

# IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

## LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2025

a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare – **Csei Tecnoborsa**

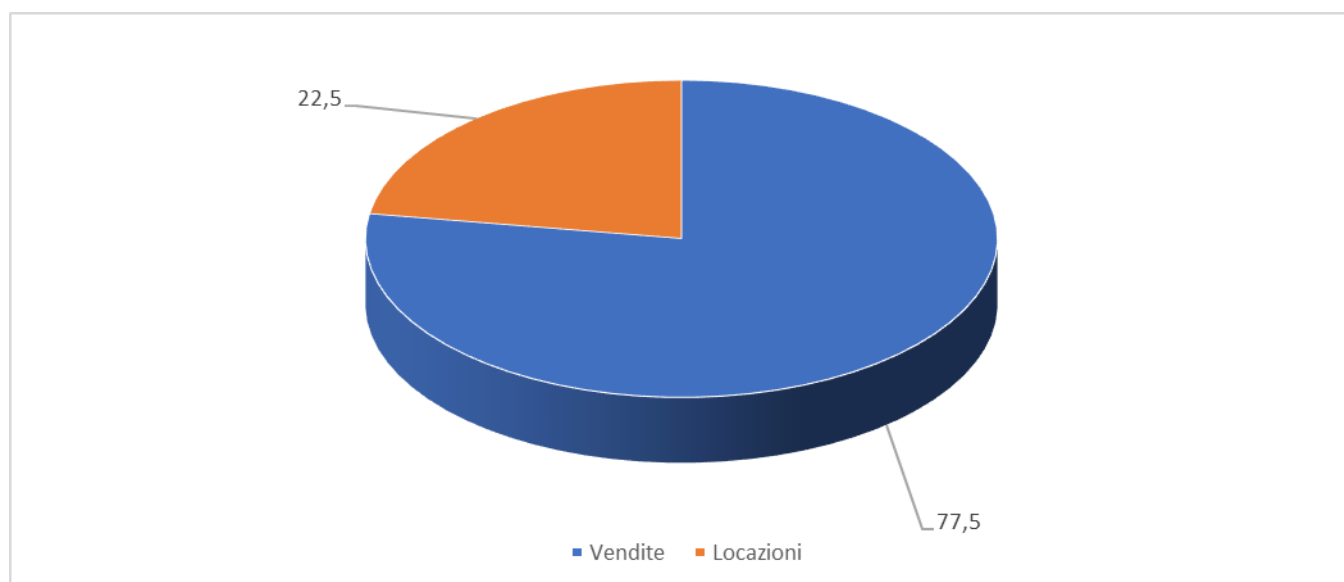
Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, presenta un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della Borsa stessa in cui sono analizzati i principali dati relativi al mercato di riferimento.

In particolare, l'Osservatorio ha al proprio interno, una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati – sugli immobili transati dagli stessi.

### I PRINCIPALI RISULTATI

**Immobili collocati** – Nel corso del 2025, il mercato immobiliare ha evidenziato una netta prevalenza delle compravendite rispetto alle locazioni: il 77,5% degli immobili è stato venduto, mentre il restante 22,5% è stato concesso in locazione.

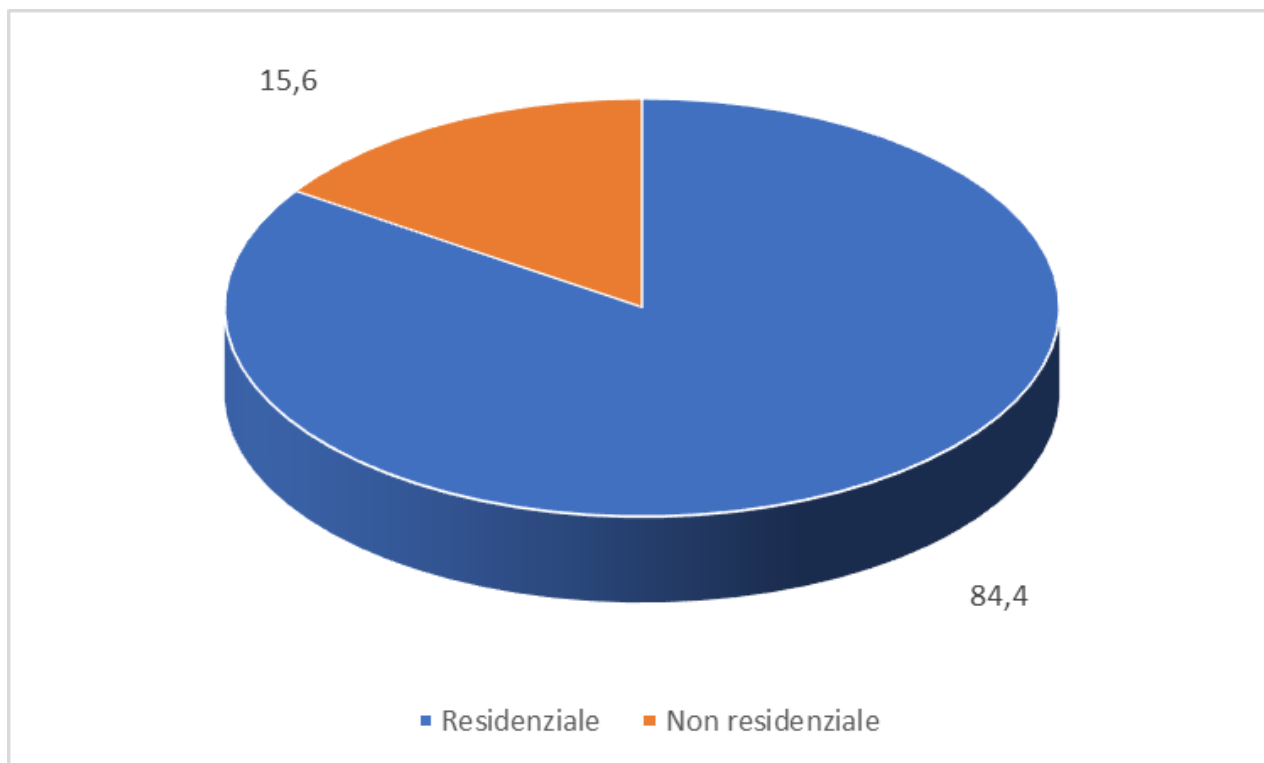
IMMOBILI COLLOCATI NEL 2025 PER TIPO DI TRANSAZIONE (val. %)



Fonte: elaborazione Borsa Immobiliare di Roma, CSEI **Tecnoborsa**

**Tipologia degli immobili** – Analizzando la tipologia degli immobili oggetto di transazione (vendite e locazioni), il comparto residenziale continua a rappresentare la quota predominante, con l'84,4% delle operazioni (in lieve diminuzione rispetto all'86,9% del 2024). Il restante 15,6% ha riguardato immobili a destinazione non residenziale, in crescita rispetto all'anno precedente (13,1%).

## TOTALE TRANSAZIONI - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2025 PER TIPOLOGIA IMMOBILE (val. %)



Fonte: elaborazione Borsa Immobiliare di Roma, CSEI **Tecnoborsa**

Nel dettaglio delle locazioni, il residenziale si attesta al 53,3%, registrando una significativa flessione (-13,4 punti percentuali rispetto al 2024), mentre il non residenziale cresce fino al 46,7% (33,3% nel 2024).

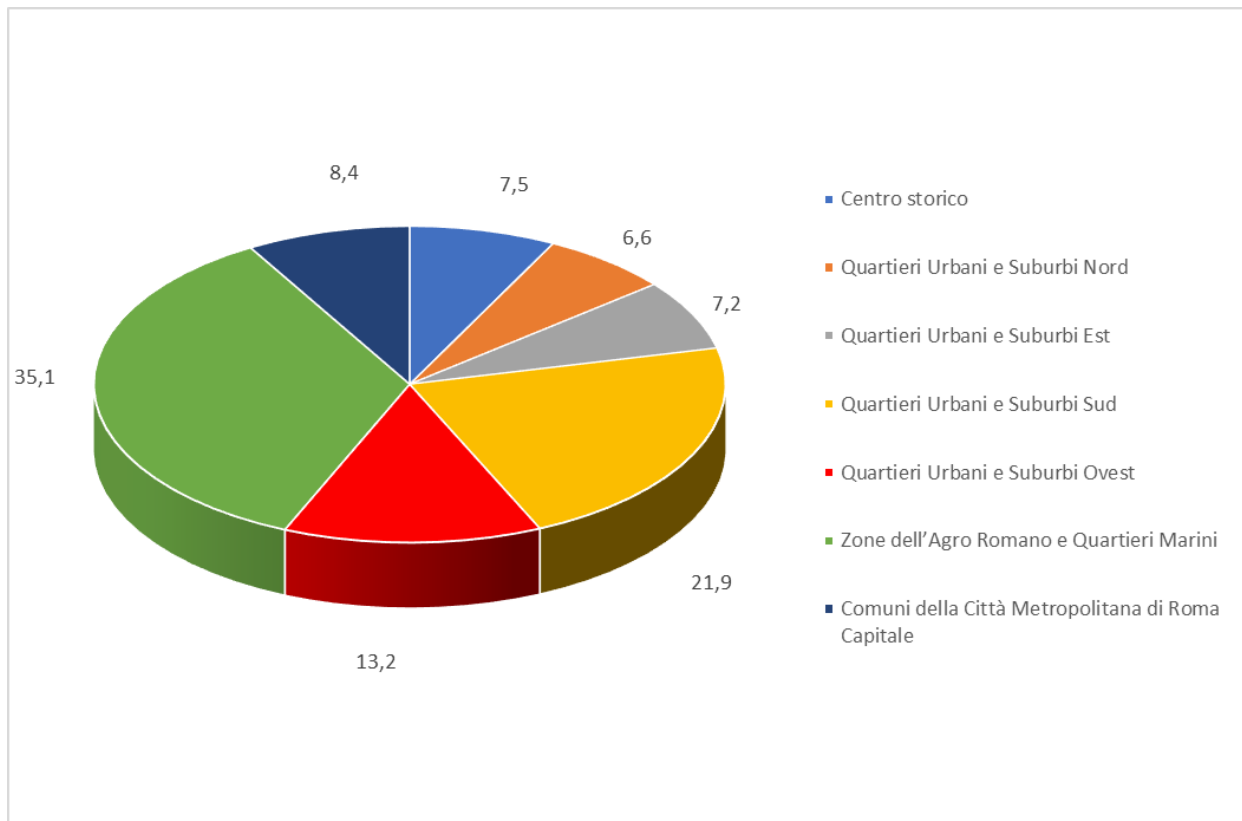
Per quanto concerne le compravendite, il 93,4% ha interessato immobili residenziali (appartamenti, ville e villini), mentre il 6,6% ha riguardato immobili non residenziali.

Il confronto tra le diverse tipologie di transazione evidenzia dinamiche differenziate:

- nel comparto residenziale prevalgono nettamente le vendite (85,8%) rispetto alle locazioni (14,2%);
- nel comparto non residenziale si osserva una maggiore incidenza delle locazioni, in particolare per gli uffici, dove il 94,7% delle operazioni è costituito da contratti di locazione (a fronte del 5,3% di vendite);
- per i locali commerciali, artigianali e del terziario, le locazioni rappresentano il 53,3%, mentre le vendite il 46,7%.

**Distribuzione territoriale** – Nel 2025, a Roma, il 35,1% degli immobili sono stati collocati nelle Zone dell'Agro Romano, il 7,5% nel Centro Storico di Roma e il 48,9% nei Quartieri Urbani e Suburbi, in particolare: 21,9% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud, il 13,2% nei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest, il 7,2% nei Quartieri Urbani e Suburbi Est e il 6,6% nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord.

## TOTALE TRANSAZIONI - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2025 PER AREA GEOGRAFICA (val%)



Fonte: elaborazione Borsa Immobiliare di Roma, CSEI **Tecnoborsa**

Nel dettaglio delle **compravendite**, il 38% degli immobili venduti si colloca nelle Zone dell'Agro Romano, seguito dai Quartieri Urbani e Suburbi Sud (21,3%), Ovest (14%), Nord (6,6%) ed Est (5,4%). Il Centro Storico rappresenta il 4,7% delle vendite, mentre il restante 10,1% delle operazioni ha interessato altri Comuni della Provincia di Roma.

Per quanto riguarda le **locazioni**, il 25,3% degli immobili affittati erano collocati nelle zone dell'Agro Romano e nei Quartieri Marini, il 24% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud, il 17,3% nel Centro Storico, il 13,3% nei Quartieri Urbani e Suburbi Est e il 10,7% nei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest. Una quota residuale pari al 2,7% riguarda altri Comuni della Città Metropolitana.

**Il Centro Storico si conferma l'unica area in cui il numero delle locazioni supera quello delle compravendite. Nel complesso, emerge una crescente attrattività delle aree periferiche e suburbane, sia per le vendite sia per le locazioni, probabilmente riconducibile a mutate preferenze abitative orientate verso soluzioni con maggiori spazi e costi più contenuti.**

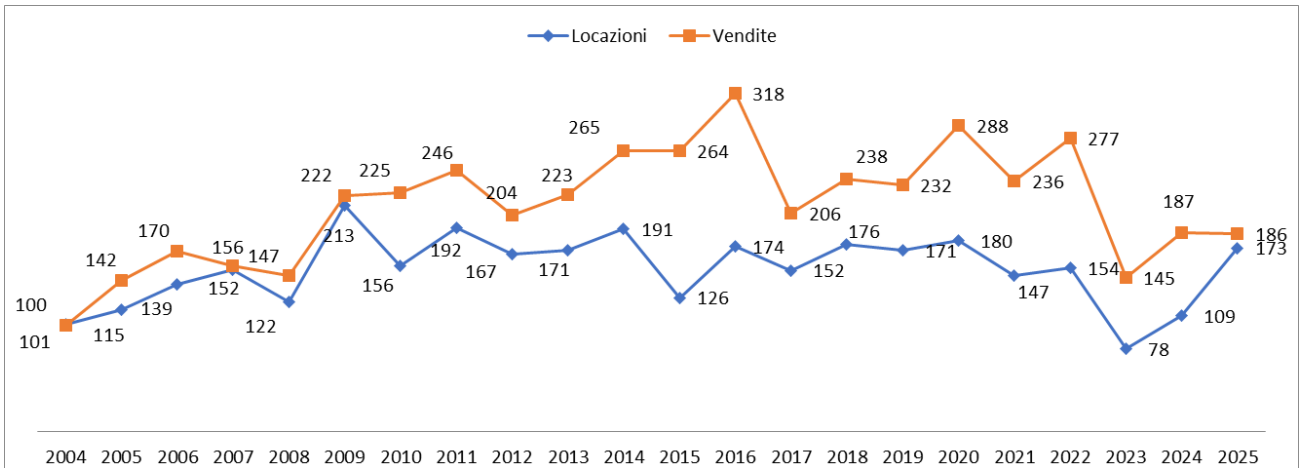
**Tempi di collocamento** – Nel 2025, i tempi medi di collocamento si attestano a 173 giorni per la locazione e 187 giorni per la vendita.

L'analisi per tipologia immobiliare evidenzia significative differenze:

- per la vendita di immobili residenziali sono stati necessari in media 181 giorni, contro i 266 giorni per quelli non residenziali;

- per le locazioni, il tempo medio è pari a 76 giorni per il residenziale e a 283 giorni per il non residenziale.

### ANDAMENTO TEMPI MEDI DI COLLOCAMENTO PER TIPO DI TRANSAZIONI (giorni impiegati)



Fonte: elaborazione Borsa Immobiliare di Roma, CSEI **Tecnoborsa**

**Tali dati confermano una maggiore dinamicità del comparto residenziale rispetto a quello non residenziale, sia in termini di tempi di vendita sia di locazione.**