

Q1 2026



## Roma Mercato **Uffici**



### **Mercato Uffici** di Roma:

Domanda qualificata e scarsità di offerta ridefiniscono gli equilibri del mercato

# Mercato Uffici di Roma: Domanda qualificata e scarsità di offerta ridefiniscono gli equilibri del mercato

Q1 2026

Nel **primo trimestre** del 2026 il mercato uffici di Roma conferma fondamentali complessivamente solidi, ma evidenzia al tempo stesso un contesto sempre più selettivo e polarizzato. La domanda continua infatti a mantenersi attiva, pur in presenza di una disponibilità limitata di prodotto realmente competitivo, soprattutto nelle aree più centrali e consolidate della città.

L'**assorbimento** del trimestre si attesta a circa 38.100 mq, in recupero rispetto allo stesso periodo del 2025 ma ancora inferiore alle medie storiche del mercato romano. Il dato riflette non tanto un indebolimento della domanda quanto piuttosto una crescente difficoltà di incontro tra le esigenze espresse dagli *occupier* e le caratteristiche dello *stock* disponibile. In questo scenario emerge con sempre maggiore evidenza un **disallineamento strutturale** tra domanda qualificata e offerta esistente, destinato a rappresentare uno dei principali elementi di trasformazione del mercato direzionale romano nel medio periodo.

La **domanda** si concentra prevalentemente su immobili caratterizzati da elevati standard qualitativi, efficienza energetica, flessibilità distributiva e buona accessibilità infrastrutturale. Parallelamente, una quota rilevante dello *stock* esistente continua a presentare elementi di obsolescenza tecnica e limitata competitività, ampliando progressivamente il divario tra immobili prime e comparto secondario. Tale polarizzazione emerge chiaramente anche nella composizione dell'assorbimento: il 77% dei volumi del trimestre si concentra infatti su immobili di grado elevato, confermando il crescente orientamento della domanda verso prodotto moderno e qualitativamente evoluto.

Il **vacancy rate** complessivo si mantiene intorno al 7,50%, ma il dato medio restituisce soltanto apparentemente un quadro equilibrato. Nelle aree *prime* la disponibilità di spazi si attesta infatti su livelli estremamente contenuti, prossimi al 2%, mentre le maggiori quote di sfritto continuano a concentrarsi all'interno dello *stock* secondario meno efficiente. Ne deriva un mercato sempre più segmentato, nel quale qualità dell'immobile, sostenibilità e capacità di adattamento incidono in misura crescente sulla liquidità e sulla capacità competitiva degli asset.

Sotto il **profilo territoriale**, il CBD e il Grande EUR si confermano le polarità direzionali più dinamiche della Capitale, seppur con caratteristiche differenti. Il CBD mantiene una forte attrattività per *tenant* istituzionali e attività ad elevato valore aggiunto, sostenuto dalla centralità della localizzazione e dalla scarsità di prodotto disponibile. Il Grande EUR continua invece a rappresentare il principale mercato per superfici *corporate* di maggiore dimensione, grazie alla presenza di immobili più moderni, buona accessibilità e maggiore disponibilità di spazi.

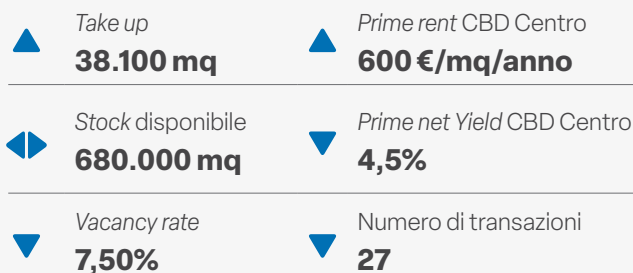
La **dinamica dei valori locativi** riflette direttamente queste tensioni sul lato dell'offerta. Nel CBD il canone prime raggiunge i 600 €/mq/anno, consolidando un percorso di crescita sostenuto principalmente dalla limitata disponibilità di immobili di elevata

qualità nelle location più richieste. L'incremento dei valori appare quindi riconducibile soprattutto alla scarsità di offerta qualificata più che a una fase di espansione diffusa del mercato.

Anche il **mercato degli investimenti** continua a evidenziare una forte focalizzazione verso immobili *prime* e asset localizzati nei contesti più consolidati, mentre cresce parallelamente l'interesse per operazioni di riqualificazione e riposizionamento dello *stock* esistente. In un mercato sempre più selettivo, qualità dell'immobile, sostenibilità e capacità di aggiornamento dello *stock* rappresentano infatti fattori centrali per la conservazione del valore nel medio-lungo periodo.

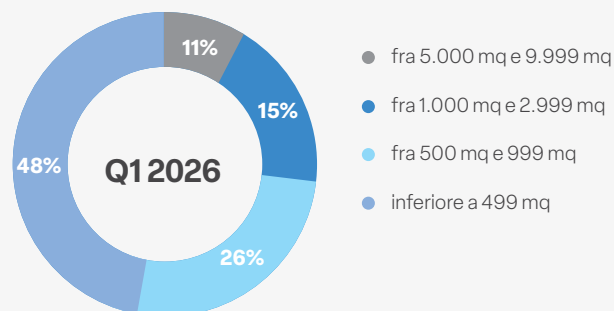
Le **prospettive** di breve e medio termine restano condizionate da una *pipeline* di nuovi sviluppi ancora limitata, con circa 25.000 mq attesi nel corso del 2026 e un incremento più significativo previsto soltanto negli anni successivi. Tale configurazione suggerisce il permanere di un contesto caratterizzato da limitata disponibilità di prodotto qualificato, con conseguente mantenimento di pressioni sui valori *prime* e progressivo ampliamento del divario competitivo rispetto allo *stock* secondario meno efficiente.

## Principali indicatori del mercato\*

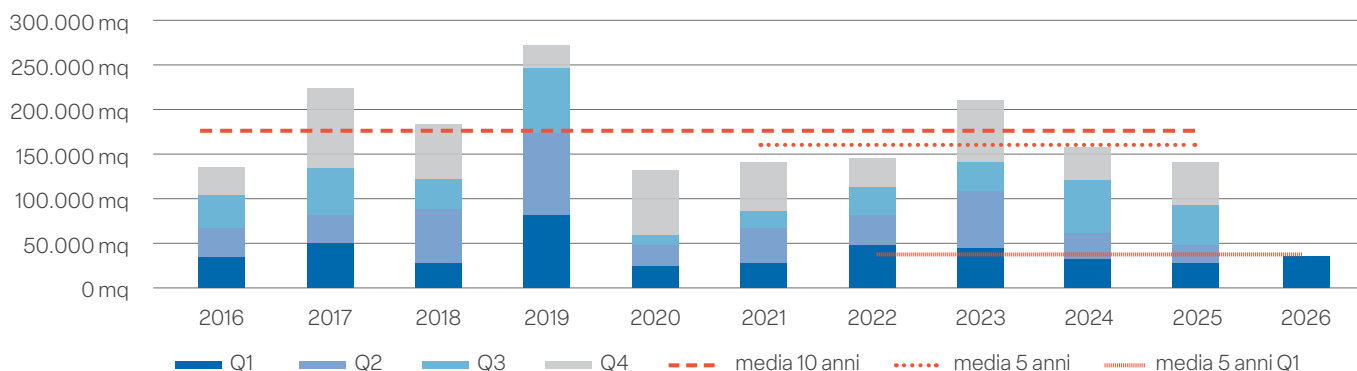


\* Confronto con il Q1 2025

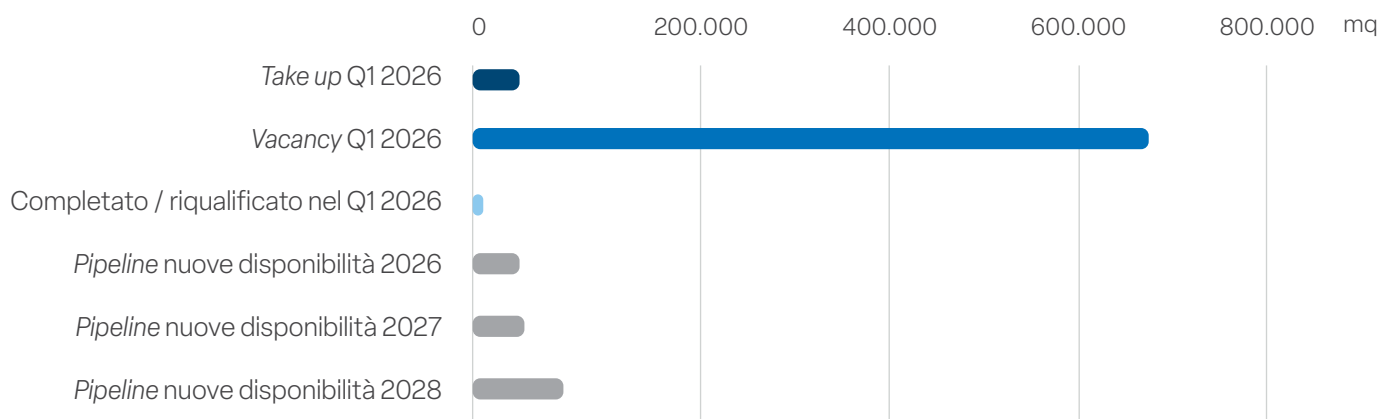
## Take up per classe dimensionale



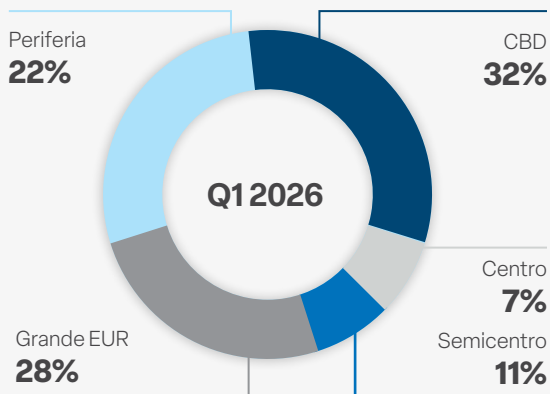
## Andamento dei take up per periodo



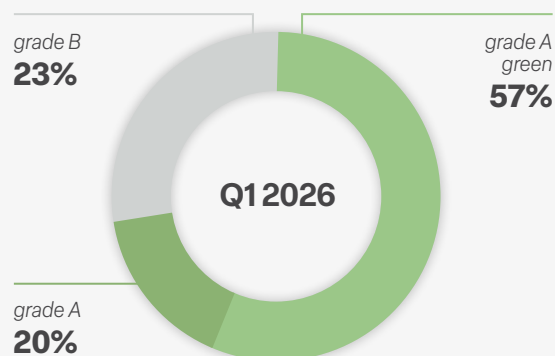
### Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



#### Andamento dei take up per sottomercato

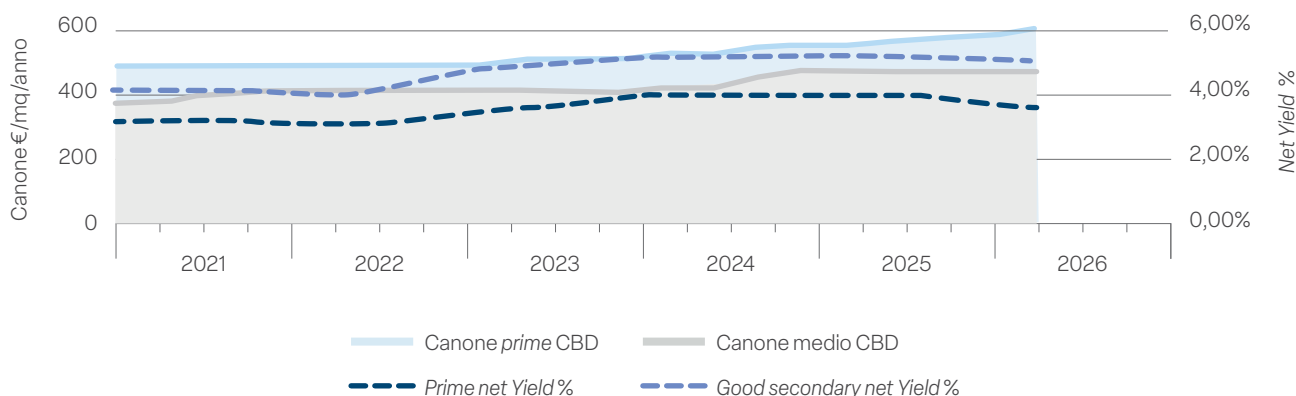


#### Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

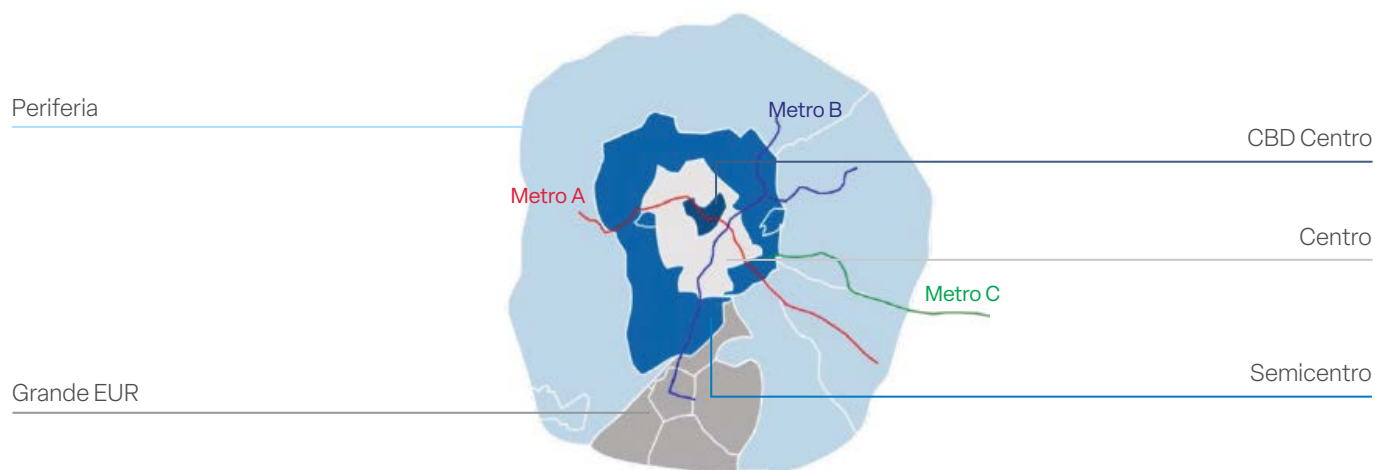


**77%** dei volumi transati nel Q1 2026 di **grade A/A Green**  
**29.200 mq**

### Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



## Mappa dei sottomercati di Roma



## Canoni prime per sottomercato

	Q1 2026	Q1 2025
CBD Centro	<b>600</b>	550
Centro	<b>450</b>	450
Semicentro	<b>350</b>	350
EUR Core	<b>400</b>	360
Grande EUR	<b>330</b>	310
Roma Est	<b>190</b>	170
Corridoio Fiumicino	<b>180</b>	180
Parco de' Medici	<b>200</b>	200
Cinecittà	<b>200</b>	180
Periferia fuori GRA	<b>130</b>	120

*prime rent €/mq/anno*

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

**Silvana Grella**

Head of Market Analysis and Research

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi. I dati rappresentano evidenze di mercato disponibili alla data di pubblicazione e possono essere soggette a successive revisioni. 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)