







# Indagine Fimaa Confcommercio: a Roma ripresa e crescita per il mercato immobiliare residenziale

Da Agenzia Nova – Il mercato immobiliare residenziale di Roma mostra segnali di vivacità nel corso del 2025. Dopo il calo annuo delle compravendite registrato nel primo trimestre 2024 (-7 per cento), si osserva una ripresa significativa: +10,7 per cento nel primo trimestre 2025 e +4,1 per cento nel secondo. È quanto emerge dall'indagine Fimaa Confcommercio di Roma e Lazio che evidenzia un mercato a Roma caratterizzato da una domanda sostenuta e da un'offerta ancora capace di rispondere alle esigenze, pur in presenza di numerosi giudizi che segnalano un progressivo assorbimento dell'offerta disponibile. I preconsuntivi per l'intero anno, infatti, indicano un incremento stimato del +5,7 per cento nel numero di compravendite rispetto al 2024, accompagnato da una crescita dei prezzi media del +4,0 per cento.

Nel Lazio – spiegano dalla Fimaa – il bilancio del 2024 si chiude con un recupero significativo delle compravendite, in particolare nei comuni non capoluogo, dove la crescita annua ha raggiunto il +5,9 per cento nel secondo trimestre 2025. Tuttavia, permangono alcune criticità strutturali: l'offerta invendita è percepita in diminuzione dal 36,4 per cento degli operatori Fimaa, mentre il 40,4 per cento segnala un aumento dei prezzi. “Il mercato della compravendita abitativa mostra una buona dinamicità – dichiara il presidente di Fimaa Roma, Maurizio Pezzetta – trainato da una solida fiducia nel settore, da tassi sui mutui comunque contenuti per i quali non ci sono aspettative di rialzo nel breve periodo e dai buoni rendimenti offerti dagli affitti brevi”.

In merito alla proposta di inasprimento della cedolare secca sugli affitti brevi previsto dalla manovra di bilancio 2026, Pezzetta inoltresottolinea: “Si tratta di una misura inutile e dannosa che rischia di non raggiungere gli obiettivi fiscali prefissati e potrebbe spingere verso l'evasione, anziché contenerla e inoltre non risolverebbe certo il problema della carenza di locazioni di lunga durata, penalizzate dalle normative ormai obsolete che non danno ai proprietari certezze sul corretto pagamento del canone di locazione e sul rilascio dell'immobile. Servono sicuramente, una revisione delle leggi che regolamentano il settore delle locazioni, così come devono essere adottate politiche strutturali per l'housing sociale, l'estensione della cedolare secca agli immobili commerciali e una riflessione etica sulle modalità con cui vengono accomunati i portali e le piattaforme digitali e gli agenti immobiliari professionali”.

Sul fronte dei prezzi medi delle abitazioni a Roma, nel secondo trimestre 2025 si registra un aumento del +4,4 per cento rispetto allo stesso periodo del 2024. La crescita è trainata principalmente dai prezzi delle abitazioni nuove, che segnano un incremento del +6,1 per cento, mentre le abitazioni esistenti registrano un aumento più contenuto, pari al +4,7 per cento. Nonostante questi rialzi, acquistare casa oggi nella Capitale risulta ancora più conveniente rispetto al 2010: in termini medi, gli appartamenti usati valgono il 23 per cento in meno, mentre quelli nuovi registrano una riduzione del 5,5 per cento. Secondo Gian Luca Sondali, responsabile dell'ufficio studi della Fimaa Roma: “Restano alcune criticità da monitorare: i costi di ristrutturazione elevati, la scarsità di immobili ristrutturati di piccole dimensioni e i prezzi in aumento, a fronte di salari e stipendi rigidi che limitano la capacità di acquisto”.

Sul fronte delle locazioni, Roma registra nel secondo trimestre 2025 oltre 12.000 nuovi contratti, con una crescita del +2 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A trainare il mercato sono i contratti transitori (+16 per cento) e quelli per studenti (+11,7 per cento), mentre i contratti ordinari di lungo periodo risultano in calo (-6,1 per cento). I canoni medi di locazione sono aumentati del +6,3 per cento su base annua, con punte del +10,9 per cento per i contratti transitori, confermando una tendenza al rialzo che riflette la pressione della domanda su un'offerta sempre più contenuta. Le aspettative per il mercato immobiliare di Roma nel terzo quadrimestre 2025 indicano un nuovo aumento dell'interesse da parte della domanda, con un trend di fondo in crescita costante a partire dal terzo quadrimestre 2023. Si evidenzia inoltre un orientamento all'aumento delle quantità di abitazioni offerte

