

## Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa – Roma, 16 aprile 2026

### ROMA. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2025

**Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 le case di Roma si sono rivalutate del 2,2%.**

Il mercato immobiliare romano conferma un ciclo espansivo, trainato da dinamiche molto diverse tra centro storico, semicentro e periferie. Il motore più evidente della rivalutazione è la **linea C della metropolitana**, che ha modificato tempi di percorrenza e attrattività di numerosi quartieri. Parallelamente si segnalano ancora acquisti per **investimento per affitti brevi soprattutto nelle zone più turistiche anche se il fenomeno si sta ridimensionando altrove. Sempre bene i quartieri universitari**. Si segnalano **operazioni di frazionamento** nelle aree con immobili di ampia metratura.

“Le aree del **centro** – spiega **Raffaele De Paola, Pluriaffiliato Tecnocasa** - hanno messo in evidenza un recupero dei valori del 2,1%. **Gli investitori sono sempre più interessati al cuore della città per realizzare casa vacanza e B&B. Si conferma la presenza straniera che acquista un pied a terre nella capitale. Chi cerca l’abitazione principale si muove su soluzioni di prestigio che devono essere posizionate in palazzi d’epoca e signorili, dotate di spazi esterni e di un affaccio possibilmente panoramico**. I prezzi arrivano a 10 mila € al mq a Fontana di Trevi, piazza del Popolo, piazza di Spagna ovvero i luoghi più rappresentativi di Roma con punte di 15 mila € al mq per piccoli tagli con terrazzo. I valori scendono a Castel S. Angelo, 6000-6500 € al mq, in via Veneto 7000-8000 € al mq. Sul segmento della locazione **diminuiscono le richieste di chi cerca immobili in affitto da destinare al turistico ricettivo**. Si muovono professionisti che lavorano in centro, un bilocale si affitta a 1400-1500 € al mese e si utilizza soprattutto il contratto a canone concordato.

Intorno al **Colosseo e nel rione Monti** non si segnalano particolari variazioni di prezzo. Nella zona di **Colosseo – Colle Oppio si segnala una prevalenza di acquisti migliorativi, realizzati da famiglie che già ci vivono e cercano soprattutto tagli superiori a 100-150 mq. Si contano anche stranieri (francesi, americani e olandesi) che comprano una casa da usare per brevi periodi in città e riservarsi la possibilità di affittarla quando non utilizzata. Si trovano anche soluzioni di prestigio con affacci panoramici che toccano 9000-10 mila € al mq**. A ridosso del Colosseo (via M. Aurelio, via Capo d’Africa, via San Giovanni in Laterano) prevalgono palazzi dei primi anni del 1900, ristrutturati nel tempo e al momento valutati 7000 € al mq. Quotazioni simili si segnalano nel rione Monti dove la presenza di immobili di metratura più piccola attira gli investitori, spesso orientati su affitti brevi o transitori. Si possono trovare tipologie costruite nel XVIII e nel XIX secolo che hanno quotazioni medie di 7000 € al mq con punte di 7500 € al mq in via dei Serpenti, via Baccina, via del Boschetto e Salita del Grillo. Gli immobili signorili a Monti arrivano a 9000 € al mq. **La centralità della zona ha portato nel tempo molti proprietari ad optare per gli affitti turistici, alcuni però sono tornati sul canale tradizionale affittando a studenti. Sono numerosi gli studenti stranieri che arrivano a Roma in cerca di monocali e bilocali e con budget decisamente superiori agli studenti italiani**. Un bilocale si affitta intorno a 1400-1500 € al mese”.

I valori delle case nei quartieri **Parioli e Pinciano** hanno evidenziato un aumento. **Pinciano, il più prestigioso, offre soluzioni di elevato standard apprezzato anche da acquirenti stranieri**. La domanda di pregio si orienta in modo particolare su soluzioni di elevate finiture, di ampia dimensione e oltre i 250 mq, spesso con doppio salone, due - tre camere da letto e doppi servizi. Piace la presenza di un terrazzo abitabile, in tal caso il prezzo può arrivare anche a 8 mila € al mq se si parla di attici di piccolo taglio. Le zone top sono piazza delle Muse, via Porro, via Carlo Dolci, la

zona di Monti Parioli e via Oriani. Stesse quotazioni per le case in Parioli Alta (piazza Pitagora, viale Liegi). Nel quartiere Parioli, infatti, coesistono soluzioni di pregio e di edilizia civile. Si vende mediamente intorno a 5000 € al mq. Tipologie meno costose sono disponibili presso il Villaggio Olimpico: soluzioni degli anni '70 costano 3000-4000 € al mq. Tra gli acquirenti si contano prevalentemente famiglie. **La presenza della Luiss, non lontano, stimola la domanda per investimento anche da parte di genitori di studenti. I tagli piccoli in questa zona sono spesso ricavati da operazioni di frazionamento visto che la zona offre immobili dalla metratura molto generosa.** Negli ultimi tempi la Luiss sta prendendo in affitto immobili che destina ai suoi studenti. Oltre a questi ultimi nella zona si segnala anche una ricerca da parte di professionisti. I canoni di locazione di un bilocale si aggirano intorno a 1600 € al mese.

Continuano a crescere i prezzi nel quartiere di **Testaccio**, restano stabili a **Piramide**. Il primo ha il vantaggio di essere compreso tra i quartieri di Aventino – San Saba decisamente più costoso e Trastevere più turistico. A Testaccio dove prevalgono le compravendite di abitazione principale i valori si aggirano intorno a 5800 € al mq con punte di 7000 € al mq per le soluzioni in ottimo stato nei pressi di piazza S. Maria Liberatrice, Piazza Testaccio, Lungotevere Testaccio, oltre che negli stabili di maggior pregio. Piramide a causa di un'offerta abitativa più popolare, del posizionamento fuori dalle mura e della vicinanza della metropolitana e della Stazione ha prezzi leggermente più contenuti, intorno a 4000 € al mq, motivo per cui interessa soprattutto gli investitori.

Il mercato delle locazioni registra una domanda elevata che arriva da professionisti, famiglie e studenti di "Roma Tre". Sul mercato stanno tornando gli immobili che fino all'anno scorso erano destinati al Giubileo. Si pratica soprattutto il contratto a canone concordato ma sempre più spesso si ricorre al contratto transitorio.

**Negli ultimi anni il quartiere ha vissuto una serie di interventi di riqualificazione tra cui il recupero dell'ex Mattatoio, la creazione di nuove zone pedonali. In futuro sarà creata una promenade che collegherà via Galvani alla Piramide Cestia. Il piano si concentra sulla ricucitura tra la zona di Porta San Paolo e la Piramide Cestia e il cuore del quartiere, migliorando la connessione tra il rione e il fiume. Prevista la realizzazione di una passeggiata delle mura.**

**La riqualificazione mira a preservare l'anima popolare del quartiere ma, allo stesso tempo, dotarlo di infrastrutture moderne, con più spazi verdi e una migliore vivibilità.**

**A San Pietro – Gregorio VII – Trastevere** si segnalano acquisti di abitazione principale e per investimento orientato su piccoli tagli da destinare a casa vacanza e B&B. Si segnala però un ripensamento da parte di chi ha scelto in passato di praticare questa attività e che ora, per eccesso di offerta turistico ricettiva, sta pensando di vendere o di affittare. Per questo motivo la seconda parte del 2025 ha visto protagonisti soprattutto acquirenti di prima casa alla ricerca di tagli superiori a 100 mq, con doppio bagno e spazio esterno. Capita che si spostino anche dai vicini quartieri quali Prati -Risorgimento e Monteverde. Gli investitori prediligono l'area compresa tra Porta Cavalleggeri e le mura vaticane. I prezzi dell'area oscillano tra 5000 e 7000 € al mq con punte di 8000-9000 € al mq per le soluzioni di nuova costruzione. **Negli ultimi anni la connotazione turistica della zona ha portato alla sostituzione delle botteghe storiche con attività di ristorazione.**

La macroarea che ha messo a segno l'incremento maggiore dei valori (+3,8%) è stata quella di **Policlinico – Pietralata**. Tra i quartieri in aumento ci sono **Università e Casalbertone, entrambi trascinati dalla domanda di acquisto per affittare a studenti.**

Nel quartiere di **Casalbertone** i valori immobiliari sono aumentati in seguito a una domanda vivace che si è concentrata in modo particolare su soluzioni ristrutturate o in buono stato. Le compravendite interessano soprattutto persone già residenti oppure i genitori di ragazzi che studiano a "La

Sapienza” che sorge non lontano. Acquistano prevalentemente bilocali su cui impiegare tra 200 e 250 mila €. La minoranza che acquista per mettere a reddito si focalizza in particolare sulle traverse di via Tiburtina, adiacenti alla stazione omonima e alle facoltà universitarie. Anche i canoni di locazione sono in crescita e per un bilocale si spendono intorno a 900-1000 € al mese. L’area di Casalbertone è composta prevalentemente da palazzi ante ’67 con alcune tipologie d’epoca degli anni ’30 ricercate soprattutto dagli amatori del genere. Un buon usato ha prezzi medi di 3000- 3500 € al mq. Ci sono alcuni interventi di nuova costruzione che si vendono velocemente a prezzi medi di 5000-6000 € al mq.

+2,6% la crescita dei prezzi **nella macroarea di San Giovanni - Roma Est.**

**L’apertura della fermata “Colosseo” della linea metropolitana “C” che consente di raggiungere più velocemente il centro della città e di interscambiare con le linee “A” e “B” ha determinato il rialzo dei prezzi nei quartieri di Borghesiana – Vermicino, Centocelle, Tor Vergata, Torre Spaccata, Alessandrino .**

Nel primo la domanda è importante e arriva anche da quartieri limitrofi. Di Borghesiana piace soprattutto la parte più storica che ha immobili degli anni ’60-’70. Numerose le nuove costruzioni che si acquistano a prezzi medi di 3000-4000 € al mq e questo ha, in parte, determinato un rialzo dei valori anche sulle soluzioni usate. **Si contano investitori che acquistano per mettere a reddito e che si indirizzano su bilocali o trilocali che affittano anche a studenti. Il quartiere, infatti, non è lontano da Tor Vergata e, ora, col potenziato collegamento attira anche chi lavora in zona più centrali.** L’offerta in locazione è ridotta a causa di un difficile ricambio di immobili. Attualmente per un bilocale si spendono intorno a 650 € al mese.

Continuano a crescere i prezzi nel quartiere di **Centocelle** che ha visto un aumento della richiesta di acquisto sia per uso personale sia per investimento. Si sono interessati alla zona coloro che risiedono in quartieri più esterni e che qui trovano prezzi ancora accessibili, la velocizzazione del percorso verso il centro ha incrementato anche le richieste di studenti universitari. Questo ha portato a un rialzo dei canoni di locazione. Si nota un ritorno sull’affitto tradizionale di chi aveva acquistato per realizzare affitti brevi e che ora pratica contratti a canone libero. Una soluzione in buono stato ha prezzi medi di 3000 € al mq. Il target di età più giovane sceglie il mercato di Centocelle mentre su Villa De Sanctis vanno persone di età più elevate, tra 40-50 anni, alla ricerca della casa migliorativa. A Villa De Santis ci sono condomini costruiti negli anni ’80, dotati di posto auto e ascensore e che si scambiano a 3000-3100 € al mq. Non ci sono molte nuove costruzioni pur essendoci una richiesta molto elevata. I prezzi medi del nuovo in classe A si aggirano intorno a 4000-5000 € al mq. **Sono iniziati i lavori di realizzazione della metrotranvia G che collegherà Termini all’Università Tor Vergata e avrà diverse fermate a Centocelle, lungo l’ex tracciato della linea Termini - Giardinetti ed interscambia con le stazioni della metro C.**

**I valori delle case a Tor Vergata sono in leggero aumento. Pur prevalendo le compravendite di abitazione principale si segnala una buona domanda per investimento destinata agli affitti per studenti. C’è chi cerca anche palazzi, immobili di ampie dimensioni (compresa la possibilità del cambio d’uso) per realizzare studentati. Il quartiere piace per la presenza della metro C e, per questo motivo, registra acquisti da parte di persone che arrivano da aree più esterne come Finocchio e Torre Maura.** Le case costruite degli anni ’50 si aggirano intorno a 1500 € al mq. Il mercato delle locazioni è veloce, tanta domanda e poca offerta e i canoni di un bilocale si aggirano intorno a 1000 € al mese. **A Torre Spaccata il migliorato collegamento con il centro tramite la metropolitana “C” ha determinato un aumento della domanda per investimento.** La tipologia più richiesta, ma anche più presente, è il trilocale. La maggioranza delle case risale agli anni ’60-’70 ed è di tipologia popolare. I prezzi medi si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq. **Non distante passerà la**

linea tramviaria che transiterà su viale Palmiro Togliatti: 8 km che collegheranno la stazione della metro B "Ponte Mammolo" con la stazione della metro A "Subaugusta", passando per Centocelle (Metro C). Finanziata con i fondi PNRR, la linea prevede 19 fermate e l'apertura è prevista per il 2026, con lavori che si concluderanno entro giugno.

In leggero aumento i prezzi degli immobili nella zona di San Giovanni – Porta Metronio il cui mercato ha avuto una spinta in seguito all'apertura di due fermate della metropolitana C, Porta Metronia e Colosseo. Questo ha portato a un maggiore interesse per l'area, ora collegata anche alla linea A e B. La maggioranza dei clienti cerca bilocali e trilocali e spesso ad acquistare sono professionisti che non ricorrono al credito. **Nel 2025 si registrarono numerosi acquisti di casa vacanza da affittare durante il Giubileo. Il basso tasso di occupazione sta portando i proprietari a destinarle al segmento della locazione transitoria. Spesso sono ben tenute e arredate. Si chiedono canoni elevati che non sempre trovano riscontro sul mercato, motivo per cui la domanda si sta concentrando in modo particolare su immobili canoni più contenuti.** Chi desidera acquistare la casa ne trova di costruite tra gli anni '30 e gli anni '50 con prezzi medi intorno a 4000 € al mq e punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni signorili come attici o appartamenti con spazi esterni che si trovano in viale Metronio, via Gallia e via di Sant'Erasmo.

I prezzi delle abitazioni nel quartiere **Alessandrino** sono in aumento in seguito al fatto che è servito dalla omonima fermata della metropolitana della linea Ce che attira le richieste di quartieri vicini come Centocelle, Torre Maura e Giardinetti. Qui, infatti, si possono acquistare appartamenti in piccoli contesti condominiali e i prezzi sono più contenuti (1800 € al mq). Quotazioni più elevate, 2200 € al mq, si registrano per alcune soluzioni signorili presenti su viale Alessandrino. Negli anni scorsi sono sorte delle nuove costruzioni, alcune delle quali ancora invendute sul mercato perché collocate a 3000 € al mq. Si contano anche acquisti per investimento: si investono mediamente 110 mila € per l'acquisto di soluzioni da 50-55 mq da mettere a reddito e da affittare a 650-750 € al mese. **Casa vacanza e B&B acquistate per il Giubileo, sono tornati sul mercato per essere affittati con contratti a canone libero o a canone concordato.**

Mercato positivo nel quartiere di **Morena**, alla periferia sud della città; acquistano persone che già vivono e desiderano migliorare la qualità abitativa, i residenti nei vicini quartieri di Don Bosco e Cinecittà i cui prezzi sono più elevati e dei comuni dei Castelli Romani che desiderano avvicinarsi alla città. La zona gode della vicinanza della stazione di Ciampino e della metro "Anagnina". Il parco immobiliare è molto ampio e consta di soluzioni costruite tra gli anni '70 e gli anni '80, con una minoranza di abitazioni degli anni 2000. Un buon usato si vende intorno a 2500 € al mq, il nuovo tra 3000 e 4000 € al mq. Tra gli acquirenti si contano anche investitori che acquistano per mettere a reddito e affittare a lavoratori fuori sede, giovani coppie e in minoranza anche studenti dell'università di "Tor Vergata". Un bilocale si affitta a 800-900 € al mese.

Crescono del 2,4% i prezzi delle case nella macroarea di **Villa Ada – Monte Sacro**.

L'area di **Trieste – Nimorense - Priscilla**, area semicentrale della città che **da sempre attira interesse degli investitori spinti dalla vicinanza della "LUISS" e di chi cerca una abitazione principale di pregio.** I primi optano per piccoli tagli su cui investire non oltre 400 mila € che poi affittano a 700-800 € a stanza. L'offerta abitativa dell'area spazia da tagli fino a 40-50 mq per arrivare a metrature più ampie, da 140 a 300 mq, acquistate come abitazione principale e spesso anche frazionate in tagli più piccoli. Si vendono a prezzi medi di 4500 € al mq per arrivare a 7000-8000 € al mq per soluzioni di particolare pregio concentrate in via di Priscilla, via di Trasone e via di Novella. Ad acquistarli sono prevalentemente professionisti. Vendono spesso eredi o chi necessita di migliorare la propria qualità abitativa. In aumento anche i canoni di locazione a causa di una domanda molto elevata e una bassa offerta. A cercare casa in affitto sono studenti e professionisti che lavorano in zona. Per un bilocale

si paga intorno a 1200 € al mese e si stipulano soprattutto contatti a canone concordato. Sono presenti alcune nuove costruzioni che arrivano fino a 10 mila € al mq (es. via di Tor di Fiorenza). **Crescono i prezzi nei quartieri di Cinquina e Bufalotta in seguito a una domanda vivace e alla presenza di nuove costruzioni. Infatti entrambi i quartieri negli ultimi anni sono stati interessati da un discreto sviluppo immobiliare, soprattutto nel quartiere di Cinquina.** Ad acquistare sono spesso famiglie residenti che migliorano la qualità abitativa, giovani coppie al primo acquisto. Cinquina sorge oltre il GRA e si caratterizza per una prevalente offerta abitativa di tipo popolare. I prezzi più contenuti del nuovo intorno a 3000 -40000 € al mq attirano anche acquirenti dai vicini quartieri di Fidene e Colle Salario. **Il quartiere di Bufalotta presenta un'area di nuove costruzioni sorte nel 2015 oltre a un'offerta immobiliare degli anni '60-'70: prezzi medi di 3500 € al mq. Vicino al GRA e non lontano dal centro commerciale di "Porta di Roma" piace soprattutto alle famiglie. Intorno a quest'ultimo si sviluppa l'omonimo quartiere, che concentra anche l'interesse di investitori che trovano tagli di metratura più contenuta.** Un buon usato costa 3000 € al mq.

Crescono i valori immobiliari a **Città Giardino**. L'offerta abitativa costruita tra gli anni '50 e gli anni '70 presenta immobili di dimensioni generose particolarmente apprezzati dagli acquirenti della zona. Le nuove costruzioni presenti non sempre offrono gli spazi necessari. Questo ha determinato un aumento della domanda, in particolare per soluzioni ristrutturate o comunque in buono stato. Particolarmente apprezzata la zona che si sviluppa intorno a via Luigi Capuana nella parte alta di Talenti dove una soluzione ristrutturata può sfiorare i 5000 € al mq. Un usato si vende tra 3500 e 4000 € al mq. **L'ampia metratura degli immobili ha permesso la realizzazione di numerose operazioni di frazionamento.**

Anche le case nella macroarea di **Monteverde – Aurelio** hanno segnalato una crescita dei prezzi del 2%. Chiudono in positivo il quartiere di **Prati – Balduina** che sperimenta una carenza di offerta (molti immobili di proprietà sono stati destinati a casa vacanza) e una maggiore domanda. L'aumento dei valori si spiega anche con il fatto che si sono compravendute maggiormente le abitazioni presenti nel quartiere Prati i cui prezzi sono più elevati per la vicinanza al Vaticano e per la qualità degli immobili, stabili civili che risalgono agli anni '30-'40. I prezzi si aggirano intorno 5000-5400 € al mq. I valori scendono a Balduina, 4000- 4200 € al mq, per case di cooperativa degli anni '50 spesso con balconi. **Presenti investitori che acquistano per realizzare casa vacanza e B&B e per affittare a studenti della "Lumsa" o dell'ospedale "Gemelli" e al personale sanitario di quest'ultima struttura. Il mercato della locazione vede una carenza di offerta dovuta al fenomeno degli short rent anche se da gennaio si nota un ritorno sul mercato della locazione residenziale di immobili che erano stati acquistati per il Giubileo. Un bilocale si affitta a 1300 € al mese. In aumento i frazionamenti: società immobiliari acquistano case di 140-150 mq da cui ricavano bilocali che sono spesso acquistati da investitori e affittati a studenti o lavoratori fuori sede oppure comprati direttamente da studenti e lavoratori fuori sede. Un fenomeno simile si registra nel vicino quartiere di Prati – Cola di Rienzo – Borgo Pio dove il piccolo taglio ristrutturato arriva anche a 9000 € al mq. Negli ultimi tempi persone in arrivo da Milano, Torino e Genova acquistano una casa da usare come punto di appoggio.** Si segnala poi un mercato di prima casa a cui piacciono le soluzioni di prestigio di via dei Gracchi e via Orsini, nelle vicinanze del Lungotevere che arrivano anche a 8000 € al mq. L'area più apprezzata resta quella di via Cola di Rienzo e via Ottaviano rispettivamente per la presenza di attività commerciali e della metropolitana. In queste strade i valori per le tipologie ristrutturate si attestano su 7000 € al mq, mentre nelle strade secondarie e più interne i prezzi scendono a 6000 € al mq. Meno signorile l'area di via Candia, dove le quotazioni delle abitazioni non superano 5000 € al mq e, per questo motivo, acquistano prevalentemente famiglie che già vivono in zona e che desiderano soluzioni di più ampia metratura. Si segnala un aumento di strutture ricettive che sono immesse sul mercato, spesso a cifre elevate. Più popolare il mercato della zona di Prati –

Milizie – Candia, risale agli anni '50 e registra valori per il ristrutturato intorno a 7000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnalano richieste di lavoratori fuori sede e studenti, si stipulano soprattutto contratti a canone concordato o transitori. Una stanza si affitta a 700-800 € al mese, un bilocale va da 1200 a 1400 € al mese.

I prezzi delle macroaree di **Roma Sud e di Cassia Torrevicchia** sono saliti rispettivamente dell'1,5% e dell'1,2%. Se in quest'ultima non si evincono particolari situazioni da segnalare notiamo un aumento dei prezzi ad **Acilia e Monti San Paolo**, entrambi i quartieri non sono lontani da Ostia e pur essendo posizionati oltre il G.r.a sono prossimi ad arterie quali la via del Mare e via Ostiense. Comprano prevalentemente persone del posto che desiderano acquistare la prima casa o cambiare quella che già possiedono. C'è una riduzione di offerta, in affitto e in vendita dal momento che diversi proprietari hanno optato per gli affitti brevi durante il Giubileo grazie alla presenza della stazione. Alcuni però stanno ritornando all'affitto tradizionale. Per un bilocale si spendono intorno a 700-750 € al mese. Presenti anche investitori che riqualificano l'esistente anche alla luce del fatto che c'è richiesta di case in classe "A". Crescono i prezzi delle case a **Torrino – Mezzocammino**, quartiere che è sorto a partire dal 2010. Sono ancora in corso interventi di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 4000-5000 € al mq. Acquistano famiglie con bambini che si spostano da quartieri vicini alla ricerca di tranquillità e di aree verdi. Pochi gli investitori perché non si trovano piccoli tagli, ma la domanda di locazione è elevata ed è alimentata in modo particolare da coloro che lavorano presso l'aeroporto di Fiumicino. Per un bilocale si spendono intorno a 850-900 € al mese. **Partiranno a breve i lavori per la stazione di Torrino Mezzocammino da dove passerà il treno che collegherà Roma-Lido e che sarà ultimata nel 2027.**