

Q3 2025



Roma Mercato **Uffici**



Uffici a **Roma**: domanda **selettiva**

Offerta limitata e mercato polarizzato

Alla chiusura del terzo trimestre 2025 il mercato direzionale di Roma evidenzia un **rallentamento dei volumi di assorbimento** rispetto all'anno precedente, con un **take-up** complessivo pari a circa **95.000 mq** (oltre a 2.650 mq di spazi in *sublease*) e di circa 45.100 mq nel Q3. Il dato, inferiore sia al 2024 sia alla media degli ultimi anni, riflette principalmente una **fase di normalizzazione del ciclo**, successiva ai livelli particolarmente elevati registrati nel periodo precedente, più che un indebolimento strutturale della domanda.

Quest'ultima si conferma infatti **complessivamente solida ma sempre più selettiva**, con una crescente focalizzazione su immobili di qualità elevata, efficienti sotto il profilo energetico e localizzati in contesti ben serviti dal trasporto pubblico. In tale ambito, la **persistente scarsità di offerta prime**, in particolare nelle aree centrali, continua a rappresentare uno dei principali vincoli strutturali del mercato romano, incidendo sia sui volumi sia sulla capacità di soddisfare la domanda più qualificata.

Dal punto di vista geografico, l'attività si concentra prevalentemente nel quadrante **EUR**, che si conferma il principale polo direzionale della Capitale. L'area intercetta la quota più rilevante dell'assorbimento complessivo, grazie alla maggiore disponibilità di superfici di dimensione medio-grande, mentre le aree centrali della Capitale continuano a registrare livelli di disponibilità estremamente contenuti. Il mercato appare sostenuto da un numero limitato di operazioni di grande dimensione; al netto di queste, la domanda si presenta **diffusa ma frammentata**, con una prevalenza di transazioni su tagli inferiori ai 1.000 mq.

Il **tasso di vacancy complessivo** si attesta su livelli contenuti, intorno al **7,30%**, con una forte differenziazione tra le diverse localizzazioni: valori inferiori al **2% nel CBD**, livelli intermedi nelle aree centrali e nell'**EUR**, e disponibilità più elevata nelle aree periferiche, dove si concentra la quota maggiore di *stock* secondario. Considerando esclusivamente gli immobili di **Grade A**, il tasso di *vacancy* si riduce ulteriormente, evidenziando una marcata **polarizzazione qualitativa dell'offerta**.

In questo scenario, il mercato registra un **rafforzamento dei canoni prime**, che nel CBD Centro si attestano intorno ai **580 €/mq/anno**. La crescita dei valori è sostenuta dalla scarsità di prodotto disponibile e dalla competizione tra diversi usi alternativi, tra cui *hospitality* e residenziale.

Parallelamente, gli immobili di qualità secondaria continuano a posizionarsi su livelli significativamente inferiori, confermando un ampliamento del divario tra prodotto *prime* e *stock* obsoleto. Tale dinamica sta favorendo una crescente attenzione verso **strategie**

di riqualificazione e riposizionamento, nonché verso operazioni di conversione a usi alternativi.

In prospettiva, la **limitata pipeline di sviluppo**, prevalentemente orientata a interventi di riqualificazione, unita alla persistente scarsità di spazi di qualità nelle aree *core*, è destinata a sostenere nel breve-medio periodo una pressione al rialzo dei canoni per gli asset *prime* meglio posizionati.

Principali indicatori del mercato*

Take up Q3 2025 45.100 mq	Prime rent CBD 580 €/mq/anno
Take up YtQ3 2025 95.000 mq	Prime net Yield CBD 4,50%
Stock disponibile 720.000 mq	Numero di transazioni Q3 2025 16
Vacancy rate 7,30%	Numero di transazioni YtQ3 2025 73

* Confronto con il Q3 2024

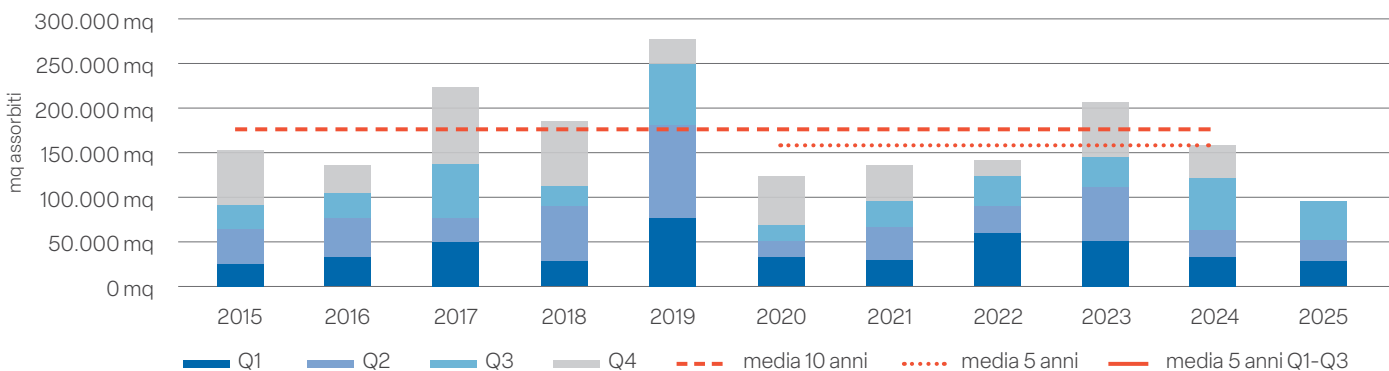
Take up per classe dimensionale

Classe dimensionale	Quota (%)
oltre 10.000 mq	3%
fra 5.000 mq e 10.000 mq	1%
fra 3.000 mq e 4.999 mq	12%
fra 1.000 mq e 2.999 mq	30%
fra 500 mq e 999 mq	25%
inferiore a 499 mq	24%
Q3 2025 (Totale)	50%

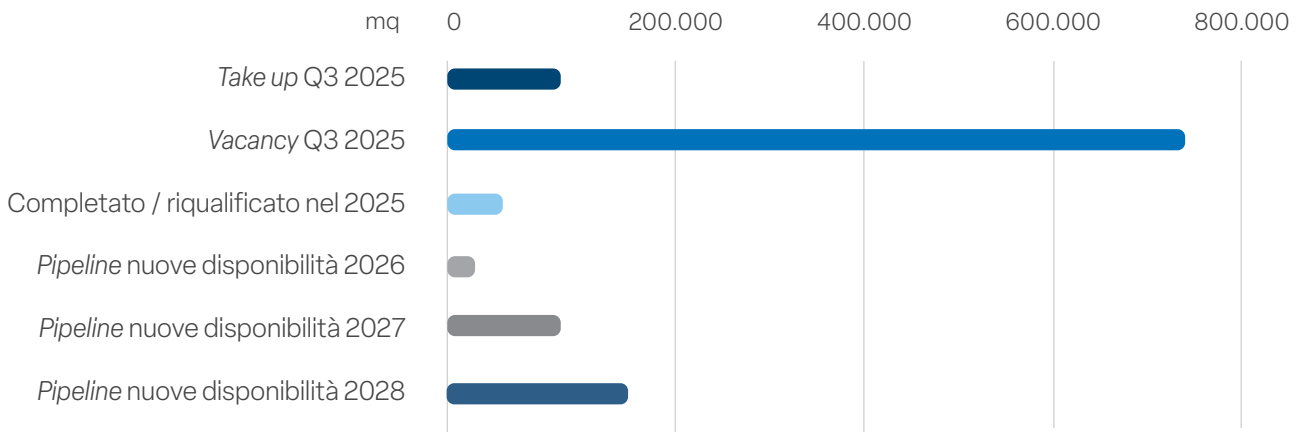
Tipologia di assorbimento

Tipologia	YtQ3 2025	Q3 2025
Pre Let	0	0
Letting	29.394	~10.000
Sub Lease	~1.000	~1.000
Owner Occupier	12.720	~1.000
Sale	~1.000	~1.000
Expansion	~1.000	~1.000

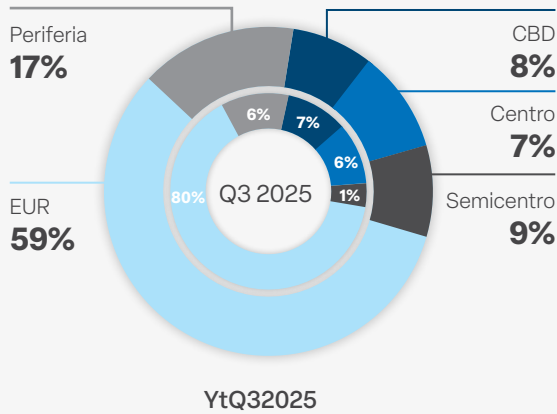
Andamento dei take up per periodo



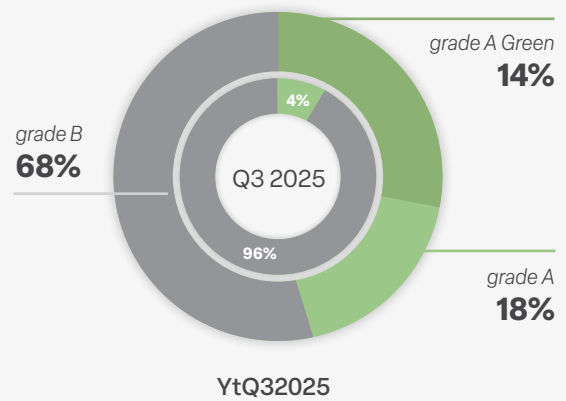
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

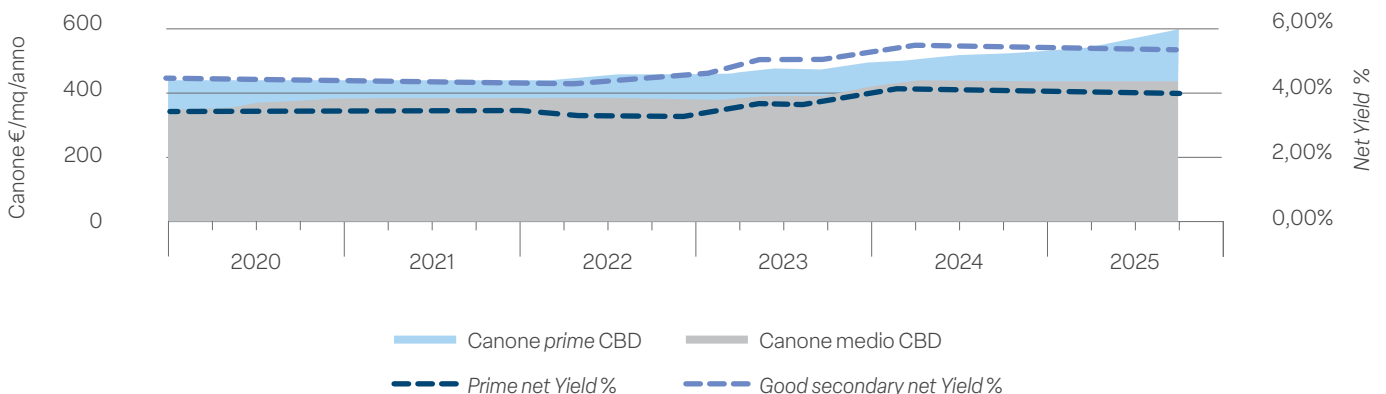


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

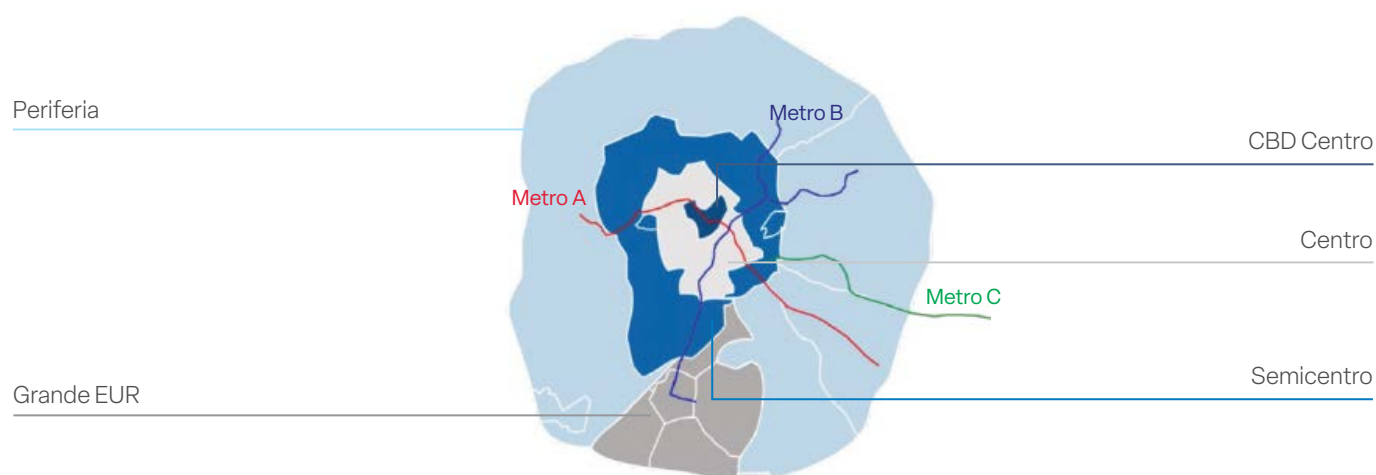


32% dei volumi transati nei primi trimestri del 2025 di **grade A / A Green**
30.300 mq

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2025	Q3 2024
CBD Centro	580	490
Centro	460	450
Semicentro	350	330
EUR Core	380	350
Grande EUR	310	300
Roma Est	170	160
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