Q3 2026

Roma Mercato

Uffici



Roma Uffici Q3 2026:

il terzo trimestre rilancia i volumi, la domanda si concentra sul prodotto di qualità

Centro Studi Gruppo IPI

Il terzo trimestre rilancia i volumi, la domanda privilegia la qualità

Q3 2026

Nel **terzo trimestre del 2026** il **mercato direzionale** di **Roma** ha registrato un ***take up*** di **40.409 mq**, in aumento del 60% rispetto al trimestre precedente. Il confronto con lo stesso periodo del 2025 (-9%) risente di un'operazione *owner occupier* di oltre 15.000 mq che aveva sostenuto il dato dello scorso anno. Tre operazioni di grande dimensione, due all'EUR e una nel corridoio di Fiumicino, rappresentano quasi la metà della superficie locata; complessivamente l'EUR concentra il 57% dell'assorbimento del trimestre.

Nei **primi nove mesi** il *take up* raggiunge **103.283 mq**, con una crescita del 9,5% sullo stesso periodo del 2025. L'incremento è attribuibile principalmente alle zone centrali: nel CBD e in Centro i volumi risultano più che raddoppiati, mentre l'EUR, pur confermandosi primo sottomercato, registra una contrazione pari al 27%.

La domanda continua a orientarsi verso immobili di elevato *standard* qualitativo: gli edifici di *Grade A* e *A Green* rappresentano il 58% della superficie assorbita nei nove mesi. Il mercato si caratterizza tuttavia per una netta prevalenza di operazioni di piccola e media dimensione: tre *take up* su quattro riguardano superfici inferiori a 1.000 mq. Nelle strategie degli *occupier* prevalgono la razionalizzazione degli spazi, mentre le espansioni restano mirate e circoscritte a localizzazioni strategiche.

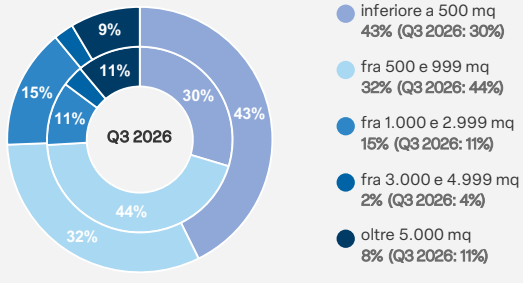
Il terzo trimestre conferma una domanda attiva e attenta alla qualità: i volumi dipendono da poche operazioni di grande dimensione nelle aree con prodotto moderno, mentre nel centro la scarsità di spazi di qualità sostiene i valori.

Principali indicatori del mercato*

Take up Q3 2026 ▼ 40.409 mq -9%	*Prime rent CBD* ▲ 620 €/mq/anno
Take up 9 mesi 2026 ▲ 103.283 mq +9,5%	*Prime net Yield CBD* ⇔ 4,50%
Stock disponibile ▼ ≈ 680.000 mq	*Transazioni Q3 2026* ▲ 27
Vacancy rate ▼ 6,40%	*Transazioni 9 mesi 2026* ▲ 82 +11%

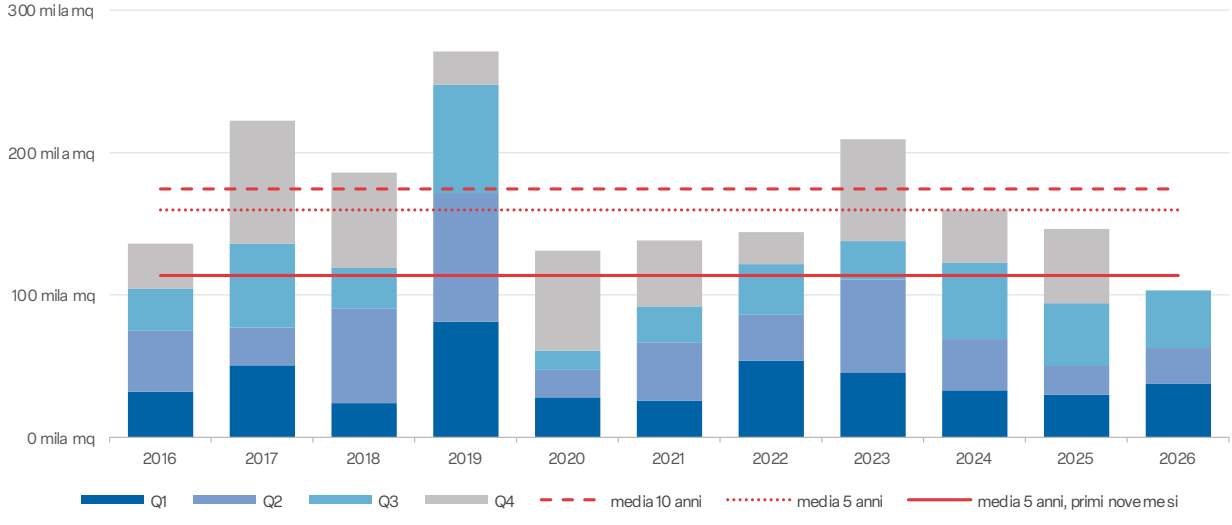
** Variazioni rispetto allo stesso periodo del 2025*

Take up per classe dimensionale

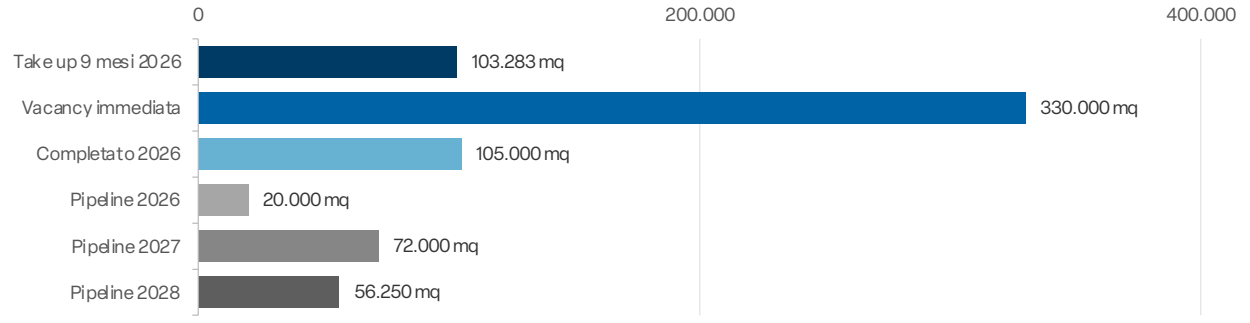


Anello esterno: 9 mesi 2026 · quota sul numero di operazioni

Andamento dei *take up* per periodo



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



Offerta: spazi di qualità scarsi al centro, *pipeline* concentrata nel 2027

Lo *stock* disponibile è stimato in circa **680.000 mq**, con un *vacancy rate* del **6,40%** su uno *stock* complessivo di circa 10,6 milioni di mq; la superficie immediatamente disponibile ammonta a circa 330.000 mq.

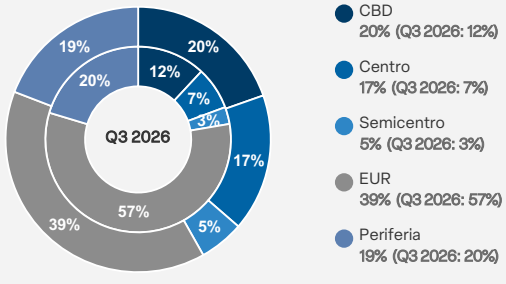
La distribuzione dell'offerta presenta marcate differenze territoriali. Nel CBD e in Centro il tasso di sfitto si mantiene su livelli minimi e la limitata disponibilità di spazi qualificati costituisce un vincolo per l'attività locativa. All'EUR e, in misura maggiore, in Periferia l'offerta è più ampia, ma si concentra per una quota significativa in immobili di grado inferiore, la cui competitività è subordinata a interventi di riqualificazione.

Per il 2026 sono attesi completamenti e riqualificazioni per circa 105.000 mq, già in buona parte destinati a utilizzatori finali e pertanto con effetti contenuti sul tasso di sfitto.

Nel triennio 2026-2028 è prevista l'immissione sul mercato di circa **148.000 mq** di prodotto edilizio, con un picco significativo nel 2027.

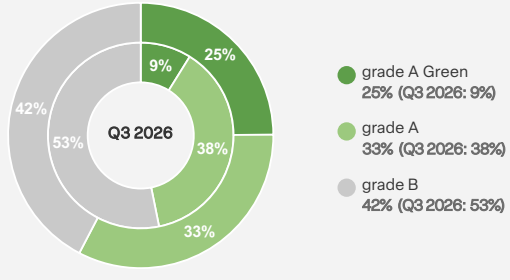
Al Q3 2026 le operazioni di *pre-let* rappresentano il 9% del *take up* del periodo, a indicare un interesse concreto degli utilizzatori per il prodotto di nuova realizzazione.

Take up per sottomercato



Anello esterno: 9 mesi 2026

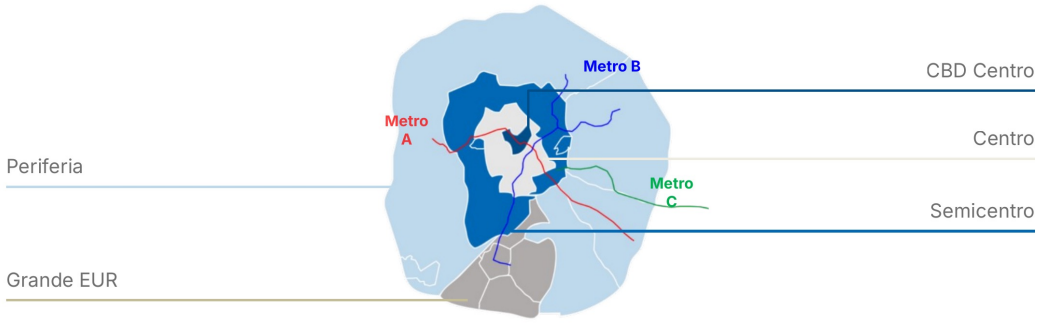
Take up ripartiti per *grade*



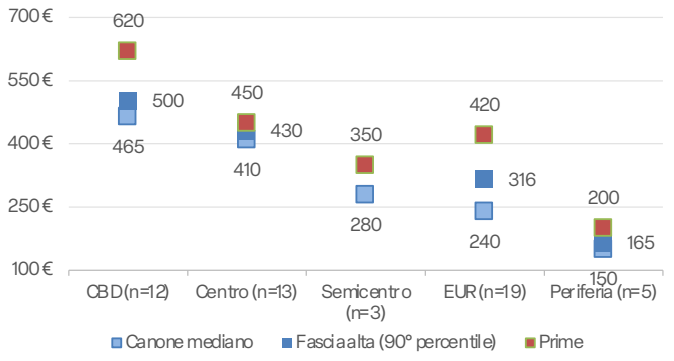
Anello esterno: 9 mesi 2026

Nei primi nove mesi il **58%** dei volumi riguarda immobili di *Grade A e A Green*, pari a **59.600 mq**

Mappa dei sottomercati di Roma



Canone mediano, fascia alta e canone *prime* per sottomercato



€/mq/anno · n = operazioni con canone dichiarato nei primi nove mesi 2026 · Semicentro: fascia alta non indicata per il numero ridotto di operazioni

Il *prime rent* nel CBD si mantiene a **620 €/mq/anno** (+9% su base annua); in Centro si attesta a 450 €/mq/anno e all'EUR *Core* a 420 €/mq/anno. La tenuta dei valori riflette la scarsità di spazi di qualità nelle zone centrali, pur in presenza di un crescente ricorso agli incentivi ai conduttori. Nei primi nove mesi il 19% della superficie è stato locato a 450 €/mq/anno o più, a fronte dell'8% nello stesso periodo del 2025.

Il canone mediano delle operazioni concluse si colloca a 465 €/mq/anno nel CBD e a 410 €/mq/anno in Centro, mentre scende a 240 €/mq/anno all'EUR e a 150 €/mq/anno in Periferia.

Investimenti: rendimenti *prime* stabili

In Italia gli investimenti nel comparto uffici ammontano a 379 milioni di euro nel terzo trimestre (+50% su base annua) e a 1,09 miliardi nei nove mesi (-7%). A **Roma** sono pari a 59 milioni nel trimestre e a 382 milioni da inizio anno: il 35% del totale nazionale del comparto e il 39% degli investimenti corporate in città.

Nel segmento uffici i volumi dipendono da poche operazioni di rilievo, come l'acquisizione di Palazzo Esedra nel primo trimestre; nel terzo le transazioni sono state di dimensione contenuta, tra cui l'operazione *end user* della nuova sede ENAC in via Torino.

Se il *prime net yield* nel CBD si conferma stabile al **4,50%**, all'EUR e in Periferia si registra una moderata decompressione dei rendimenti, riflesso di un approccio più prudente degli investitori. Con il BTP decennale al 4,61%, il rendimento degli uffici *prime* risulta sostanzialmente allineato a quello del titolo di Stato (-11 punti base), un differenziale sostenibile in presenza di attese di ulteriore crescita dei canoni.

Qualità dell'immobile, localizzazione e solidità del conduttore restano i fattori determinanti nelle scelte di occupier e investitori. Nei prossimi trimestri il mercato dovrebbe mantenersi polarizzato tra le zone centrali e l'EUR; la sua competitività dipenderà dalla capacità di immettere prodotto nuovo o riqualificato nel centro e di riposizionare lo stock delle aree esterne.

Nota metodologica

Fonti. *Database delle operazioni di locazione del Centro Studi e fonti di mercato per l'offerta. Offerta e take up sono aggiornati al 30 settembre 2026 (Q3 2026).*

Vacancy rate. *Stima del Centro Studi della superficie disponibile rapportata a uno stock direzionale complessivo di circa 10,6 milioni di mq, secondo la metodologia delle edizioni precedenti. La pipeline comprende le nuove disponibilità previste per anno di consegna.*

Take up. *Locazioni, pre-let, espansioni, acquisizioni per uso diretto (owner occupier – end user) e compravendite di utilizzatori; sono escluse sublocazioni, rinegoziazioni e contratti di servizi.*

Canoni e rendimenti. *Canone annuo dichiarato nelle operazioni concluse nei primi nove mesi del 2026 (esclusi i canoni riservati); il 90° percentile misura la fascia alta.*

Prime rent. *Canone annuo (€/mq/anno) ottenibile per uno spazio a uso ufficio di massima qualità, superficie standard e migliore localizzazione del sottomercato. Per l'EUR è indicato l'EUR Core, per la Periferia il valore più alto delle aree periferiche.*

Revisioni. *Il take up del terzo trimestre 2025 è stato rivisto a 44.414 mq (45.114 mq nell'edizione H1 2026). Il prime net yield CBD del primo semestre è rettificato al 4,50% (4,00% nell'edizione H1 2026).*

Uso dell'intelligenza artificiale. *Nella preparazione del report il Centro Studi si è anche avvalso di strumenti di intelligenza artificiale a supporto dell'elaborazione massiva di dati.*

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