



Roma Mercato **Uffici**



Uffici a **Roma**: meno volumi, più **selettività**

La carenza di prodotto *prime* ridisegna le dinamiche del mercato

Nel 2025 il mercato direzionale di Roma ha registrato un rallentamento dell'attività rispetto all'anno precedente, con un **take up complessivo pari a 147.000 mq**, cui si aggiungono ulteriori **2.650 mq in sublocazione**. Il dato, in flessione dell'8,8% su base annua e inferiore alla media degli ultimi cinque anni, riflette principalmente **una fase di normalizzazione del ciclo successiva ai livelli eccezionalmente elevati del 2024**, più che un indebolimento strutturale della domanda. Quest'ultima si è infatti mantenuta complessivamente solida, pur risultando condizionata dalla **persistente scarsità di offerta qualificata**, in particolare nelle aree core.

La domanda si conferma **selettiva e orientata verso immobili di elevata qualità**, con una quota rilevante dell'assorbimento concentrata su superfici di *Grade A* e *A+*. La limitata disponibilità di prodotto *prime* continua pertanto a configurarsi come **uno dei principali vincoli strutturali del mercato romano**, incidendo sia sui volumi sia sulla dinamica competitiva tra conduttori e rafforzando il fenomeno di polarizzazione tra asset core e stock secondario.

Dal punto di vista territoriale, l'attività si è concentrata prevalentemente nell'area EUR, che si consolida come **principale polo direzionale della Capitale**. L'**EUR Core ha intercettato oltre il 32% del take up annuo**, mentre l'intero **Grande EUR ha rappresentato circa il 63% dell'assorbimento complessivo**, anche grazie alla maggiore disponibilità di superfici di dimensione medio-grande rispetto alle aree centrali. Il risultato è stato sostenuto da un numero limitato di operazioni di grande dimensione, incluse transazioni *owner-occupier* e *pre-let*; al netto di queste, la domanda appare diffusa ma frammentata, con una prevalente focalizzazione su **tagli dimensionali inferiori ai 1.000 mq**.

La carenza di offerta qualificata nelle aree centrali e nel CBD continua a **limitare i volumi complessivi e a mantenere elevata la tensione competitiva**. Al Q4 2025, il **vacancy rate complessivo** si attesta intorno al **7,2%**, con livelli pari al **2,5% nel CBD Centro**, al **7,5% nell'area EUR** e superiori all'**11,8% nelle aree periferiche**, dove si concentra prevalentemente lo stock meno efficiente. Considerando esclusivamente gli immobili di **Grade A**, il tasso di vacancy sull'intera città si riduce a circa l'**1,6%**, evidenziando la marcata polarizzazione qualitativa dell'offerta.

In questo contesto, il mercato registra un **ulteriore rafforzamento dei canoni prime nel CBD Centro**, con evidenze transazionali nel corso del 2025 su immobili *A+* e *tenant* di standing primario che raggiungono **valori compresi tra 610 e 630 €/mq/anno**. Tali livelli, pur rappresentando operazioni *trophy* e non ancora pienamente diffusi sull'intero stock, consentono di collocare il **benchmark prime di mercato in prossimità dei 600 €/mq/anno**, mentre i canoni osservati su immobili di qualità secondaria si attestano su livelli

sensibilmente inferiori, confermando una crescente polarizzazione dei valori locativi.

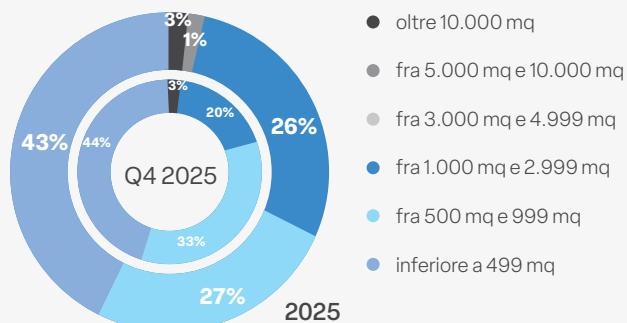
La **persistente scarsità di prodotto prime disponibile** e una **pipeline di sviluppo contenuta** nei prossimi tre anni, prevalentemente orientata a interventi di riqualificazione, supportano nel breve-medio termine uno scenario di **stabilizzazione dei canoni su livelli elevati**, con ulteriori pressioni al rialzo attese per gli asset core di maggiore qualità.

Principali indicatori del mercato*

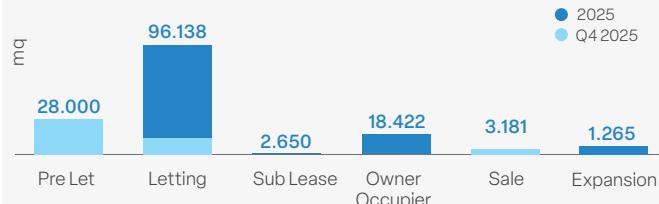
| | |
|-------------------|----------------------------|
| ▲ Take up Q4 2025 | Prime rent CBD |
| 51.950 mq | 600 €/mq/anno |
| ▼ Take up 2025 | ▼ Prime net Yield CBD |
| 147.000 mq | 4,50% |
| ▼ Vacancy rate | Numero di transazioni |
| 680.000 mq | Q4 2025 36 |
| ▼ Vacancy rate | Numero di transazioni 2025 |
| 7,20% | 114 |

* Confronto con il Q1 2024

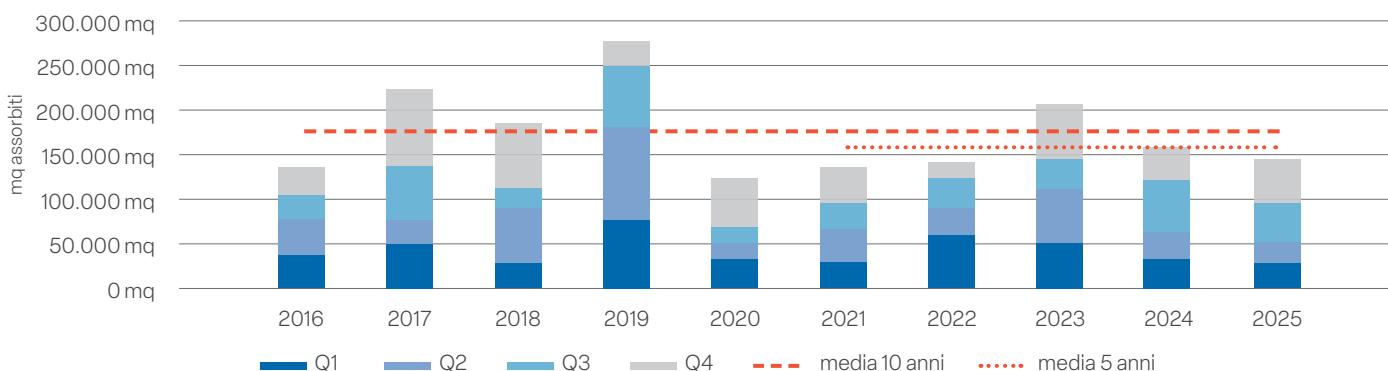
Take up per classe dimensionale



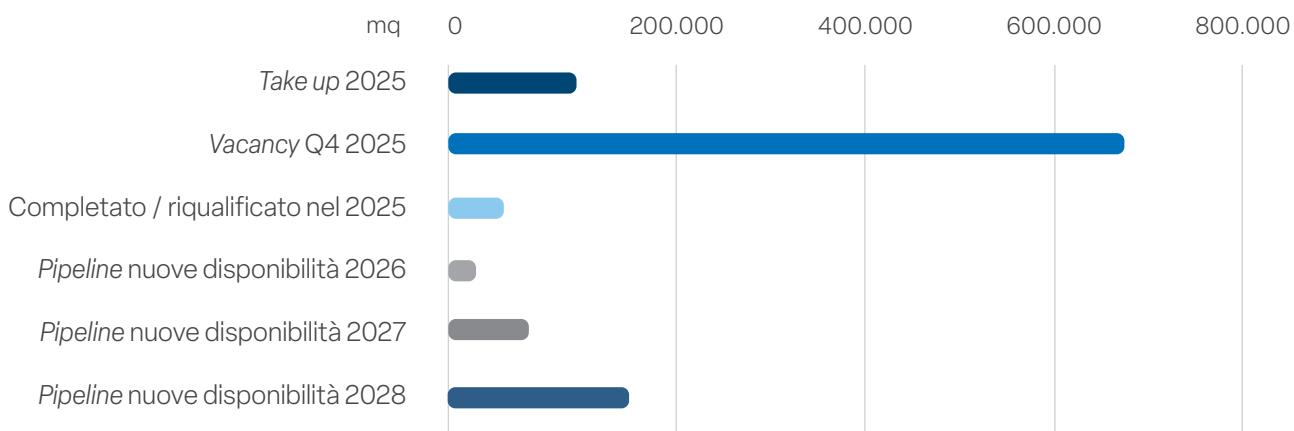
Tipologia di assorbimento



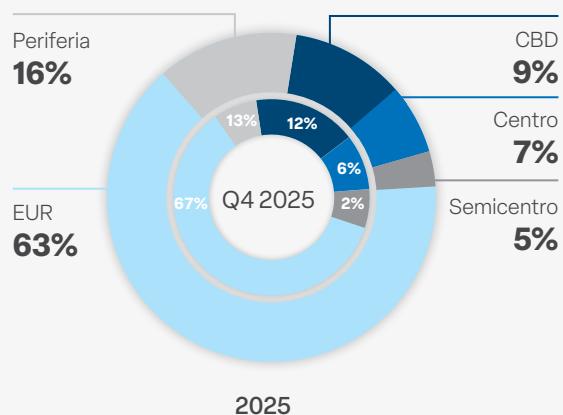
Andamento dei take up per periodo



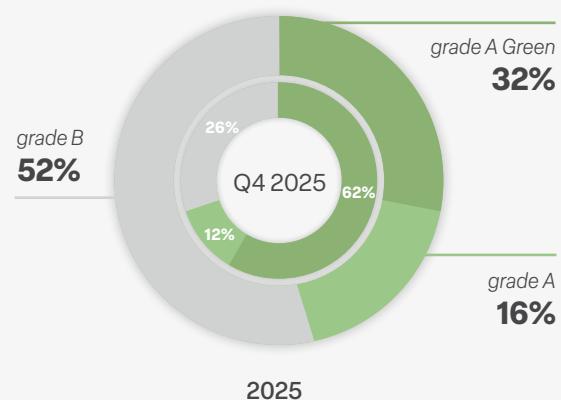
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato



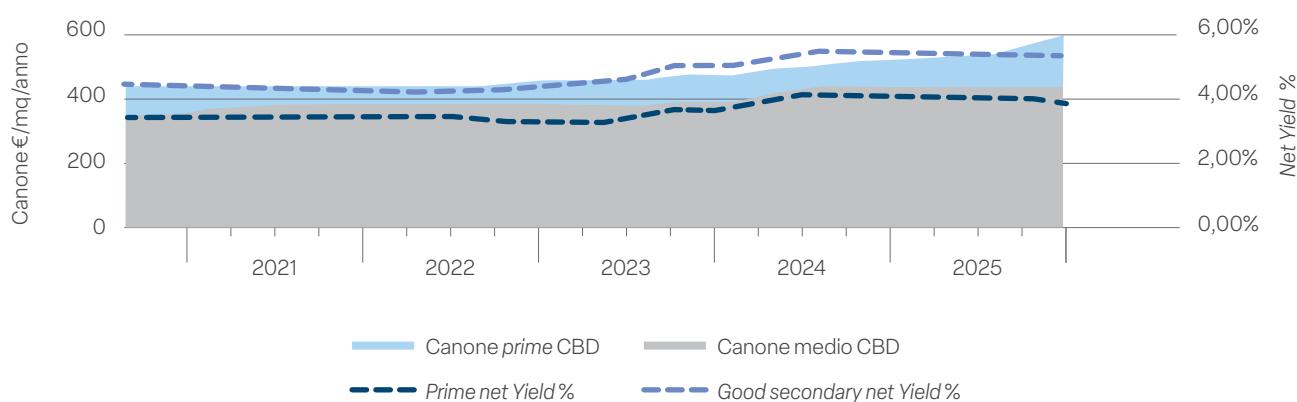
Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



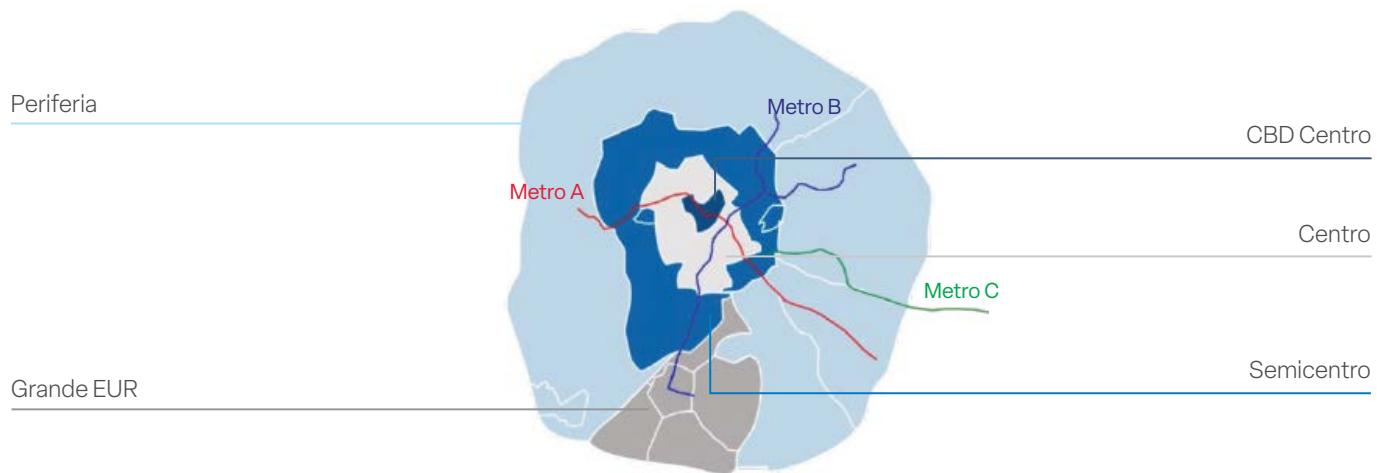
47% dei volumi transati nel 2025 di **grade A / A Green**

68.810 mq

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

| | Q4 2025 | Q4 2024 |
|---------------------|------------|---------|
| CBD Centro | 600 | 530 |
| Centro | 460 | 450 |
| Semicentro | 360 | 360 |
| EUR Core | 400 | 360 |
| Grande EUR | 320 | 310 |
| Roma Est | 170 | 170 |
| Corridoio Fiumicino | 180 | 180 |
| Parco de' Medici | 200 | 200 |
| Cinecittà | 180 | 180 |
| Periferia fuori GRA | 130 | 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