

Q1 2025



# Roma Mercato **Uffici**



## Evoluzione del **Mercato Uffici** a Roma

Polarizzazione della Domanda e Stabilità dei Rendimenti *Prime*

# Evoluzione del Mercato Uffici a Roma

## Polarizzazione della Domanda e Stabilità dei Rendimenti *prime*

Q1 2025

Nel **primo trimestre del 2025**, il mercato degli uffici a Roma ha registrato livelli di attività inferiori rispetto alla media degli ultimi cinque e dieci anni. Il **take-up** complessivo si è attestato a circa **30.000 mq**, in lieve calo rispetto ai **33.000 mq** rilevati nello stesso periodo del 2024, cui si aggiungono ulteriori **1.500 mq** relativi a spazi in **sublocazione**.

La contrazione è attribuibile principalmente all'assenza di transazioni di grandi dimensioni (oltre 10.000 mq), generalmente sostenute da enti pubblici. La principale operazione del trimestre ha riguardato circa **6.500 mq** nella **Periferia Nord-Ovest**, locati dall'**Università Europea di Roma**.

Le **aree centrali e semicentrali** hanno registrato i cali di assorbimento più rilevanti – imputabili alla mancanza di prodotto – mentre la maggior parte dell'assorbimento si è concentrata su superfici **inferiori ai 500 mq** e nella fascia **1.000 mq – 3.000 mq**. In totale, sono stati conclusi **30 contratti di locazione**, in linea con i volumi osservati nel Q1 2024 (33 contratti).

Nonostante la **limitata disponibilità di immobili di Grade A/A+**, questi hanno rappresentato il **51% del take-up totale**, in significativo aumento rispetto al **39% del Q1 2024**, confermando il crescente interesse per asset efficienti e conformi ai criteri **ESG**.

I **canoni prime** si sono mantenuti su livelli elevati, attestandosi a **€550/mq/anno** nelle aree del **CBD e Centro**. Gli altri sottomercati hanno evidenziato valori meno dinamici, riflettendo una domanda più selettiva da parte dei conduttori. La **media dei canoni** risulta inoltre influenzata dalla limitata attività nel segmento **non-prime**. **Stabili i rendimenti prime e good secondary**.

La **disponibilità** rimane contenuta nelle zone centrali e per gli immobili di nuova realizzazione, mentre si rilevano **elevati tassi di vacancy** per il prodotto obsoleto e poco flessibile.

Il **vacancy rate complessivo** si attesta al 7,5%, in lieve calo rispetto al trimestre precedente. Le disponibilità più ridotte si registrano nel **CBD e Centro**, mentre si segnala un incremento dell'offerta nel **Grande EUR**. La **Periferia** continua a presentare forti criticità, con un tasso di sfritto superiore al **18%**.

### Principali indicatori del mercato\*

Take up Q1 2025 <b>30.000 mq</b>	Prime rent CBD Centro <b>550 €/mq/anno</b>
Stock disponibile <b>760.000 mq</b>	Prime net Yield CBD Centro <b>4,75%</b>
Vacancy rate <b>7,50%</b>	Numero di transazioni <b>30</b>

\* Confronto con il Q1 2024

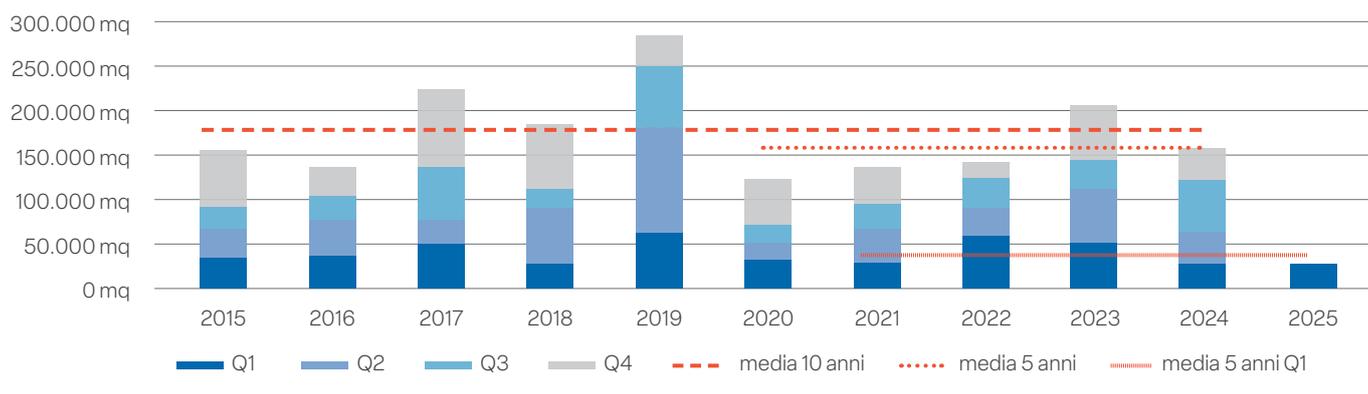
### Take up per classe dimensionale

- fra 5.000 mq e 9.999 mq
- fra 1.000 mq e 2.999 mq
- fra 500 mq e 999 mq
- inferiore a 499 mq

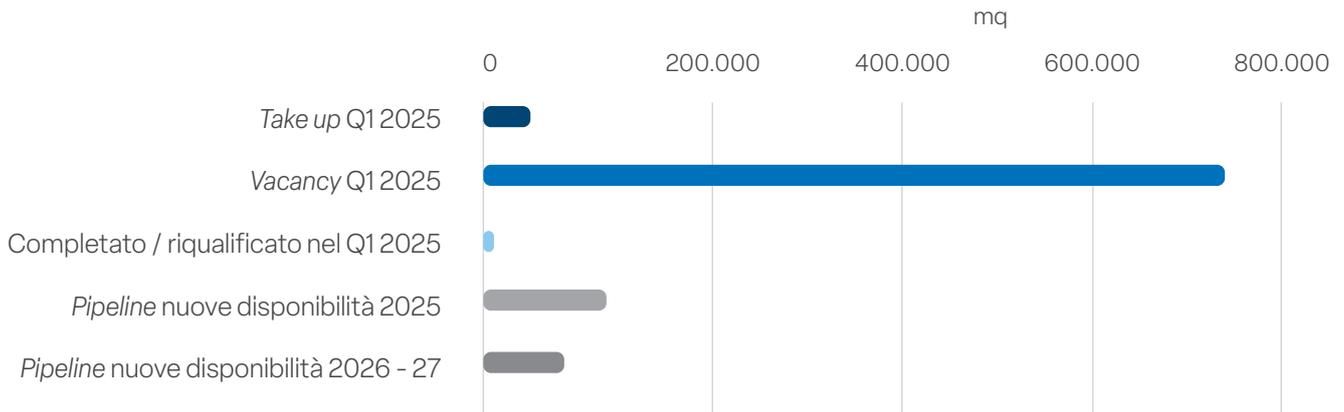
### Tipologia di assorbimento

Tipologia	mq
Letting	29.544
Sale	73
Owner Occupier	350
Sublease	1.525

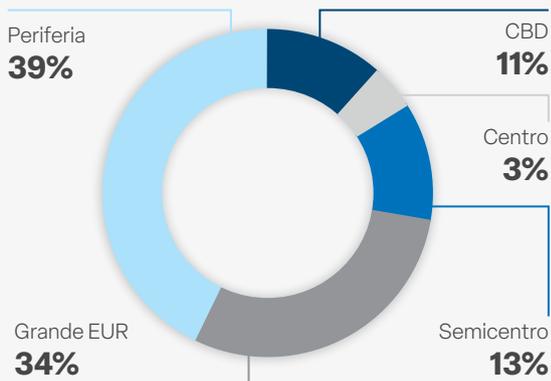
### Andamento dei take up per periodo



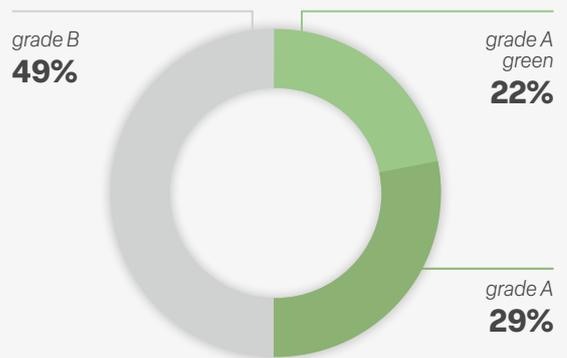
**Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni**



**Andamento dei take up per sottomercato**

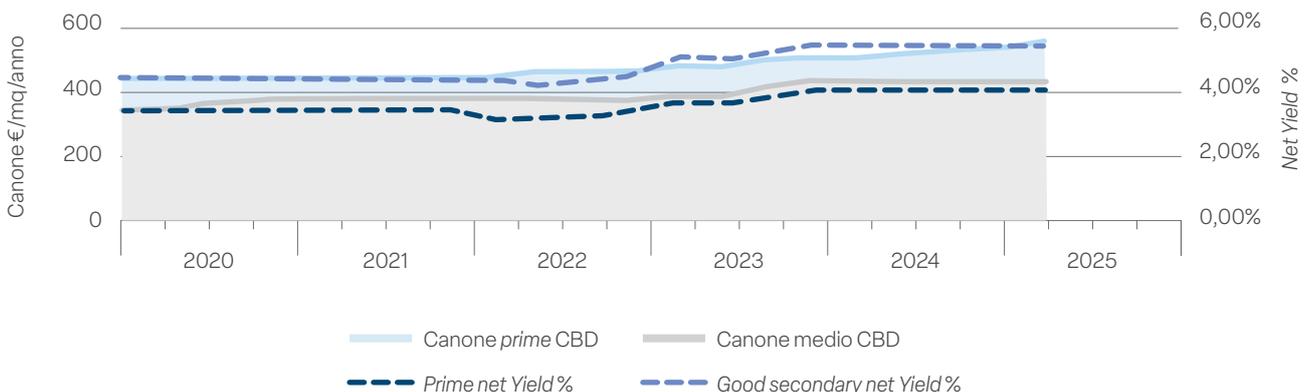


**Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio**

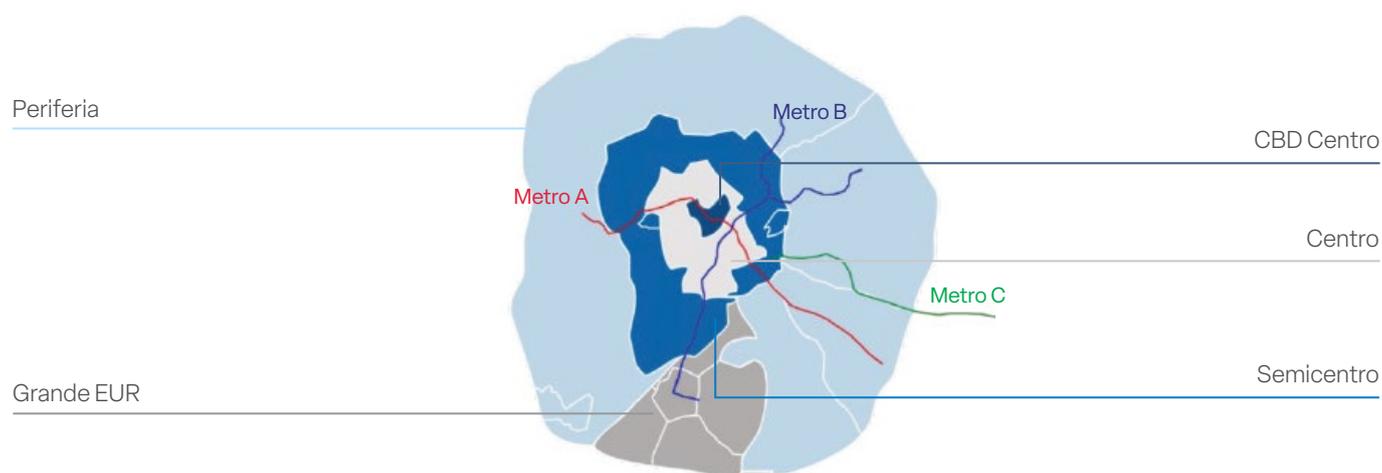


**51%** dei volumi transati nel 2023 di **grade A 16.078 mq**

**Andamento dei canoni e dei rendimenti netti**



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni prime per sottomercato

	Q1 2025	Q1 2024
CBD Centro	<b>550</b>	500
Centro	<b>450</b>	450
Semicentro	<b>360</b>	350
EUR Core	<b>360</b>	360
Grande EUR	<b>310</b>	300
Roma Est	<b>180</b>	160
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](http://ipi-spa.com)