



Indagine¹ Fimaa-Confcommercio Roma e Lazio sul mercato immobiliare residenziale

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

Ottobre 2026

¹ L'indagine condotta a inizio maggio 2026 è stata effettuata con la metodologia CAWI ed ha permesso di raccogliere **415** valutazioni sul mercato abitativo immobiliare italiano (di cui **97** su Roma, **1** su Latina, **8** su Viterbo e **2** su Rieti) espresse da testimoni privilegiati di FIMAA-Confcommercio, ripartite su **85** province, corrispondenti ad una rappresentatività di oltre **51** milioni di italiani residenti, pari al **87,2%** 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 2026 di ogni provincia rapportata al totale di abitanti del complesso delle province monitorate. Le risposte ottenute sono ripartite per il **49%** al nord, **22%** al centro e **28%** 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 secondo quadrimestre 2026	13
1.4. Aspettative per il terzo 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	26
2.4. Aspettative per il terzo quadrimestre 2026	28
Sintesi	31

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>																																								
La crescita del PIL italiano appare contenuta, mentre l'inflazione — dopo il picco registrato nel 2023 — si attesta su livelli moderati, pur mostrando una lieve ripresa sostenuta dai prezzi dell'energia e dei carburanti. I tassi di interesse sono in linea con quelli del 2025. In questo contesto, le compravendite crescono del 2,1% nel I semestre, sullo stesso periodo dell’anno precedente (a fronte di una variazione tendenziale del 6,4% nel 2025 su base annua). I prezzi delle abitazioni continuano a mostrare segnali di tenuta.	<table><tr><th>Variabile</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th><th>2026^</th></tr><tr><td>PIL</td><td>0,9</td><td>0,8</td><td>0,5</td><td>0,2</td></tr><tr><td>Investimenti fissi lordi</td><td>10,1</td><td>-3,1</td><td>3,5</td><td>0,3</td></tr><tr><td>Inflazione (indice generale)</td><td>5,7</td><td>1,1</td><td>1,6</td><td>3,2</td></tr><tr><td>Tassi di interesse sui nuovi prestiti'</td><td>4,4</td><td>3,1</td><td>3,4</td><td>3,6</td></tr><tr><td>Rendimenti lordi BTP 10 anni''</td><td>4,29</td><td>3,71</td><td>3,59</td><td>3,99</td></tr><tr><td>Compravendite di abitazioni</td><td>-9,5</td><td>1,4</td><td>6,4</td><td>0,5</td></tr><tr><td>Prezzi di abitazioni</td><td>1,3</td><td>3,1</td><td>4,0</td><td>2,7</td></tr></table>	Variabile	2023	2024	2025	2026^	PIL	0,9	0,8	0,5	0,2	Investimenti fissi lordi	10,1	-3,1	3,5	0,3	Inflazione (indice generale)	5,7	1,1	1,6	3,2	Tassi di interesse sui nuovi prestiti'	4,4	3,1	3,4	3,6	Rendimenti lordi BTP 10 anni''	4,29	3,71	3,59	3,99	Compravendite di abitazioni	-9,5	1,4	6,4	0,5	Prezzi di abitazioni	1,3	3,1	4,0	2,7
Variabile	2023	2024	2025	2026^																																					
PIL	0,9	0,8	0,5	0,2																																					
Investimenti fissi lordi	10,1	-3,1	3,5	0,3																																					
Inflazione (indice generale)	5,7	1,1	1,6	3,2																																					
Tassi di interesse sui nuovi prestiti'	4,4	3,1	3,4	3,6																																					
Rendimenti lordi BTP 10 anni''	4,29	3,71	3,59	3,99																																					
Compravendite di abitazioni	-9,5	1,4	6,4	0,5																																					
Prezzi di abitazioni	1,3	3,1	4,0	2,7																																					
	^ preconsuntivi recenti. ' alle famiglie per acquisto abitazioni. '' rendimenti lordi a scadenza. Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su fonti varie.																																								

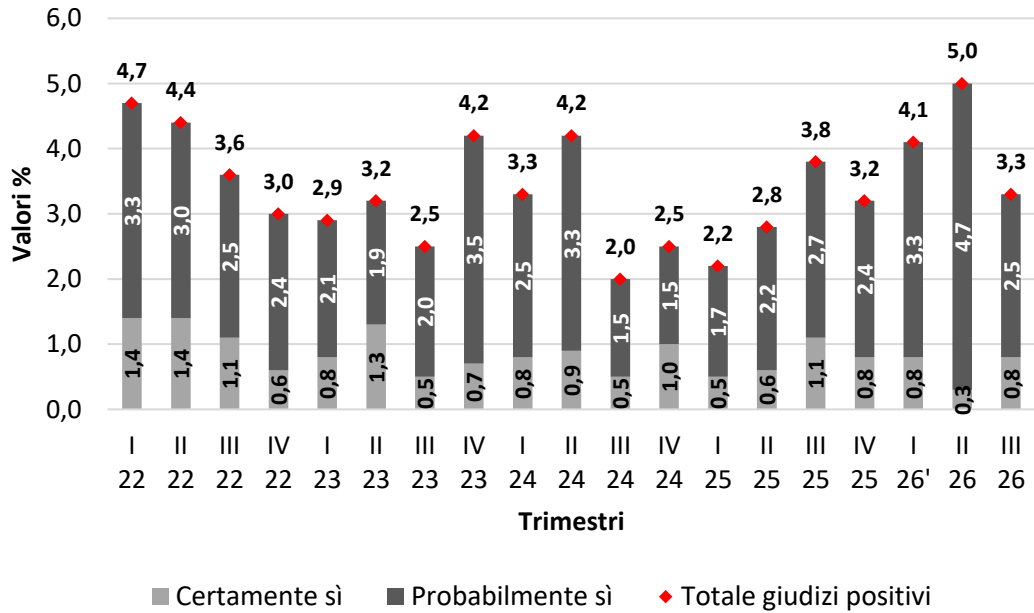
Tavola 2	Italia - Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi (valori % trimestrali)																																																																																
Dall'indagine Istat sulla fiducia dei consumatori e delle imprese, il miglioramento del sentiment generale si accompagna a una crescita dei giudizi di chi certamente acquisterà una casa, che passano dallo 0,3% degli intervistati della seconda rilevazione dell'anno, allo 0,8% dell'indagine di luglio scorso (III 26), tornando ai livelli dell'ultimo trimestre del 2025. Le intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi (esprese dalla somma delle risposte "certamente sì" e "probabilmente sì") si mantengono sul 3,3%; si riduce sensibilmente la quota di intervistati incerti sulla possibilità di acquistare una casa, dal 4,7% della passata rilevazione all'attuale al 2,5%.	 <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><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><tr><td>III 26</td><td>0,8</td><td>2,5</td><td>3,3</td></tr></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	III 26	0,8	2,5	3,3
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																																																																														
III 26	0,8	2,5	3,3																																																																														
	‘ Dati modificati nella componente “probabilmente sì” (Istat ha disposto 11,1%). Fonte: dati Istat.																																																																																

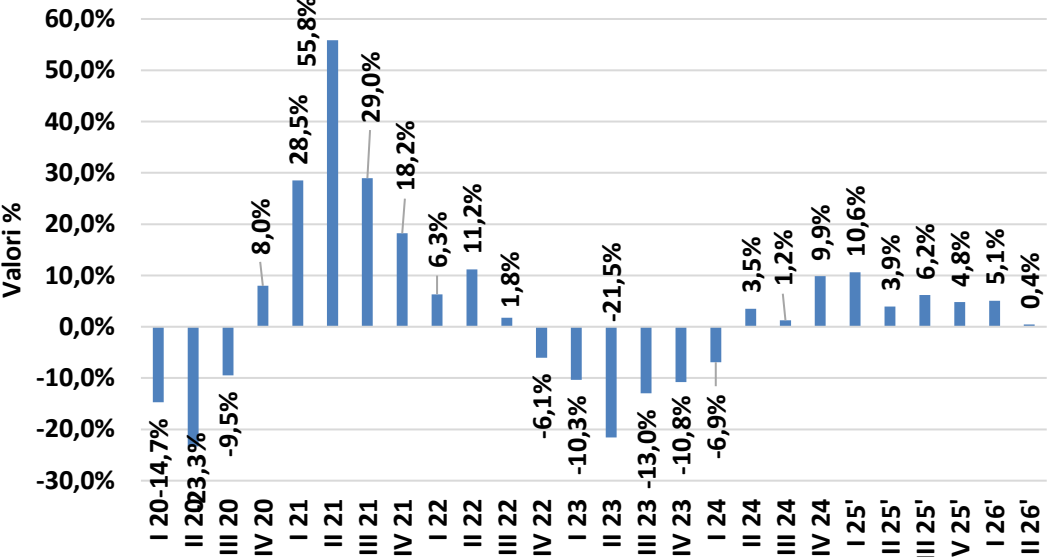
Tavola 3	Roma - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue																																																						
L'andamento delle compravendite residenziali nel Comune di Roma ricalca fedelmente il ciclo nazionale 2020-2026 nelle sue quattro fasi distintive. Allo shock pandemico del 2020 ha fatto seguito un eccezionale incremento delle transazioni nel 2021-2022 (con picchi superiori al +55%), spinto da tassi ai minimi e nuove esigenze abitative. La successiva stretta monetaria della BCE ha determinato sei trimestri consecutivi di flessione (tra il IV trimestre 2022 e il I trimestre 2024, con un punto di minimo del -21,5% nel III trimestre 2023). Dal secondo trimestre 2024 la capitale è tornata in territorio positivo, evidenziando una spinta particolarmente sostenuta durante tutto il 2025. Nella prima metà del 2026 la dinamica si sta progressivamente stabilizzando, convergendo verso una fase di fisiologico consolidamento dei volumi scambiati (+0,4% nel II trimestre).	 <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>-3,3%</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>-6,9%</td></tr> <tr><td>II 24</td><td>3,5%</td></tr> <tr><td>III 24</td><td>1,2%</td></tr> <tr><td>IV 24</td><td>9,9%</td></tr> <tr><td>I 25</td><td>10,6%</td></tr> <tr><td>II 25</td><td>3,9%</td></tr> <tr><td>III 25</td><td>6,2%</td></tr> <tr><td>IV 25</td><td>4,8%</td></tr> <tr><td>I 26</td><td>5,1%</td></tr> <tr><td>II 26</td><td>0,4%</td></tr> </tbody> </table>	Trimestri	Valori %	I 20	-14,7%	II 20	-3,3%	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	-6,9%	II 24	3,5%	III 24	1,2%	IV 24	9,9%	I 25	10,6%	II 25	3,9%	III 25	6,2%	IV 25	4,8%	I 26	5,1%	II 26	0,4%
Trimestri	Valori %																																																						
I 20	-14,7%																																																						
II 20	-3,3%																																																						
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	-6,9%																																																						
II 24	3,5%																																																						
III 24	1,2%																																																						
IV 24	9,9%																																																						
I 25	10,6%																																																						
II 25	3,9%																																																						
III 25	6,2%																																																						
IV 25	4,8%																																																						
I 26	5,1%																																																						
II 26	0,4%																																																						
	' dati provvisori. Fonte: dati Agenzia delle Entrate.																																																						

Tavola 4	Lazio - Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue per tipologia di Comune																												
L'andamento delle transazioni residenziali nel Lazio, distinte tra Comuni Capoluogo e Non Capoluogo, ricalca la traiettoria del mercato nazionale evolvendo verso una fase di progressiva stabilizzazione. Nella prima parte del 2025 si è assistito a una sostenuta espansione in entrambe le realtà, con picchi di crescita a due cifre nel primo trimestre (+11,5% nei Capoluoghi e +8,7% nei Comuni minori). Nel prosieguo del 2025 la spinta si è ridimensionata, registrando nell'ultimo trimestre una lieve flessione nei centri minori (-2,6%) a fronte della tenuta dei Capoluoghi (+4,6%). Dopo una moderata ripresa all'inizio del 2026 (+6,5% complessivo), il secondo trimestre si attesta su una sostanziale stasi (+0,6% generale; -0,1% nei Capoluoghi e +1.5% nei centri minori), confermando il fisiologico consolidamento dei volumi a livello regionale.	<table><tr><th>Comuni</th><th>I 25'</th><th>II 25'</th><th>III 25'</th><th>IV 25'</th><th>I 26'</th><th>II 26'</th></tr><tr><td>Capoluogo</td><td>11,5%</td><td>3,9%</td><td>7,5%</td><td>4,6%</td><td>5,0%</td><td>-0,1%</td></tr><tr><td>Non capoluogo</td><td>8,7%</td><td>5,7%</td><td>8,2%</td><td>-2,6%</td><td>8,4%</td><td>1,5%</td></tr><tr><td>Totale</td><td>10,2%</td><td>4,7%</td><td>7,8%</td><td>1,3%</td><td>6,5%</td><td>0,6%</td></tr></table>	Comuni	I 25'	II 25'	III 25'	IV 25'	I 26'	II 26'	Capoluogo	11,5%	3,9%	7,5%	4,6%	5,0%	-0,1%	Non capoluogo	8,7%	5,7%	8,2%	-2,6%	8,4%	1,5%	Totale	10,2%	4,7%	7,8%	1,3%	6,5%	0,6%
Comuni	I 25'	II 25'	III 25'	IV 25'	I 26'	II 26'																							
Capoluogo	11,5%	3,9%	7,5%	4,6%	5,0%	-0,1%																							
Non capoluogo	8,7%	5,7%	8,2%	-2,6%	8,4%	1,5%																							
Totale	10,2%	4,7%	7,8%	1,3%	6,5%	0,6%																							
	‘ dati provvisori. Fonte: dati Agenzia delle Entrate.																												

Tavola 5	Roma - Compravendite di abitazioni: numero e variazioni percentuali annue																																																
Il mercato residenziale nel Comune di Roma, in seguito alla flessione del 2020 (-9,9%) dovuta agli effetti della pandemia, ha registrato nel 2021 un forte rimbalzo, con un incremento del 31,6% e quasi 39 mila transazioni (38.891). Dopo il massimo raggiunto nel 2022, con oltre 40 mila compravendite (40.103), il mercato capitolino ha subito una correzione nel 2023 (-14,3%, pari a 34.373 transazioni) per effetto dell'aumento dei tassi di interesse. Dal 2024 si osserva un progressivo recupero degli scambi (+2,2% nel 2024 e +6,2% nel 2025, toccando le 37.293 unità), sostenuto dal graduale miglioramento delle condizioni creditizie e dalla forte resilienza della domanda abitativa. Le previsioni per il 2026 indicano una sostanziale stabilità su livelli elevati, con circa 37,6 mila compravendite (+0,8%), a causa dell'aumento dei tassi di interesse a settembre.	<table><thead><tr><th>Anni</th><th>Scambi abitazioni x 1.000</th><th>Variazioni %</th></tr></thead><tbody><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</td><td>38.891</td><td>31,6%</td></tr><tr><td>22</td><td>40.103</td><td>3,1%</td></tr><tr><td>23</td><td>34.373</td><td>-14,3%</td></tr><tr><td>24</td><td>35.127</td><td>2,2%</td></tr><tr><td>25</td><td>37.293</td><td>6,2%</td></tr><tr><td>26*</td><td>37.591</td><td>0,8%</td></tr></tbody></table>	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	38.891	31,6%	22	40.103	3,1%	23	34.373	-14,3%	24	35.127	2,2%	25	37.293	6,2%	26*	37.591	0,8%
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	38.891	31,6%																																															
22	40.103	3,1%																																															
23	34.373	-14,3%																																															
24	35.127	2,2%																																															
25	37.293	6,2%																																															
26*	37.591	0,8%																																															
	* Preconsuntivi basati sul Sentiment FIMAA.. Fonte: Agenzia delle Entrate.																																																

1.2. I prezzi di compravendita

Tavola 6	Roma - Prezzi medi delle abitazioni: variazioni percentuali																				
Nel secondo trimestre del 2026 i prezzi delle abitazioni a Roma continuano a crescere, registrando un'accelerazione dell'incremento annuo al +6,4% (rispetto al +5,5% del trimestre precedente). La dinamica positiva interessa sia le abitazioni di nuova costruzione (+8,3%) sia quelle esistenti (+6,0%). Su base congiunturale, i prezzi aumentano dell'1,7%, sostenuti in misura determinante dal comparto delle nuove abitazioni (+4,2% a fronte del +1,4% per l'esistente). Il quadro conferma un mercato residenziale capitolino in espansione nei valori, guidato in particolare dalla spinta sul segmento del nuovo.	<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 26' / II 25</td><td>6,4%</td><td>8,3%</td><td>6,0%</td></tr><tr><td>II 26' / I 26</td><td>1,7%</td><td>4,2%</td><td>1,4%</td></tr><tr><td>I 26 / I 25</td><td>5,5%</td><td>1,0%</td><td>6,2%</td></tr><tr><td>I 26 / IV 25</td><td>1,5%</td><td>-0,9%</td><td>1,7%</td></tr></table>	Variazioni tra i trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	II 26' / II 25	6,4%	8,3%	6,0%	II 26' / I 26	1,7%	4,2%	1,4%	I 26 / I 25	5,5%	1,0%	6,2%	I 26 / IV 25	1,5%	-0,9%	1,7%
Variazioni tra i trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti																		
II 26' / II 25	6,4%	8,3%	6,0%																		
II 26' / I 26	1,7%	4,2%	1,4%																		
I 26 / I 25	5,5%	1,0%	6,2%																		
I 26 / IV 25	1,5%	-0,9%	1,7%																		
	‘ Dati provvisori. Fonte: dati Istat.																				

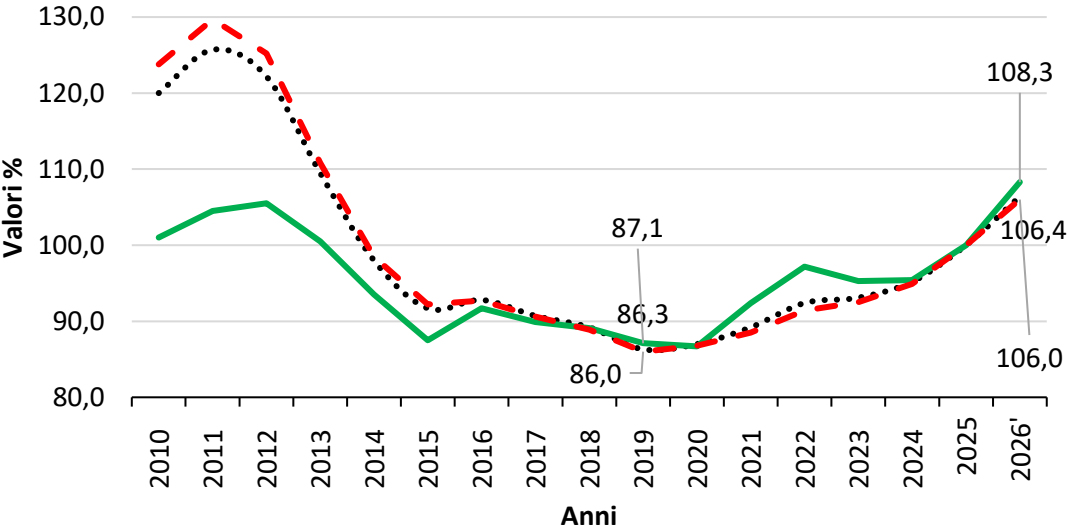
Tavola 7	Roma - Indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (2025=100)
Dopo il minimo registrato nel 2019, i prezzi delle abitazioni a Roma hanno avviato un'evidente fase di recupero. Tra il 2019 e il 2026 l'indice dei prezzi è aumentato del 24,3% per le abitazioni nuove (passando da 87,1 a 108,3) e del 23,3% per quelle esistenti (da 86,0 a 106,0). Per il comparto dell'esistente il riscatto segue un lungo ciclo di contrazione che tra il 2010 e il 2019 aveva comportato un calo dei valori di oltre il 30%. Le abitazioni di nuova costruzione continuano a mostrare la dinamica più sostenuta, spinte dalla limitata disponibilità di offerta di qualità sul mercato capitolino.	 Totale — Nuove - - - Esistenti
	‘ Preconsuntivi al I semestre. Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Istat.

Tavola 8	Roma - Previsione dei prezzi di compravendita 2026 (variazioni percentuali sul 2025)								
Per il 2026 si prevede un ulteriore incremento dei prezzi delle abitazioni a Roma, seppure con ritmi più contenuti rispetto agli anni recenti. I valori residenziali dovrebbero crescere mediamente del 2,3% rispetto al 2025, sostenuti dalla limitata disponibilità di offerta e dalla maggiore tenuta del comparto delle abitazioni nuove (+3,5%), mentre il recente rialzo dei tassi di interesse dovrebbe contribuire a contenere la dinamica dell'usato (+1,9%).	<table><tr><th>Variazioni tra gli anni</th><th>Abitazioni nel complesso</th><th>Abitazioni nuove</th><th>Abitazioni esistenti</th></tr><tr><td>2026 / 25</td><td>2,3%</td><td>3,5%</td><td>1.9</td></tr></table>	Variazioni tra gli anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	2026 / 25	2,3%	3,5%	1.9
Variazioni tra gli anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti						
2026 / 25	2,3%	3,5%	1.9						
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.								

1.3. Il sentiment FIMAA nel secondo quadrimestre 2026

Tavola 9	Lazio - Compravendite residenziali: stabilità diffusa e tensioni sul lato dell’offerta – Il quadrimestre 2026 (giudizi %)																				
Nel secondo quadrimestre 2026, secondo i giudizi raccolti, il mercato delle compravendite di abitazioni nel Lazio si conferma sostanzialmente stabile. La maggioranza degli operatori segnala livelli invariati rispetto al quadrimestre precedente per la domanda e per il numero di scambi. Permangono tuttavia alcune tensioni sul lato dell’offerta, con oltre un terzo dei giudizi in diminuzione (34,5%), riconducibili alla limitata disponibilità di immobili residenziali rispondenti alle moderne esigenze del mercato. In questo contesto di scarsità di prodotto di qualità, i prezzi delle abitazioni compravendute continuano a mostrare segnali di rialzo.	<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>11,5</td><td>67,2</td><td>21,2</td></tr><tr><td>Offerta in vendita</td><td>34,5</td><td>57,2</td><td>8,3</td></tr><tr><td>Numero di scambi</td><td>29,0</td><td>53,3</td><td>17,8</td></tr><tr><td>Prezzi di compravendita</td><td>9,7</td><td>49,2</td><td>41,1</td></tr></table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	Domanda per acquisto	11,5	67,2	21,2	Offerta in vendita	34,5	57,2	8,3	Numero di scambi	29,0	53,3	17,8	Prezzi di compravendita	9,7	49,2	41,1
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento																		
Domanda per acquisto	11,5	67,2	21,2																		
Offerta in vendita	34,5	57,2	8,3																		
Numero di scambi	29,0	53,3	17,8																		
Prezzi di compravendita	9,7	49,2	41,1																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

Tavola 10	Roma - Domanda e offerta di abitazioni: dinamiche' e riequilibrio nel periodo 2022–2026 (valori %)																																													
Dal primo quadrimestre 2026 domanda e offerta di abitazioni a Roma mostrano un progressivo avvicinamento, segnalando una fase di riequilibrio del mercato. Dopo il calo registrato tra la fine del 2022 e il 2023, la domanda è tornata a crescere riavvicinandosi all'offerta fino a superarla tra il 2024 e il 2025, sostenendo così la dinamica rialzista dei prezzi. Nell'ultimo periodo il divario tra i due indicatori torna a ridursi, delineando un contesto di maggiore stabilità ed equilibrio complessivo.	<table><caption>Estimated data from the graph (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>-45,0</td></tr><tr><td>23 2</td><td>-45,0</td><td>-35,0</td></tr><tr><td>23 3</td><td>-35,0</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>2,0</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>-18,0</td></tr><tr><td>26 1</td><td>3,0</td><td>-15,0</td></tr><tr><td>26 2</td><td>10,0</td><td>-25,0</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	-45,0	23 2	-45,0	-35,0	23 3	-35,0	-25,0	24 1	-25,0	-30,0	24 2	2,0	-15,0	24 3	5,0	-30,0	25 1	8,0	-28,0	25 2	22,0	-22,0	25 3	12,0	-18,0	26 1	3,0	-15,0	26 2	10,0	-25,0
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	-45,0																																												
23 2	-45,0	-35,0																																												
23 3	-35,0	-25,0																																												
24 1	-25,0	-30,0																																												
24 2	2,0	-15,0																																												
24 3	5,0	-30,0																																												
25 1	8,0	-28,0																																												
25 2	22,0	-22,0																																												
25 3	12,0	-18,0																																												
26 1	3,0	-15,0																																												
26 2	10,0	-25,0																																												
	<i>' Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i> Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																																													

1.4. Aspettative per il terzo quadrimestre 2026

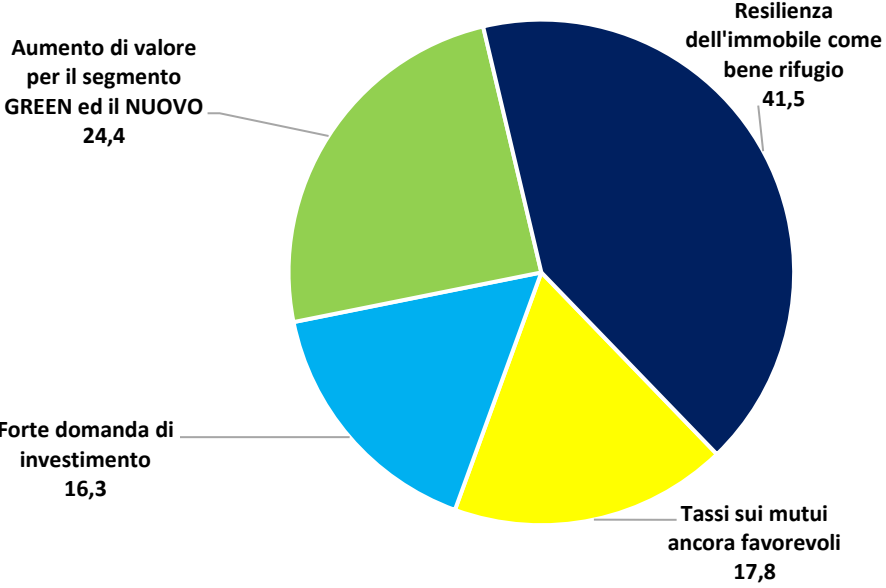
Tavola 11	Roma – Punti di forza del mercato delle compravendite residenziali <i>(Valori percentuali calcolati sul totale delle risposte multiple)</i>										
Secondo i giudizi raccolti, la tenuta del mercato delle compravendite a Roma è sostenuta principalmente dalla funzione dell'immobile come bene rifugio (41,5% delle risposte). Un contributo significativo proviene inoltre dal crescente apprezzamento per gli immobili green e di nuova costruzione (24,4%), mentre la domanda di investimento (16,3%) e le condizioni di accesso al credito ancora favorevoli (17,8%) continuano a supportare il mercato, sebbene con un peso più contenuto. La raccolta dei dati è avvenuta prima dell'aumento dei tassi dello scorso settembre.	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Punto di forza</th> <th>Valore percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resilienza dell'immobile come bene rifugio</td> <td>41,5</td> </tr> <tr> <td>Aumento di valore per il segmento GREEN ed il NUOVO</td> <td>24,4</td> </tr> <tr> <td>Tassi sui mutui ancora favorevoli</td> <td>17,8</td> </tr> <tr> <td>Forte domanda di investimento</td> <td>16,3</td> </tr> </tbody> </table>	Punto di forza	Valore percentuale	Resilienza dell'immobile come bene rifugio	41,5	Aumento di valore per il segmento GREEN ed il NUOVO	24,4	Tassi sui mutui ancora favorevoli	17,8	Forte domanda di investimento	16,3
Punto di forza	Valore percentuale										
Resilienza dell'immobile come bene rifugio	41,5										
Aumento di valore per il segmento GREEN ed il NUOVO	24,4										
Tassi sui mutui ancora favorevoli	17,8										
Forte domanda di investimento	16,3										
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.										

Tavola 12	Roma – Punti di debolezza del mercato delle compravendite residenziali <i>(Valori percentuali calcolati sul totale delle risposte multiple)</i>										
Secondo i giudizi raccolti, il principale fattore di debolezza del mercato delle compravendite residenziali di Roma è rappresentato dal divario tra prezzi di vendita e reddito da lavoro (37,6% delle risposte). Seguono la rigidità degli istituti di credito nell'erogazione dei mutui (23,5%) e la svalutazione degli immobili usati non efficienti e/o da ristrutturare (22,9%). Più contenuta, ma comunque rilevante, la carenza strutturale di offerta di qualità e la scarsità di nuove edificazioni (15,9%), che continuano a limitare la disponibilità di abitazioni adeguate alle esigenze della domanda.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Punto di debolezza</th> <th>Valore percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Divario tra prezzi di vendita e reddito da lavoro</td> <td>37,6</td> </tr> <tr> <td>Rigidità degli istituti di credito per l'erogazione dei mutui</td> <td>23,5</td> </tr> <tr> <td>Svalutazione dell'usato non efficiente e/o da ristrutturare</td> <td>22,9</td> </tr> <tr> <td>Carenza strutturale di offerta di qualità, scarsità di nuove edificazioni</td> <td>15,9</td> </tr> </tbody> </table>	Punto di debolezza	Valore percentuale	Divario tra prezzi di vendita e reddito da lavoro	37,6	Rigidità degli istituti di credito per l'erogazione dei mutui	23,5	Svalutazione dell'usato non efficiente e/o da ristrutturare	22,9	Carenza strutturale di offerta di qualità, scarsità di nuove edificazioni	15,9
Punto di debolezza	Valore percentuale										
Divario tra prezzi di vendita e reddito da lavoro	37,6										
Rigidità degli istituti di credito per l'erogazione dei mutui	23,5										
Svalutazione dell'usato non efficiente e/o da ristrutturare	22,9										
Carenza strutturale di offerta di qualità, scarsità di nuove edificazioni	15,9										
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.										

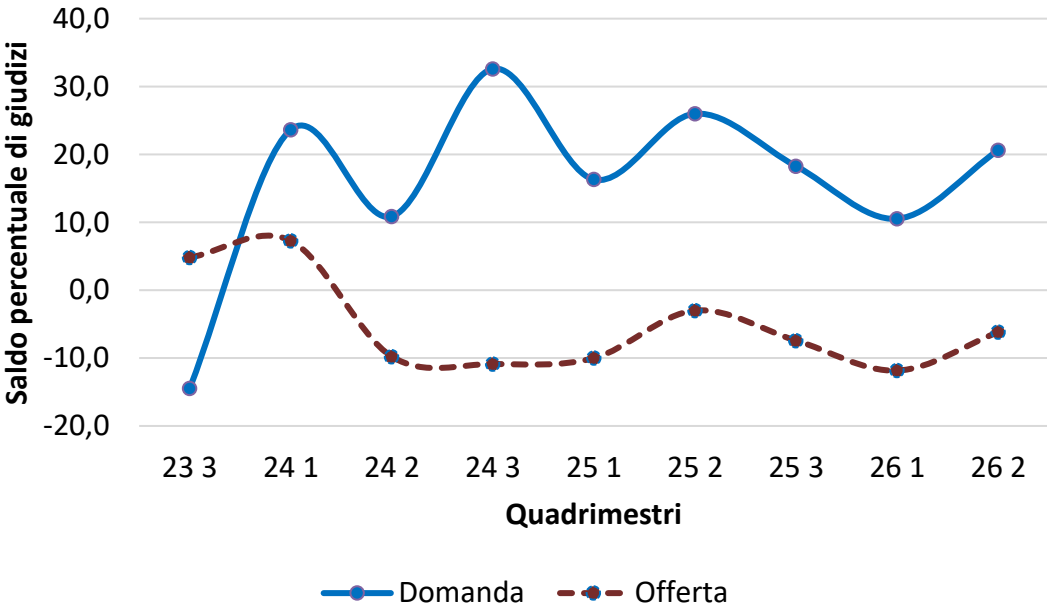
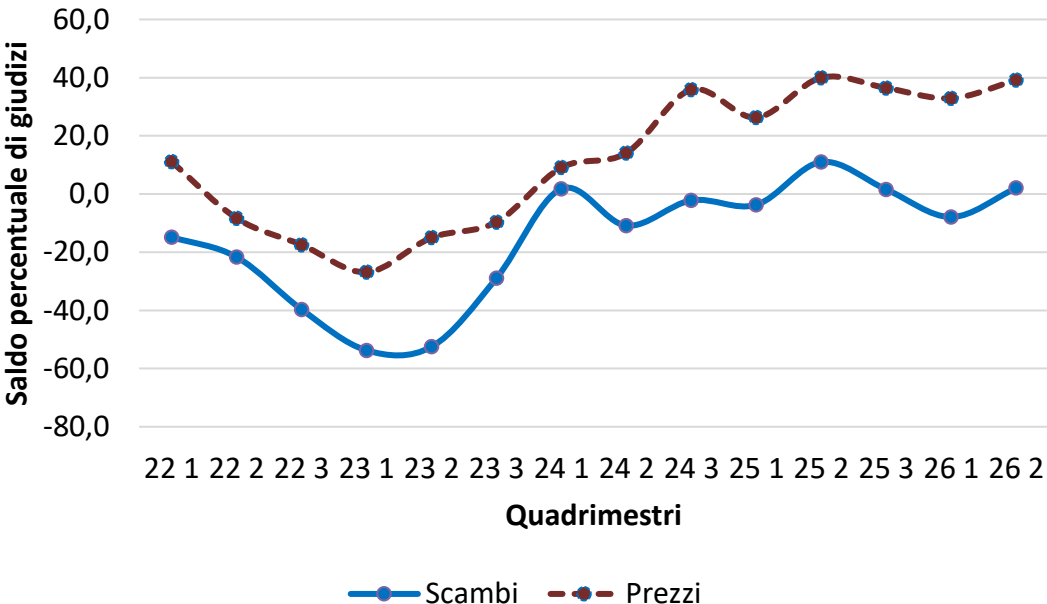
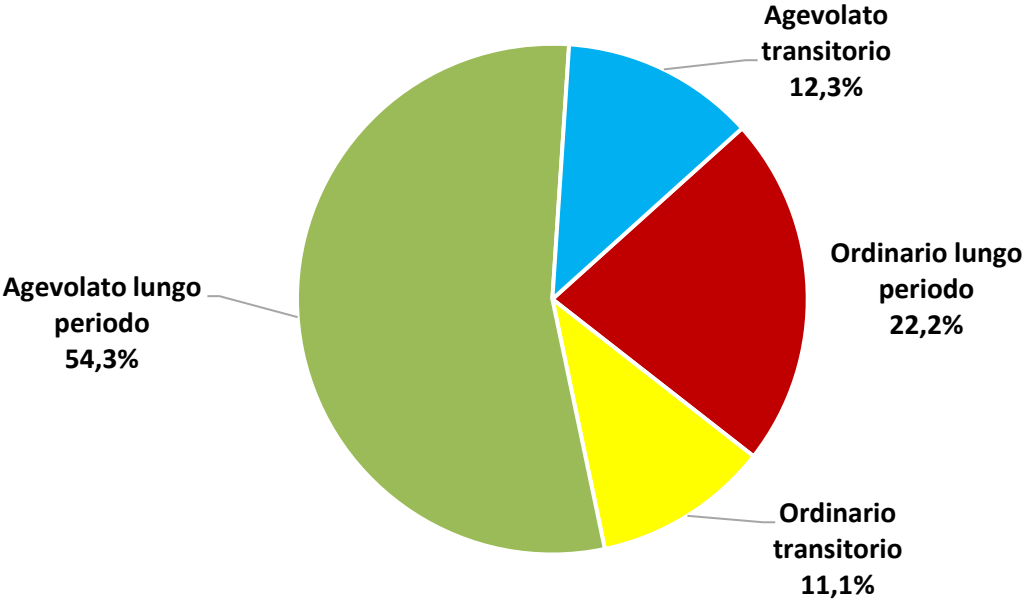
Tavola 13	Roma - Aspettative' su domanda e offerta di abitazioni in compravendita nei successivi 4 mesi (valori %)																														
Le aspettative su domanda e offerta mostrano dinamiche divergenti ma in progressivo avvicinamento. La domanda si mantiene positiva ma con andamenti irregolari e segnali di rallentamento nell'ultima fase, mentre l'offerta resta negativa, pur mostrando un andamento più stabile. Il ridimensionamento del divario tra le due componenti segnala un percorso di riequilibrio del mercato, coerente con una fase di stabilizzazione.	 <table><caption>Data extracted from the graph: Saldo percentuale di giudizi</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>7,0</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>16,0</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>18,0</td><td>-7,0</td></tr><tr><td>26 1</td><td>11,0</td><td>-12,0</td></tr><tr><td>26 2</td><td>21,0</td><td>-6,0</td></tr></tbody></table>	Quadrimestri	Domanda (%)	Offerta (%)	23 3	-14,0	5,0	24 1	24,0	7,0	24 2	11,0	-10,0	24 3	33,0	-11,0	25 1	16,0	-10,0	25 2	26,0	-3,0	25 3	18,0	-7,0	26 1	11,0	-12,0	26 2	21,0	-6,0
Quadrimestri	Domanda (%)	Offerta (%)																													
23 3	-14,0	5,0																													
24 1	24,0	7,0																													
24 2	11,0	-10,0																													
24 3	33,0	-11,0																													
25 1	16,0	-10,0																													
25 2	26,0	-3,0																													
25 3	18,0	-7,0																													
26 1	11,0	-12,0																													
26 2	21,0	-6,0																													
	<i>' Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i> Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																														

Tavola 14	Roma - Aspettative' su scambi e prezzi di abitazioni in compravendita nei successivi 4 mesi (valori %)																																													
Dopo il forte recupero osservato tra il 2023 e il 2024, le aspettative sul numero di scambi tendono a stabilizzarsi nel biennio 2025-2026. Le aspettative sui prezzi si mantengono invece stabilmente positive dal primo quadrimestre 2024. Il quadro prospettico continua quindi a indicare una crescita dei valori immobiliari del 2,3% nel 2026 (con una crescita del +3,5% annui per i prezzi delle nuove costruzioni) rispetto ad una stabilità dell'attività di compravendita (+0,8%).	 <table><caption>Saldo percentuale di giudizi (valori %)</caption><thead><tr><th>Quadrimestri</th><th>Scambi (%)</th><th>Prezzi (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>22 1</td><td>-15,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>22 2</td><td>-20,0</td><td>-5,0</td></tr><tr><td>22 3</td><td>-40,0</td><td>-15,0</td></tr><tr><td>23 1</td><td>-55,0</td><td>-25,0</td></tr><tr><td>23 2</td><td>-52,0</td><td>-15,0</td></tr><tr><td>23 3</td><td>-30,0</td><td>-10,0</td></tr><tr><td>24 1</td><td>2,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>24 2</td><td>-12,0</td><td>15,0</td></tr><tr><td>24 3</td><td>-2,0</td><td>35,0</td></tr><tr><td>25 1</td><td>-5,0</td><td>25,0</td></tr><tr><td>25 2</td><td>10,0</td><td>40,0</td></tr><tr><td>25 3</td><td>2,0</td><td>35,0</td></tr><tr><td>26 1</td><td>-10,0</td><td>30,0</td></tr><tr><td>26 2</td><td>2,0</td><td>40,0</td></tr></tbody></table>	Quadrimestri	Scambi (%)	Prezzi (%)	22 1	-15,0	10,0	22 2	-20,0	-5,0	22 3	-40,0	-15,0	23 1	-55,0	-25,0	23 2	-52,0	-15,0	23 3	-30,0	-10,0	24 1	2,0	10,0	24 2	-12,0	15,0	24 3	-2,0	35,0	25 1	-5,0	25,0	25 2	10,0	40,0	25 3	2,0	35,0	26 1	-10,0	30,0	26 2	2,0	40,0
Quadrimestri	Scambi (%)	Prezzi (%)																																												
22 1	-15,0	10,0																																												
22 2	-20,0	-5,0																																												
22 3	-40,0	-15,0																																												
23 1	-55,0	-25,0																																												
23 2	-52,0	-15,0																																												
23 3	-30,0	-10,0																																												
24 1	2,0	10,0																																												
24 2	-12,0	15,0																																												
24 3	-2,0	35,0																																												
25 1	-5,0	25,0																																												
25 2	10,0	40,0																																												
25 3	2,0	35,0																																												
26 1	-10,0	30,0																																												
26 2	2,0	40,0																																												
	<i>Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i> Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																																													

PARTE DUE – MERCATO DELLA LOCAZIONE

2.1. Il numero di locazioni abitative

Tavola 15	Roma - Variazioni percentuali annue dei nuovi contratti di locazione abitativa' nel II trimestre 2026												
Nel II trimestre 2026 a Roma sono stati stipulati 12.934 nuovi contratti di locazione abitativa, con un incremento complessivo del 6,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita interessa la maggior parte delle tipologie contrattuali: aumentano i contratti ordinari di lungo periodo (+8,1%), gli agevolati di lungo periodo (+7,8%) e gli agevolati transitori (+6,4%), mentre i contratti ordinari transitori registrano una diminuzione (-4,9%). Il quadro evidenzia un rafforzamento dell'attività del mercato locativo romano, sostenuto sia dalle formule tradizionali sia da quelle agevolate.	<table> <tr> <th data-bbox="1227 456 1563 491">Tipologia contratto</th><th data-bbox="1563 456 1675 491">Var. %</th></tr> <tr> <td data-bbox="1227 531 1563 566">Ordinario lungo periodo</td><td data-bbox="1563 531 1675 566">8,1%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1227 566 1563 601">Ordinario transitorio</td><td data-bbox="1563 566 1675 601">-4,9%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1227 601 1563 636">Agevolato lungo periodo</td><td data-bbox="1563 601 1675 636">7,8%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1227 636 1563 671">Agevolato transitorio</td><td data-bbox="1563 636 1675 671">6,4%</td></tr> <tr> <td data-bbox="1227 671 1563 707">Totale</td><td data-bbox="1563 671 1675 707">6,1%</td></tr> </table>	Tipologia contratto	Var. %	Ordinario lungo periodo	8,1%	Ordinario transitorio	-4,9%	Agevolato lungo periodo	7,8%	Agevolato transitorio	6,4%	Totale	6,1%
Tipologia contratto	Var. %												
Ordinario lungo periodo	8,1%												
Ordinario transitorio	-4,9%												
Agevolato lungo periodo	7,8%												
Agevolato transitorio	6,4%												
Totale	6,1%												
	‘ Escluso porzioni. Fonte: Agenzia delle Entrate.												

Tavola 16	Roma - Composizione dei contratti di locazione abitativa' nel II trimestre 2026: peso delle diverse tipologie (valori %)										
Nel II trimestre 2026 la composizione dei contratti di locazione abitativa a Roma evidenzia la netta prevalenza delle formule agevolate, che rappresentano oltre i due terzi delle stipule complessive. In particolare, i contratti agevolati di lungo periodo costituiscono la quota principale del mercato (54,3%), mentre quelli agevolati transitori raggiungono il 12,3%. Le formule ordinarie presentano invece un peso più contenuto, pari al 22,2% per i contratti di lungo periodo e all'11,1% per quelli transitori. Nel complesso emerge un orientamento crescente verso strumenti contrattuali in grado di offrire maggiore flessibilità nella durata del rapporto e condizioni fiscali più vantaggiose. La diffusione delle formule agevolate e transitorie riflette inoltre l'esigenza di limitare il rischio di vincoli contrattuali percepiti come eccessivamente rigidi in un contesto caratterizzato da elevata incertezza normativa, rapida evoluzione del mercato e crescente mobilità della domanda abitativa.	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia</th> <th>Peso (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agevolato lungo periodo</td> <td>54,3%</td> </tr> <tr> <td>Agevolato transitorio</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>Ordinario lungo periodo</td> <td>22,2%</td> </tr> <tr> <td>Ordinario transitorio</td> <td>11,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia	Peso (%)	Agevolato lungo periodo	54,3%	Agevolato transitorio	12,3%	Ordinario lungo periodo	22,2%	Ordinario transitorio	11,1%
Tipologia	Peso (%)										
Agevolato lungo periodo	54,3%										
Agevolato transitorio	12,3%										
Ordinario lungo periodo	22,2%										
Ordinario transitorio	11,1%										
	‘ Escluso porzioni. Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate.										

2.2. I canoni di locazione

Tavola 17	Roma - Variazioni percentuali annue dei canoni di locazione abitativa' nel primo semestre 2026 per tipologia di contratto												
Nel primo semestre 2026 i canoni medi di locazione a Roma registrano un incremento del 3,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Gli aumenti più sostenuti interessano i contratti agevolati di lungo periodo (+5,3%) e quelli ordinari transitori (+5,0%), mentre gli agevolati transitori crescono del 2,6%. I contratti ordinari di lungo periodo rappresentano l'unica tipologia in lieve diminuzione (-1,3%). La dinamica dei canoni conferma la permanenza di tensioni tra domanda e offerta e il crescente orientamento del mercato verso formule contrattuali più flessibili o fiscalmente convenienti.	<table data-bbox="1144 456 1756 786"> <tr> <th>Tipologia di contratto</th><th>Var%</th></tr> <tr> <td>Ordinario lungo periodo</td><td>-1,3%</td></tr> <tr> <td>Ordinario transitorio</td><td>5,0%</td></tr> <tr> <td>Agevolato lungo periodo</td><td>5,3%</td></tr> <tr> <td>Agevolato transitorio</td><td>2,6%</td></tr> <tr> <td>Totale</td><td>3,7%</td></tr> </table>	Tipologia di contratto	Var%	Ordinario lungo periodo	-1,3%	Ordinario transitorio	5,0%	Agevolato lungo periodo	5,3%	Agevolato transitorio	2,6%	Totale	3,7%
Tipologia di contratto	Var%												
Ordinario lungo periodo	-1,3%												
Ordinario transitorio	5,0%												
Agevolato lungo periodo	5,3%												
Agevolato transitorio	2,6%												
Totale	3,7%												
	' Escluso porzioni. Fonte: dati Agenzia delle Entrate.												

2.3. Il sentiment FIMAA nel primo quadrimestre 2026

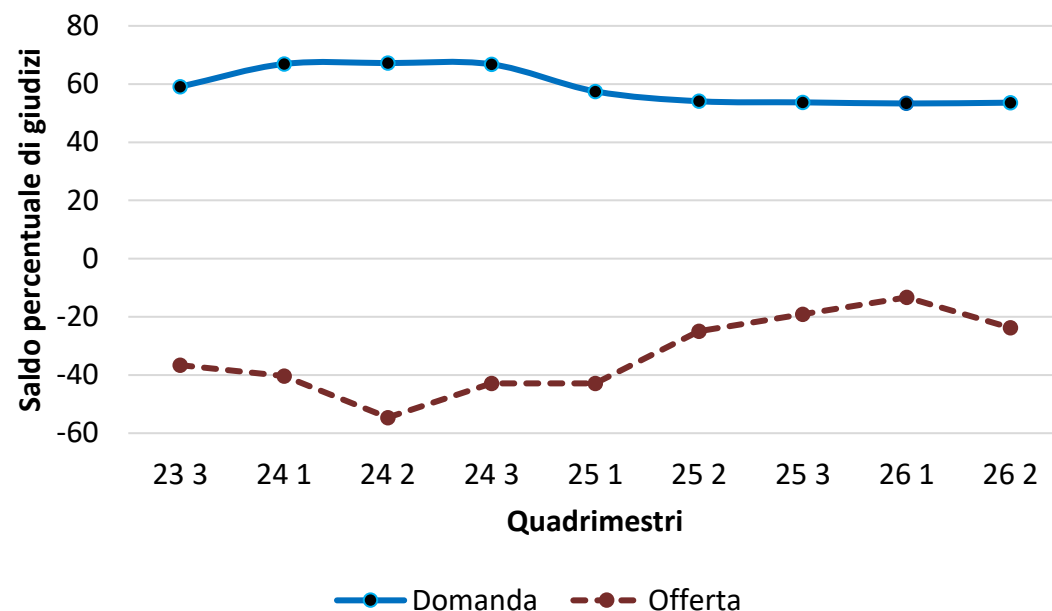
Tavola 18	Lazio - Locazioni residenziali: domanda sostenuta, offerta insufficiente e canoni in aumento – Il quadrimestre 2026 (giudizi %)																				
Nel primo quadrimestre 2026 il mercato delle locazioni residenziali nel Lazio continua a essere caratterizzato da uno squilibrio tra domanda e offerta. La domanda di abitazioni in locazione risulta sostenuta, con una netta prevalenza di giudizi di aumento (63,8%), mentre l'offerta evidenzia condizioni di debolezza, con una quota elevata di operatori che ne segnala una diminuzione (45,5%). Le difficoltà di accesso all'acquisto della casa, legata all'aumento dei prezzi delle abitazioni, alla riduzione del potere d'acquisto delle famiglie e al livello ancora elevato dei mutui, continuano a sostenere la domanda di locazione. In questo contesto il numero di contratti tende a mantenersi sostanzialmente stabile (67,5% dei giudizi), mentre i canoni di locazione mostrano una diffusa dinamica di crescita, con il 64,5% degli operatori che ne segnala un aumento.	<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>2,5</td><td>33,7</td><td>63,8</td></tr><tr><td>Offerta in locazione</td><td>45,5</td><td>45,3</td><td>9,2</td></tr><tr><td>N. di contratti di locazione</td><td>16,6</td><td>67,5</td><td>15,9</td></tr><tr><td>Canoni di locazione</td><td>4,2</td><td>31,3</td><td>64,5</td></tr></table>	Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento	Domanda in locazione	2,5	33,7	63,8	Offerta in locazione	45,5	45,3	9,2	N. di contratti di locazione	16,6	67,5	15,9	Canoni di locazione	4,2	31,3	64,5
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento																		
Domanda in locazione	2,5	33,7	63,8																		
Offerta in locazione	45,5	45,3	9,2																		
N. di contratti di locazione	16,6	67,5	15,9																		
Canoni di locazione	4,2	31,3	64,5																		
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																				

2.4. Aspettative per il terzo quadrimestre 2026

Tavola 19

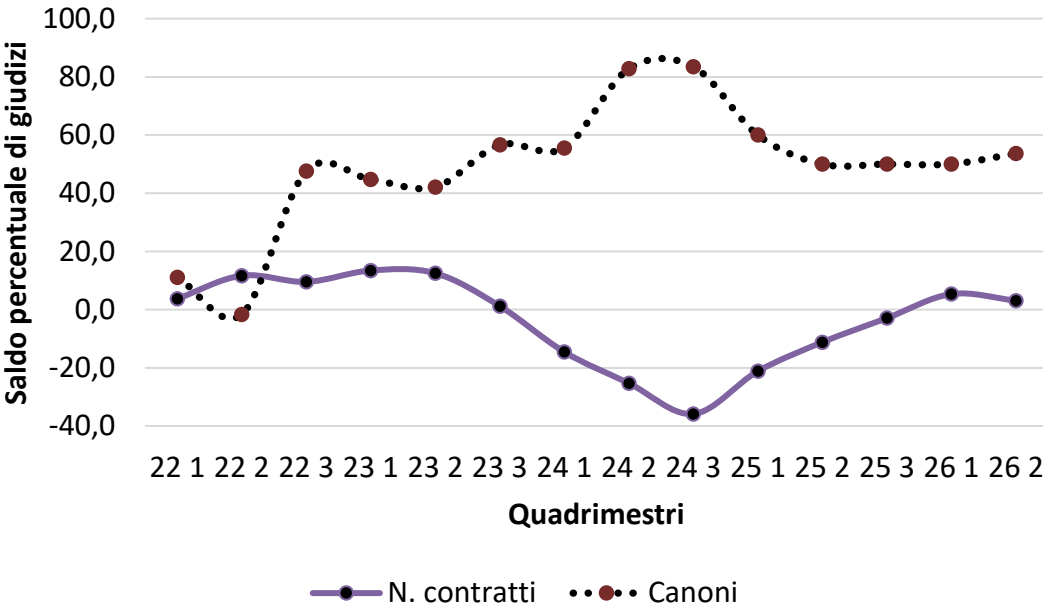
Roma - Mercato della locazione: domanda sostenuta e offerta insufficiente nelle aspettative' a 4 mesi (valori %)

Nel periodo osservato le aspettative sul mercato della locazione a Roma evidenziano una domanda di abitazioni stabilmente sostenuta e un'offerta ancora insufficiente. La domanda si mantiene su livelli ampiamente positivi lungo tutto l'orizzonte temporale considerato, mentre l'offerta continua a collocarsi in territorio negativo, pur mostrando un parziale miglioramento rispetto ai livelli minimi registrati nel 2024. Il persistente divario tra i due indicatori conferma la presenza di uno squilibrio strutturale nel mercato locativo romano, determinato dall'elevata pressione della domanda e dalla limitata disponibilità di immobili.



Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.

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

Tavola 20	Roma - Locazioni residenziali: canoni attesi in crescita e contratti su livelli più moderati (aspettative' a 4 mesi, % giudizi)																																													
Le aspettative degli operatori evidenziano dinamiche differenziate tra attività e prezzi nel mercato della locazione romana. Le attese sui canoni si mantengono stabilmente positive lungo tutto il periodo osservato, dal 2025 su livelli inferiori rispetto ai picchi registrati nel corso del 2024. Le aspettative sul numero di contratti risultano invece più deboli e mostrano una maggiore volatilità, pur evidenziando un graduale miglioramento dal 2025. Nel complesso il mercato continua a prospettare una crescita dei canoni più sostenuta (con variazioni attese nel 2026 nell'ordine dei 4 punti percentuali) rispetto a quella delle nuove stipule (+0,8%).	 <table><caption>Saldo percentuale di giudizi (Stime basate sul grafico)</caption><thead><tr><th>Quadrimestri</th><th>N. contratti (%)</th><th>Canoni (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>22 1</td><td>5</td><td>10</td></tr><tr><td>22 2</td><td>10</td><td>0</td></tr><tr><td>22 3</td><td>10</td><td>45</td></tr><tr><td>23 1</td><td>12</td><td>45</td></tr><tr><td>23 2</td><td>12</td><td>42</td></tr><tr><td>23 3</td><td>2</td><td>55</td></tr><tr><td>24 1</td><td>-15</td><td>55</td></tr><tr><td>24 2</td><td>-25</td><td>82</td></tr><tr><td>24 3</td><td>-35</td><td>85</td></tr><tr><td>25 1</td><td>-20</td><td>60</td></tr><tr><td>25 2</td><td>-10</td><td>50</td></tr><tr><td>25 3</td><td>-2</td><td>50</td></tr><tr><td>26 1</td><td>5</td><td>50</td></tr><tr><td>26 2</td><td>2</td><td>52</td></tr></tbody></table>	Quadrimestri	N. contratti (%)	Canoni (%)	22 1	5	10	22 2	10	0	22 3	10	45	23 1	12	45	23 2	12	42	23 3	2	55	24 1	-15	55	24 2	-25	82	24 3	-35	85	25 1	-20	60	25 2	-10	50	25 3	-2	50	26 1	5	50	26 2	2	52
Quadrimestri	N. contratti (%)	Canoni (%)																																												
22 1	5	10																																												
22 2	10	0																																												
22 3	10	45																																												
23 1	12	45																																												
23 2	12	42																																												
23 3	2	55																																												
24 1	-15	55																																												
24 2	-25	82																																												
24 3	-35	85																																												
25 1	-20	60																																												
25 2	-10	50																																												
25 3	-2	50																																												
26 1	5	50																																												
26 2	2	52																																												
	<i>Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.</i> Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.																																													

Sintesi

MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

Nel 2026 il mercato residenziale di Roma e del Lazio si conferma sostanzialmente solido, pur in un contesto caratterizzato da crescita economica moderata e da condizioni di accesso al credito ancora selettive. Dopo il forte recupero registrato nel biennio 2024-2025, l'attività di compravendita sta progressivamente convergendo verso una fase di consolidamento dei volumi scambiati.

Nel Comune di Roma le compravendite hanno raggiunto circa 37.300 unità nel 2025 (+6,2%) e sono attese in ulteriore lieve crescita nel 2026 fino a 37.600 transazioni (+0,8%), mantenendosi sui livelli più elevati degli ultimi anni. Nel secondo trimestre 2026 la variazione tendenziale degli scambi risulta pari a +0,4%, segnale di un mercato stabile dopo la forte espansione del biennio precedente.

Anche nel Lazio emerge un quadro di sostanziale tenuta: dopo il +6,5% registrato nel primo trimestre 2026, le compravendite regionali mostrano nel secondo trimestre una variazione pari a +0,6% su base annua, con una dinamica leggermente più favorevole nei comuni non capoluogo (+1,5%) rispetto ai capoluoghi (-0,1%).

Sul fronte dei prezzi, la crescita continua a essere più sostenuta rispetto a quella dei volumi. A Roma, nel secondo trimestre 2026, i valori delle abitazioni registrano un incremento annuo del 6,4%, superiore alla media nazionale, con una dinamica particolarmente intensa per le nuove costruzioni (+8,3%) rispetto alle abitazioni esistenti (+6,0%). L'andamento riflette la persistente scarsità di offerta qualificata e il forte interesse per gli immobili ad elevata efficienza energetica. Per l'intero 2026 è atteso un aumento medio dei prezzi del 2,3%, con una crescita più marcata per il nuovo (+3,5%) rispetto all'usato (+1,9%).

Le rilevazioni FIMAA evidenziano un mercato sostanzialmente equilibrato ma caratterizzato da una limitata disponibilità di immobili in vendita. Nel Lazio il 34,5% degli operatori segnala una diminuzione dell'offerta, mentre il 41,1% rileva un aumento dei prezzi. A Roma i principali fattori di sostegno del mercato sono rappresentati

dall'immobile come bene rifugio (41,5% delle risposte), dall'interesse verso il segmento green e il nuovo (24,4%) e dalla domanda per investimento (16,3%).

Tra le principali criticità emergono il divario tra prezzi delle abitazioni e redditi familiari (37,6%), la rigidità nell'accesso al credito (23,5%), la svalutazione degli immobili usati meno efficienti (22,9%) e la carenza di nuove costruzioni (15,9%). Le aspettative per i prossimi mesi delineano uno scenario di sostanziale stabilità delle compravendite accompagnato da un ulteriore moderato incremento dei valori immobiliari.

MERCATO DELLA LOCAZIONE

Il mercato della locazione continua a rappresentare il comparto più dinamico e sotto pressione del sistema residenziale romano e laziale. La domanda di abitazioni in affitto rimane elevata, sostenuta dalle difficoltà di accesso all'acquisto e dalla crescente ricerca di soluzioni abitative più flessibili.

Nel secondo trimestre 2026 a Roma sono stati stipulati 12.934 nuovi contratti di locazione abitativa, in aumento del 6,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita ha interessato i contratti ordinari di lungo periodo (+8,1%), quelli agevolati di lungo periodo (+7,8%) e quelli agevolati transitori (+6,4%), mentre risultano in diminuzione i contratti ordinari transitori (-4,9%).

La struttura del mercato romano è ormai fortemente orientata verso le formule agevolate, che rappresentano oltre i due terzi delle nuove stipule. In particolare, i contratti agevolati di lungo periodo coprono il 54,3% del totale, seguiti dai contratti ordinari di lungo periodo (22,2%), dagli agevolati transitori (12,3%) e dagli ordinari transitori (11,1%).

I canoni continuano a crescere, seppure con intensità differenziata tra le varie formule contrattuali. Nel primo semestre 2026 i canoni medi a Roma registrano un incremento del 3,7% rispetto allo stesso periodo del 2025. Gli aumenti più consistenti riguardano i contratti agevolati di lungo periodo (+5,3%) e quelli ordinari transitori (+5,0%), mentre i

contratti agevolati transitori crescono del 2,6%. I canoni ordinari di lungo periodo mostrano invece una lieve flessione (-1,3%).

Le rilevazioni FIMAA confermano un persistente squilibrio tra domanda e offerta nel Lazio. Il 63,8% degli operatori segnala una domanda in aumento, mentre il 45,5% rileva una riduzione dell'offerta disponibile. In questo contesto il 64,5% degli operatori evidenzia ulteriori aumenti dei canoni di locazione.

Per i prossimi mesi le aspettative restano orientate verso il mantenimento di una domanda sostenuta e di un'offerta insufficiente, soprattutto nell'area romana. Di conseguenza, i canoni sono attesi in ulteriore crescita, mentre il numero dei contratti dovrebbe mantenersi sostanzialmente stabile. Nel complesso, il mercato degli affitti continua a essere caratterizzato da una forte pressione della domanda e da una carenza strutturale di offerta che sostiene i livelli dei canoni e rafforza il ruolo delle formule contrattuali agevolate e flessibili.