

H1 2025



## Roma Mercato **Uffici**



## **Take-up** in contrazione e **canoni** in crescita

Il mercato romano sconta la carenza di spazi di qualità

# Take-up in contrazione e canoni in crescita: il mercato romano sconta la carenza di spazi di qualità

H1 2025

Nel **primo semestre del 2025**, il mercato degli uffici a Roma ha registrato una **dinamica rallentata**, riflettendo il clima di consolidamento e selettività che ha interessato l'intero panorama nazionale. In linea con le tendenze del mercato immobiliare italiano, anche il settore direzionale romano ha mostrato **segnali di riposizionamento**, seppur con **performance più contenute**.

Il **take-up** si è attestato intorno ai **50.000 mq**, cui si aggiungono circa **2.650 mq in sublocazione**, evidenziando una **contrazione del 28%** rispetto allo stesso periodo del 2024. Il calo è imputabile soprattutto a un secondo trimestre debole (**20.000 mq**), dopo un primo trimestre più solido. La riduzione dell'attività è legata sia a un'offerta strutturalmente inadeguata, sia a una domanda sempre più orientata verso asset moderni, certificati e di elevata qualità, difficili da reperire sul mercato romano. Il **disallineamento tra domanda e offerta** è emerso con chiarezza: il **44%** degli spazi assorbiti ha riguardato immobili di **Grade B**, spesso non conformi agli standard attesi dagli occupier.

Questo squilibrio ha alimentato una **pressione rialzista** sui canoni nelle zone più attrattive, in particolare nel **CBD**, dove si registrano valori *prime* che si attestano a 550 €/mq/anno, e nell'EUR Core, dove si raggiungono i 380 €/mq/anno.

La **domanda** si è concentrata su tagli compresi tra 500 e 2.999 mq, con una quota significativa anche per i tagli più piccoli (<500 mq), mentre le superfici superiori ai 3.000 mq sono rimaste marginali.

I sottomercati più attivi si confermano il **CBD** e l'**EUR**, in virtù della loro centralità e dell'attrattività per i conduttori più esigenti.

Sul fronte degli investimenti, Roma ha continuato ad attrarre capitali selettivi. Le zone semicentrali come Ostiense, Parco de' Medici ed EUR si sono confermate le più dinamiche per progetti a potenziale *value-add*.

Il **prime net yield** si è mantenuto stabile al **4,75%**, con un differenziale di rendimento significativo rispetto a Milano, riflesso della maggiore percezione di rischio e della minore liquidità del mercato romano, ma anche possibile leva attrattiva per strategie opportunistiche.

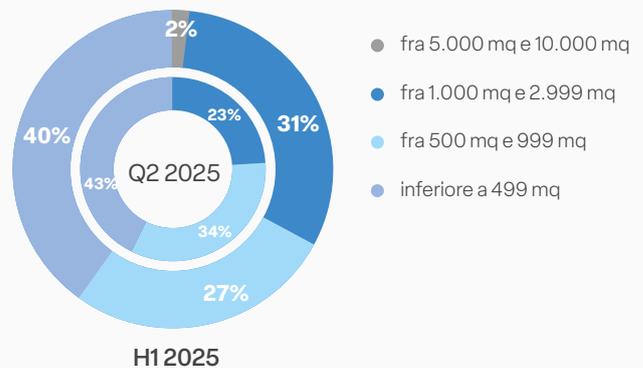
Guardando al secondo semestre, la tenuta del mercato dipenderà dalla capacità di immettere **nuova offerta qualificata** e di concludere le trattative in corso. Si prevede una crescente **polarizzazione** tra asset *prime*, destinati a valorizzarsi ulteriormente, e stock secondari, sempre meno competitivi senza interventi di riqualificazione strutturale.

## Principali indicatori del mercato\*

Take up Q1 2025 <b>20.000 mq</b>	Prime rent CBD <b>550 €/mq/anno</b>
Take up H1 2025 <b>50.000 mq</b>	Prime net Yield CBD <b>4,75%</b>
Stock disponibile <b>760.000 mq</b>	Numero di transazioni Q2 2025 <b>30</b>
Vacancy rate <b>7,40%</b>	Numero di transazioni H1 2025 <b>62</b>

\* Confronto con il H1 2024

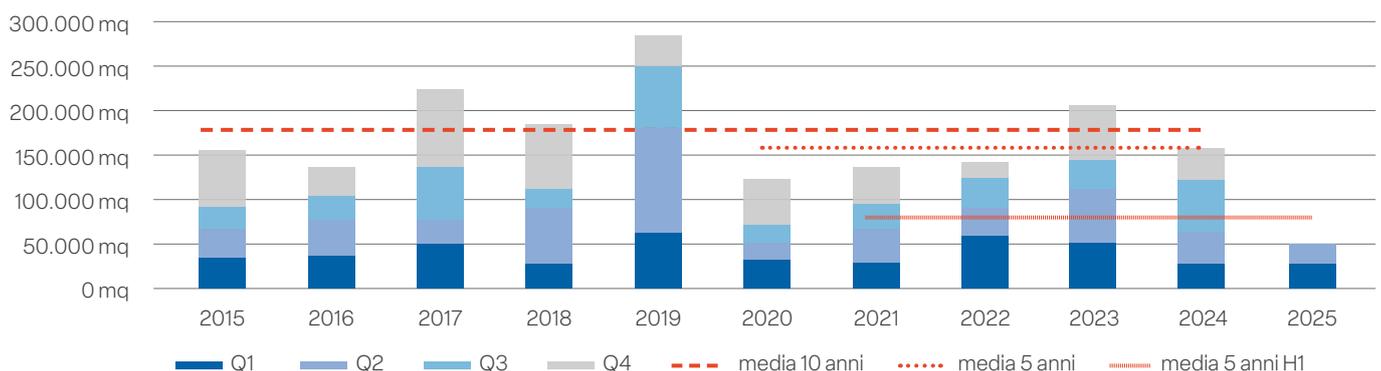
## Take up per classe dimensionale



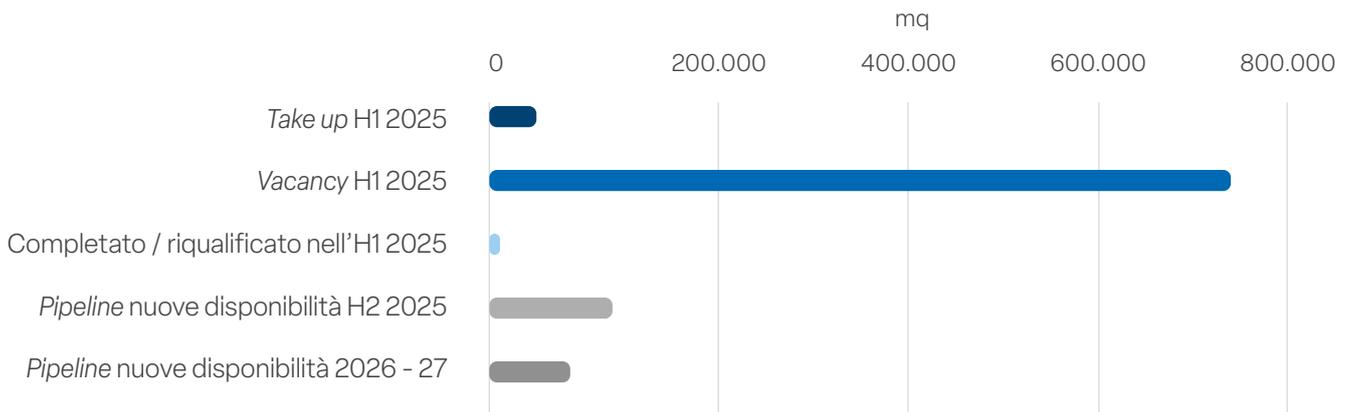
## Tipologia di assorbimento



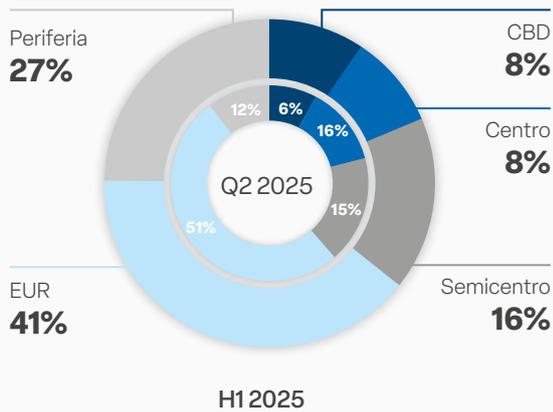
## Andamento dei take up per periodo



**Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni**



**Andamento dei take up per sottomercato**

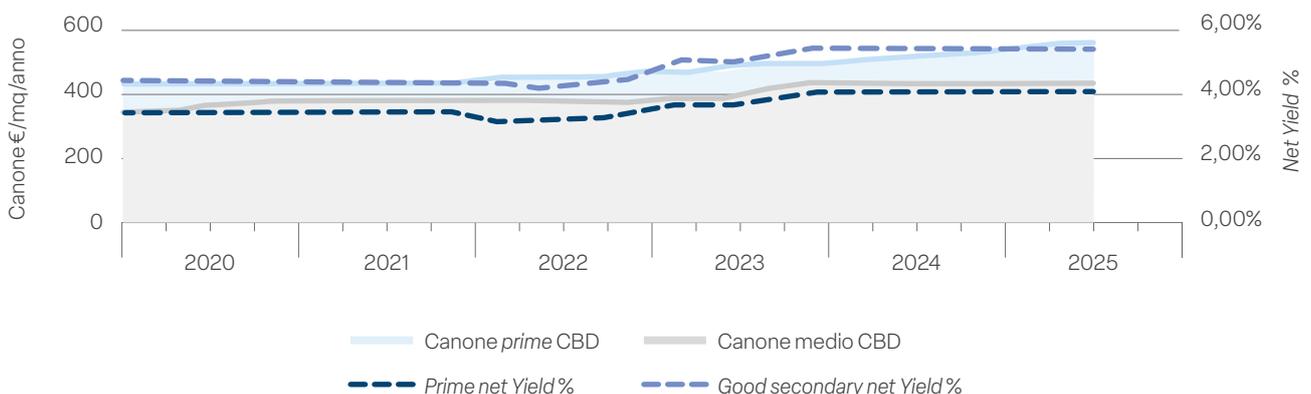


**Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio**

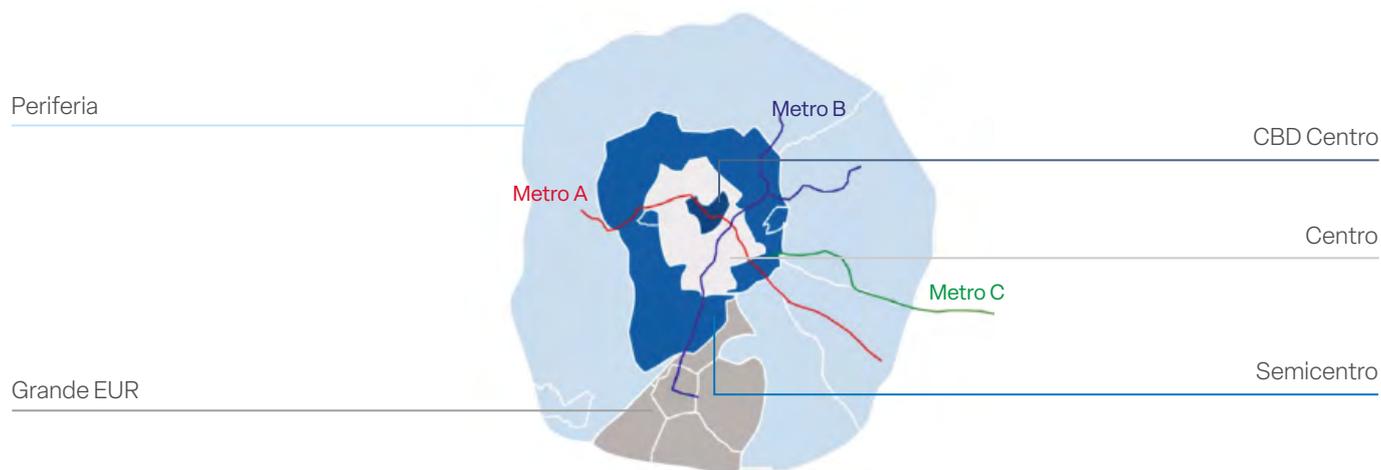


**56%** dei volumi transati nel H1 2025 di **grade A 28.000 mq**

**Andamento dei canoni e dei rendimenti netti**



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni prime per sottomercato

	Q2 2025	Q2 2024
CBD Centro	<b>550</b>	500
Centro	<b>450</b>	450
Semicentro	<b>360</b>	350
EUR Core	<b>380</b>	360
Grande EUR	<b>320</b>	300
Roma Est	<b>190</b>	160
Corridoio Fiumicino	<b>180</b>	180
Parco de' Medici	<b>200</b>	200
Cinecittà	<b>180</b>	180
Periferia fuori GRA	<b>130</b>	130

*prime rent €/mq/anno*

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

**Silvana Grella**

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.



**IPI S.p.A.**

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

[ipi-spa.com](http://ipi-spa.com)