

H1 2026



Roma Mercato **Uffici**



Roma: mercato solido, domanda selettiva
e crescente polarizzazione

Roma: mercato solido, domanda selettiva e crescente polarizzazione

H1 2026

Nel **primo semestre del 2026** il mercato direzionale romano ha confermato fondamentali complessivamente solidi, pur all'interno di uno scenario caratterizzato da una crescente selettività della domanda e da una marcata polarizzazione tra immobili di elevata qualità e stock secondario.

L'attività degli *occupier* si mantiene sostenuta e ha generato un assorbimento complessivo di circa **62.900 mq** distribuiti su **55 operazioni**, al netto di rinegoziazioni e *sublease*. Dopo un primo trimestre particolarmente dinamico, il secondo trimestre ha registrato un rallentamento fisiologico, chiudendo con **25.200 mq assorbiti**, ma confermando una **domanda ancora attiva e diffusa**.

Il dato più significativo del semestre riguarda la capacità del mercato di generare volumi rilevanti nonostante un contesto economico ancora prudente e una disponibilità limitata di prodotto competitivo. L'assorbimento è stato sostenuto sia da alcune operazioni di grande dimensione, sia da un numero elevato di transazioni di taglio medio-piccolo, confermando la presenza di una base occupazionale ampia e diversificata.

L'**evoluzione della domanda** continua a essere guidata dalla ricerca di edifici in grado di soddisfare elevati standard qualitativi sotto il profilo della sostenibilità, dell'efficienza energetica, della qualità degli spazi e del benessere degli *occupier*. Gli immobili **Grade A** e **Grade A Green** concentrano oltre il **60%** dei volumi assorbiti, confermando come il fenomeno del **flight to quality** non rappresenti più una tendenza emergente ma una componente strutturale del mercato romano. Il peso crescente del **Grade A** dimostra che la qualità dell'immobile è ormai il principale *driver* competitivo del mercato romano, indipendentemente dal ciclo economico.

Parallelamente, gli immobili di grado inferiore mantengono una capacità competitiva solamente nelle localizzazioni consolidate e in presenza di un significativo vantaggio economico rispetto al prodotto *prime*.

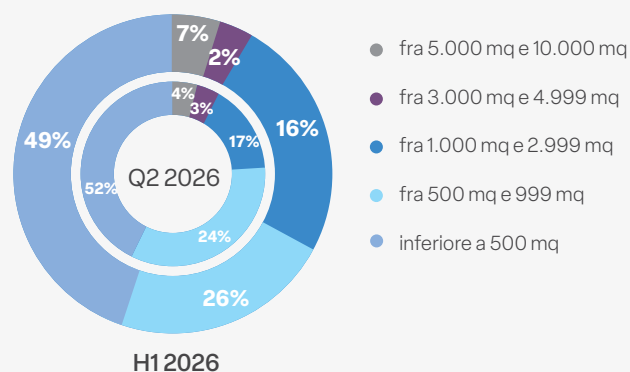
La crescente divergenza tra immobili moderni e stock obsoleto continua pertanto ad ampliarsi, influenzando sia i tempi di commercializzazione sia la tenuta dei valori locativi.

Principali indicatori del mercato*

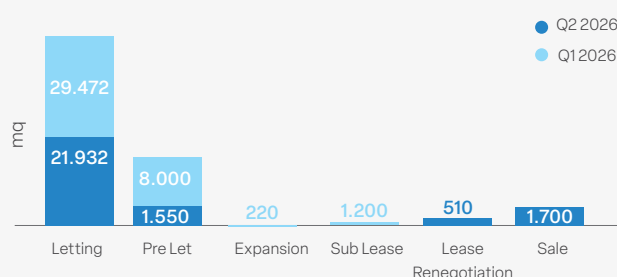
▲ Take up Q2 2026 25.200 mq	▲ Prime rent CBD 620 €/mq/anno
▲ Take up H1 2026 50.000 mq	▼ Prime net Yield CBD 4,00%
▼ Stock disponibile 760.000 mq	▼ Numero di transazioni Q2 2026 29
▼ Vacancy rate 7,40%	▼ Numero di transazioni H1 2026 55

* Confronto con il H1 2025

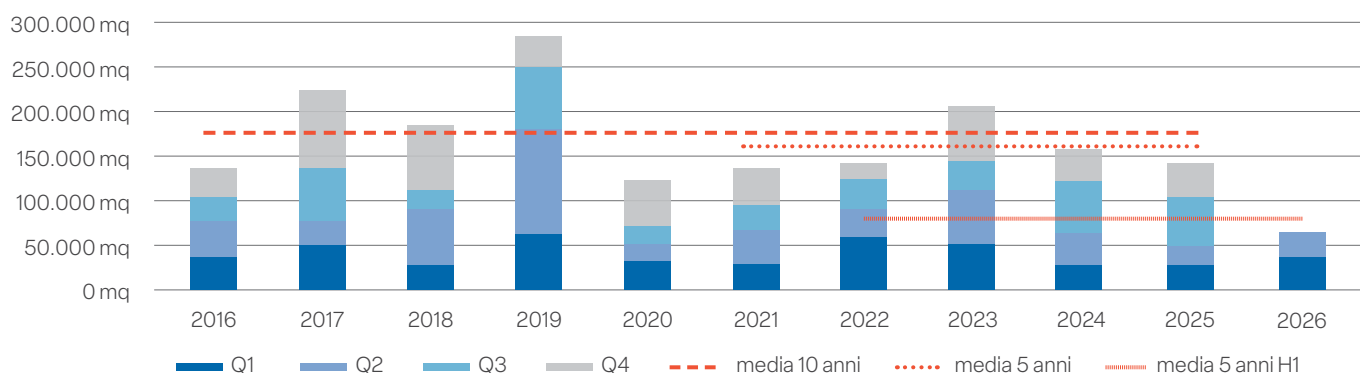
Take up per classe dimensionale



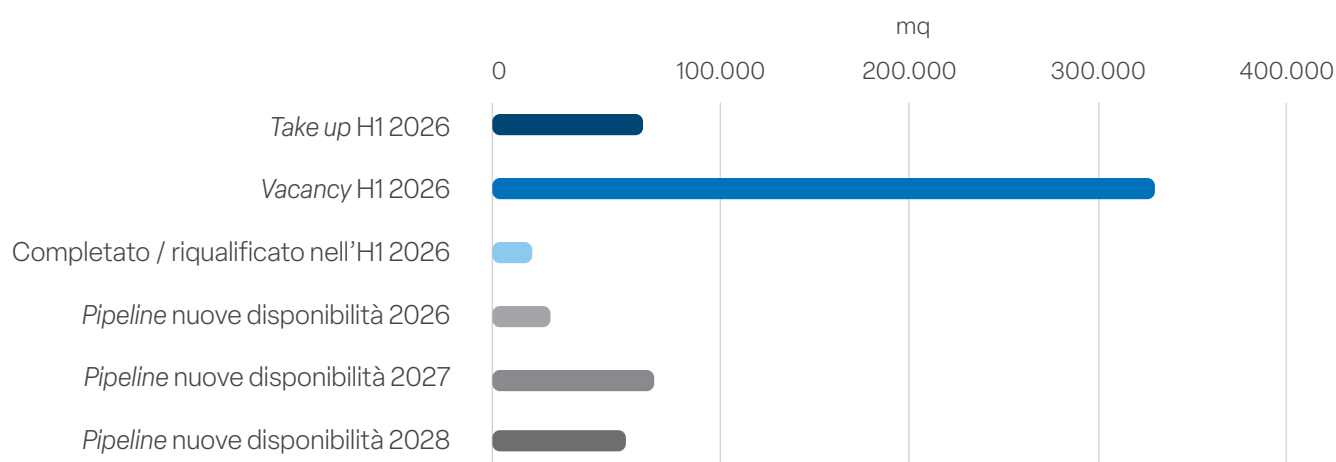
Tipologia di assorbimento



Andamento dei take up per periodo



Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni

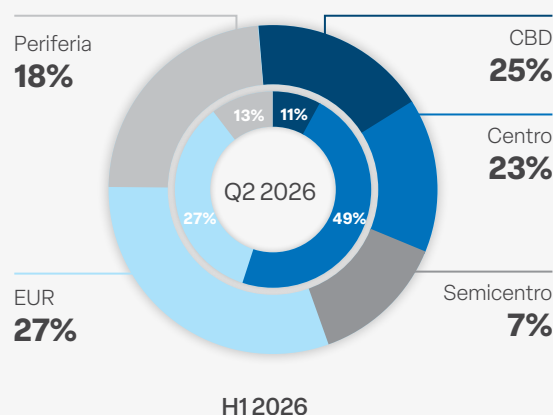


L'analisi delle transazioni evidenzia il permanere di una struttura duale della domanda. Da un lato, alcune operazioni di grande dimensione hanno contribuito in maniera significativa ai volumi complessivi, confermando l'interesse di grandi utilizzatori pubblici e privati verso immobili moderni e altamente efficienti. Dall'altro lato, il segmento inferiore ai 1.000 mq continua a rappresentare la fascia più dinamica in termini di numero di transazioni, sostenuta da studi professionali, società di consulenza, operatori finanziari, studi legali e imprese di servizi. Questo segmento costituisce oggi uno dei principali fattori di stabilità del mercato romano, garantendo continuità all'attività di *leasing* anche in assenza di grandi operazioni.

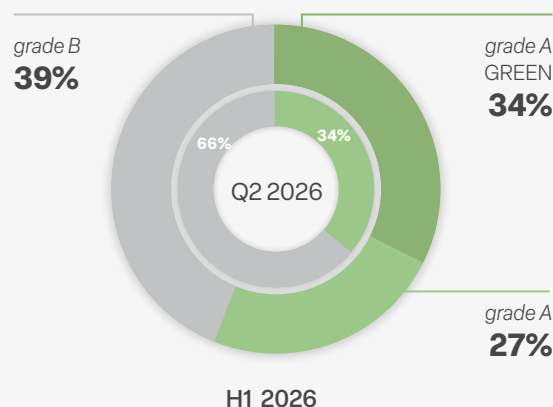
A **livello territoriale**, CBD, Centro ed EUR continuano a rappresentare i principali poli di attrazione della domanda. Il **CBD** mantiene il proprio ruolo di **mercato di riferimento per le funzioni direzionali**, istituzionali e di rappresentanza, sostenuto dalla scarsità di offerta e dalla qualità degli immobili disponibili. La presenza di numerose operazioni concluse nelle aree di Via Barberini, Piazza dei Santi Apostoli e Via XX Settembre conferma la forte attrattività del centro direzionale storico della città.

L'**EUR** continua invece a intercettare la domanda di utilizzatori alla ricerca di superfici più ampie e immobili di nuova generazione, grazie alla disponibilità di prodotto moderno e a livelli locativi competitivi rispetto alle aree centrali. Il **Centro** mantiene una forte capacità attrattiva per attività professionali, istituzionali e di rappresentanza, confermandosi, nel semestre, una delle localizzazioni più richieste del mercato romano.

Andamento dei take up per sottomercato

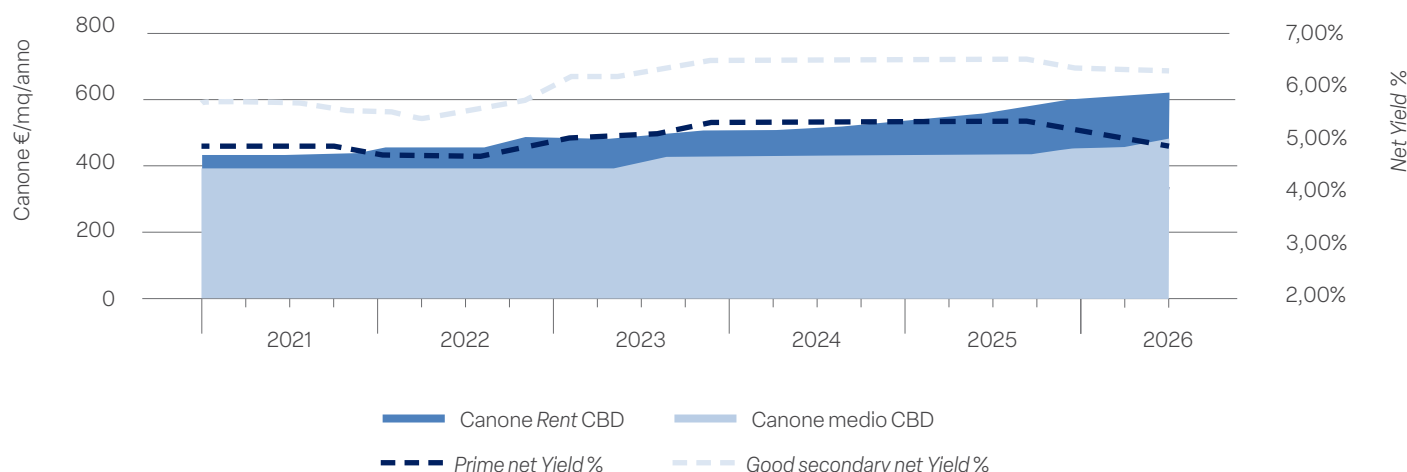


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



61% dei volumi transati nel H1 2026 di **grade A e grade A Green** **38.500 mq**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Principali operazioni di investimento nel comparto uffici a Roma nel H1 2026

La limitata disponibilità di spazi di elevata qualità continua a sostenere i valori locativi nelle localizzazioni più competitive.

Nel **CBD** il **prime rent** si attesta a **620 €/mq/anno**, confermando i massimi livelli del mercato romano e riflettendo una situazione di persistente scarsità di offerta. Il significativo differenziale rispetto alle aree secondarie evidenzia come l'attuale dinamica dei valori sia guidata principalmente dalla **disponibilità limitata di prodotto qualificato piuttosto che da una crescita generalizzata della domanda**. Anche l'**EUR Core** registra un aumento del prime rent a **420 €/mq/anno**.

Relativamente al **mercato degli investimenti**, lo stesso continua a mostrare una chiara preferenza per immobili *prime* e operazioni di riqualificazione.

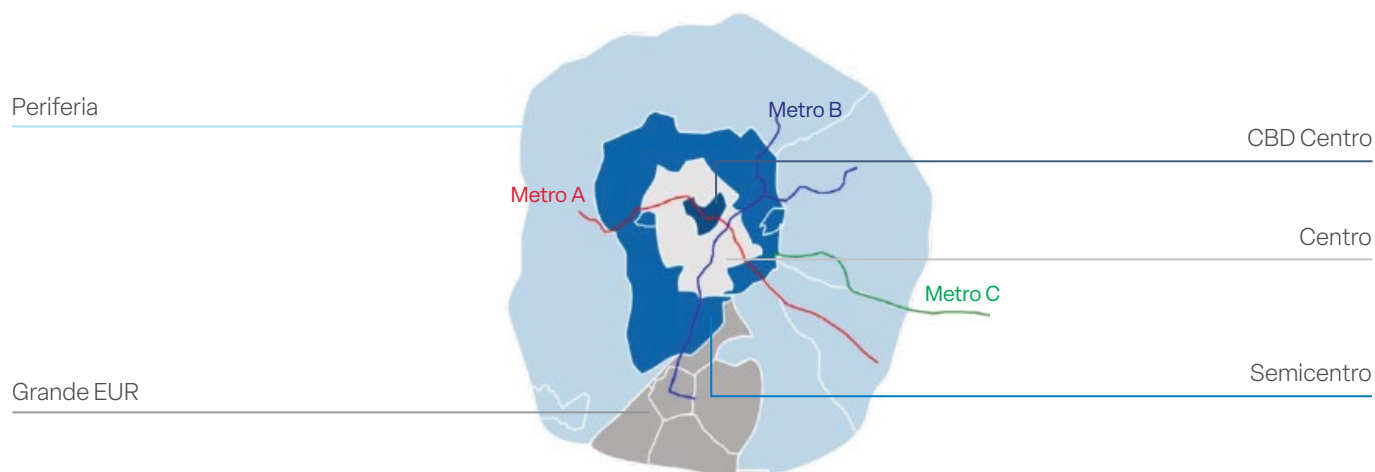
Nel **primo semestre del 2026** sono stati investiti a Roma circa **323 milioni di euro**, di cui 78 milioni nel secondo trimestre, confermando l'interesse degli investitori verso asset capaci di garantire elevati *standard* di sostenibilità, efficienza energetica e flessibilità funzionale.

Le principali operazioni confermano una prevalenza di investimenti orientati a immobili stabilizzati o a iniziative di riqualificazione, evidenziando come il capitale continui a privilegiare qualità, sostenibilità e capacità di generare reddito nel lungo periodo.

Periodo	Asset	Indirizzo	GLA mq	Prezzo mln€	categoria
2026_Q1_	Palazzo Esedra	Piazza della Repubblica	35.300 complessivi	> 200,00 €	core – share deal
2026_Q2_	Sede Rai	Via Severo 246 Roma	12.470	> 40,00 €	core
2026_Q2_	NTT Data Italia HQ	Via Mazzola 66 - via Erminio Spalla 41	21.500	≈25,00 €	core
2026_Q1_	Cedet – Acea HQ	Viale di Porta Ardeatina 129 Roma	6.000	> 15,00 €	owner occupier
2026_Q1_	Technip HQ	Viale Castello della Magliana	33.000	> 10,00 €	sale & lease back
2026_Q2_	Ex Mediobanca HQ	Via Nomentana 146	1700	≈10,00 €	opportunistic

La seconda parte dell'anno dovrebbe confermare un mercato caratterizzato da una **domanda selettiva e da una crescente competizione per gli immobili di migliore qualità**. L'assenza di nuova offerta *prime* continuerà a sostenere i valori locativi, mentre gli immobili non oggetto di riqualificazione rischiano un progressivo indebolimento competitivo. In questo scenario, la rigenerazione del patrimonio esistente rappresenta il principale fattore di creazione di valore del mercato romano.

Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2026	Q2 2025
CBD Centro	620	550
Centro	450	450
Semicentro	350	350
EUR Core	420	380
Grande EUR	330	320
Roma Est	190	190
Corridoio Fiumicino	180	180
Parco de' Medici	200	200
Cinecittà	200	180
Periferia fuori GRA	130	130

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