

MERCATO IMMOBILIARE ROMA - Isem2025

Tecnocasa. Prezzi in crescita nella Capitale: +2%

Roma città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2025 i valori immobiliari della Capitale hanno messo a segno un aumento del 2%.

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE I SEM 25 SU II SEM 24	
ROMA	Isem2025
Centro	+ 1,8%
Villa Ada - Monte Sacro	+1,7%
Policlinico - Pietralata	+4,0%
San Giovanni - Roma Est	+2,5%
Roma Sud	+0,6%
Monteverde - Aurelio	+1,9%
Prati - Francia	+2,1%
Cassia -Torrevecchia	+2,1%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le **aree centrali** sono cresciute dell'1,8%. Prezzi abbastanza stabili nelle zone **top del centro storico** della città. Ad animarle sono prevalentemente acquirenti italiani che comprano come abitazione principale o come punto d'appoggio per i soggiorni romani. Continuano ad esserci investitori che acquistano per realizzare strutture ricettive o per metterle a reddito con affitti tradizionali. Invariati i top prices che a **Fontana di Trevi, piazza del Popolo, piazza di Spagna**, ovvero i luoghi più rappresentativi di Roma, toccano anche 10 mila € al mq con punte di 15 mila € al mq per piccoli tagli con terrazzo. Infatti, sono sempre molto ambite le soluzioni di pregio, inserite in contesti d'epoca, meglio se dotate di spazi esterni. Sul segmento della locazione si registra una discreta offerta, sono in diminuzione le richieste di chi cerca immobili in affitto da destinare al turistico ricettivo. Un bilocale si affitta a 1400 € al mese. Crescono i prezzi delle case a **Testaccio e a Piramide** anche se, da aprile, si segnala un rallentamento. I primi mesi del 2025 hanno visto ancora l'euforia per il Giubileo e per cui in tanti hanno acquistato per investimento, per realizzare casa vacanza o B&B. La scarsa presenza dei pellegrini ha fatto in modo che alcuni proprietari decidessero di mettere in affitto l'immobile o di venderlo. Il quartiere di **Testaccio** resta all'interno delle Mura Aureliane e conserva una propria identità. Acquistano prevalentemente residenti alla ricerca della prima casa o della casa migliorativa. Tra gli acquirenti anche persone in arrivo dal vicino e più costoso quartiere di Trastevere. A Testaccio i valori delle case si aggirano intorno a 4500 € al mq con punte di 6000 € al mq per le soluzioni in ottimo stato nei pressi di

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

piazza S. Maria Liberatrice o in piazza Testaccio. Gli immobili che affacciano sul **Lungotevere** possono arrivare a 7000 € al mq. **Piramide**, anche a fronte di un'offerta più popolare, della vicinanza della metropolitana e del posizionamento fuori le Mura, ha prezzi leggermente più contenuti, intorno a 3000-3300 € al mq se si affaccia sui binari e 5000 € al mq se affaccia su via Ostiense. Il mercato delle locazioni registra una domanda elevata che arriva da professionisti, famiglie e studenti. Un bilocale con il canone concordato si affitta intorno a 1200 € al mese. La domanda è vivace, i canoni di locazione in aumento ma, negli ultimi tempi, stanno tornando sul mercato immobili che erano stati destinati all'affitto turistico per il Giubileo.

Stabili i prezzi nella zona di **San Pietro-Gregorio VII-Trastevere**. Si sono realizzati acquisti per investimento finalizzati al segmento turistico ricettivo. Nonostante gli afflussi legati al Giubileo siano stati sottotono e si segnalano molti immobili vuoti gli investitori continuano ad acquistare, in particolare tra Porta Cavalleggeri e le mura vaticane, dove sono presenti abitazioni storiche risalenti agli inizi '900 e palazzi degli anni '40. Queste soluzioni sono penalizzate dall'assenza di balcone e ascensore, ma i prezzi tengono grazie alla vicinanza al Vaticano. Per un'abitazione in buono stato si spendono 5000 € al mq. Si sono venduti soprattutto piccoli tagli dal valore intorno a 300-350 mila €. Pochi scambi come abitazione principale, spesso di livello medio alto e concentrati intorno a via Piccolomini dove si toccano punte di 7000 € al mq.

Crescono del 4% i prezzi delle case nella macroarea di **Policlinico-Pietralata**. A trascinare al rialzo sono stati i quartieri **dell'Università e Casal de Pazzi**. In quest'ultimo i prezzi sono cresciuti ma si inizia a intravedere un leggero rallentamento. Ad essere interessati a questo trend sono prevalentemente gli immobili ristrutturati, i potenziali acquirenti temono di non riuscire a sostenere i lavori di ristrutturazione. Poche le nuove costruzioni presenti che hanno prezzi medi di 3000 € al mq. Si acquistano trilocali da 70-80 mq e il taglio medio si aggira intorno 150-170 mila €. Il rialzo dei prezzi e dei canoni di locazione è stato determinato da una carenza di offerta abitativa, molto probabilmente legata al Giubileo. A giugno molti immobili erano rimasti vuoti e i proprietari hanno valutato di metterli in vendita o in affitto. La domanda di locazione è elevata anche perché non lontano c'è la sede dell'Università "Unicamillus". Un bilocale si affitta intorno a 700-800 € al mese. Il target è rappresentato da giovani coppie alla ricerca di trilocali. Gli investitori, sporadici, impiegano meno di 100 mila €. I prezzi vanno da 1800-2000 € al mq verso Rebibbia per arrivare a 3000 € al mq nel tratto verso la Nomentana. Da segnalare che l'offerta abitativa della zona potrebbe migliorare in seguito alla riqualificazione dell'ex area **"Penicellina Leo"**, venduta all'asta. Sorge tra San Basilio e Tor Cervara. Dovrebbero sorgere nuove case, ci sarà una rivisitazione della mobilità dell'area e uno spazio museale dove esporre i vecchi macchinari utilizzati nell'ex fabbrica. I cantieri dovrebbero partire nella primavera del 2027.

Salgono del 2,5% i valori delle case nella macroarea di **San Giovanni-Roma Est**. Prezzi in crescita nella zona di **via Magna Grecia** che si sviluppa intorno a piazza Tuscolo. La domanda è importante, l'offerta si sta riducendo e i tempi di vendita sono ridotti. Si comprano soprattutto abitazioni principali, meglio se in buono stato o ancora di più se ristrutturate. In riduzione la componente ad uso investimento che, dopo un aumento nei mesi prima del Giubileo ora si sta ridimensionando notevolmente. La zona, in posizione semicentrale, ha un'offerta di tipo residenziale, con costruzioni degli anni '30 e '50 ma con prezzi più contenuti rispetto alle zone centrali. Le ultime nuove abitazioni risalgono al 2018 e sorgono in via Fidene. Il nuovo costa 6000-7000 € al mq. I potenziali acquirenti sono disposti a pagare qualcosa in più per avere immobili ristrutturati. A breve la zona, che è già dotata di due fermate della metropolitana (A e C), avrà anche un'ulteriore fermata della linea C nei pressi di via Gallia. Sul mercato delle locazioni si segnala una maggiore offerta. Molto immobili destinati agli affitti brevi sono rimasti vuoti e sono tornati sul segmento residenziale. Un bilocale si affitta intorno a 1000 € al mese. Il quartiere sarà interessato dal recupero di un garage multipiano abbandonato da tempo e che sarà ora destinato a diventare un mercato coperto. Ci saranno anche interventi che riguardano la storicità del quartiere,

come il Mercato e il Parco di via Sannio che offre una magnifica vista sulla Basilica di San Giovanni. Prezzi in recupero nel quartiere di **Centocelle** dove si registra un incremento della domanda di acquisto spinta dal ribasso dei tassi di interesse, dalla possibilità di ricorrere ai mutui Consap. Piace l'offerta abitativa della zona che include immobili degli anni '80 con giardino, cantine e parcheggi. Piace il collegamento con il centro tramite la metro, linea C e che sarà potenziato con la fermata del "Colosseo". Investitori comprano bilocali da 130-180 mila € che poi affittano con canone concordato. Una soluzione in buono stato ha prezzi medi di 3000 € al mq. Il target di età più giovane si indirizza verso il mercato di Centocelle mentre su **Villa De Sanctis** si orientano 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. L'area è interessata anche dal passaggio del treno che collega il quartiere di Giardinetti alla stazione Termini e dal treno che collega Ponte Mamolo a Cinecittà. Nel quartiere della **Tuscolana** i prezzi sono in aumento, spinti anche dalla domanda per investimento che, se nei mesi scorsi era stata destinata soprattutto alla casa vacanza e B&B ora invece sta ritornando sugli affitti per studenti e lavoratori fuori sede. Non lontano, infatti, sorge l'Università "La Sapienza". La stanza si affitta a 500-600 € al mese. Un bilocale costa intorno a 180-200 mila €. Nella zona Tuscolana prevalgono le soluzioni popolari degli enti che sono state riscattate nel tempo. Tanti anziani vendono ora la nuda proprietà. Nella zona di **Don Bosco** si concentrano gli acquisti per investimento perché gode della presenza di diverse fermate della metropolitana. La parte più signorile, quella di **Appio Claudio**, sorge a ridosso del parco della Caffarella e del parco degli Acquedotti: ci sono immobili di ampia metratura, tra cui attici anche con vista parco che toccano i 4000 € al mq. Per questo motivo si realizzano soprattutto acquisti di abitazione principale. Anche a Cinecittà i prezzi sono in aumento: attirano i prezzi più bassi rispetto ai quartieri limitrofi, la presenza di servizi e di aree verdi oltre che l'offerta immobiliare di recente costruzione (anni '80-'90). Apprezzata la vicinanza di tre fermate della metropolitana. I prezzi per un buon usato toccano anche 3000 € al mq. Nella zona **Appia-Quarto Miglio** si arriva al milione di € per soluzioni indipendenti importanti. Gli ultimi interventi di nuova costruzione hanno interessato i quartieri di **Tor Vergata, Vermicino e Borgesiana**: sono appartamenti costruiti con criteri di efficienza energetica, domotica, pannelli fotovoltaici. Prezzi medi intorno a 4000 € al mq. **San Giovanni-Villa Fiorelli** ha fatto segnare un recupero delle quotazioni immobiliari in particolare sulle tipologie in buono stato che non necessitano di interventi di riqualificazione. A questo si aggiunge anche una carenza di offerta dovuta al fatto che molti immobili di proprietà sono stati destinati agli affitti brevi. Ora il fenomeno si sta ridimensionando e alcuni proprietari stanno tornando ad affittare a studenti, numerosi in zona (Sapienza, Teatro dell'Opera e Istituto Europeo di Design attirano ragazzi da tutta Italia). Per questo motivo si continua anche a comprare per investimento e c'è una buona domanda che proviene da genitori, residenti nelle altre province del Lazio o nel Mezzogiorno, che impiegano circa 300 mila € per bilocali da destinare ai figli studenti. La maggioranza degli acquisti interessa la prima casa ed è composta prevalentemente da persone che ricercano la soluzione migliorativa, possibilmente vicino alle vie di collegamento o ai mezzi pubblici. Si sono preferite le case in buono stato per timore dei lavori di riqualificazione. La zona è sorta a cavallo delle due guerre, si trova in posizione semicentrale, è ben servita dalla metropolitana con le fermate delle linee A e C. La parte più richiesta si sviluppa nella zona di "**Villa Fiorelli**" (via Enna, via Taranto), dove è possibile acquistare soluzioni degli anni '20-'30 che si valutano 5000 € al mq se già ristrutturate e 3500-4000 € al mq se allo stato originario. L'area più recente, degli anni '40-'50, si sviluppa attorno a **piazza Ragusa** in direzione Tuscolana: si tratta di una zona densamente abitata, dove ci sono grandi palazzi di 6-10 piani in cui un appartamento costa tra 3000 e 4000 € al mq, a seconda dello stato interno. L'area dovrebbe poi essere interessata da un intervento di riqualificazione dell'ex stazione ferroviaria della Tuscolana.

Crescono del 2,1% i valori delle abitazioni nelle macroaree di **Prati-Francia e Cassia-Torrevecchia**. Nella prima si segnala un leggero aumento dei prezzi **nell'area di Collina Fleming, Stelluti**; una zona

semicentrale che confina con i quartieri di Prati e Flaminio. Situate su due colline separate da Corso Francia, Collina Fleming e Vigna Clara si sono sviluppate negli anni '50-'60. Il quartiere è caratterizzato da viali alberati ed eleganti palazzine immerse nel verde. L'aumento dei prezzi si è registrato soprattutto sulle tipologie usate e in ottimo stato e sui piccoli tagli. Per questo motivo sono sempre più frequenti acquisti da parte di investitori che comprano, frazionano e rivendono. I tagli ampi, tra 150 e 200 mq, si acquistano a 3000-3500 € al mq. A comprare sono prevalentemente persone residenti nel quartiere che realizzano acquisti migliorativi oppure comprano per i figli. Sulle locazioni si segnala una bassa offerta ma anche una domanda contenuta. È stata da poco aperta la stazione di Vigna Clara. Prezzi in lieve recupero nella zona di **Monte Mario Alto** che sorge compreso tra due importanti strutture ospedaliere della zona, il "Policlinico Gemelli" e il "San Filippo Neri". La scarsa offerta immobiliare presente ha contribuito a questo risultato. Ad acquistare, infatti, ci sono famiglie del quartiere che decidono di realizzare un acquisto migliorativo, giovani al primo acquisto che fanno ricorso al Consap e investitori spinti dalla presenza dei due poli ospedalieri. L'offerta abitativa comprende prevalentemente condomini degli anni '50-'60. Presenti anche alcune ville d'epoca ma difficilmente si vendono. Negli ultimi tempi si sono realizzati acquisti per fare B&B e casa vacanza ma hanno resistito solo quelli in aree ben servite, come quelle nei pressi della stazione di Monte Mario. Le altre strutture sono state indirizzate sul segmento della locazione residenziale. Non ci sono al momento nuove costruzioni perché l'area sorge circondata dal "Parco dell'Insugherata". Un buon usato si vende intorno a 3000-3500 € al mq. Prezzi di 500 € al mq più bassi si segnalano nell'area più periferica di **Casal del Marmo-Trionfale**. Si chiedono prevalentemente bilocali su cui investire mediamente 140-150 mila €. A seguire nelle richieste ci sono i trilocali da 170-180 mila €. La zona è sorta nel corso degli anni '70. Sul mercato degli affitti si registra una domanda molto sostenuta alimentata prevalentemente da studenti e lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono mediamente 800-900 € al mese e si stipulano contratti a canone libero oppure a canone concordato. Nella macroarea **Cassia-Torrevecchia** l'incremento dei prezzi è determinato in modo particolare dal trend del quartiere **Ottavia-Casal di Marmo-Trionfale**.

Nella macroarea di **Villa Ada-Monte Sacro** i prezzi crescono dell'1,7%. Tra i quartieri in aumento c'è **Montesacro-Città Giardino**, la cui domanda si orienta sempre più su bilocali e trilocali ristrutturati, possibilmente in ottimo stato. Famiglie giovani acquistano con mutuo. L'offerta immobiliare della zona include immobili ante '67 che, in buono stato, costano intorno a 3000 € al mq. Ville in stile liberty si contano nel quartiere di città Giardino i cui prezzi arrivano a 3500-4000 € al mq. Diversi gli interventi di riqualificazione sulle parti esterne. Tra i vantaggi della zona il posizionamento tra due fermate della metropolitana, "Conca d'oro" e "Ionio". Elevata la domanda di immobili in locazione ma si segnala anche abbondante offerta. I canoni troppo elevati richiesti dai proprietari trovano poco riscontro sul mercato della zona. Un bilocale si affitta intorno tra 900 e 1000 € al mese.

+1,9% la crescita dei valori nella **macroarea di Monteverde-Aurelio**, che ha visto prezzi in aumento nei quartieri di **Monteverde Nuovo e di Gianicolense**. Sempre più numerosi coloro che acquistano per realizzare casa vacanza e B&B: l'area è ben collegata al centro ma soprattutto è vicina a poli ospedalieri importanti quali "San Camillo", "Forlanini" e "Spallanzani". Gli investitori si rivolgono a bilocali e trilocali ma non mancano quelli che acquistano tagli più ampi da frazionare e poi rivendere o riaffittare. L'offerta immobiliare è mista, convivono stabili degli anni '40 con immobili degli anni '60, talvolta in cortina e realizzati in cemento armato. Il cuore di Monteverde Nuovo si sviluppa tra via Odescalchi, via Vipera e via Pignatelli: si tratta di un'area tranquilla e silenziosa, con case degli anni '40 che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 3000-3500 € al mq. Il segmento della locazione vede canoni in aumento, la domanda è alimentata da chi lavora negli ospedali della zona e da chi non riesce ad acquistare. I canoni di un bilocale si aggirano intorno a 1000 € al mese. C'è il progetto di restyling del mercato rionale in piazza San Giovanni di Dio.