



## Immobiliare: a Roma cala il numero di compravendite ma cresce la fiducia nella riduzione dei tassi

Da Agenzia Nova – Dal 2022 al 2023 a Roma c'è stato un calo fisiologico delle compravendite del 14,4 per cento con 34.300 transazioni registrate. Tuttavia dal terzo trimestre del 2023 è tornata a crescere la fiducia dei consumatori, trainata dalla possibile riduzione dei tassi di interesse e da una discesa media dei prezzi che però – secondo la stima della Fimaa Confcommercio di Roma – potrebbero risalire per 1,5 punti percentuali nel 2024. È questa la fotografia scattata dall'indagine sul mercato immobiliare residenziale, riferito al consuntivo 2023 e previsioni per il secondo quadrimestre 2024, realizzato dall'Ufficio studi della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa) e diffuso nell'ambito del convegno "Un mondo di geni", organizzato dalla Fimaa Confcommercio Roma nella Sala del Tempio di Vibia Sabina e Adriano a Roma. Un'occasione per fare il punto sull'andamento del settore e sulle sfide poste dalle nuove tecnologie.

"Il convegno di oggi ha un titolo provocatorio, perché affrontiamo l'argomento dell'innovazione, dell'intelligenza artificiale e della cyber security, e quindi come utilizzare l'intelligenza artificiale quale strumento e non essere usati dalla stessa", ha affermato il presidente della Fimaa Confcommercio di Roma, Maurizio Pezzetta, che con l'occasione ha annunciato: "C'è il tema della formazione. Su questo noi abbiamo un fiore all'occhiello, in quanto abbiamo ottenuto un corso di laurea triennale con l'Università La Sapienza nella facoltà di Giurisprudenza, che si chiama Diritto ed economia della proprietà immobiliare, partito quest'anno. Questo è il primo e unico corso in Italia che si occupa di real estate, e ci ha dato una grande soddisfazione per numero di iscritti".

Secondo l'indagine, le variazioni percentuali annue del numero di scambi di abitazioni negli ultimi tre trimestri del 2023, sebbene si mantengano in area negativa, sono crescenti. Solamente secondo il 21,8 per cento degli operatori immobiliari accreditati Fimaa Roma, Federazione italiana mediatori agenti d'affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia, nel secondo quadrimestre dell'anno il numero di compravendite risulterebbe ancora in calo. La percentuale era infatti oltre il 45 per cento 4 mesi or sono. Ciò porta il numero di scambi atteso per il 2024 a riconfermare il dato del 2023 di circa 33-34 mila abitazioni compravendute, con una variazione percentuale annua del -14,8 per cento.

“Quella di Roma non è solo la più grande area immobiliare del Paese ma anche quella di maggior pregio nel mondo. Un'area ricca che merita una particolare attenzione”, ha affermato il presidente della Camera di commercio di Roma, Lorenzo Tagliavanti. In particolare, l'abitazione più frequentemente compravenduta a Roma dagli agenti immobiliari accreditati Fimaa nel 77,8 per cento dei casi è l'appartamento, seguito dalla casa indipendente (16,7 per cento). Secondo gli operatori, inoltre, l'abitazione ha un prezzo tra 200.000 e 300.000 Euro (40,7 per cento) o tra 300.000 e 500.000 (33,3 per cento). Il 9,3 per cento delle vendite, invece, ha un prezzo maggiore di 500.000 Euro. Tra le caratteristiche più importanti rilevate, le case sono un 3 locali nel 77,8 per cento dei casi, un 2 locali nel 13 per cento delle opzioni scelte.

Nel 40,4 per cento dei casi, la casa è in classe energetica media (B, C, D), mentre in un caso su 4 (25 per cento) è in classe E, F, G. Da osservare che a giudizio del 5,8 per cento di agenti immobiliari romani la classe energetica non è ritenuta ancora di interesse nell'acquisto. “Questo non mi sorprende – ha spiegato Pezzetta – in una città dotata di un patrimonio immobiliare storico-artistico unico è evidente che la normativa green soggiace alla bellezza. Ciò che invece mi inquieta per la tutela della professione e la tenuta dell'intero settore è il 22,5 per cento di operatori accreditati Fimaa Roma che esprime preoccupazione per nuove imposte introdotte dall'ultima legge di bilancio: la tassazione delle plusvalenze degli immobili riqualificati grazie al Superbonus può avere pesanti ripercussioni sul mercato immobiliare e per questo auspico che si possa intervenire per delimitare in maniera puntuale il perimetro di applicazione della disposizione”, ha concluso.

Per quanto riguarda gli affitti, nel 2023 il numero di nuovi contratti di locazione abitativa si è ridotto del 6 per cento rispetto al 2022, mentre i canoni hanno proseguito il trend espansivo, con un più 4,9 per cento. Secondo le aspettative formulate dagli agenti immobiliari Fimaa per il secondo quadrimestre dell'anno la domanda di appartamenti in locazione sarà in crescita (74,1 per cento degli intervistati) con una offerta in diminuzione a giudizio del 45,5 per cento di testimoni privilegiati (il 40 per cento delle opinioni propende per una stabilità). Ne consegue un numero di nuovi contratti nel 2024 in riduzione di -5 punti percentuali, e canoni ancora in crescita del 5-6 per cento. “Fimaa non solo rappresenta gli interessi degli operatori immobiliari ma è la sede del confronto, è il posto dove gli operatori non si sentono soli. Una funzione preziosissima che a Roma sta interpretando al meglio”, sono state le parole del presidente della Confcommercio di Roma, Pier Andrea Chevallard. “La nostra città – ha aggiunto – ha bisogno di interventi per riqualificare il territorio dal centro alle periferie. Quando la città diventerà più accessibile sarà anche più attrattiva per tutti coloro che si vogliono inserire”, ha concluso.

[Read More](#)

---