

H1 2025



Roma Mercato **Uffici**



Take-up in contrazione e **canoni** in crescita

Il mercato romano sconta la carenza di spazi di qualità

Take-up in contrazione e canoni in crescita: il mercato romano sconta la carenza di spazi di qualità

H1 2025

Nel **primo semestre del 2025**, il mercato degli uffici a Roma ha registrato una **dinamica rallentata**, riflettendo il clima di consolidamento e selettività che ha interessato l'intero panorama nazionale. In linea con le tendenze del mercato immobiliare italiano, anche il settore direzionale romano ha mostrato **segnali di riposizionamento**, seppur con **performance più contenute**.

Il **take-up** si è attestato intorno ai **50.000 mq**, cui si aggiungono circa **2.650 mq in sublocazione**, evidenziando una **contrazione del 28%** rispetto allo stesso periodo del 2024. Il calo è imputabile soprattutto a un secondo trimestre debole (**20.000 mq**), dopo un primo trimestre più solido. La riduzione dell'attività è legata sia a un'offerta strutturalmente inadeguata, sia a una domanda sempre più orientata verso asset moderni, certificati e di elevata qualità, difficili da reperire sul mercato romano. Il **disallineamento tra domanda e offerta** è emerso con chiarezza: il **44%** degli spazi assorbiti ha riguardato immobili di **Grade B**, spesso non conformi agli standard attesi dagli occupier.

Questo squilibrio ha alimentato una **pressione rialzista** sui canoni nelle zone più attrattive, in particolare nel **CBD**, dove si registrano valori *prime* che si attestano a 550 €/mq/anno, e nell'EUR Core, dove si raggiungono i 380 €/mq/anno.

La **domanda** si è concentrata su tagli compresi tra 500 e 2.999 mq, con una quota significativa anche per i tagli più piccoli (<500 mq), mentre le superfici superiori ai 3.000 mq sono rimaste marginali.

I sottomercati più attivi si confermano il **CBD** e l'**EUR**, in virtù della loro centralità e dell'attrattività per i conduttori più esigenti.

Sul fronte degli investimenti, Roma ha continuato ad attrarre capitali selettivi. Le zone semicentrali come Ostiense, Parco de' Medici ed EUR si sono confermate le più dinamiche per progetti a potenziale *value-add*.

Il **prime net yield** si è mantenuto stabile al **4,75%**, con un differenziale di rendimento significativo rispetto a Milano, riflesso della maggiore percezione di rischio e della minore liquidità del mercato romano, ma anche possibile leva attrattiva per strategie opportunistiche.

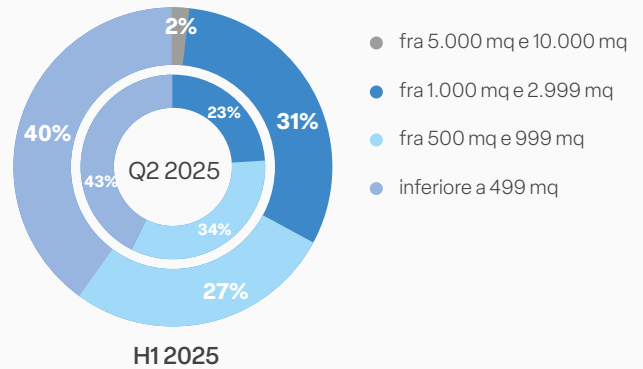
Guardando al secondo semestre, la tenuta del mercato dipenderà dalla capacità di immettere **nuova offerta qualificata** e di concludere le trattative in corso. Si prevede una crescente **polarizzazione** tra asset *prime*, destinati a valorizzarsi ulteriormente, e stock secondari, sempre meno competitivi senza interventi di riqualificazione strutturale.

Principali indicatori del mercato*

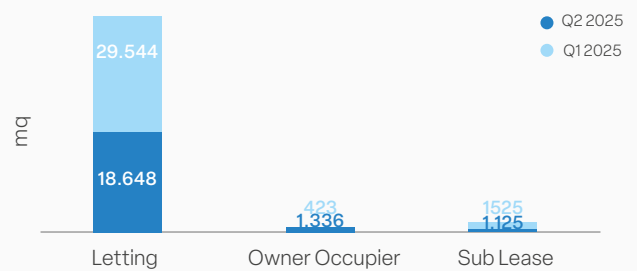
Take up Q1 2025 20.000 mq	Prime rent CBD 550 €/mq/anno
Take up H1 2025 50.000 mq	Prime net Yield CBD 4,75%
Stock disponibile 760.000 mq	Numero di transazioni Q2 2025 30
Vacancy rate 7,40%	Numero di transazioni H1 2025 62

* Confronto con il H1 2024

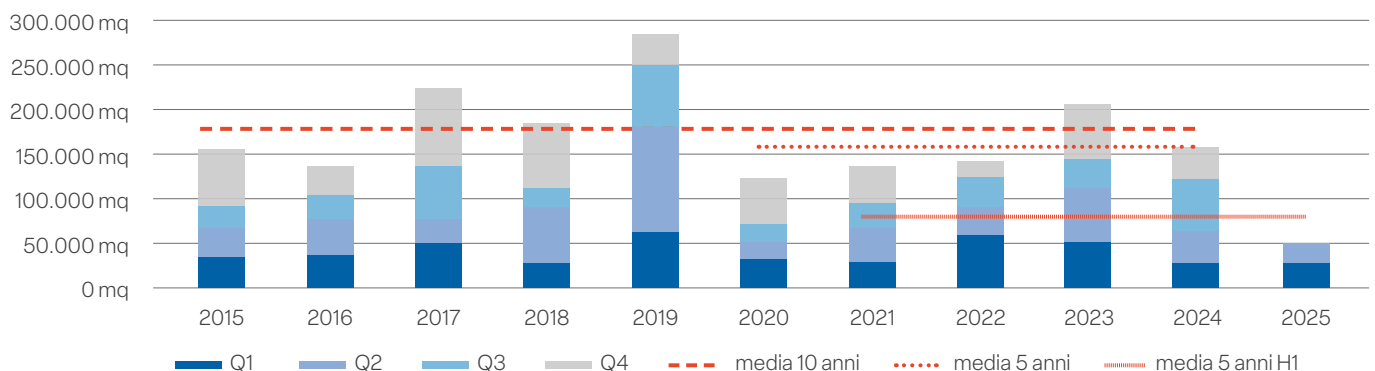
Take up per classe dimensionale



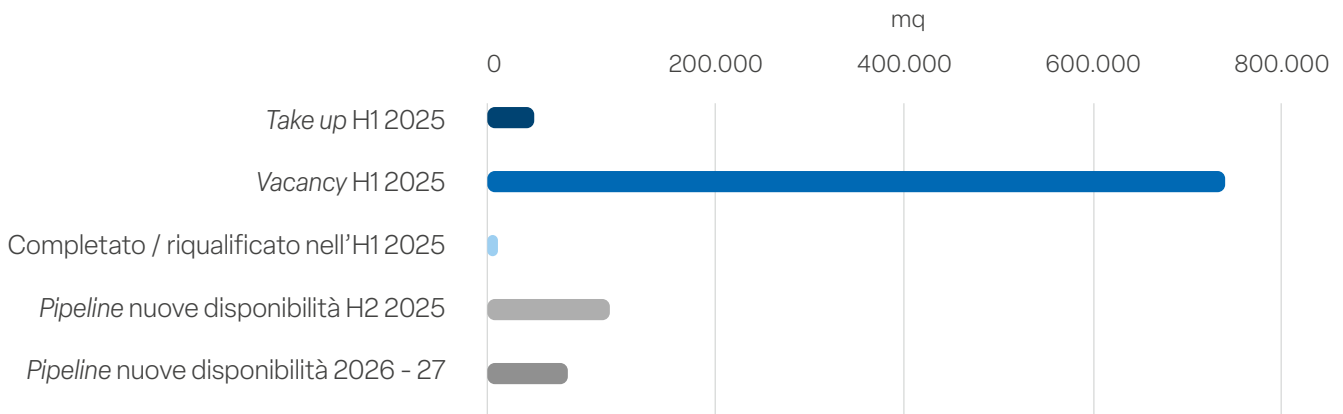
Tipologia di assorbimento



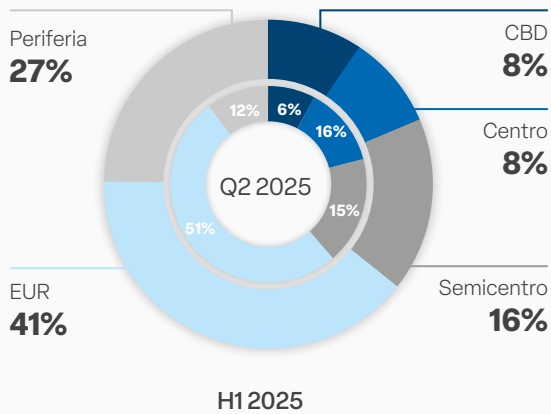
Andamento dei take up per periodo



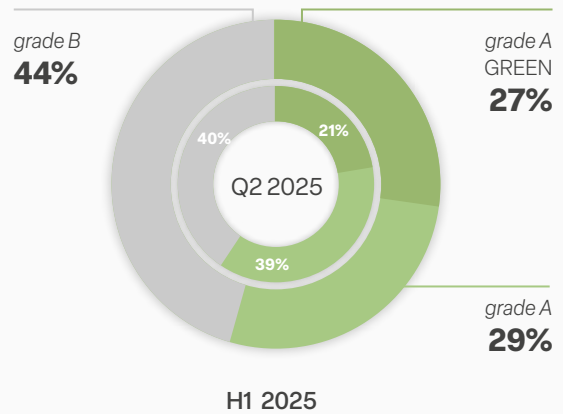
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

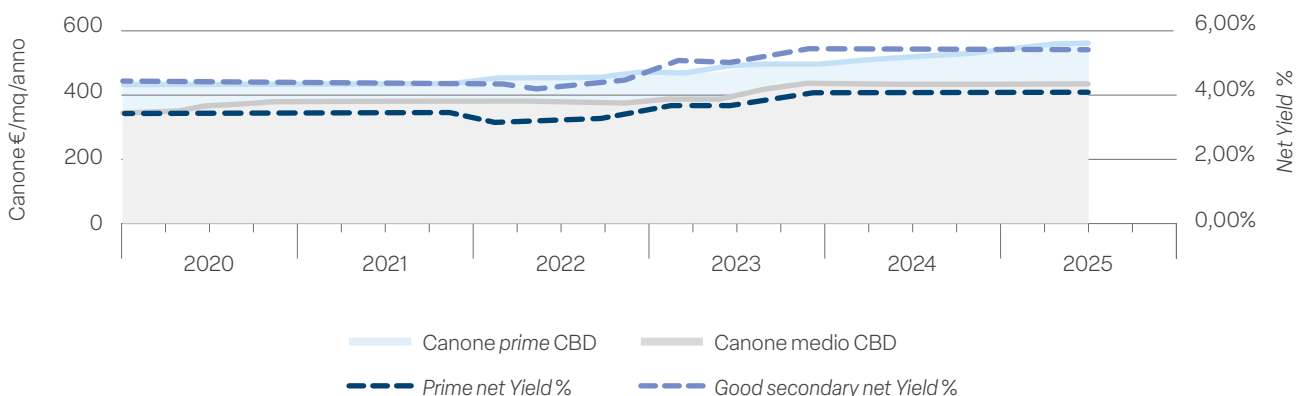


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

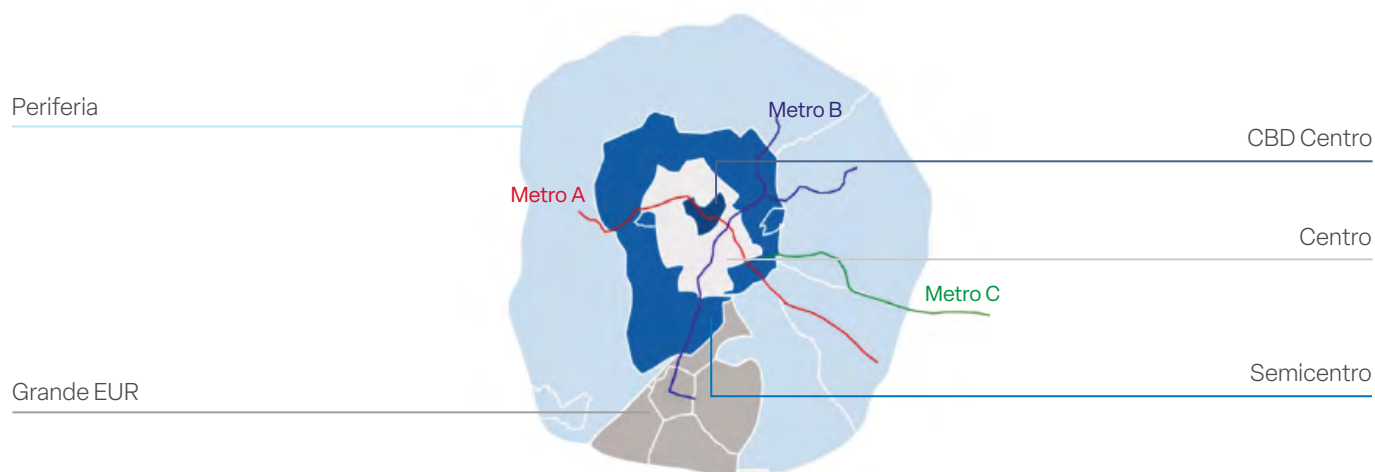


56% dei volumi transati nel H1 2025 di **grade A 28.000 mq**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2025	Q2 2024
CBD Centro	550	500
Centro	450	450
Semicentro	360	350
EUR Core	380	360
Grande EUR	320	300
Roma Est	190	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