

Roma immobiliare a 3 velocità: centro fermo, semicentro in corsa, periferia entry-level

Un'analisi sui dati ufficiali OMI, Nomisma e Banca d'Italia

Di Redazione Web - 02/10/2025



Roma non è un solo mercato immobiliare, ma tre città diverse racchiuse in una. È quanto emerge dall'analisi condotta da **MARI Team Immobiliare** sui dati ufficiali di **OMI – Agenzia delle Entrate**, Nomisma e Banca d'Italia, che confermano differenziali fino a 5 volte tra centro, semicentro e periferia.

Tre mercati, tre identità

Secondo le quotazioni OMI (II sem. 2024, pubblicate marzo 2025), 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.”

Contesto congiunturale

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" – osserva **Gianluca Mari**. – «Tassi più bassi hanno riacceso 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.»

Tempi di vendita: la prova dei fatti

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."

La domanda e il credito

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 Gianluca 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 (fonti ufficiali)

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

**I valori OMI sono intervalli min-max per microzona e stato; in alcune microzone premium del semicentro le punte possono superare i 6.5–7.0k €/m²*