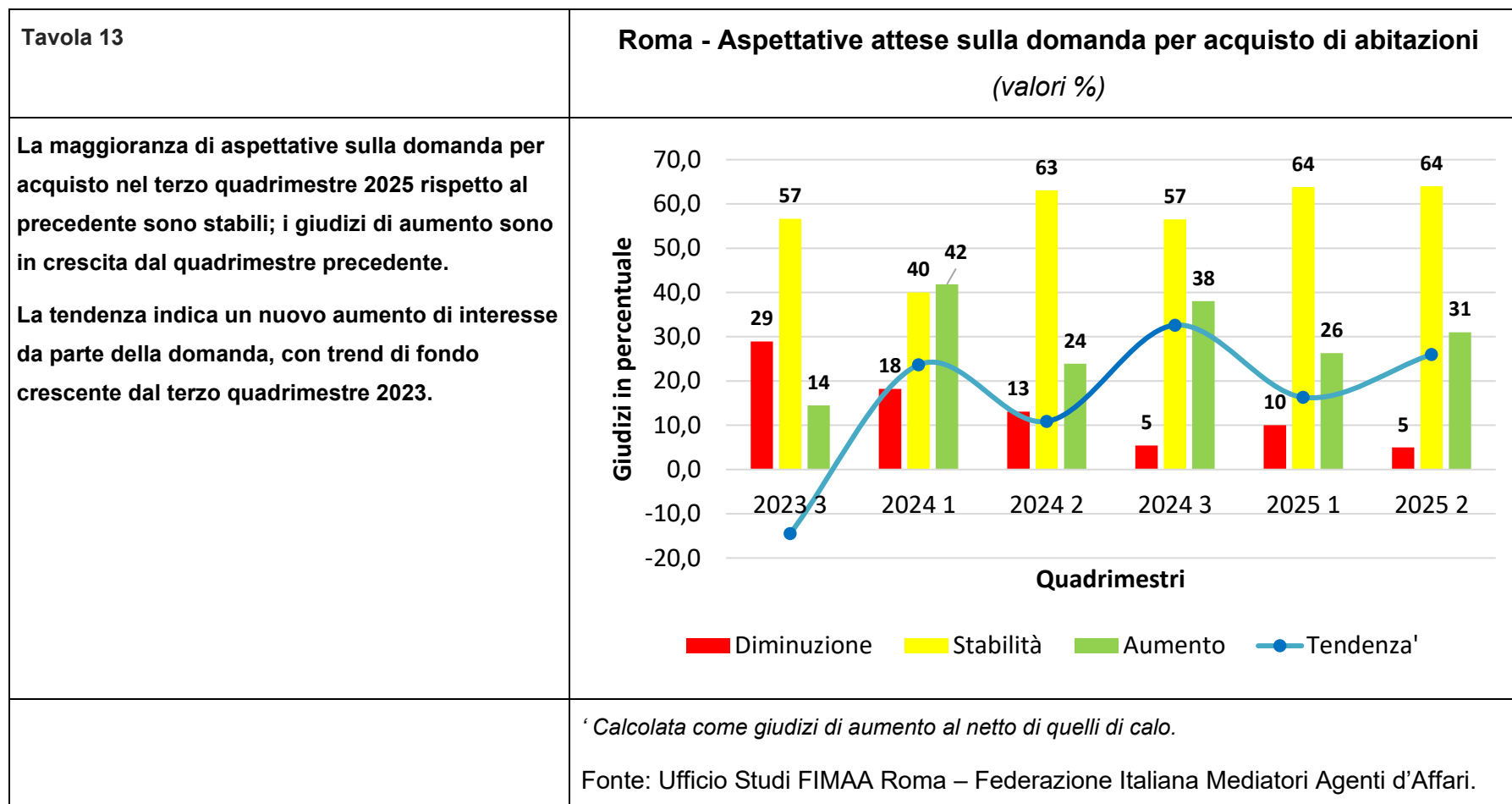


Tavola 14	Roma - Aspettative attese sull'offerta in vendita di abitazioni (valori %)																																			
<p>Nelle aspettative per il terzo quadrimestre 2025 sulle quantità offerte:</p> <ul style="list-style-type: none">• I giudizi di stabilità sono sempre espressi dalla maggioranza del 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><tr><th>Quadrimestri</th><th>Diminuzione</th><th>Stabilità</th><th>Aumento</th><th>Tendenza'</th></tr><tr><td>2023 3</td><td>19</td><td>57</td><td>24</td><td>5</td></tr><tr><td>2024 1</td><td>13</td><td>67</td><td>20</td><td>8</td></tr><tr><td>2024 2</td><td>26</td><td>58</td><td>16</td><td>-10</td></tr><tr><td>2024 3</td><td>21</td><td>70</td><td>10</td><td>-10</td></tr><tr><td>2025 1</td><td>24</td><td>63</td><td>14</td><td>-10</td></tr><tr><td>2025 2</td><td>23</td><td>57</td><td>20</td><td>-5</td></tr></table>	Quadrimestri	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Tendenza'	2023 3	19	57	24	5	2024 1	13	67	20	8	2024 2	26	58	16	-10	2024 3	21	70	10	-10	2025 1	24	63	14	-10	2025 2	23	57	20	-5
Quadrimestri	Diminuzione	Stabilità	Aumento	Tendenza'																																
2023 3	19	57	24	5																																
2024 1	13	67	20	8																																
2024 2	26	58	16	-10																																
2024 3	21	70	10	-10																																
2025 1	24	63	14	-10																																
2025 2	23	57	20	-5																																
	<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>																																			

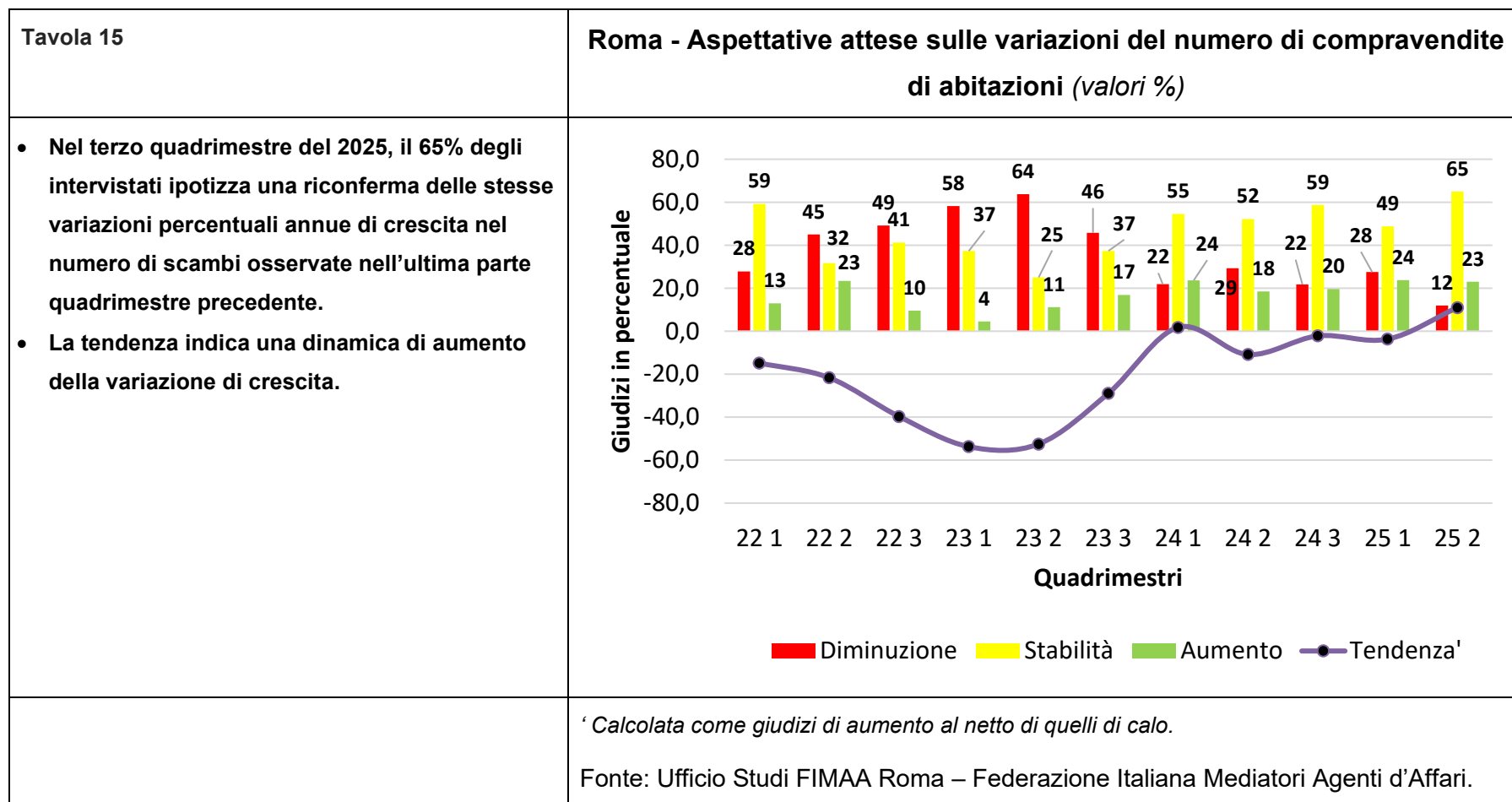
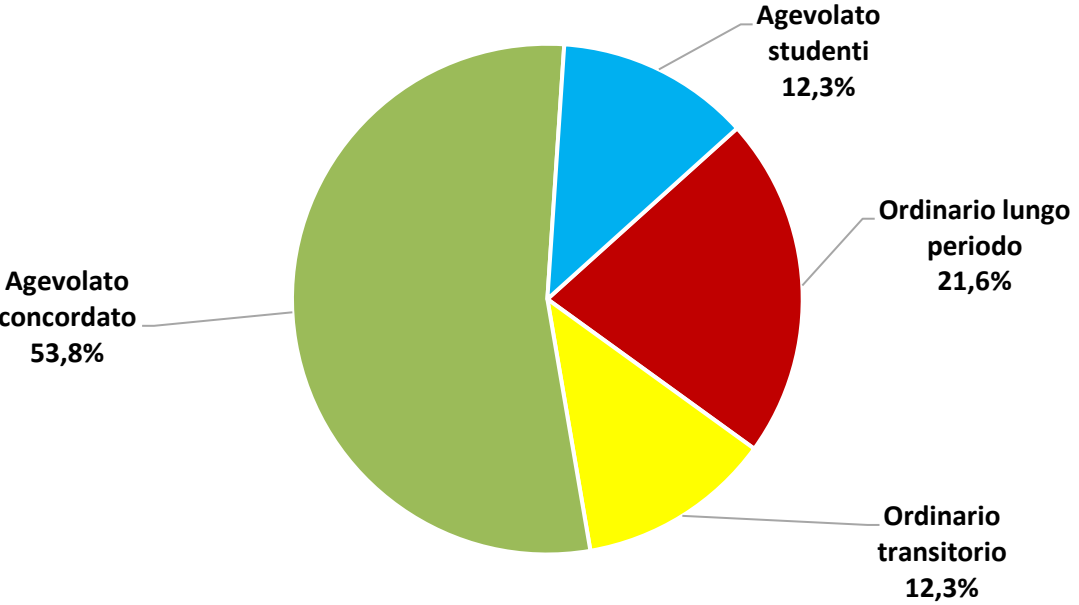


Tavola 16	Roma - Aspettative attese sulle variazioni dei prezzi di compravendita di abitazioni (valori %)																																																												
<p>Le aspettative sulle variazioni dei prezzi medi di vendita nel terzo quadrimestre 2025 rispetto al quadrimestre precedente:</p> <ul 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 sentiment degli agenti FIMAA, sono pari ad una variazione dei prezzi del 4,5%</p>	<table><tr><th>Quadrimestri</th><th>Diminuzione (%)</th><th>Stabilità (%)</th><th>Aumento (%)</th><th>Tendenza' (%)</th></tr><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>-15</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>40</td></tr></table> <p>■ Diminuzione ■ Stabilità ■ Aumento ● Tendenza'</p>	Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza' (%)	22 1	9	70	20	10	22 2	22	65	13	-10	22 3	27	63	10	-15	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	40
Quadrimestri	Diminuzione (%)	Stabilità (%)	Aumento (%)	Tendenza' (%)																																																									
22 1	9	70	20	10																																																									
22 2	22	65	13	-10																																																									
22 3	27	63	10	-15																																																									
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	40																																																									
	<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 sentiment raccolto nel secondo quadrimestre 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><tr><th>Tipologia contratto</th><th>N.</th><th>Var. %</th></tr><tr><td>Ordinario lungo periodo</td><td>2.613</td><td>-6,1%</td></tr><tr><td>Ordinario transitorio</td><td>1.490</td><td>16,0%</td></tr><tr><td>Agevolato concordato</td><td>6.493</td><td>0,8%</td></tr><tr><td>Agevolato studenti'</td><td>1.483</td><td>11,7%</td></tr><tr><td>Totale</td><td>12.079</td><td>2,0%</td></tr></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>Tipologia di contratto</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agevolato concordato</td> <td>53,8%</td> </tr> <tr> <td>Agevolato studenti</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>Ordinario lungo periodo</td> <td>21,6%</td> </tr> <tr> <td>Ordinario transitorio</td> <td>12,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia di contratto	Valore (%)	Agevolato concordato	53,8%	Agevolato studenti	12,3%	Ordinario lungo periodo	21,6%	Ordinario transitorio	12,3%
Tipologia di contratto	Valore (%)										
Agevolato concordato	53,8%										
Agevolato studenti	12,3%										
Ordinario lungo periodo	21,6%										
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 sentiment raccolto, i canoni di locazione dovrebbero raggiungere un incremento percentuale annuo del 6% (dato a preconsuntivo di fine 2025).	<table><tr><th>Tipologia di contratto</th><th>Canoni annui (€/mq per anno)</th><th>Var% 2024/2023</th></tr><tr><td>Ordinari lungo periodo</td><td>168</td><td>9,5%</td></tr><tr><td>Ordinari transitori</td><td>204</td><td>10,9%</td></tr><tr><td>Agevolati concordati</td><td>141</td><td>1,4%</td></tr><tr><td>Agevolati studenti</td><td>160</td><td>2,7%</td></tr><tr><td>Totale</td><td>145</td><td>6,3%</td></tr></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%																	
	<div><div></div><div>Ammontare complessivo canoni dei nuovi contratti nel periodo</div><div>Nuovi contratti nel periodo × superficie media delle unità immobiliari oggetto di nuovi contratti di locazione nel 2024</div></div> <div>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</div>																		

2.3. Il sentiment FIMAA nel secondo quadrimestre 2025

Tavola 20	Lazio - Giudizi espressi sul mercato della locazione di abitazioni nell'ultimo quadrimestre, rispetto al precedente (valori %)																				
<p>Nel secondo quadrimestre del 2025, secondo la maggioranza degli operatori accreditati FIMAA Lazio, il mercato delle locazioni abitative ha mostrato le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">• Domanda in crescita, con un ulteriore rafforzamento rispetto al quadrimestre precedente;• Offerta in riassorbimento, confermando la tendenza già osservata nei quadrimestri 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.	<table><tr><th>Variabili</th><th>In diminuzione</th><th>Sui livelli ultimo quadrimestre</th><th>In aumento</th></tr><tr><td>Domanda in locazione</td><td>4,0</td><td>22,4</td><td>73,6</td></tr><tr><td>Offerta in locazione</td><td>50,7</td><td>40,4</td><td>8,9</td></tr><tr><td>N. di contratti di locazione</td><td>36,4</td><td>51,5</td><td>12,1</td></tr><tr><td>Canoni di locazione</td><td>4,8</td><td>30,3</td><td>64,9</td></tr></table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	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
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	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	<div>Roma - Aspettative attese sulla domanda di abitazioni in locazione</div> <div>(valori %)</div>																												
<div>Nel terzo quadrimestre 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.</div>	<table><tr><th>Quadrimestri</th><th>In diminuzione</th><th>Sui livelli ultimo quadrimestre</th><th>In aumento</th></tr><tr><td>III 2023</td><td>3,3</td><td>34,2</td><td>62,4</td></tr><tr><td>I 2024</td><td>1,7</td><td>29,7</td><td>68,6</td></tr><tr><td>II 2024</td><td>2,0</td><td>28,8</td><td>69,2</td></tr><tr><td>III 2024</td><td>1,4</td><td>30,4</td><td>68,2</td></tr><tr><td>I 2025</td><td>4,2</td><td>34,2</td><td>61,7</td></tr><tr><td>II 2025</td><td>6,1</td><td>33,7</td><td>60,2</td></tr></table>	Quadrimestri	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	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 quadrimestre	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%).	<table><tr><th>Quadrimestri</th><th>In diminuzione</th><th>Sui livelli ultimo quadrimestre</th><th>In aumento</th></tr><tr><td>III 2023</td><td>43,9</td><td>48,8</td><td>7,3</td></tr><tr><td>I 2024</td><td>46,4</td><td>47,6</td><td>6,0</td></tr><tr><td>II 2024</td><td>57,3</td><td>40,0</td><td>2,7</td></tr><tr><td>III 2024</td><td>54,5</td><td>33,8</td><td>11,6</td></tr><tr><td>I 2025</td><td>49,5</td><td>43,9</td><td>6,6</td></tr><tr><td>II 2025</td><td>40,0</td><td>45,0</td><td>15,0</td></tr></table>	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
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.																												

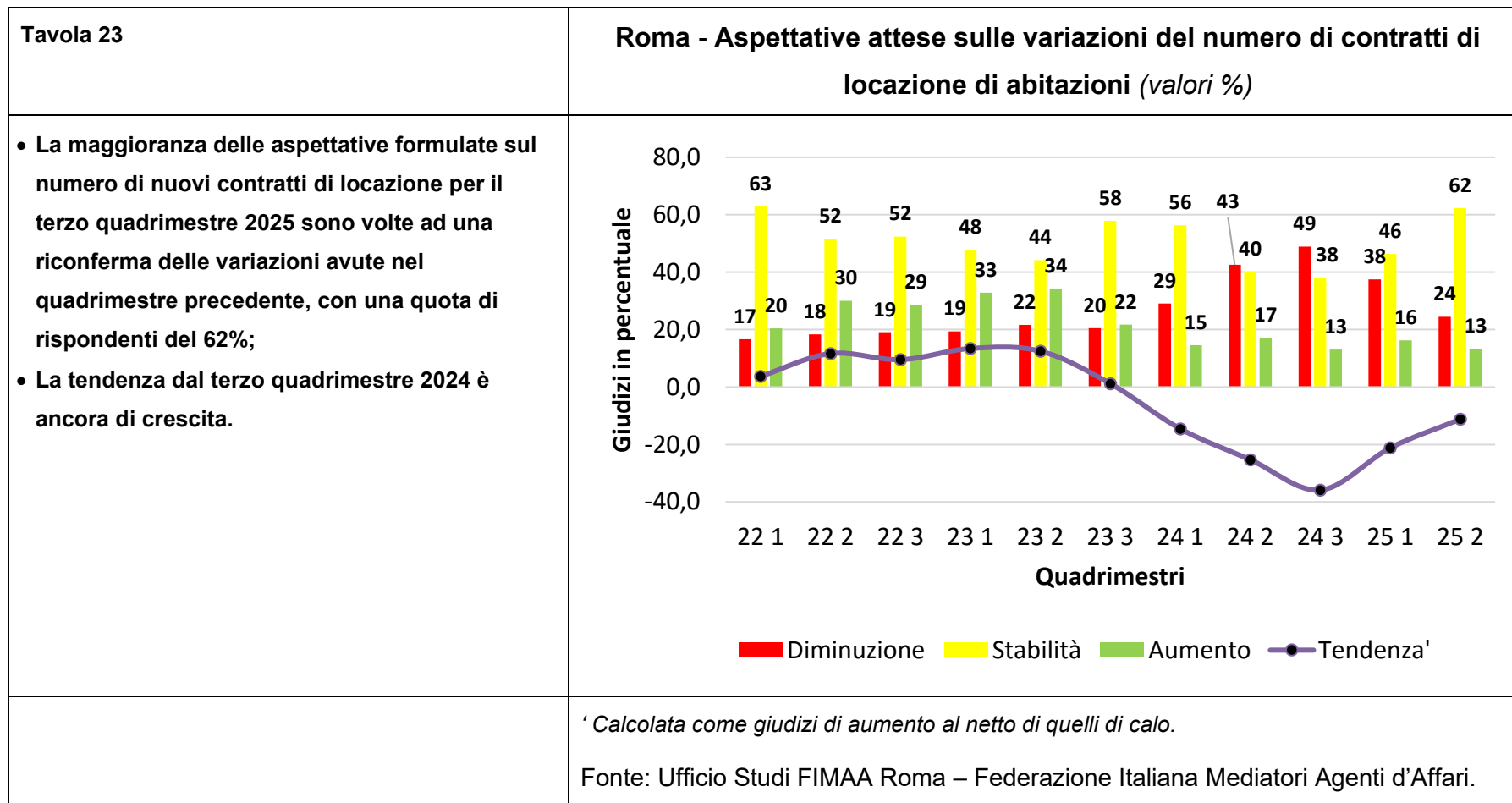


Tavola 24	Roma - Aspettative attese sulle variazioni dei canoni di locazione di abitazioni (valori %)																																																
<ul style="list-style-type: none">Per il terzo quadrimestre 2025 oltre il 55% di intervistati si attende una percentuale di incremento dei canoni di locazione più elevata di quella registrata nel secondo quadrimestre dell'anno 2025;Stabili rispetto alle aspettative formulate il quadrimestre 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 quadrimestri precedenti	<table><tr><th>Quadrimestri</th><th>Diminuzione (%)</th><th>Stabilità (%)</th><th>Aumento (%)</th></tr><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></table> <p>■ Diminuzione ■ Stabilità ■ Aumento</p>	Quadrimestri	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
Quadrimestri	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 COMPRAVENDITA

- 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 quadrimestre 2025, il sentiment degli operatori accreditati FIMAA indica stabilità sui fondamentali del mercato rispetto al quadrimestre 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 quadrimestre 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 quadrimestre 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 quadrimestre (Tav. 16).
- I fattori positivi principali che influenzeranno 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 sentiment 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 quadrimestre 2025 si caratterizza a giudizio della maggior parte del campione di intervistati per le stesse variazioni registrate nel quadrimestre 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 quadrimestre 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 influenzeranno 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 influenzeranno 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 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	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.