

INDICE ▾

BLOG ▾

AGENDA

SPECIALI

ABBONAMENTI



Highlight

Mari team immobiliare: la vera domanda a Roma è nel semicentro

Di: [Redazione](#)

Data: 1 Ottobre 2025



Share post:



Facebook



Twitter



Pinterest



WhatsApp



LinkedIn



E-mail



Copy URL

Roma è **tre città diverse** racchiuse in una, con il gap tra cento, semicentro e periferia che sfiora le cinque volte per quanto riguarda i valori immobiliari.

È quanto emerge dall'analisi condotta da **Mari team immobiliare** sui dati ufficiali di Omi – Agenzia delle Entrate, Nomisma e Banca d'Italia, secondo cui nel **centro storico** i **valori medi** arrivano fino a **8.600–9.000**

€/m² (Tridente, Piazza Navona, Campo Marzio), con un **pubblico ristretto e tempi di vendita più lunghi**.

Il **semicentro** – aree come Prati, Flaminio, Trieste e Monteverde – si colloca oggi tra i 5.000 e i 7.000 €/m², con punte medie registrate dall’OMI fino a 6.800 €/m² a Prati e 7.000 €/m² a Trieste, ed è il vero cuore della domanda: famiglie e professionisti cercano case ben collegate e con spazi adeguati, **con un bacino ampio di acquirenti e dinamiche di assorbimento più rapide rispetto al mercato del lusso**.

La **periferia** (Tor Bella Monaca, Centocelle, Torre Angela) resta **mediamente sotto i 1.900 €/m²**, con **valori contenuti e un mercato eterogeneo**.

“Questa frammentazione non è solo un dato statistico, ma il segnale che Roma non può più essere letta come un mercato unico” – commenta **Gianluca Mari, ceo di Mari team immobiliare**. – “Ogni area ha una sua identità precisa, un proprio pubblico e logiche di scambio differenti. Questo impone un approccio analitico e mirato: chi guarda la città come un insieme indistinto rischia di perdere le vere dinamiche che muovono oggi le compravendite”.

Il 2° Osservatorio Nomisma 2025 evidenzia una lenta ripresa iniziata nel 2024 e confermata nei primi mesi del 2025, con un +11,5% di compravendite nel I trimestre, trainate dai mutui (+32,7% tendenziale). Il quadro resta però condizionato da prudenza bancaria e incertezze geopolitiche.

Il Sondaggio Banca d’Italia (II trim. 2025) conferma **prezzi in lieve crescita, tempi medi di vendita intorno a 5,4 mesi** e uno **sconto medio del 7,8%**.

“La ripresa è reale, ma non uniforme” – prosegue **Mari**. “Tassi più bassi hanno riaperto la domanda di mutui, ma il credito resta selettivo. Per Roma significa che ci sono margini di crescita, soprattutto nei segmenti capaci di incontrare la domanda concreta delle famiglie”.

Secondo Nomisma, a Roma servono in media 4,6 mesi per vendere un’abitazione usata.

L’esperienza di **Mari team immobiliare** evidenzia invece che un immobile correttamente valutato e valorizzato rimane sul mercato in media **48 giorni** (dato proprietario Mari 2025).

“Questo è esattamente il punto in cui entra in gioco la valorizzazione” – sottolinea **Sanja Radovanovic, presidente globale di Eahsp e co-founder di Mari team immobiliare** – “A Roma, la differenza è particolarmente marcata nelle zone semicentrali, dove la domanda è più viva: gli immobili preparati con home staging trovano acquirenti molto più rapidamente rispetto alla media di mercato”.

L’Omi (II trim. 2025) registra un +8,1% di scambi residenziali a livello nazionale.

Un dato significativo riguarda le **agevolazioni fiscali**: oltre l’**85%** delle compravendite a **Roma** riguarda **acquisti “prima casa”**, la quota più alta tra le grandi città italiane, **superiore anche a Milano**.

Oltre il **59%** delle transazioni romane è assistito da **mutuo**, con un tasso medio alla prima rata ~3,3% (OMI, Banca d’Italia).

“Il dato sulla prima casa è significativo: oltre l’85% degli acquisti a Roma riguarda famiglie che comprano per viverci, non per investimento”– sottolinea **Mari**. – “Questo significa che la domanda è molto concreta, ma anche selettiva: le case che non rispondono a criteri di qualità, prezzo e valorizzazione rischiano di restare fuori mercato”.

Box dati

- **Omi – Quotazioni immobiliari (II sem. 2024, pubbl. marzo 2025):** Centro fino a 9.000 €/m²; semicentro 5.000–7.000 €/m² (punte: Prati 6.800, Trieste 7.000); periferia <1.900 €/m². *
- **Omi – Statistiche (II trim. 2025):** +8,1% compravendite residenziali; Roma >85% “prima casa”; >59% mutui; tasso medio 3,3%.
- **Nomisma – Osservatorio 2025 (luglio):** lenta ripresa; tempi medi di vendita Roma 4,6 mesi; locazioni 2 mesi.

Clara d’Orlando nuova head of public affairs del Gruppo Data4

Data4, provider e investitore leader europeo nel settore dei data center da quasi 20 anni, ha nominato Clara d’Orlando head...

Partnership iad – Switcho per le utenze nel cambio casa

iad ha stretto una la partnership con Switcho, piattaforma 100% digitale e gratuita che permette alle persone di risparmiare sulle spese....

OFFICE OBSERVER



→ Leggi gli ultimi articoli pubblicati da

OFFICE OBSERVER

blog indipendente di riferimento del mondo ufficio e contract

Office Observer Newsletter

#149 settembre 2025

Le newsletter di Office Observer vengono inviate gratuitamente a una mailing list di: architetti, interior designer, space planner, studi di [...]

L’Expo è morta? Viva l’Expo! Parte 2 di 2

[dal nostro inviato speciale Alessandro Colombo] L’Expo è morta? Viva l’Expo! Parte 1 di 2 a questo link ↗ Il [...]

Ultimi articoli



Accordo tra Cei e Cdp per gli immobili di diocesi ed enti religiosi, con un occhio agli studenti



Cessione San Siro approvata, Inter e Milan avviano investimento da 1,2 mld di rigenerazione urbana



La Nuvola Lavazza va sul grande schermo



Perfrierie, Andisu: “Gli studentati motore di

- **Banca d'Italia – Sondaggio II trim. 2025:** prezzi in lieve crescita; tempi di vendita 5,4 mesi; sconto medio 7,8%.

 **rigenerazione urbana e sociale”**

TAGS

Mari team immobiliari

Prezzi delle case a Roma

residenziale

residenziale Roma

Articolo precedente

Accordo tra Cei e Cdp per gli immobili di diocesi ed enti religiosi, con un occhio agli studenti

 **Redazione**

LASCIA UN COMMENTO

Commento:

Nome:*

Email:*

Sito Web:

☐ Salva il mio nome, email e sito web in questo browser per la prossima volta che commento.

PUBBLICA COMMENTO

RELATED ARTICLES

HIGHLIGHT



La Conferenza episcopale italiana (Cei) e il Gruppo Cdp hanno firmato un protocollo d'intesa finalizzato alla promozione di...

HIGHLIGHT



Il Consiglio comunale di Milano ha approvato la delibera per la vendita dello stadio San Siro e delle...

PRESS RELEASE



In occasione del 100° anniversario di Lavazza Group, un film d'autore racconta la Nuvola, la sede centrale della storica azienda torinese...

HIGHLIGHT



Emilio Davianzo e Simone Magliani, rispettivamente presidente e vicepresidente vicario di Andisu – l'Associazione nazionale che raccoglie...



Requadro è il settimanale online di informazione e approfondimento dedicato al settore immobiliare.



LINK UTILI

- Indice
- Blog
- Agenda
- Abbonamenti

INDICE

- Affari Legali
- Architettura e design
- Bandi
- Giropoltrone
- News
- Numeri e Mercati
- Off Topic