

Immobiliare
& finanza
personale

fpcasa



LE MINI GUIDE

**TENDENZE DEL
MERCATO
ROMANO 2025**

Roma 2025

ANALISI E PROSPETTIVE

Roma, con il suo inestimabile patrimonio storico, la sua vivace cultura e la sua posizione strategica, si conferma come uno dei mercati immobiliari più attrattivi e complessi d'Italia. Il 2025 si presenta come un anno cruciale per il settore immobiliare capitolino, caratterizzato da dinamiche in continua evoluzione e da eventi di portata globale come il Giubileo 2025, che influenzeranno significativamente la domanda e l'offerta di immobili. Questa guida si propone di analizzare in dettaglio le principali tendenze del mercato immobiliare romano, fornendo dati aggiornati, approfondimenti puntuali e strategie operative per investitori, acquirenti e venditori che desiderano navigare con successo in questo contesto in continua trasformazione.

Il mercato immobiliare di Roma, nonostante le fluttuazioni degli ultimi vent'anni, ha dimostrato una notevole crescita. Gli investimenti immobiliari a Roma, a lungo termine, offrono un elevato potenziale di crescita.

Dopo una robusta crescita iniziale con un aumento medio dei prezzi del 120% fino al 2007, e nonostante la crisi del 2008, il mercato ha mostrato una significativa ripresa con un aumento del 35% tra il 2015 e il 2024.

Roma rimane un centro attrattivo per investimenti immobiliari, supportato da un turismo vivace, diversificazione economica e crescente domanda di abitazioni moderne e sostenibili, con previsioni di crescita continua nel 2025.

Il futuro del mercato immobiliare romano si prospetta roseo.



Prezzi degli immobili

CRESCITA MODERATA CON DIFFERENZE TERRITORIALI

Le aree più prestigiose e centrali, come il Centro Storico continuano a registrare i prezzi più elevati, con una media di 8.465 €/m². Queste zone, caratterizzate da un'elevata concentrazione di monumenti storici, servizi di lusso e un'atmosfera unica, attraggono una domanda internazionale elevata, principalmente da parte di investitori e acquirenti di fascia alta.



Nel corso del 2025, si prevede che i prezzi degli immobili a Roma continueranno a registrare una crescita, seppur con un'intensità più contenuta rispetto agli anni precedenti, caratterizzati da una forte ripresa post-pandemica. Secondo le ultime rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali nella capitale si attesta intorno ai 3.504 €/m², con un incremento del 5,67% rispetto al 2024. Tuttavia, è fondamentale sottolineare che questa crescita non è omogenea, ma presenta significative variazioni a seconda delle diverse zone della città.



Un appartamento di 80 m² situato nel cuore del Centro Storico, acquistato nel 2024 per €676.000, potrebbe valere circa €713.200 nel 2025, beneficiando dell'incremento medio del 5,5% registrato in questa zona.

■ Zone periferiche

Al contrario, le zone periferiche offrono opportunità più accessibili, con prezzi medi che si aggirano intorno ai 1.764 €/m² per Lunghezza e Castelverde, situate nella parte est della città.

Queste aree, caratterizzate da una maggiore disponibilità di spazio e da un'offerta abitativa più orientata alle famiglie, rappresentano una valida alternativa per chi cerca soluzioni abitative più economiche, pur rimanendo ben collegate al centro città grazie ai mezzi pubblici e alle infrastrutture stradali.

■ All'interno del GRA

Spostandosi leggermente all'interno del GRA, zone come Torre Angela, Centocelle e Romanina presentano un mix di soluzioni abitative che spaziano dai condomini degli anni '60 e '70 a nuove costruzioni, con prezzi medi compresi tra i 2.200 €/m² e i 2.800 €/m², a seconda della posizione e delle caratteristiche dell'immobile.

Le zone di Aurelio e Boccea continuano a registrare un forte interesse grazie alla loro posizione strategica e all'ampia offerta immobiliare. A febbraio 2025, il prezzo medio degli immobili residenziali in vendita nell'area Aurelio-Boccea si attesta a 3.346 €/m², con un aumento del 7,38% rispetto all'anno precedente. I prezzi variano significativamente all'interno della zona: le vie più centrali, come Via Clemente X e Via della Pineta Sacchetti, raggiungono valori fino a 3.713 €/m², mentre le aree più periferiche, come Via Cornelia o Via Albugnano, offrono soluzioni più economiche intorno ai 2.450 €/m²

■ Leggermente fuori

Allontanandosi ulteriormente dal centro, ma sempre ben collegate tramite la rete autostradale, si trovano zone come Guidonia Montecelio e Colleverde, dove i prezzi scendono ulteriormente, offrendo la possibilità di acquistare case singole o villette a schiera con giardino a prezzi competitivi.

Infine, per chi cerca soluzioni abitative immerse nel verde e nella tranquillità, la zona dei Castelli Romani, con località come Frascati, Grottaferrata e Castel Gandolfo, offre un'ampia scelta di ville e casali con vista panoramica, a prezzi che variano a seconda della posizione e delle dimensioni dell'immobile.

Mercato degli affitti

PRESSIONE IN AUMENTO E OPPORTUNITÀ PER GLI INVESTITORI



Il mercato degli affitti a Roma sta vivendo una fase di forte tensione, caratterizzata da una domanda in costante crescita e da una contestuale riduzione dell'offerta disponibile.

Nel febbraio 2025, il prezzo medio degli affitti nella capitale ha raggiunto i 17,36 €/m², segnando un aumento significativo dell'11,42% rispetto allo stesso periodo del 2024.

Una tendenza destinata a continuare.



Anche in questo caso, le dinamiche variano a seconda delle diverse zone della città, con le aree centrali come Trastevere e Aventino che registrano i canoni di locazione più elevati, superando i 27 €/m², mentre le zone periferiche offrono soluzioni più accessibili, pur mantenendo una buona redditività per i proprietari.



Diversi fattori contribuiscono a questa situazione di mercato. In primo luogo, l'avvicinarsi del Giubileo 2025 sta spingendo molti proprietari a convertire gli immobili precedentemente destinati agli affitti a lungo termine in soluzioni di locazione breve per turisti, al fine di massimizzare i guadagni durante l'evento.

In secondo luogo, la carenza di nuove costruzioni e la limitata disponibilità di immobili sul mercato contribuiscono a restringere ulteriormente l'offerta, aumentando la concorrenza tra gli inquilini e spingendo al rialzo i prezzi.

CONSIGLIO STRATEGICO



Gli investitori possono trarre vantaggio da questa situazione convertendo immobili in locazioni brevi (case vacanze, appartamenti turistici) nelle zone strategiche per massimizzare i rendimenti durante eventi di grande richiamo come il Giubileo, sfruttando la forte domanda di alloggi da parte dei turisti e dei visitatori.

INVESTIRE IN IMMOBILI PER AFFITTI A STUDENTI: VANTAGGI E OPPORTUNITÀ

Affittare immobili a studenti universitari fuori sede rappresenta una delle strategie più redditizie per gli investitori immobiliari a Roma. La città, con le sue numerose università prestigiose come La Sapienza, Roma Tre e LUISS, ospita ogni anno migliaia di studenti italiani e internazionali che necessitano di alloggi vicini agli atenei o ben collegati tramite mezzi pubblici. Questo mercato offre vantaggi significativi sia a breve che a lungo termine, rendendolo una scelta ideale per chi desidera generare rendite passive stabili.

Vantaggi principali:

Canoni elevati: Affittare camere singole o posti letto agli studenti consente di ottenere un rendimento superiore rispetto agli affitti tradizionali. A Roma, il prezzo medio per una stanza singola si aggira intorno ai 500-600 euro mensili, mentre un posto letto in camera doppia può raggiungere i 350-400 euro.

Agevolazioni fiscali: Optando per la cedolare secca, l'aliquota fiscale si riduce al 10% per i contratti concordati nelle città ad alta densità abitativa come Roma.

Domanda costante: La presenza di studenti fuori sede garantisce un alto tasso di occupazione degli immobili durante tutto l'anno accademico, con turnover frequenti che permettono un maggiore controllo sull'immobile e la possibilità di aggiornare i canoni di locazione.

Contratti flessibili: I contratti di locazione per studenti hanno una durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi, offrendo ai proprietari maggiore libertà rispetto ai contratti tradizionali.

Esempio pratico: Un appartamento vicino a La Sapienza con tre camere singole può generare un reddito mensile di circa 1.500-1.800 euro, superando il guadagno medio di un affitto tradizionale per famiglie. Inoltre, grazie alla cedolare secca al 10%, il proprietario può risparmiare significativamente sulle tasse rispetto alla tassazione ordinaria.

Sostenibilità

UN FATTORE SEMPRE PIÙ DETERMINANTE



***Esempio pratico:** Un appartamento situato in una zona residenziale di Roma, dotato di un moderno impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, può ridurre i costi energetici annuali del 20%.*

Tutto ciò rende più attraente per gli acquirenti sensibili alla sostenibilità e disposti a pagare un prezzo superiore per i benefici offerti l'acquisto di un immobile in categoria A o B.

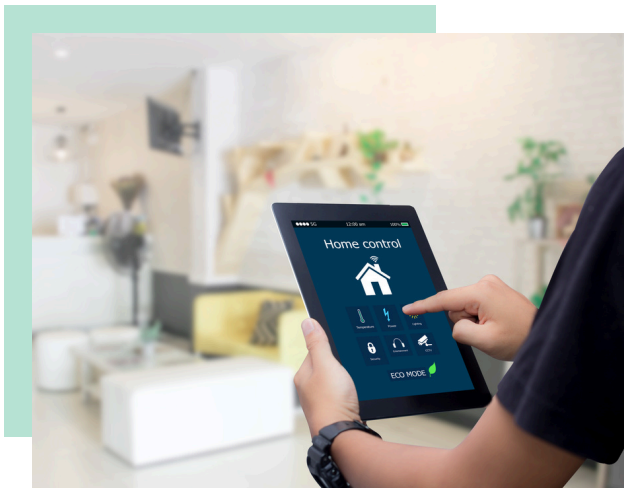
La sostenibilità è diventata un elemento sempre più importante nel processo decisionale degli acquirenti di immobili a Roma. La crescente consapevolezza ambientale e la volontà di ridurre i costi energetici stanno spingendo i consumatori a privilegiare proprietà che rispettino criteri di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.



- ✔ Gli edifici certificati LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) o che vantano una classe energetica A+ (la più alta in termini di efficienza) registrano un aumento del valore fino al 10% rispetto agli immobili tradizionali. Questo premio riflette la crescente domanda di immobili a basso impatto ambientale. (Fonte: Green Building Council Italia)
- ✔ La richiesta di installazione di pannelli solari, sistemi di isolamento termico e acustico avanzati, infissi ad alta efficienza energetica e altre tecnologie green è in forte crescita. Gli acquirenti sono disposti a investire di più per ridurre i costi energetici a lungo termine e contribuire alla salvaguardia dell'ambiente.

Tecnologia e Smart Homes

LA DOMOTICA AL SERVIZIO DEL COMFORT E DELL'EFFICIENZA



La tecnologia sta trasformando profondamente il modo in cui gli immobili vengono acquistati, venduti e gestiti a Roma. L'adozione di soluzioni innovative sta migliorando l'efficienza operativa delle agenzie immobiliari e semplificando l'esperienza degli utenti, sia acquirenti che venditori.

1

PERSONALIZZAZIONE AI

L'AI sta trasformando le abitazioni in spazi che si adattano alle esigenze degli utenti. Assistenti virtuali come Google Assistant e Alexa imparano dai comportamenti quotidiani per ottimizzare funzioni come illuminazione, climatizzazione e intrattenimento.

2

SICUREZZA INTELLIGENTE

La sicurezza domestica è uno dei settori più avanzati della domotica. Sistemi come le telecamere Nest Cam IQ e i sensori Apple HomeKit offrono monitoraggio in tempo reale, riconoscimento facciale e notifiche personalizzate. Questi dispositivi semplificano la protezione della casa e la tranquillità dei residenti

3

SOSTENIBILITÀ E GESTIONE ENERGETICA

Le smart homes stanno guidando la transizione verso una vita più sostenibile. Pannelli solari integrati con sistemi di gestione energetica basati su AI ottimizzano il consumo di energia in base alle condizioni meteorologiche e ai picchi di utilizzo.

4

INTEROPERABILITÀ TRA DISPOSITIVI

Grazie a standard come Matter, i dispositivi di diversi produttori possono ora comunicare tra loro senza problemi. Questo significa che un utente può controllare un sistema di illuminazione Philips Hue insieme a un termostato Nest o una serratura intelligente compatibile con Apple HomeKit, tutto da un'unica app.

Libertà finanziaria

INVESTIRE IN IMMOBILI PER COSTRUIRE UN FUTURO SERENO



I mercato immobiliare romano offre opportunità significative per chi desidera costruire la propria libertà finanziaria attraverso investimenti mirati e strategie oculate. La combinazione di una domanda in crescita (+37% nel 2025, secondo le stime del settore) e tassi d'interesse in calo rende l'investimento in immobili una scelta potenzialmente vantaggiosa per generare reddito passivo e accrescere il proprio patrimonio nel lungo termine.

STRATEGIE PER LA LIBERTÀ FINANZIARIA

- Acquistare proprietà in zone emergenti e in fase di riqualificazione, come San Lorenzo o Pigneto, dove i prezzi sono ancora accessibili ma destinati a crescere grazie alla vivacità culturale e alla presenza di numerosi servizi.
- Convertire immobili in locazioni brevi durante eventi di grande richiamo come il Giubileo, sfruttando la forte domanda di alloggi da parte dei turisti e dei visitatori e massimizzando i rendimenti nel breve periodo.
- Investire in ristrutturazioni green per aumentare il valore dell'immobile e ridurre i costi operativi a lungo termine, rendendolo più attraente per gli acquirenti e gli inquilini sensibili alla sostenibilità.

Sfide e Opportunità

AFFRONTARE LE COMPLESSITÀ DEL MERCATO ROMANO

Nonostante le prospettive positive, il mercato immobiliare romano presenta anche alcune sfide che è importante conoscere e affrontare con consapevolezza.

Sfide principali

- La carenza di nuove costruzioni, soprattutto nelle zone centrali, limita l'offerta disponibile e aumenta la concorrenza tra gli acquirenti.
- L'aumento dei costi dei materiali edili, legato all'inflazione e alle tensioni geopolitiche internazionali, può rallentare i progetti di sviluppo e aumentare i costi di ristrutturazione.

Opportunità chiave

- Le zone periferiche, come Lunghezza o Tor Vergata, offrono prezzi più competitivi e rappresentano una valida opportunità per i giovani acquirenti o gli investitori che cercano soluzioni abitative a costi contenuti.
- Le proprietà storiche situate nel Centro Storico continuano a registrare una domanda stabile e sostenuta grazie al loro fascino unico e alla loro posizione privilegiata, rappresentando un investimento sicuro e a lungo termine.



Nonostante le potenziali incertezze economiche globali derivanti da politiche commerciali come i dazi, il mercato immobiliare di Roma è prevalentemente influenzato da fattori locali come tassi d'interesse, domanda interna e fiducia dei consumatori. Di conseguenza, non si prevedono effetti significativi sulle compravendite immobiliari a Roma.

Conclusioni



Il mercato immobiliare romano nel 2025 si configura come un contesto dinamico e ricco di opportunità, ma anche caratterizzato da alcune sfide che richiedono una conoscenza approfondita delle dinamiche locali e una strategia ben definita.

Con prezzi in crescita moderata, una forte domanda sia per l'acquisto che per l'affitto, l'influenza di eventi globali come il Giubileo e le preferenze degli acquirenti che si orientano verso zone specifiche e sostenibili, Roma rimane una delle città più interessanti per investimenti immobiliari in Italia.

Sia che tu stia considerando di investire nel dinamico mercato immobiliare romano per consolidare una visione di prosperità a medio-lungo termine, sfruttando i tassi di interesse favorevoli e la crescente domanda, sia che tu stia valutando la vendita del tuo immobile per realizzare un piano finanziario ben definito per te o per la tua famiglia, il momento attuale si rivela particolarmente strategico.

In un contesto economico che premia la diversificazione degli investimenti, il mercato immobiliare capitolino, con la sua resilienza e le sue opportunità uniche, offre la possibilità di raggiungere i tuoi obiettivi finanziari, garantendo stabilità, crescita nel tempo e flessibilità per il futuro.



Perché una corretta libertà finanziaria inizia sempre dal proprio immobile!

Contattaci per una consulenza gratuita

Immobiliare
& finanza
personale

fpcasa