



RICERCA PER CATEGORIE

Agenda

Aziende informano

Esteri

In Italia

Infrastrutture

Mercati

News

Patrimoni Culturali

Primo piano

SLIDER

Social housing

Spazio casa

SPOTLIGHT

HOME > AZIENDE INFORMANO > MARI Team Immobiliare: a Roma la domanda si concentra nel semicentro, noi accorciamo i tempi da 4,6 mesi a 48 giorni

MARI Team Immobiliare: a Roma la domanda si concentra nel semicentro, noi accorciamo i tempi da 4,6 mesi a 48 giorni

🕒 1 Ottobre 2025 👤 kncredazione@2016 ➡ Aziende informano



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 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.»*

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*



MERCATO IMMOBILIARE

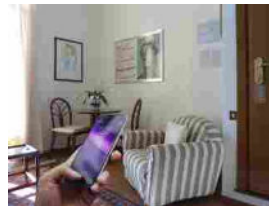
ROMA



« PRECEDENTE

Madrid: un modello di città dove la vegetazione è un'infrastruttura essenziale

ARTICOLI CORRELATI



**MAIORA SOLUTIONS
LANCIA EPONA**



**Roma, avviato restauro
fontane di Piazza della**



**Roma, Casa di Dante al
via i lavori di restauro**

Il Sito utilizza cookie "tecnici". Specificatamente, vengono utilizzati cookie di navigazione o sessione, diretti a garantire la normale navigazione e fruizione del sito web, e quindi finalizzati a rendere funzionale ed ottimizzare la stessa navigazione all'interno del sito. Oltre ai suddetti cookie tecnici questo sito utilizza i cookie di Google Analytics. Questi cookie raccolgono informazioni su come un visitatore usa il sito e non raccolgono informazioni che possono identificare l'utente. Tutte le informazioni raccolte sono aggregate in forma anonima e sono utilizzate solo per migliorare la funzionalità del sito e verificarne il traffico. Se accetti l'utilizzo dei suddetti cookie non funzionali clicca su ok.

Ok