

YR 2025



## 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.

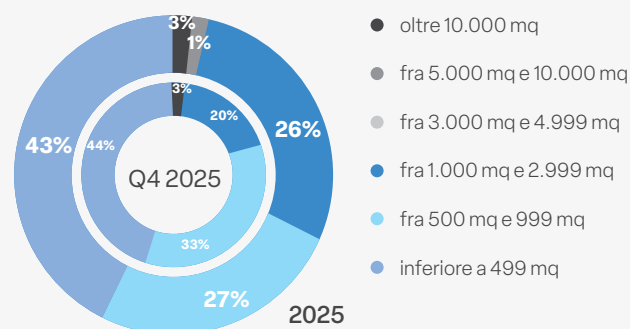
La **persistente scarsità di prodotto *prime* disponibile** e una **pipeline di sviluppo contenuta** nei prossimi tre anni, prevalentemente orientata a interventi di riqualificazione, supportano nel breve-medio termine uno scenario di **stabilizzazione dei canoni su livelli elevati**, con ulteriori pressioni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

### Principali indicatori del mercato\*

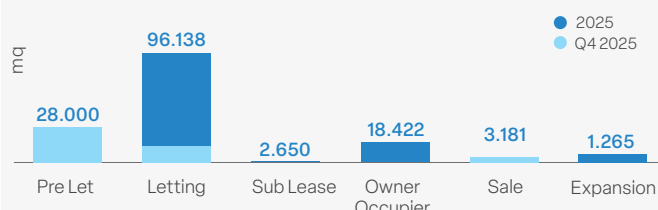
▲ Take up Q4 2025 <b>51.950 mq</b>	▲ Prime rent CBD <b>600 €/mq/anno</b>
▼ Take up 2025 <b>147.000 mq</b>	▼ Prime net Yield CBD <b>4,50%</b>
▼ Vacancy rate <b>680.000 mq</b>	▼ Numero di transazioni Q4 2025 <b>36</b>
▼ Vacancy rate <b>7,20%</b>	▼ Numero di transazioni 2025 <b>114</b>

\* Confronto con il Q1 2024

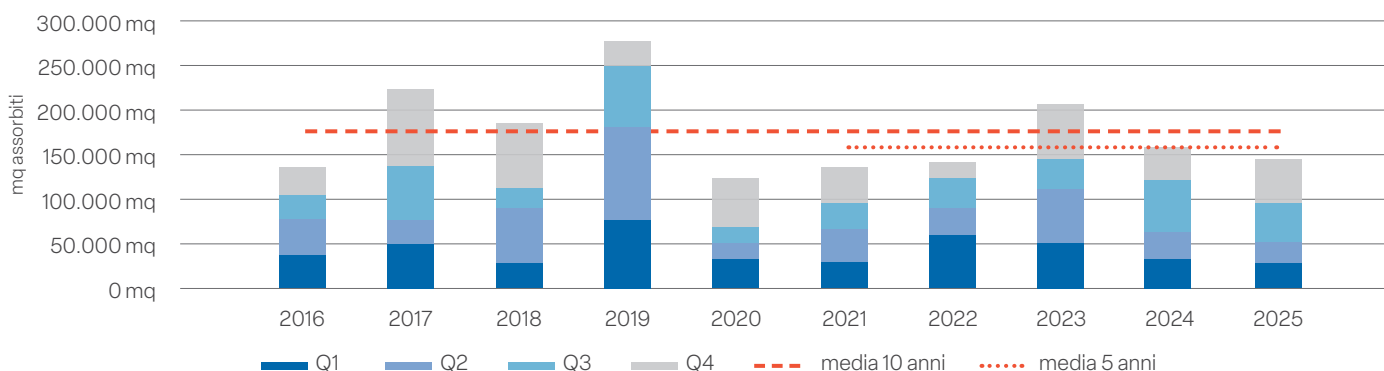
### Take up per classe dimensionale



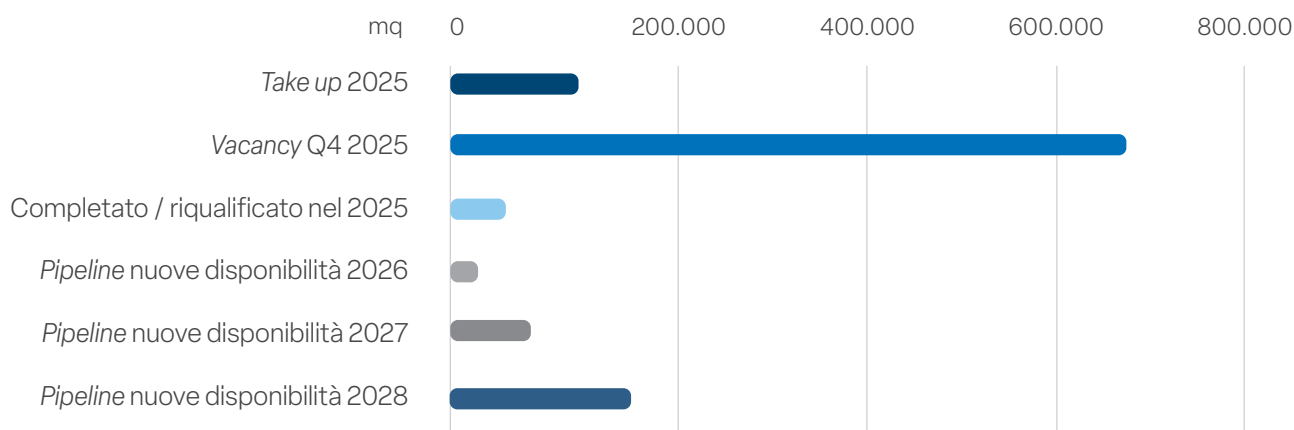
### Tipologia di assorbimento



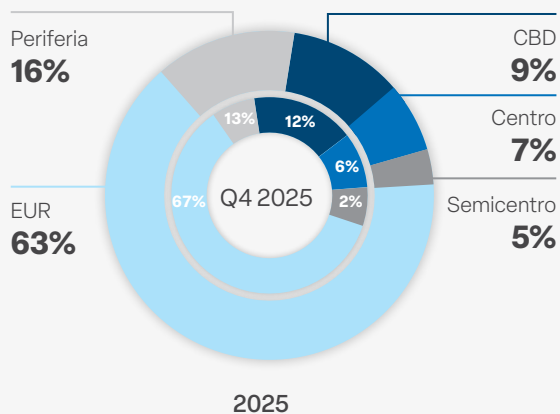
### Andamento dei take up per periodo



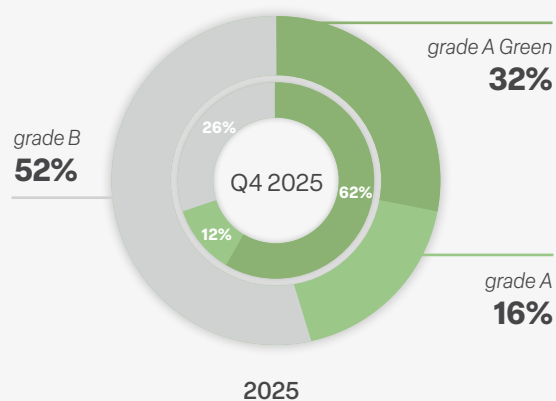
## Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



### Andamento dei take up per sottomercato



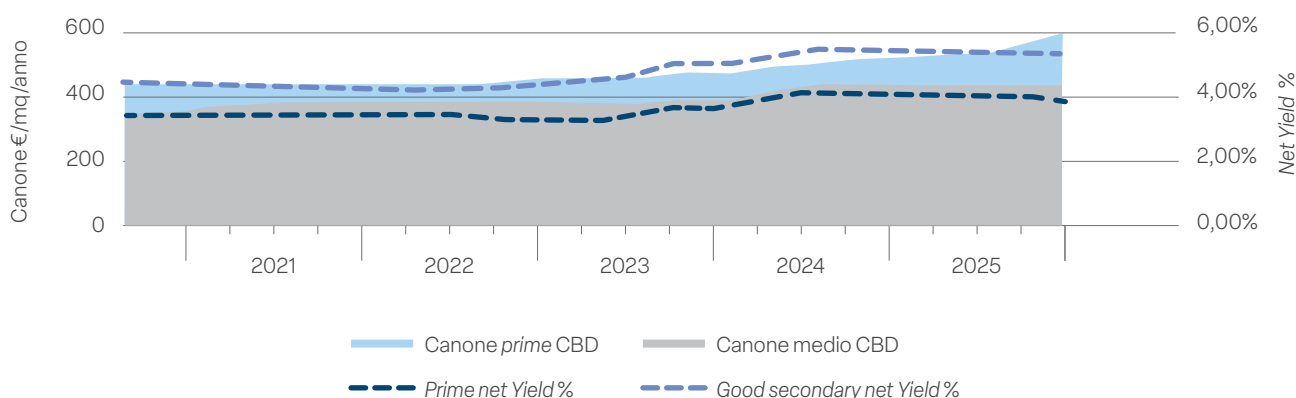
### Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



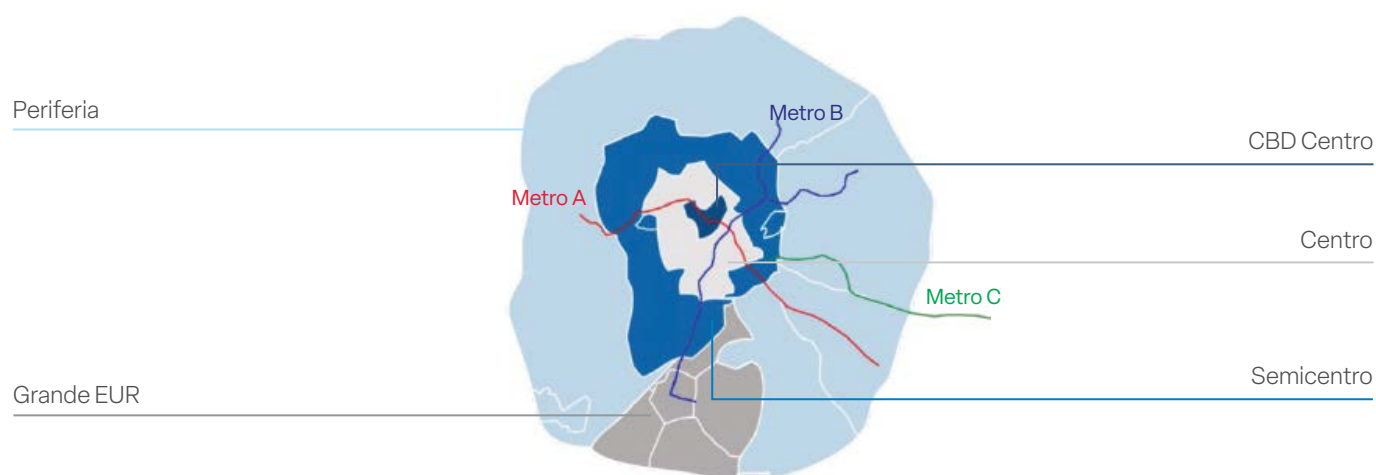
**47%** dei volumi transati nel 2025 di **grade A / A Green**

**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	<b>600</b>	530
Centro	<b>460</b>	450
Semicentro	<b>360</b>	360
EUR Core	<b>400</b>	360
Grande EUR	<b>320</b>	310
Roma Est	<b>170</b>	170
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**