



[Home](#) > [Inquilino, conduttore e locazione](#) > Roma non è un solo mercato immobiliare, ma tre città diverse racchiuse in una

condominio102

**OFFERTA ESCLUSIVA
CONTABILIZZAZIONE CALORE**

A partire da € 369,00* ad appartamento

- Paghi in 3 anni
- Fornitura e Installazione incluse

* Tutti i prezzi sono da intenditori esclusi di I.V.A.

**SCOPRI DI PIÙ NEL PROSSIMO
WEBINAR GRATUITO**



INQUILINO, CONDUTTORE E LOCAZIONE

Roma non è un solo mercato immobiliare, ma tre città diverse racchiuse in una

Roma è "tre città in una". Il gap tra centro, semicentro e periferia sfiora le 5 volte



Redazione Condominio Caffè | 2 Ottobre 2025, 13:13 | 📄 Visualizzazioni: 69

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.

I pacchetti di Libri Condominio



Pacchetto Equo Compenso

~~49.60€~~ **34.72€**



Pacchetto Condòmino contro Amministratore

~~66.40€~~ **32.50€**

«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.»

Fonte: comunicato stampa MARI Team Immobiliare



**Pacchetto
Superbonus 110%
e General
Contractor**

~~53.50€~~ **19.90€**



**50 Sfumature di
Contabilità
Condominiale**

~~42.70€~~ **39.90€**



**Pacchetto
recupero morosità
condominiale**

~~34.20€~~ **23.90€**



**Pacchetto
Condominio
Tecnico**

~~72.30€~~ **36.19€**

Altri articoli della stessa categoria



Roma non è un solo mercato immobiliare, ma tre città diverse racchiuse in una



Il regolamento condominiale può vietare le locazioni brevi?