



Indagine¹ Fimaa-Confcommercio Roma e Lazio sul mercato immobiliare residenziale

Dati al I quadrimestre 2026 e aspettative per il II quadrimestre 2026

Giugno 2026

¹ L'indagine condotta a inizio maggio 2026 è stata effettuata con la metodologia CAWI ed ha permesso di raccogliere **540** valutazioni sul mercato abitativo immobiliare italiano (di cui **76** su Roma, **1** su Latina, e **6** su Viterbo) espresse da testimoni privilegiati di FIMAA-Confcommercio, ripartite su **90** province, corrispondenti ad una rappresentatività di oltre **54** 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 **46%** al nord, **19%** al centro e **36%** sud e isole. La bontà campionaria è testimoniata dalla distribuzione territoriale della popolazione italiana: 47% Italia Settentrionale, 20% Italia Centrale, restante 33% 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 primo quadrimestre 2026	13
1.4. Aspettative per il secondo quadrimestre 2026	16
PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE	21
2.1. Il numero di locazioni abitative	21
2.2. I canoni di locazione	24
2.3. Il sentiment FIMAA nel primo quadrimestre 2026	27
2.4. Aspettative per il secondo quadrimestre 2026	29
Sintesi	32

PARTE UNO – MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

1.1. Il numero di compravendite abitative

Tavola 1	Economia italiana e mercato immobiliare: principali variabili (variazioni % annue)																																																		
<p>Il quadro macroeconomico italiano evidenzia una fase di consolidamento, che si riflette sul mercato immobiliare. La crescita del PIL è moderata e in decelerazione, mentre l'inflazione rientra su livelli più contenuti dopo il picco del 2023, riducendo l'incertezza nelle scelte delle famiglie. I tassi di interesse sui nuovi prestiti restano stabilmente intorno ai 3,7 punti percentuali, coerentemente con una dinamica delle compravendite in crescita ma in rallentamento dalla fine del 2025. Le previsioni sui prezzi delle abitazioni (+2,1% nel 2026) appaiono allineate a uno scenario di mercato orientato al consolidamento, senza segnali di surriscaldamento.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1025 488 1503 528">Variabile</th> <th data-bbox="1503 488 1592 528">2023</th> <th data-bbox="1592 488 1682 528">2024</th> <th data-bbox="1682 488 1771 528">2025</th> <th data-bbox="1771 488 1861 528">2026[^]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1025 528 1503 576"></td> <td data-bbox="1503 528 1592 576"></td> <td data-bbox="1592 528 1682 576"></td> <td data-bbox="1682 528 1771 576"></td> <td data-bbox="1771 528 1861 576"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1025 576 1503 624">PIL</td> <td data-bbox="1503 576 1592 624">0,9</td> <td data-bbox="1592 576 1682 624">0,8</td> <td data-bbox="1682 576 1771 624">0,5</td> <td data-bbox="1771 576 1861 624">0,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1025 624 1503 671">Investimenti fissi lordi</td> <td data-bbox="1503 624 1592 671">10,1</td> <td data-bbox="1592 624 1682 671">-3,1</td> <td data-bbox="1682 624 1771 671">3,5</td> <td data-bbox="1771 624 1861 671">0,9</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1025 671 1503 719">Inflazione (indice generale)</td> <td data-bbox="1503 671 1592 719">5,7</td> <td data-bbox="1592 671 1682 719">1,1</td> <td data-bbox="1682 671 1771 719">1,6</td> <td data-bbox="1771 671 1861 719">2,6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1025 719 1503 767">Tassi di interesse sui nuovi prestiti[']</td> <td data-bbox="1503 719 1592 767">4,4</td> <td data-bbox="1592 719 1682 767">3,1</td> <td data-bbox="1682 719 1771 767">3,4</td> <td data-bbox="1771 719 1861 767">3,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1025 767 1503 815">Rendimenti lordi BTP 10 anni^{''}</td> <td data-bbox="1503 767 1592 815">4,29</td> <td data-bbox="1592 767 1682 815">3,71</td> <td data-bbox="1682 767 1771 815">3,59</td> <td data-bbox="1771 767 1861 815">3,73</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1025 815 1503 863"></td> <td data-bbox="1503 815 1592 863"></td> <td data-bbox="1592 815 1682 863"></td> <td data-bbox="1682 815 1771 863"></td> <td data-bbox="1771 815 1861 863"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1025 863 1503 911">Compravendite di abitazioni</td> <td data-bbox="1503 863 1592 911">-9,1</td> <td data-bbox="1592 863 1682 911">1,4</td> <td data-bbox="1682 863 1771 911">6,4</td> <td data-bbox="1771 863 1861 911">0,8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1025 911 1503 959">Prezzi di abitazioni</td> <td data-bbox="1503 911 1592 959">1,3</td> <td data-bbox="1592 911 1682 959">3,1</td> <td data-bbox="1682 911 1771 959">4,0</td> <td data-bbox="1771 911 1861 959">2,1</td> </tr> </tbody> </table>	Variabile	2023	2024	2025	2026 [^]						PIL	0,9	0,8	0,5	0,4	Investimenti fissi lordi	10,1	-3,1	3,5	0,9	Inflazione (indice generale)	5,7	1,1	1,6	2,6	Tassi di interesse sui nuovi prestiti [']	4,4	3,1	3,4	3,4	Rendimenti lordi BTP 10 anni ^{''}	4,29	3,71	3,59	3,73						Compravendite di abitazioni	-9,1	1,4	6,4	0,8	Prezzi di abitazioni	1,3	3,1	4,0	2,1
Variabile	2023	2024	2025	2026 [^]																																															
PIL	0,9	0,8	0,5	0,4																																															
Investimenti fissi lordi	10,1	-3,1	3,5	0,9																																															
Inflazione (indice generale)	5,7	1,1	1,6	2,6																																															
Tassi di interesse sui nuovi prestiti [']	4,4	3,1	3,4	3,4																																															
Rendimenti lordi BTP 10 anni ^{''}	4,29	3,71	3,59	3,73																																															
Compravendite di abitazioni	-9,1	1,4	6,4	0,8																																															
Prezzi di abitazioni	1,3	3,1	4,0	2,1																																															
	<p>[^] preconsuntivi e previsioni. ['] alle famiglie per acquisto abitazioni. ^{''} rendimenti lordi a scadenza.</p> <p>Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su fonti varie.</p>																																																		

Tavola 2	Italia - Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi (valori % trimestrali)																																																																												
<p>Dall'indagine Istat di aprile 2026 "Fiducia dei consumatori e delle imprese" emerge una flessione sia del clima di fiducia dei consumatori sia di quello delle imprese. Nonostante il peggioramento del sentiment generale, la quota di consumatori intenzionata ad acquistare un'abitazione nei successivi 12 mesi risulta in aumento. In particolare, ad aprile 2026 il totale dei giudizi positivi è superiore di 2,2 punti percentuali rispetto a un anno prima (2,8%).</p> <p>Il dato di gennaio 2026 è stato successivamente rivisto, in quanto risultava significativamente discostato dal profilo della serie storica. Nel quadro generale, il grafico evidenzia una progressiva accelerazione delle intenzioni di acquisto nell'ultima parte del periodo osservato, segnalando una domanda abitativa più resiliente rispetto al clima di fiducia generale.</p>	<table border="1"> <caption>Data extracted from the chart</caption> <thead> <tr> <th>Trimestri</th> <th>Certamente sì (%)</th> <th>Probabilmente sì (%)</th> <th>Totale giudizi positivi (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <tr><td>I 26'</td><td>0,8</td><td>3,3</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>II 26</td><td>0,3</td><td>4,7</td><td>5,0</td></tr> </tbody> </table>	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	I 26'	0,8	3,3	4,1	II 26	0,3	4,7	5,0
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																																																																										
I 26'	0,8	3,3	4,1																																																																										
II 26	0,3	4,7	5,0																																																																										
	<p>' Dati modificati nella componente "probabilmente sì" (Istat ha disposto 11,1%).</p> <p>Fonte: dati Istat.</p>																																																																												

Tavola 3	Roma - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue																																																																											
<p>Dopo la brusca contrazione del 2020, il mercato delle compravendite a Roma ha registrato un forte rimbalzo nel biennio 2021–2022, con tassi di crescita particolarmente elevati.</p> <p>Dalla fine del 2022 si è avviata una fase di normalizzazione, con variazioni negative a causa, principalmente del rialzo dei tassi di interesse e del peggioramento del clima di fiducia.</p> <p>A partire dalla seconda metà del 2024 emerge un graduale recupero, che prosegue nel 2025 con variazioni nuovamente positive, seppur più contenute rispetto alla fase di espansione precedente.</p> <p>In complesso, il mercato romano si colloca in una fase di stabilizzazione, con livelli di attività sostenuti ma dinamiche di crescita più moderate, coerenti con un contesto di domanda ancora presente ma più selettiva.</p>	<table border="1"> <caption>Data for the bar chart: Roma - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue</caption> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>Trimestre</th> <th>Variazione (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>I</td><td>-14,7%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>II</td><td>-23,3%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>III</td><td>-9,5%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>IV</td><td>8,0%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>I</td><td>28,5%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>II</td><td>55,8%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>III</td><td>29,0%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>IV</td><td>18,2%</td></tr> <tr><td>2022</td><td>I</td><td>6,3%</td></tr> <tr><td>2022</td><td>II</td><td>11,2%</td></tr> <tr><td>2022</td><td>III</td><td>1,8%</td></tr> <tr><td>2022</td><td>IV</td><td>-6,1%</td></tr> <tr><td>2023</td><td>I</td><td>-10,3%</td></tr> <tr><td>2023</td><td>II</td><td>-21,5%</td></tr> <tr><td>2023</td><td>III</td><td>-13,0%</td></tr> <tr><td>2023</td><td>IV</td><td>-10,8%</td></tr> <tr><td>2024</td><td>I</td><td>-6,9%</td></tr> <tr><td>2024</td><td>II</td><td>3,5%</td></tr> <tr><td>2024</td><td>III</td><td>1,2%</td></tr> <tr><td>2024</td><td>IV</td><td>9,9%</td></tr> <tr><td>2025</td><td>I</td><td>10,6%</td></tr> <tr><td>2025</td><td>II</td><td>3,9%</td></tr> <tr><td>2025</td><td>III</td><td>6,2%</td></tr> <tr><td>2025</td><td>IV</td><td>4,8%</td></tr> </tbody> </table>	Anno	Trimestre	Variazione (%)	2020	I	-14,7%	2020	II	-23,3%	2020	III	-9,5%	2021	IV	8,0%	2021	I	28,5%	2021	II	55,8%	2021	III	29,0%	2021	IV	18,2%	2022	I	6,3%	2022	II	11,2%	2022	III	1,8%	2022	IV	-6,1%	2023	I	-10,3%	2023	II	-21,5%	2023	III	-13,0%	2023	IV	-10,8%	2024	I	-6,9%	2024	II	3,5%	2024	III	1,2%	2024	IV	9,9%	2025	I	10,6%	2025	II	3,9%	2025	III	6,2%	2025	IV	4,8%
Anno	Trimestre	Variazione (%)																																																																										
2020	I	-14,7%																																																																										
2020	II	-23,3%																																																																										
2020	III	-9,5%																																																																										
2021	IV	8,0%																																																																										
2021	I	28,5%																																																																										
2021	II	55,8%																																																																										
2021	III	29,0%																																																																										
2021	IV	18,2%																																																																										
2022	I	6,3%																																																																										
2022	II	11,2%																																																																										
2022	III	1,8%																																																																										
2022	IV	-6,1%																																																																										
2023	I	-10,3%																																																																										
2023	II	-21,5%																																																																										
2023	III	-13,0%																																																																										
2023	IV	-10,8%																																																																										
2024	I	-6,9%																																																																										
2024	II	3,5%																																																																										
2024	III	1,2%																																																																										
2024	IV	9,9%																																																																										
2025	I	10,6%																																																																										
2025	II	3,9%																																																																										
2025	III	6,2%																																																																										
2025	IV	4,8%																																																																										
	<p>‘ dati provvisori. Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																																																																											

Tavola 4	Lazio - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali per tipologia di Comune																												
<p>La ripresa delle compravendite nel 2025 interessa sia i capoluoghi del Lazio sia i comuni non capoluogo, con dinamiche più sostenute in questi ultimi nei primi tre trimestri.</p> <p>Nei comuni non capoluogo, dopo il picco di inizio anno, la crescita rallenta progressivamente fino a una flessione nell'ultimo trimestre.</p> <p>Nei capoluoghi, al contrario, la dinamica si mantiene più regolare, con variazioni ancora positive a fine periodo.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="981 469 1182 501">Comuni</th> <th data-bbox="1227 469 1308 501">III 24</th> <th data-bbox="1339 469 1420 501">IV 24</th> <th data-bbox="1451 469 1532 501">I 25'</th> <th data-bbox="1563 469 1644 501">II 25'</th> <th data-bbox="1675 469 1756 501">III 25'</th> <th data-bbox="1787 469 1868 501">IV 25'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="981 544 1182 576">Capoluogo</td> <td data-bbox="1227 544 1308 576">0,9%</td> <td data-bbox="1339 544 1420 576">9,6%</td> <td data-bbox="1451 544 1532 576">11,5%</td> <td data-bbox="1563 544 1644 576">3,9%</td> <td data-bbox="1675 544 1756 576">7,5%</td> <td data-bbox="1787 544 1868 576">4,6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="981 587 1182 619">Non capoluogo</td> <td data-bbox="1227 587 1308 619">4,8%</td> <td data-bbox="1339 587 1420 619">11,8%</td> <td data-bbox="1451 587 1532 619">8,7%</td> <td data-bbox="1563 587 1644 619">5,7%</td> <td data-bbox="1675 587 1756 619">8,2%</td> <td data-bbox="1787 587 1868 619">-2,6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="981 630 1182 662">Totale</td> <td data-bbox="1227 630 1308 662">2,6%</td> <td data-bbox="1339 630 1420 662">10,6%</td> <td data-bbox="1451 630 1532 662">10,2%</td> <td data-bbox="1563 630 1644 662">4,7%</td> <td data-bbox="1675 630 1756 662">7,8%</td> <td data-bbox="1787 630 1868 662">1,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Comuni	III 24	IV 24	I 25'	II 25'	III 25'	IV 25'	Capoluogo	0,9%	9,6%	11,5%	3,9%	7,5%	4,6%	Non capoluogo	4,8%	11,8%	8,7%	5,7%	8,2%	-2,6%	Totale	2,6%	10,6%	10,2%	4,7%	7,8%	1,3%
Comuni	III 24	IV 24	I 25'	II 25'	III 25'	IV 25'																							
Capoluogo	0,9%	9,6%	11,5%	3,9%	7,5%	4,6%																							
Non capoluogo	4,8%	11,8%	8,7%	5,7%	8,2%	-2,6%																							
Totale	2,6%	10,6%	10,2%	4,7%	7,8%	1,3%																							
	<p>' dati provvisori.</p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																												

Tavola 5

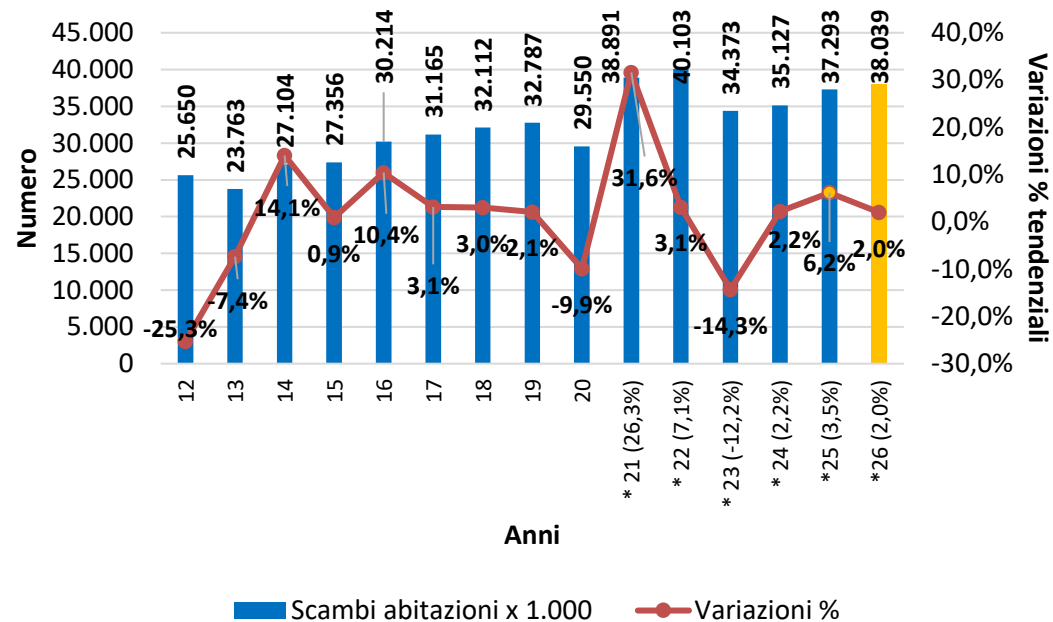
Roma - Compravendite di abitazioni: numero e variazioni percentuali annue

Dopo il forte rimbalzo post pandemico del 2021, il mercato delle compravendite a Roma riduce progressivamente l'intensità della crescita ed entra in una fase di normalizzazione.

Il biennio 2023–2024 è caratterizzato da una correzione dei volumi, legata all'aumento dei tassi di interesse e al peggioramento del clima di fiducia.

Nel 2025 il mercato registra un recupero moderato, con scambi tornati su livelli elevati ma con variazioni più contenute rispetto al 2021.

Le previsioni per il 2026 indicano una crescita dei volumi (circa +2%), confermando un mercato orientato al consolidamento più che a una nuova fase espansiva.



* Tra parentesi previsioni basate sul sentiment FIMAA.

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

1.2. I prezzi di compravendita

Tavola 6	Roma - Prezzi medi delle abitazioni: variazioni percentuali																
<p>• Nel IV trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni a Roma registra un aumento dell'1,2% rispetto al trimestre precedente e del 5,0% su base annua.</p> <p>• La dinamica dei prezzi interessa solo le abitazioni esistenti in crescita del 6,7% rispetto all'anno precedente. I prezzi delle abitazioni nuove flettono invece del 4,4%, nonostante il recupero dell'1,2% nell'ultimo trimestre dell'anno.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="949 440 1240 512">Variazioni tra i trimestri</th> <th data-bbox="1240 440 1532 512">Abitazioni nel complesso</th> <th data-bbox="1532 440 1778 512">Abitazioni nuove</th> <th data-bbox="1778 440 1951 512">Abitazioni esistenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="949 512 1240 555">IV 25' / IV 24</td> <td data-bbox="1240 512 1532 555">5,0%</td> <td data-bbox="1532 512 1778 555">-4,4%</td> <td data-bbox="1778 512 1951 555">6,7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 555 1240 598">IV 25' / III 25</td> <td data-bbox="1240 555 1532 598">1,2%</td> <td data-bbox="1532 555 1778 598">1,2%</td> <td data-bbox="1778 555 1951 598">1,2%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 598 1240 641">III 25 / III 24</td> <td data-bbox="1240 598 1532 641">4,5%</td> <td data-bbox="1532 598 1778 641">6,8%</td> <td data-bbox="1778 598 1951 641">4,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Variazioni tra i trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	IV 25' / IV 24	5,0%	-4,4%	6,7%	IV 25' / III 25	1,2%	1,2%	1,2%	III 25 / III 24	4,5%	6,8%	4,5%
Variazioni tra i trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti														
IV 25' / IV 24	5,0%	-4,4%	6,7%														
IV 25' / III 25	1,2%	1,2%	1,2%														
III 25 / III 24	4,5%	6,8%	4,5%														
	<p>‘ Dati provvisori. Fonte: dati Istat.</p>																

Tavola 7	Roma - Indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (2010=100)																																																																				
<p>A partire dal 2010, a Roma i prezzi delle abitazioni mostrano andamenti differenziati tra nuovo ed esistente.</p> <p>I prezzi delle abitazioni nuove risultano sostanzialmente stabili nel lungo periodo (-1,0% rispetto al 2010), mentre le abitazioni esistenti evidenziano una riduzione più marcata (-19,1%). Nel complesso, i prezzi si collocano su livelli inferiori del 16,7% rispetto al 2010.</p> <p>A partire dal 2019 si osserva tuttavia una fase di recupero, con incrementi pari a +14,9% per le abitazioni nuove, +16,4% per quelle esistenti e +15,8% nel complesso.</p>	<table border="1"> <caption>Data extracted from the graph</caption> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>Nuove (%)</th> <th>Esistenti (%)</th> <th>Totale (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2010</td><td>100,0</td><td>100,0</td><td>100,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>104,0</td><td>104,0</td><td>104,0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>104,0</td><td>104,0</td><td>104,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>100,0</td><td>100,0</td><td>100,0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>90,0</td><td>90,0</td><td>90,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>80,0</td><td>80,0</td><td>80,0</td></tr> <tr><td>2016</td><td>86,2</td><td>86,2</td><td>86,2</td></tr> <tr><td>2017</td><td>86,2</td><td>86,2</td><td>86,2</td></tr> <tr><td>2018</td><td>71,9</td><td>71,9</td><td>71,9</td></tr> <tr><td>2019</td><td>69,5</td><td>69,5</td><td>69,5</td></tr> <tr><td>2020</td><td>71,9</td><td>71,9</td><td>71,9</td></tr> <tr><td>2021</td><td>71,9</td><td>71,9</td><td>71,9</td></tr> <tr><td>2022</td><td>86,2</td><td>86,2</td><td>86,2</td></tr> <tr><td>2023</td><td>86,2</td><td>86,2</td><td>86,2</td></tr> <tr><td>2024</td><td>80,9</td><td>80,9</td><td>80,9</td></tr> <tr><td>2025</td><td>99,0</td><td>99,0</td><td>99,0</td></tr> </tbody> </table>	Anno	Nuove (%)	Esistenti (%)	Totale (%)	2010	100,0	100,0	100,0	2011	104,0	104,0	104,0	2012	104,0	104,0	104,0	2013	100,0	100,0	100,0	2014	90,0	90,0	90,0	2015	80,0	80,0	80,0	2016	86,2	86,2	86,2	2017	86,2	86,2	86,2	2018	71,9	71,9	71,9	2019	69,5	69,5	69,5	2020	71,9	71,9	71,9	2021	71,9	71,9	71,9	2022	86,2	86,2	86,2	2023	86,2	86,2	86,2	2024	80,9	80,9	80,9	2025	99,0	99,0	99,0
Anno	Nuove (%)	Esistenti (%)	Totale (%)																																																																		
2010	100,0	100,0	100,0																																																																		
2011	104,0	104,0	104,0																																																																		
2012	104,0	104,0	104,0																																																																		
2013	100,0	100,0	100,0																																																																		
2014	90,0	90,0	90,0																																																																		
2015	80,0	80,0	80,0																																																																		
2016	86,2	86,2	86,2																																																																		
2017	86,2	86,2	86,2																																																																		
2018	71,9	71,9	71,9																																																																		
2019	69,5	69,5	69,5																																																																		
2020	71,9	71,9	71,9																																																																		
2021	71,9	71,9	71,9																																																																		
2022	86,2	86,2	86,2																																																																		
2023	86,2	86,2	86,2																																																																		
2024	80,9	80,9	80,9																																																																		
2025	99,0	99,0	99,0																																																																		
	<p>' dati provvisori.</p> <p>Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Istat.</p>																																																																				

Tavola 8	<p align="center">Roma - Previsione dei prezzi di compravendita 2026 (<i>variazioni percentuali sul 2025</i>)</p>								
<p>Secondo le stime elaborate, nel 2026 il mercato dei prezzi delle abitazioni a Roma è atteso in crescita moderata, in un contesto di progressiva stabilizzazione dopo la fase di recupero registrata negli anni precedenti.</p> <p>Le abitazioni esistenti continuano a mostrare una dinamica relativamente più sostenuta (+2,5%), confermandosi il principale driver del mercato, sostenute dalla domanda di prima casa e di sostituzione.</p> <p>Le abitazioni nuove evidenziano invece una crescita più contenuta (+1,5%), riflettendo livelli di prezzo già elevati e costi di costruzione ancora rilevanti, che limitano la capacità di ulteriore espansione.</p> <p>Nel complesso, i prezzi sono attesi in aumento del 2,0%, confermando un mercato orientato alla stabilizzazione, con dinamiche di crescita più moderate rispetto al recente passato.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="976 475 1227 576">Variazioni tra gli anni</th> <th data-bbox="1227 475 1480 576">Abitazioni nel complesso</th> <th data-bbox="1480 475 1733 576">Abitazioni nuove</th> <th data-bbox="1733 475 1924 576">Abitazioni esistenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="976 576 1227 624">2026 / 25</td> <td data-bbox="1227 576 1480 624">2,0%</td> <td data-bbox="1480 576 1733 624">1,5%</td> <td data-bbox="1733 576 1924 624">2,5</td> </tr> </tbody> </table>	Variazioni tra gli anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	2026 / 25	2,0%	1,5%	2,5
Variazioni tra gli anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti						
2026 / 25	2,0%	1,5%	2,5						
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.								

1.3. Il sentiment FIMAA nel primo quadrimestre 2026

Tavola 9	Lazio - Compravendite residenziali: stabilità diffusa e segnali di debolezza dell'offerta – I quadrimestre 2026 (giudizi %)																				
<p>Nel primo quadrimestre 2026, secondo i giudizi raccolti, il mercato delle compravendite di abitazioni nel Lazio si conferma orientato alla stabilità, con una prevalenza di indicazioni in linea con il periodo precedente.</p> <p>Permangono tuttavia segnali di debolezza sul lato dell'offerta, con una quota significativa di giudizi in diminuzione, che contribuisce a limitare la dinamica degli scambi.</p> <p>Il numero di compravendite si mantiene complessivamente stabile, ma con una componente non trascurabile di indicazioni in calo.</p> <p>La domanda si conferma prevalentemente stabile, mentre i prezzi mostrano una maggiore tenuta, sostenuti da una quota rilevante di indicazioni in aumento (33,0%).</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="952 614 1310 646">Variabili</th> <th data-bbox="1332 614 1512 646">In diminuzione</th> <th data-bbox="1534 614 1736 678">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th data-bbox="1758 614 1937 646">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="952 726 1310 758">Domanda per acquisto</td> <td data-bbox="1377 726 1444 758">24,0</td> <td data-bbox="1601 726 1668 758">61,9</td> <td data-bbox="1825 726 1892 758">14,1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 774 1310 805">Offerta in vendita</td> <td data-bbox="1377 774 1444 805">26,9</td> <td data-bbox="1601 774 1668 805">62,3</td> <td data-bbox="1825 774 1892 805">10,8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 821 1310 853">Numero di scambi</td> <td data-bbox="1377 821 1444 853">37,0</td> <td data-bbox="1601 821 1668 853">55,4</td> <td data-bbox="1825 821 1892 853">7,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="952 869 1310 901">Prezzi di compravendita</td> <td data-bbox="1377 869 1444 901">7,8</td> <td data-bbox="1601 869 1668 901">59,2</td> <td data-bbox="1825 869 1892 901">33,0</td> </tr> </tbody> </table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	Domanda per acquisto	24,0	61,9	14,1	Offerta in vendita	26,9	62,3	10,8	Numero di scambi	37,0	55,4	7,5	Prezzi di compravendita	7,8	59,2	33,0
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento																		
Domanda per acquisto	24,0	61,9	14,1																		
Offerta in vendita	26,9	62,3	10,8																		
Numero di scambi	37,0	55,4	7,5																		
Prezzi di compravendita	7,8	59,2	33,0																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

<p>Tavola 10</p>	<p>Roma - Domanda e offerta di abitazioni: dinamiche' e riequilibrio nel periodo 2022–2026 (valori %)</p>																																										
<p>Nel I quadrimestre 2026 domanda e offerta mostrano un progressivo avvicinamento, segnalando una fase di riequilibrio del mercato.</p> <p>Dopo il calo registrato tra la fine del 2022 e il 2023, la domanda torna a crescere e si avvicina progressivamente all'offerta, fino a superarla, sostenendo la dinamica dei prezzi, in particolare nel comparto delle abitazioni esistenti.</p> <p>Nell'ultimo periodo il divario tra domanda e offerta si riduce, delineando un mercato più equilibrato.</p>	<table border="1"> <caption>Data extracted from the chart: Saldo percentuale di giudizi</caption> <thead> <tr> <th>Quadrimestri</th> <th>Domanda (%)</th> <th>Offerta (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22 1</td><td>12,0</td><td>-45,0</td></tr> <tr><td>22 2</td><td>-5,0</td><td>-30,0</td></tr> <tr><td>22 3</td><td>-15,0</td><td>-40,0</td></tr> <tr><td>23 1</td><td>-50,0</td><td>-55,0</td></tr> <tr><td>23 2</td><td>-45,0</td><td>-40,0</td></tr> <tr><td>23 3</td><td>-30,0</td><td>-25,0</td></tr> <tr><td>24 1</td><td>-25,0</td><td>-30,0</td></tr> <tr><td>24 2</td><td>1,0</td><td>-15,0</td></tr> <tr><td>24 3</td><td>5,0</td><td>-30,0</td></tr> <tr><td>25 1</td><td>8,0</td><td>-28,0</td></tr> <tr><td>25 2</td><td>22,0</td><td>-22,0</td></tr> <tr><td>25 3</td><td>12,0</td><td>-20,0</td></tr> <tr><td>26 1</td><td>2,0</td><td>-15,0</td></tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	Domanda (%)	Offerta (%)	22 1	12,0	-45,0	22 2	-5,0	-30,0	22 3	-15,0	-40,0	23 1	-50,0	-55,0	23 2	-45,0	-40,0	23 3	-30,0	-25,0	24 1	-25,0	-30,0	24 2	1,0	-15,0	24 3	5,0	-30,0	25 1	8,0	-28,0	25 2	22,0	-22,0	25 3	12,0	-20,0	26 1	2,0	-15,0
Quadrimestri	Domanda (%)	Offerta (%)																																									
22 1	12,0	-45,0																																									
22 2	-5,0	-30,0																																									
22 3	-15,0	-40,0																																									
23 1	-50,0	-55,0																																									
23 2	-45,0	-40,0																																									
23 3	-30,0	-25,0																																									
24 1	-25,0	-30,0																																									
24 2	1,0	-15,0																																									
24 3	5,0	-30,0																																									
25 1	8,0	-28,0																																									
25 2	22,0	-22,0																																									
25 3	12,0	-20,0																																									
26 1	2,0	-15,0																																									
	<p><i>' Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																																										

1.4. Aspettative per il secondo quadrimestre 2026

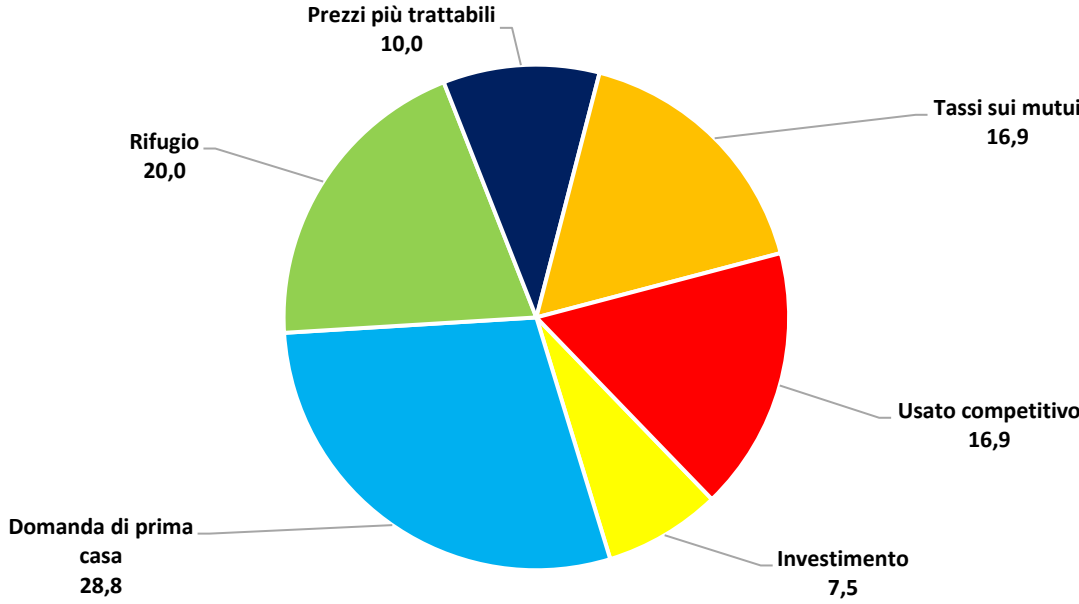
<p>Tavola 11</p>	<p>Roma - Fattori positivi del mercato delle compravendite residenziali <i>(Valori percentuali calcolati sul totale delle risposte multiple)</i></p>														
<p>Secondo i giudizi raccolti, nei prossimi mesi il mercato della compravendita a Roma sarà sostenuto prevalentemente da fattori legati alla domanda, mentre le condizioni finanziarie assumono un ruolo più contenuto.</p> <p>In particolare, si conferma la centralità della domanda di prima casa (28,8%), che rappresenta il principale driver del mercato.</p> <p>Tra gli altri elementi di sostegno emergono la funzione dell'immobile come bene rifugio (20,0%) e la stabilizzazione delle condizioni di accesso al credito (16,9%), insieme alla maggiore competitività del mercato dell'usato rispetto al nuovo (16,9%).</p> <p>Un ruolo più marginale è attribuito agli investimenti immobiliari (7,5%) e alla maggiore trattabilità dei prezzi (10,0%).</p>	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fattore</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Domanda di prima casa</td> <td>28,8</td> </tr> <tr> <td>Rifugio</td> <td>20,0</td> </tr> <tr> <td>Tassi sui mutui</td> <td>16,9</td> </tr> <tr> <td>Usato competitivo</td> <td>16,9</td> </tr> <tr> <td>Prezzi più trattabili</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>Investimento</td> <td>7,5</td> </tr> </tbody> </table>	Fattore	Valore (%)	Domanda di prima casa	28,8	Rifugio	20,0	Tassi sui mutui	16,9	Usato competitivo	16,9	Prezzi più trattabili	10,0	Investimento	7,5
Fattore	Valore (%)														
Domanda di prima casa	28,8														
Rifugio	20,0														
Tassi sui mutui	16,9														
Usato competitivo	16,9														
Prezzi più trattabili	10,0														
Investimento	7,5														
	<p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>														

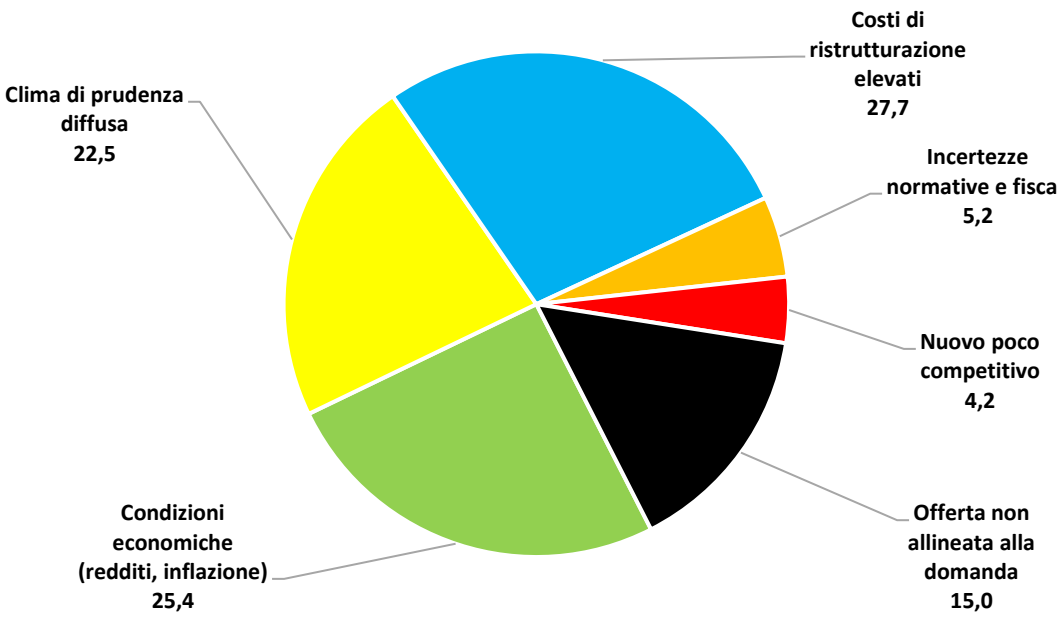
Tavola 12	<p align="center">Roma - Fattori negativi del mercato delle compravendite residenziali (Valori percentuali calcolati sul totale delle risposte multiple)</p>														
<p>Secondo i giudizi raccolti, le principali criticità che incidono sul mercato della compravendita a Roma riguardano in primo luogo i costi elevati di ristrutturazione (27,7%), che rappresentano il principale fattore di freno alla domanda.</p> <p>Rilevanti risultano anche le difficoltà di accessibilità economica (25,4%), legate alle condizioni dei redditi e all'inflazione, e il clima di prudenza diffusa (22,5%), che continua a influenzare le decisioni delle famiglie.</p> <p>In misura più contenuta incidono il disallineamento tra offerta e domanda (15,0%), le incertezze normative e fiscali (5,2%) e la limitata competitività del nuovo residenziale (4,2%).</p>	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fattore</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Costi di ristrutturazione elevati</td> <td>27,7</td> </tr> <tr> <td>Clima di prudenza diffusa</td> <td>22,5</td> </tr> <tr> <td>Condizioni economiche (redditi, inflazione)</td> <td>25,4</td> </tr> <tr> <td>Offerta non allineata alla domanda</td> <td>15,0</td> </tr> <tr> <td>Nuovo poco competitivo</td> <td>4,2</td> </tr> <tr> <td>Incertezze normative e fiscali</td> <td>5,2</td> </tr> </tbody> </table>	Fattore	Valore (%)	Costi di ristrutturazione elevati	27,7	Clima di prudenza diffusa	22,5	Condizioni economiche (redditi, inflazione)	25,4	Offerta non allineata alla domanda	15,0	Nuovo poco competitivo	4,2	Incertezze normative e fiscali	5,2
Fattore	Valore (%)														
Costi di ristrutturazione elevati	27,7														
Clima di prudenza diffusa	22,5														
Condizioni economiche (redditi, inflazione)	25,4														
Offerta non allineata alla domanda	15,0														
Nuovo poco competitivo	4,2														
Incertezze normative e fiscali	5,2														
	<p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>														

Tavola 13	Roma - Aspettative' su domanda e offerta di abitazioni in compravendita nei successivi 4 mesi (valori %)																											
<p>Le aspettative su domanda e offerta mostrano dinamiche divergenti ma in progressivo avvicinamento.</p> <p>La domanda si mantiene positiva ma con andamenti irregolari e segnali di rallentamento nell'ultima fase, mentre l'offerta resta negativa, pur mostrando un andamento più stabile.</p> <p>Il ridimensionamento del divario tra le due componenti segnala un percorso di riequilibrio del mercato, coerente con una fase di stabilizzazione.</p>	<table border="1"> <caption>Data extracted from the line graph</caption> <thead> <tr> <th>Quadrimestri</th> <th>Domanda (%)</th> <th>Offerta (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23 3</td> <td>-14,0</td> <td>5,0</td> </tr> <tr> <td>24 1</td> <td>24,0</td> <td>8,0</td> </tr> <tr> <td>24 2</td> <td>11,0</td> <td>-10,0</td> </tr> <tr> <td>24 3</td> <td>33,0</td> <td>-11,0</td> </tr> <tr> <td>25 1</td> <td>17,0</td> <td>-10,0</td> </tr> <tr> <td>25 2</td> <td>26,0</td> <td>-3,0</td> </tr> <tr> <td>25 3</td> <td>19,0</td> <td>-7,0</td> </tr> <tr> <td>26 1</td> <td>11,0</td> <td>-12,0</td> </tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	Domanda (%)	Offerta (%)	23 3	-14,0	5,0	24 1	24,0	8,0	24 2	11,0	-10,0	24 3	33,0	-11,0	25 1	17,0	-10,0	25 2	26,0	-3,0	25 3	19,0	-7,0	26 1	11,0	-12,0
Quadrimestri	Domanda (%)	Offerta (%)																										
23 3	-14,0	5,0																										
24 1	24,0	8,0																										
24 2	11,0	-10,0																										
24 3	33,0	-11,0																										
25 1	17,0	-10,0																										
25 2	26,0	-3,0																										
25 3	19,0	-7,0																										
26 1	11,0	-12,0																										
	<p><i>Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																											

<p>Tavola 14</p>	<p>Aspettative' su scambi e prezzi di abitazioni in compravendita nei successivi 4 mesi (valori %)</p>																																										
<p>Le aspettative su scambi e prezzi evidenziano una dinamica ciclica articolata.</p> <p>Tra il 2022 e l'inizio del 2023 si registra una marcata contrazione di entrambe le componenti, con un forte peggioramento delle aspettative sugli scambi e un calo significativo anche per i prezzi.</p> <p>Nel corso del 2023 e del 2024 segue una fase di recupero, più evidente per gli scambi ma estesa anche ai prezzi.</p> <p>A partire dal 2025 entrambe le variabili mostrano un nuovo indebolimento, con aspettative in progressiva riduzione.</p>	<table border="1"> <caption>Data extracted from the chart</caption> <thead> <tr> <th>Quadrimestri</th> <th>Scambi (%)</th> <th>Prezzi (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22 1</td><td>-15</td><td>10</td></tr> <tr><td>22 2</td><td>-22</td><td>-10</td></tr> <tr><td>22 3</td><td>-40</td><td>-15</td></tr> <tr><td>23 1</td><td>-55</td><td>-28</td></tr> <tr><td>23 2</td><td>-52</td><td>-15</td></tr> <tr><td>23 3</td><td>-30</td><td>-10</td></tr> <tr><td>24 1</td><td>2</td><td>10</td></tr> <tr><td>24 2</td><td>-12</td><td>15</td></tr> <tr><td>24 3</td><td>-2</td><td>35</td></tr> <tr><td>25 1</td><td>-5</td><td>25</td></tr> <tr><td>25 2</td><td>10</td><td>40</td></tr> <tr><td>25 3</td><td>2</td><td>35</td></tr> <tr><td>26 1</td><td>-10</td><td>30</td></tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	Scambi (%)	Prezzi (%)	22 1	-15	10	22 2	-22	-10	22 3	-40	-15	23 1	-55	-28	23 2	-52	-15	23 3	-30	-10	24 1	2	10	24 2	-12	15	24 3	-2	35	25 1	-5	25	25 2	10	40	25 3	2	35	26 1	-10	30
Quadrimestri	Scambi (%)	Prezzi (%)																																									
22 1	-15	10																																									
22 2	-22	-10																																									
22 3	-40	-15																																									
23 1	-55	-28																																									
23 2	-52	-15																																									
23 3	-30	-10																																									
24 1	2	10																																									
24 2	-12	15																																									
24 3	-2	35																																									
25 1	-5	25																																									
25 2	10	40																																									
25 3	2	35																																									
26 1	-10	30																																									
	<p><i>' Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.</p>																																										

PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE

2.1. Il numero di locazioni abitative

Tavola 15	Roma - Nuovi contratti di locazione abitativa' nel 2025: numero e variazioni percentuali annue																		
<p>Nell'ultimo trimestre del 2025 i nuovi contratti di locazione abitativa a Roma registrano una crescita complessiva del 2,5%, ma con andamenti differenziati per tipologia contrattuale. I contratti ordinari di lungo periodo risultano in calo (-5,1%), mentre aumentano quelli transitori (+5,2%) e, soprattutto, i contratti agevolati, sia transitori (+8,3%) sia di lungo periodo (+3,4%).</p> <p>La dinamica osservata conferma uno spostamento strutturale della domanda verso formule più flessibili o fiscalmente vantaggiose, in risposta alla scarsità di offerta e alle mutate esigenze abitative.</p> <p>Per il 2026 si prevede un incremento del +1% dei nuovi contratti di locazione rispetto al 2025.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1137 467 1503 499">Tipologia contratto</th> <th data-bbox="1503 467 1592 499">N.</th> <th data-bbox="1592 467 1767 499">Var. %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1137 539 1503 571">Ordinario lungo periodo</td> <td data-bbox="1503 539 1592 571">10.818</td> <td data-bbox="1592 539 1767 571">-5,1%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 579 1503 611">Ordinario transitorio</td> <td data-bbox="1503 579 1592 611">7.867</td> <td data-bbox="1592 579 1767 611">5,2%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 619 1503 651">Agevolato lungo periodo</td> <td data-bbox="1503 619 1592 651">27.304</td> <td data-bbox="1592 619 1767 651">3,4%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 659 1503 691">Agevolato transitorio</td> <td data-bbox="1503 659 1592 691">8.517</td> <td data-bbox="1592 659 1767 691">8,3%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 699 1503 730">Totale</td> <td data-bbox="1503 699 1592 730">54.506</td> <td data-bbox="1592 699 1767 730">2,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia contratto	N.	Var. %	Ordinario lungo periodo	10.818	-5,1%	Ordinario transitorio	7.867	5,2%	Agevolato lungo periodo	27.304	3,4%	Agevolato transitorio	8.517	8,3%	Totale	54.506	2,5%
Tipologia contratto	N.	Var. %																	
Ordinario lungo periodo	10.818	-5,1%																	
Ordinario transitorio	7.867	5,2%																	
Agevolato lungo periodo	27.304	3,4%																	
Agevolato transitorio	8.517	8,3%																	
Totale	54.506	2,5%																	
	<p>' Escluso porzioni.</p> <p>Fonte: Agenzia delle Entrate.</p>																		

<p>Tavola 16</p>	<p>Roma - Composizione dei contratti di locazione abitativa' nel 2025: peso delle diverse tipologie (valori %)</p>										
<p>Nel 2025 la composizione dei contratti di locazione abitativa a Roma evidenzia la netta prevalenza delle forme agevolate, che superano il 65% del totale. I contratti agevolati di lungo periodo rappresentano la quota principale (50,1%), mentre cresce il segmento dei transitori agevolati (15,6%).</p> <p>I contratti ordinari mostrano invece una progressiva riduzione nel tempo, con il lungo periodo sceso al 19,8% e il transitorio al 14,4%.</p> <p>Nel complesso emerge uno spostamento strutturale della domanda verso soluzioni più flessibili e fiscalmente vantaggiose, in un contesto di offerta limitata.</p> <p>La dinamica riflette una ricomposizione del mercato più che una crescita uniforme dei volumi.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia</th> <th>Valore (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agevolato lungo periodo</td> <td>50,1%</td> </tr> <tr> <td>Agevolato transitorio</td> <td>15,6%</td> </tr> <tr> <td>Ordinario lungo periodo</td> <td>19,8%</td> </tr> <tr> <td>Ordinario transitorio</td> <td>14,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia	Valore (%)	Agevolato lungo periodo	50,1%	Agevolato transitorio	15,6%	Ordinario lungo periodo	19,8%	Ordinario transitorio	14,4%
Tipologia	Valore (%)										
Agevolato lungo periodo	50,1%										
Agevolato transitorio	15,6%										
Ordinario lungo periodo	19,8%										
Ordinario transitorio	14,4%										
	<p>‘ Escluso porzioni.</p> <p>Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate.</p>										

2.2. I canoni di locazione

Tavola 17	Canoni di locazione abitativa' nel 2025 per tipologia di contratto (€/mq per anno e variazioni annue %)																		
<p>Nel 2025 i canoni medi di locazione delle abitazioni a Roma confermano una crescita diffusa in tutte le tipologie contrattuali, con un incremento complessivo del +5,3% rispetto al 2024.</p> <p>I contratti ordinari di lungo periodo raggiungono 162,2 €/mq annui (+3,6%), mentre i transitori la dinamica più sostenuta (+8,7%).</p> <p>Anche i contratti agevolati mostrano variazioni positive, con quelli di lungo periodo a 143,7 €/mq (+3,6%) e quelli transitori a 142,5 €/mq (+5,8%).</p> <p>Nel confronto con la serie storica emerge una crescita strutturale dei canoni, particolarmente accentuata nel periodo 2022–2025, sostenuta dalle tensioni tra domanda e offerta.</p>	<table border="1" data-bbox="1003 467 1899 898"> <thead> <tr> <th data-bbox="1003 467 1451 576">Tipologia di contratto</th> <th data-bbox="1451 467 1697 576">Canoni annui (€/mq per anno)</th> <th data-bbox="1697 467 1899 576">Var% 2025/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1003 624 1451 667">Ordinario lungo periodo</td> <td data-bbox="1451 624 1697 667">162,2</td> <td data-bbox="1697 624 1899 667">3,6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 671 1451 715">Ordinario transitorio</td> <td data-bbox="1451 671 1697 715">132,5</td> <td data-bbox="1697 671 1899 715">8,7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 719 1451 762">Agevolato lungo periodo</td> <td data-bbox="1451 719 1697 762">143,7</td> <td data-bbox="1697 719 1899 762">3,6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 767 1451 810">Agevolato transitorio</td> <td data-bbox="1451 767 1697 810">142,5</td> <td data-bbox="1697 767 1899 810">5,8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1003 847 1451 898">Totale</td> <td data-bbox="1451 847 1697 898">145,2</td> <td data-bbox="1697 847 1899 898">5,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia di contratto	Canoni annui (€/mq per anno)	Var% 2025/2024	Ordinario lungo periodo	162,2	3,6%	Ordinario transitorio	132,5	8,7%	Agevolato lungo periodo	143,7	3,6%	Agevolato transitorio	142,5	5,8%	Totale	145,2	5,3%
Tipologia di contratto	Canoni annui (€/mq per anno)	Var% 2025/2024																	
Ordinario lungo periodo	162,2	3,6%																	
Ordinario transitorio	132,5	8,7%																	
Agevolato lungo periodo	143,7	3,6%																	
Agevolato transitorio	142,5	5,8%																	
Totale	145,2	5,3%																	
	<p>' Escluso porzioni.</p> <p>Fonte: dati Agenzia delle Entrate.</p>																		

Tavola 18	Previsione dei canoni di locazione 2026 (variazioni percentuali sul 2025)												
<p>Per il 2026 si prevede un ulteriore aumento dei canoni, sebbene con un ritmo più moderato, stimato intorno al +4,5% complessivo, con dinamiche differenziate per tipologia: circa +5,5÷6% per i contratti ordinari, e +2÷3,5% per quelli agevolati.</p> <p>Nel complesso, il mercato continua a evidenziare una pressione al rialzo dei canoni, pur in un contesto di graduale normalizzazione.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1144 469 1756 579">Tipologia di contratto</th> <th data-bbox="1144 469 1756 579">Var% 2026/2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1144 624 1756 668">Ordinari lungo periodo</td> <td data-bbox="1144 624 1756 668">5,5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1144 671 1756 716">Ordinari transitori</td> <td data-bbox="1144 671 1756 716">6,0%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1144 719 1756 764">Agevolati concordati</td> <td data-bbox="1144 719 1756 764">3,5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1144 767 1756 812">Agevolati studenti</td> <td data-bbox="1144 767 1756 812">2,0%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1144 855 1756 900">Totale</td> <td data-bbox="1144 855 1756 900">4,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia di contratto	Var% 2026/2025	Ordinari lungo periodo	5,5%	Ordinari transitori	6,0%	Agevolati concordati	3,5%	Agevolati studenti	2,0%	Totale	4,5%
Tipologia di contratto	Var% 2026/2025												
Ordinari lungo periodo	5,5%												
Ordinari transitori	6,0%												
Agevolati concordati	3,5%												
Agevolati studenti	2,0%												
Totale	4,5%												
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.												

2.3. Il sentiment FIMAA nel primo quadrimestre 2026

Tavola 19	Lazio - Locazioni residenziali: domanda alta e debolezza dell'offerta – I quadrimestre 2026 (giudizi %)																				
<p>Nel primo quadrimestre 2026, secondo i giudizi degli operatori FIMAA, il mercato delle locazioni residenziali nel Lazio si caratterizza per un marcato squilibrio tra domanda e offerta.</p> <p>La domanda di abitazioni in locazione risulta sostenuta, con una netta prevalenza di indicazioni di aumento (56,0%), mentre l'offerta continua a evidenziare segnali di debolezza, con una quota significativa di giudizi in diminuzione (34,7%) superiore a quella in aumento.</p> <p>Il numero di contratti si mantiene complessivamente stabile, pur in presenza di una componente non trascurabile di indicazioni di calo, segnalando alcune difficoltà nell'espansione dei volumi.</p> <p>In questo contesto, i canoni di locazione mostrano una dinamica crescente (54,1% di giudizi in aumento), coerente con le tensioni generate dal persistente disallineamento tra domanda e offerta.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="920 531 1361 624">Variabili</th> <th data-bbox="1361 531 1585 624">In diminuzione</th> <th data-bbox="1585 531 1809 624">Sui livelli ultimo quadrimestre</th> <th data-bbox="1809 531 1980 624">In aumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="920 663 1361 699">Domanda in locazione</td> <td data-bbox="1361 663 1585 699">2,7</td> <td data-bbox="1585 663 1809 699">41,3</td> <td data-bbox="1809 663 1980 699">56,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 707 1361 742">Offerta in locazione</td> <td data-bbox="1361 707 1585 742">34,7</td> <td data-bbox="1585 707 1809 742">44,0</td> <td data-bbox="1809 707 1980 742">21,3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 750 1361 785">N. di contratti di locazione</td> <td data-bbox="1361 750 1585 785">18,7</td> <td data-bbox="1585 750 1809 785">57,3</td> <td data-bbox="1809 750 1980 785">24,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 793 1361 828">Canoni di locazione</td> <td data-bbox="1361 793 1585 828">4,1</td> <td data-bbox="1585 793 1809 828">41,9</td> <td data-bbox="1809 793 1980 828">54,1</td> </tr> </tbody> </table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	Domanda in locazione	2,7	41,3	56,0	Offerta in locazione	34,7	44,0	21,3	N. di contratti di locazione	18,7	57,3	24,0	Canoni di locazione	4,1	41,9	54,1
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento																		
Domanda in locazione	2,7	41,3	56,0																		
Offerta in locazione	34,7	44,0	21,3																		
N. di contratti di locazione	18,7	57,3	24,0																		
Canoni di locazione	4,1	41,9	54,1																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

2.4. Aspettative per il secondo quadrimestre 2026

<p>Tavola 20</p>	<p>Aspettative' su domanda e offerta di abitazioni in locazione nei successivi 4 mesi (valori %)</p>																											
<p>Le aspettative sul mercato della locazione nei prossimi quattro mesi confermano il permanere di un mercato squilibrio tra domanda e offerta, seppur con segnali di lieve attenuazione delle tensioni.</p> <p>La domanda di abitazioni in locazione si mantiene su livelli elevati e sostanzialmente stabili nel tempo, mentre l'offerta continua a collocarsi su valori negativi, pur evidenziando, a partire dal secondo quadrimestre 2024, una graduale riduzione della contrazione.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Quadrimestri</th> <th>Domanda (%)</th> <th>Offerta (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23 3</td> <td>58</td> <td>-35</td> </tr> <tr> <td>24 1</td> <td>68</td> <td>-40</td> </tr> <tr> <td>24 2</td> <td>68</td> <td>-55</td> </tr> <tr> <td>24 3</td> <td>68</td> <td>-45</td> </tr> <tr> <td>25 1</td> <td>58</td> <td>-45</td> </tr> <tr> <td>25 2</td> <td>55</td> <td>-25</td> </tr> <tr> <td>25 3</td> <td>55</td> <td>-20</td> </tr> <tr> <td>26 1</td> <td>52</td> <td>-15</td> </tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	Domanda (%)	Offerta (%)	23 3	58	-35	24 1	68	-40	24 2	68	-55	24 3	68	-45	25 1	58	-45	25 2	55	-25	25 3	55	-20	26 1	52	-15
Quadrimestri	Domanda (%)	Offerta (%)																										
23 3	58	-35																										
24 1	68	-40																										
24 2	68	-55																										
24 3	68	-45																										
25 1	58	-45																										
25 2	55	-25																										
25 3	55	-20																										
26 1	52	-15																										
	<p><i>Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																											

<p>Tavola 21</p>	<p>Aspettative' su numero di contratti e canoni di abitazioni in locazione nei successivi 4 mesi (% giudizi)</p>																																										
<p>Le aspettative sul numero di contratti e sui canoni di locazione evidenziano dinamiche differenziate nel periodo considerato.</p> <p>Dopo il temporaneo aumento registrato nel corso del 2022, le aspettative sul numero di contratti mostrano una tendenza al ridimensionamento, con livelli che si mantengono contenuti fino alla fine del 2024 e segnali solo recenti di una possibile ripresa.</p> <p>I giudizi sui canoni di locazione evidenziano invece una dinamica crescente fino alla fine del 2024, seguita da una fase di riduzione e, in seguito, di progressiva stabilizzazione a partire dal secondo quadrimestre 2025.</p>	<table border="1"> <caption>Data extracted from the chart</caption> <thead> <tr> <th>Quadrimestri</th> <th>N. contratti (%)</th> <th>Canoni (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>22 1</td><td>5.0</td><td>10.0</td></tr> <tr><td>22 2</td><td>10.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>22 3</td><td>10.0</td><td>48.0</td></tr> <tr><td>23 1</td><td>15.0</td><td>45.0</td></tr> <tr><td>23 2</td><td>15.0</td><td>42.0</td></tr> <tr><td>23 3</td><td>2.0</td><td>58.0</td></tr> <tr><td>24 1</td><td>-15.0</td><td>55.0</td></tr> <tr><td>24 2</td><td>-25.0</td><td>82.0</td></tr> <tr><td>24 3</td><td>-35.0</td><td>85.0</td></tr> <tr><td>25 1</td><td>-20.0</td><td>60.0</td></tr> <tr><td>25 2</td><td>-10.0</td><td>50.0</td></tr> <tr><td>25 3</td><td>-2.0</td><td>50.0</td></tr> <tr><td>26 1</td><td>5.0</td><td>50.0</td></tr> </tbody> </table>	Quadrimestri	N. contratti (%)	Canoni (%)	22 1	5.0	10.0	22 2	10.0	0.0	22 3	10.0	48.0	23 1	15.0	45.0	23 2	15.0	42.0	23 3	2.0	58.0	24 1	-15.0	55.0	24 2	-25.0	82.0	24 3	-35.0	85.0	25 1	-20.0	60.0	25 2	-10.0	50.0	25 3	-2.0	50.0	26 1	5.0	50.0
Quadrimestri	N. contratti (%)	Canoni (%)																																									
22 1	5.0	10.0																																									
22 2	10.0	0.0																																									
22 3	10.0	48.0																																									
23 1	15.0	45.0																																									
23 2	15.0	42.0																																									
23 3	2.0	58.0																																									
24 1	-15.0	55.0																																									
24 2	-25.0	82.0																																									
24 3	-35.0	85.0																																									
25 1	-20.0	60.0																																									
25 2	-10.0	50.0																																									
25 3	-2.0	50.0																																									
26 1	5.0	50.0																																									
	<p><i>' Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i></p> <p>Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.</p>																																										

Sintesi

MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

Nel 2026 il mercato della compravendita residenziale a Roma si conferma in una fase di consolidamento, in un contesto macroeconomico caratterizzato da crescita moderata e condizioni creditizie sostanzialmente stabili.

Dopo la fase di correzione registrata nel biennio 2023–2024, i volumi di scambio evidenziano un recupero graduale, mantenendosi su livelli elevati ma con dinamiche espansive contenute.

La domanda abitativa rimane complessivamente sostenuta, trainata in particolare dalla componente di prima casa, seppur con una maggiore selettività legata alle condizioni di accessibilità economica.

L'offerta continua a presentarsi relativamente contenuta, contribuendo a sostenere i livelli dei prezzi.

Le quotazioni mostrano una crescita moderata, trainata prevalentemente dal segmento delle abitazioni esistenti, mentre il nuovo residenziale evidenzia una dinamica più debole.

Le aspettative a breve termine delineano un quadro di sostanziale stabilità, con volumi e domanda di crescita limitata e prezzi orientati a un aumento contenuto.

Tra i principali fattori di supporto emergono la domanda primaria, il graduale miglioramento delle condizioni di accesso al credito e la competitività del mercato dell'usato.

Permangono tuttavia elementi di criticità connessi ai costi di ristrutturazione, alle difficoltà di accessibilità e a un clima di prudenza diffusa.

Nel complesso, il mercato si configura in una fase matura, con prospettive di moderata crescita.

MERCATO DELLA LOCAZIONE

Il mercato della locazione residenziale a Roma si caratterizza per condizioni di persistente tensione, determinate da uno squilibrio strutturale tra una domanda elevata e un'offerta insufficiente.

Nel 2025 i nuovi contratti mostrano una moderata crescita, accompagnata da una ricomposizione della domanda verso forme più flessibili e fiscalmente agevolate.

La domanda di abitazioni in locazione si mantiene su livelli sostenuti e in ulteriore rafforzamento, mentre l'offerta continua a risultare strutturalmente contenuta, con limitati segnali di recupero.

Questa dinamica si traduce in una crescita diffusa dei canoni, che interessa tutte le principali tipologie contrattuali.

Per il 2026 è atteso un ulteriore aumento dei canoni, sebbene con ritmi più contenuti rispetto al 2025, in un quadro di progressiva normalizzazione.

Le aspettative sul numero di contratti indicano invece una dinamica più debole, con volumi sostanzialmente stabili e condizionati dai vincoli dell'offerta.

Il mercato evidenzia inoltre un crescente orientamento verso soluzioni contrattuali flessibili, in risposta alle mutate esigenze della domanda.