

## Comunicato stampa evento 8 giugno 2026

**E' stato presentato** oggi presso la Sala del Tempio di Vibia Sabina e Adriano della Camera di commercio di Roma, un focus sulla serie storica delle Indagini sul mercato residenziale realizzate da Tecnoborsa, che possono contare su una serie storica ventennale a livello nazionale mentre l'arco temporale delle indagini realizzate a Roma abbraccia un arco di circa dieci anni. Le indagini che hanno coinvolto un campione di circa 2.400 famiglie, per rigore dell'approccio e continuità metodologica rappresentano un importante strumento per comprendere e anticipare taluni fenomeni, considerato che **Roma vanta il più alto numero di unità immobiliari residenziali (oltre 1,4 milioni), pari al 4,1% dello stock nazionale.**

L'evento intitolato 'L'evoluzione dell'abitare e il mercato immobiliare: strumenti, attualità e prospettive' è stato aperto dal **saluto istituzionale del Presidente della Camera di commercio di Roma Lorenzo Tagliavanti** che ha osservato come *"Non c'è mai stata una fase economica in cui il mercato immobiliare va male e l'economia di Roma va bene. Le due curve, con incidenze diverse, hanno però sempre avuto la stessa direzione"*. Il Presidente Tagliavanti ha proseguito spiegando che *"Parlare del mercato del mercato immobiliare a Roma ha un valore particolare per due motivi: il primo perché Roma ha il mercato immobiliare più ampio d'Italia. Inoltre, il patrimonio immobiliare della nostra città è quello di maggior pregio al mondo"*.

**Ha preso quindi la parola il Presidente Tecnoborsa Valter Giammaria** sottolineando che *"Il mercato immobiliare romano si avvia verso una fase di stabilità moderata, ma con la necessità di gestire possibili criticità legate all'equilibrio tra domanda e offerta, alla evoluzione della domanda collegata a fattori esogeni di incertezza macro economica, ai cambiamenti demografici strutturali, alle tensioni nel mercato della locazione. Sarà la capacità di governare questi fattori a determinare la sostenibilità e la qualità dello sviluppo del comparto residenziale romano nel prossimo futuro"*.

Tra gli intervenuti, **analisti dell'Agenzia delle Entrate- OMI e di Banca d'Italia**, soggetti che condividono insieme a Tecnoborsa la realizzazione di un Sondaggio congiunturale

che con cadenza trimestrale, coinvolge da oltre quindici anni oltre 1.500 agenzie immobiliari su tutto il territorio nazionale.

E' stato affrontato anche il tema **dell'importanza della valutazione immobiliare quale leva strategica per la trasparenza del mercato** con la presentazione delle novità introdotte nella sesta edizione del **Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e quelle relative al Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma**, di recente valorizzato da un progetto condiviso con l'Università di Tor Vergata e sostenuto dalla Camera di commercio di Roma che ha reso la pubblicazione uno strumento 'dialogante' con la città, attraverso l'evidenziazione per ciascuna zona, di una rete di servizi georeferenziati.

E' intervenuto l'Assessore all'urbanistica del Comune di Roma, Maurizio Velocchia e, al termine della mattinata in occasione di una **tavola rotonda con i Presidenti delle associazioni di settore delle agenzie immobiliari (ANAMA FIAIP e FIMAA)** è stata rilevata la crescente importanza dell'intermediazione professionale a garanzia della sicurezza delle transazioni fatta registrare dall'indagine, sia a livello nazionale e, in misura particolarmente rilevante, a Roma.

I temi della serie storica delle Indagini Tecnoborsa sono stati sintetizzati in due Quaderni di economia immobiliare (**QEI n.41 e QEI n.42**) distribuiti in occasione dell'evento e consultabili in formato digitale **qui**. Grazie ad un progetto sostenuto dalla Camera di commercio di Roma è anche possibile dal sito Tecnoborsa generare grafici ed indici attingendo alla base dati resa disponibile e alimentata dalle informazioni raccolte con la somministrazione dei questionari in tanti anni di lavoro.

**Roma si posiziona come leader in Italia per volume di compravendite** ed è una delle **destinazioni di turismo culturale** più importanti del mondo con **quasi 53 milioni di presenze** totali, secondo gli ultimi dati registrati nel 2025.

**L'effetto Turismo** ha certamente contribuito ad alimentare la domanda di acquisto per investimento da parte dei nuclei familiari, in parallelo ad un evidente apporto che viene all'economia romana, dagli investimenti nella ricettività di alto livello.

**Il tema resta quello di governare una domanda che si riproporrà in occasione di grandi eventi in modo massiccio**, con la derivante complessità di preservare l'identità del centro storico della capitale, **dove si concentra l'86% dei turisti**.

In termini generali, analizzando la serie storica delle Indagini Tecnoborsa, emerge che a Roma successivamente **al brusco calo fatto registrare dagli acquisti nel 2014**, è

**seguita, nell'ultimo decennio, la crescita della quota di famiglie che ha acquistato una casa. In concomitanza, un perdurante ciclo in arretramento delle locazioni, che comunque nel 2024 hanno fatto registrare una fiammata positiva.**

Secondo quanto descritto nel Rapporto di analisi, si registra **una complementarità fra proprietà e affitto, che tendenzialmente si compensano** a seconda delle condizioni del mercato, dei prodotti offerti, delle disponibilità delle famiglie, delle condizioni del credito.

Almeno per gli anni passati, **il mercato non ha avuto andamenti sintonici - ovvero di crescita simultanea di proprietà e affitto - ma piuttosto distonici ad indicare l'esistenza nel mercato immobiliare locale, di continui aggiustamenti fra domanda e offerta.**

In ogni caso, a partire dagli ultimi anni, si registra una **domanda in crescita a una velocità superiore al dato delle effettive transazioni.** Esiste quindi, un **differenziale fra domanda e offerta che lascia una quota di famiglie insoddisfatte.** Un divario, cui non è estranea anche la riconversione di una parte significativa del patrimonio abitativo a usi temporanei.

Peraltro, **dal focus Tecnoborsa sulle locazioni** in merito alla **percezione dei rischi e dei vantaggi associati agli affitti brevi rispetto a quelli di lungo periodo, emerge come la locazione a breve termine rappresenti un'attività solo apparentemente poco complessa.** L'indubbio vantaggio è quello della **flessibilità** mentre sul fronte dei rischi **ci sono gli introiti poco prevedibili nel tempo e la gestione, soprattutto operativa,** che può riservare qualche problema ad un proprietario poco esperto, in termini di tempi e competenze.

Questo quadro specifico va poi collegato forse al più rilevante fenomeno sociale del secolo, ovvero il **declino demografico** dei grandi paesi industriali e specialmente di quelli europei. Fra le Città Metropolitane tuttavia, **Roma** registrerà un sostanziale equilibrio anche nel medio periodo. La **domanda abitativa pertanto si manterrà vivace,** almeno all'orizzonte dei quindici anni a venire, ma con una **profonda trasformazione della sua composizione per tipologia, con la crescita dei nuclei familiari composti da single- giovani o anziani- e dei nuclei monogenitoriali,** fattore questo che determinerà **un impatto anche sul taglio delle abitazioni e sull'utilizzo degli spazi domestici.**

**Le previsioni per l'immediato futuro (entro il 2028) fanno anche emergere una certa congruenza per l'accesso all'affitto, a Roma e a livello nazionale. In tutti e due i casi,**

**seppur con valori diversi, registriamo una leggera diminuzione del dato- rispetto ai valori del 2024- con successiva stabilizzazione.** Non si può escludere del resto che una maggiore richiesta di alloggi in affitto sia da porre in relazione alle condizioni reddituali delle famiglie così come ad eventuali difficoltà di accesso al credito, fattori questi che potrebbero influire anche sulla quota di locatari futuri.

**PER ULTERIORI INFORMAZIONI**

**Area Comunicazione e Marketing**

**Tel. 06.57300710**

[www.tecnoborsa.com](http://www.tecnoborsa.com)