Comunicato stampa

IPI: uffici a Roma, nel terzo trimestre assorbiti oltre 40.000 mq (+60%)

Nei primi nove mesi del 2026 il take up raggiunge 103.283 mq (+9,5%). La domanda si concentra sugli immobili di qualità, che rappresentano il 58% della superficie locata, mentre nel CBD il prime rent si mantiene a 620 €/mq/anno.

Torino, 5 novembre 2026 - Nel terzo trimestre del 2026 a Roma sono stati assorbiti **40.409 mq** di uffici, il 60% in più rispetto al secondo trimestre. Il confronto con lo stesso periodo del 2025 (−9%) risente di un'acquisizione per uso diretto di oltre 15.000 mq che aveva sostenuto il dato dello scorso anno. Quasi metà dei volumi si deve a tre grandi operazioni, due all'EUR e una nel corridoio di Fiumicino. Da gennaio a settembre l'assorbimento complessivo raggiunge **103.283 mq**, il 9,5% in più rispetto allo stesso periodo del 2025.

È quanto emerge dal report **"Roma Mercato Uffici – Q3 2026"** del Centro Studi Gruppo IPI: un mercato con una domanda attiva e orientata alla qualità, che nelle zone centrali si confronta con una disponibilità molto limitata di spazi di qualità.

Domanda: crescono CBD e Centro, l'EUR resta il primo sottomercato

Nei nove mesi il *take up* è più che raddoppiato nel CBD e in Centro, mentre l'EUR, pur restando il primo sottomercato (39% dei volumi), registra un calo del 27%. Le imprese continuano a privilegiare immobili di elevato standard: il **58%** della superficie locata riguarda edifici di *grade* A e A *Green*. Tre operazioni di *take up* su quattro riguardano superfici inferiori a 1.000 mq.

Offerta: spazi di qualità scarsi nel centro

Lo *stock* disponibile è stimato in circa **680.000 mq**, con un *vacancy rate* del **6,40%** su uno *stock* complessivo di circa 10,6 milioni di mq; circa 330.000 mq sono immediatamente disponibili. Nel CBD e in Centro lo sfitto si mantiene su livelli minimi, mentre all'EUR e soprattutto in Periferia l'offerta, più ampia, si concentra in immobili di grado inferiore che richiedono interventi di riqualificazione.

Per il 2026 sono attesi completamenti e riqualificazioni per circa 105.000 mq, in buona parte già destinati a utilizzatori finali; nel triennio 2026-2028 diverranno disponibili sul mercato circa 148.000 mq, con un picco nel 2027.

Canoni e investimenti

Il *prime rent* nel CBD si mantiene a **620 €/mq/anno**, il 9% in più rispetto a un anno fa; in Centro si attesta a 450 €/mq/anno e all'EUR *Core* a 420 €/mq/anno. Sul fronte degli investimenti, a Roma il transato nel comparto uffici ammonta a **59 milioni di euro** nel terzo trimestre e a **382 milioni di euro** da inizio anno, il 35% del totale nazionale del comparto; il *prime net yield* degli uffici nel CBD è stabile al 4,50%.

"I dati del terzo trimestre descrivono un mercato con una domanda stabile e sempre più esigente. La crescita dei nove mesi si concentra nel CBD e in Centro, nonostante una disponibilità di spazi qualificati molto contenuta, mentre l'EUR si conferma il principale riferimento per le operazioni di maggiore dimensione. Il divario tra immobili di qualità e stock obsoleto tende ad ampliarsi: l'evoluzione del mercato nei prossimi anni dipenderà in misura rilevante dalla riqualificazione del patrimonio esistente", commenta **Silvana Grella, Head of Market Analysis and Research** del Centro Studi Gruppo IPI.

"Chi cerca una sede nel centro di Roma trova oggi poche alternative pronte e spesso sceglie di rinnovare il contratto in essere. Le aziende che hanno bisogno di superfici ampie guardano all'EUR e ai poli direzionali ben collegati. Per i trasferimenti dei prossimi due anni conviene muoversi per tempo: buona parte delle superfici in consegna nel 2026 è già assegnata", aggiunge **Marco Fusari, Head of Roma Corporate** di IPI Agency.

Contatti

Silvana Grella
Head of Market Analysis and Research
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi
Chief Marketing Officer & Press Area
a.bonichi@ipi-spa.com

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand: IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all'attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Firenze, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.