

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa – Roma, 16 aprile 2026 **Mercato immobili industriali e commerciali II SEMESTRE 2025** **ROMA CITTÀ**

*Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 il segmento commerciale di Roma mette a segno un aumento dei prezzi dello 0,6% sulle vie ad elevato transito e un calo dello 0,2% su quelle a basso transito. I canoni di locazione sono in aumento dello 0,5% nelle vie di passaggio e dello 0,7% in quelle non di passaggio. – sostiene **Claudio Parenti, Team Manager Gruppo Tecnocasa.***

Cresce l'interesse per i negozi già a reddito nei quartieri di **Monteverde, Colli Portuensi, Magliana e Marconi**, dove richiedono una R.A.L. minima del 10%, che si riduce all'8% nelle aree più centrali. Se fino all'anno scorso puntavano quasi esclusivamente su immobili già occupati, oggi guardano con attenzione anche alle soluzioni vuote, da affittare successivamente con il supporto di professionisti del settore.

A prendere spazi in locazione sono soprattutto attività legate al food, ai servizi per le persone e per le imprese. Si registra inoltre un aumento delle richieste per depositi bagagli e self-storage, mentre risultano in difficoltà alcune attività di somministrazione e i negozi di telefonia.

Gli investitori si indirizzano anche verso gli immobili in strade non di passaggio, dove è più facile procedere al cambio di destinazione d'uso grazie ai prezzi più contenuti: circa 1600 € al mq a **Marconi e Monteverde** e 1000 € al mq a **Magliana e Trullo**. Proprio a Magliana un'importante opera di riqualificazione ha favorito l'arrivo di brand rilevanti, soprattutto nel settore della ristorazione.

Tra le zone più richieste spiccano **viale Marconi e viale dei Colli Portuensi**. Il tratto di viale Marconi fino a Lungotevere degli Inventori presenta i valori più elevati: qui un locale commerciale si affitta a 480 € al mq annuo e si acquista a 7000 € al mq. Mediamente, su viale Marconi i canoni si attestano sui 300 € al mq annuo con valori simili anche in via dei Colli Portuensi. Nelle strade interne, invece, le quotazioni non superano i 3000 € al mq e gli affitti si collocano tra 120 e 180 € al mq annuo. Su via della Magliana i canoni si aggirano intorno ai 200 €/mq annui.

Nel quartiere Magliana si rileva un'eccessiva presenza di minimarket, spesso gestiti da immigrati, elemento che rende i proprietari più cauti nella concessione in locazione. Le aperture di supermercati di prossimità risultano infatti sporadiche.

I prezzi e i canoni dei negozi restano stabili nei quartieri di **Boccea, Aurelia, Balduina e Monte Mario**. **Boccea**, in particolare, negli ultimi anni ha assunto una vocazione sempre più turistica grazie alla vicinanza con San Pietro. Questo ha favorito l'apertura di nuove attività di ristorazione — anche veloce, sia con servizio al tavolo sia da asporto — spesso in franchising. Si registra anche l'apertura di nuovi negozi alimentari e non alimentari, oltre alla buona tenuta dei servizi dedicati alla persona.

La crescente necessità di visibilità spinge diverse attività, inizialmente insediate in vie secondarie per contenere i costi, a trasferirsi su strade più trafficate. Via di Boccea si conferma la zona più costosa grazie alla presenza di diverse fermate della metropolitana: qui i locali si acquistano intorno a 4000 € al mq e si affittano a circa 350 € al mq annuo, con picchi fino a 720 € al mq nelle posizioni più strategiche, soprattutto in prossimità della metro.

Nell'ultimo anno hanno aperto pasticcerie, centri estetici e anche attività di riparazione auto, che richiedono spazi ampi e vie che consentano agevoli manovre. Rimane solida anche la domanda di acquisto per investimento: gli immobili vengono acquistati con capitali tra 100 e 150 mila €, per

rendimenti annui lordi attorno al 10%, percentuale che nelle aree più periferiche può essere superata ma che tende invece a ridursi nella zona di Boccea.

Gli investitori cercano soprattutto locali già locati, ben posizionati e con contratti attivi da qualche anno, al fine di avere maggiori garanzie sulla solvibilità degli inquilini. Nelle zone più periferiche, dove i prezzi e i canoni sono più contenuti, trovano spazio soprattutto attività di quartiere.

Nel quartiere **Nomentano–Ionio** il mercato dei locali commerciali mostra una buona domanda di spazi in affitto e, recentemente, anche un lieve aumento delle compravendite da parte degli stessi utilizzatori. Rimangono comunque prevalenti gli investitori, che continuano a richiedere rendimenti annui lordi intorno al 10%.

La ricerca di spazi commerciali riguarda soprattutto società che offrono servizi alle persone e alle imprese, oltre alle attività di toelettatura per animali. Si registra inoltre un rinnovato interesse per punti vendita dedicati alle sigarette elettroniche. La ristorazione punta soprattutto alla zona di **corso Trieste**, attratta dalla presenza di numerosi uffici: qui i canoni di locazione variano tra 240 e 540 € al mq annuo.

Sono invece in difficoltà i negozi su **viale Libia**, dove si osserva una vacancy significativa, legata anche a canoni considerati troppo elevati.

Nelle vie non di passaggio si concentrano attività di servizi, esercizi commerciali che non necessitano di particolare visibilità e attività artigianali. In queste aree i canoni vanno da 360 € al mq annuo nelle traverse delle principali vie, fino a circa 240 € al mq annuo nelle traverse delle strade secondarie.

Nel tratto della **via Nomentana** più vicino al centro — tra piazza Po, il quartiere Coppedè e corso Trieste — i valori raggiungono anche i 1080 € al mq annuo.

Nel quartiere di **San Giovanni in Laterano** i prezzi dei negozi nelle vie non di passaggio hanno registrato un calo, principalmente perché gli acquirenti tipici — ovvero gli investitori che acquistano per effettuare cambi di destinazione d'uso in residenziale — si stanno mostrando più prudenti. Molti di questi immobili erano infatti destinati a strutture ricettive turistiche e, durante il Giubileo, numerosi proprietari si sono trovati con locali vuoti.

Rimane invece stabile la domanda da parte di chi acquista negozi già a reddito, per i quali si richiede un rendimento annuo lordo di almeno il 10%. Sulle vie di passaggio si osserva un lieve aumento dei canoni di locazione, sostenuto dagli imprenditori interessati ad avviare attività di ristorazione. Tuttavia, l'apertura di nuove attività è resa sempre più complessa da un'ulteriore delibera che, nell'area Unesco, vieta l'apertura per tre anni di attività di vendita al dettaglio di generi appartenenti al settore alimentare in forma di esercizio di vicinato e di media struttura di vendita, anche tramite trasferimento di esercizi già operanti fuori dalle medesime aree. Questo insieme di vincoli sta portando alcuni proprietari a lasciare sfitte le loro unità.

Tra le aree più richieste spicca **via Appia**, che grazie all'elevato transito pedonale e veicolare continua ad attirare grandi marchi nazionali: qui i prezzi oscillano tra 3000 e 5000 € al mq, mentre gli affitti arrivano a 780 € al mq annuo. Nel tratto iniziale di **via Tuscolana** i valori si attestano intorno a 2000 € al mq per le vendite e a circa 466 € al mq annuo per le locazioni. Un'altra arteria molto frequentata è **via Merulana**, che collega la Basilica di San Giovanni in Laterano con Santa Maria Maggiore: su questa via i canoni raggiungono anche 840 €/mq annui.

Nelle strade meno trafficate trovano invece spazio attività di servizi, laboratori artigianali e minimarket — spesso gestiti da imprenditori immigrati — con canoni che si attestano intorno ai 180 €/mq annui.

I prezzi e i canoni di locazione dei negozi nell'area sud della città risultano sostanzialmente stabili.

Nel quartiere **Testaccio**, la forte vocazione turistica sostiene una presenza significativa di attività di ristorazione e somministrazione. Essendo parte del Municipio I, dove vige il contingentamento delle licenze, i valori rimangono elevati: i locali nelle vie ad alto transito si attestano intorno ai 6000 € al mq, mentre nelle strade non di passaggio scendono a circa 2500 € al mq. I canoni di locazione seguono la stessa dinamica, con 500 € al mq annuo sulle vie principali e 180 € al mq annuo su quelle secondarie. In queste ultime si conferma la presenza di attività legate ai servizi alle persone e alle imprese.

Nel quartiere **Ostiense** continua a crescere l'apertura di nuove attività di ristorazione, favorita dall'assenza del contingentamento delle licenze. Sulle vie di passaggio i canoni raggiungono 480 € al mq annuo.

Nei quartieri di **Garbatella**, **Montagnola** e **San Paolo** si mantiene un mercato di vicinato. È in aumento la domanda di locali per aprire lavanderie a gettoni, mentre sembra rallentare l'espansione dei minimarket gestiti da imprenditori immigrati. Gli investitori restano comunque attivi, richiedendo rendimenti annui lordi superiori al 10%.

Si segnala inoltre una crescente richiesta di spazi di ampia metratura, intorno ai 1000 mq, destinati all'apertura di mercatini dell'usato.

Su **via Tuscolana** il commercio è molto dinamico: quando si libera un locale in una posizione ben visibile, il riposizionamento è rapido. Si tratta infatti di una delle principali vie commerciali della città, dove trovano spazio brand nazionali e internazionali, attività di ristorazione, realtà artigianali e servizi rivolti alle imprese e alle persone. In controtendenza, invece, il settore dell'abbigliamento mostra maggiori difficoltà.

Sulle arterie più trafficate — via Tuscolana, viale San Giovanni Bosco e via dei Consoli — il mercato rimane solido, con un leggero aumento di prezzi e canoni, che raggiungono anche i 1400 € al mq annuo, rispetto a una media di quartiere compresa tra 500 e 600 € al mq annuo.

Negli ultimi anni si registra una forte ripresa del **Pigneto**, che grazie alla riqualificazione urbana, all'arrivo della metro C e alla pedonalizzazione si è trasformato in un quartiere trendy, ricco di locali e pub. La maggior parte delle richieste riguarda locali con canna fumaria, destinati alla ristorazione e alla somministrazione, settore favorito dall'assenza del contingentamento delle licenze (a differenza di San Lorenzo). Qui gli affitti variano tra 140 e 180 € al mq annuo.

Un buon flusso pedonale si rileva anche su **via Appia** e **via Mario Menghini**, che beneficiano della vicinanza al Parco della Caffarella. Si tratta di un mercato prevalentemente di quartiere, con canoni intorno a 230 € al mq annuo.

Nel quartiere **Torpignattara** sono soprattutto imprenditori immigrati ad aprire minimarket, panetterie, sartorie e lavanderie, con affitti che si aggirano intorno a 100 € al mq annuo.

In tutta l'area si osserva inoltre la liberazione di locali precedentemente occupati da istituti bancari, oggi riconvertiti in palestre, ristoranti e forni. Gli investitori continuano a essere presenti, con capitali compresi tra 100.000 e 200.000 €, alla ricerca di rendimenti sempre più elevati: 10–12% annuo lordo sulle vie secondarie e non meno dell'8% su quelle più commerciali.

Sulle principali arterie si registra un calo dei cambi di destinazione d'uso verso il residenziale, mentre tali trasformazioni risultano più frequenti per gli uffici, spesso convertiti in abitazioni. Rimane comunque stabile la domanda di spazi direzionali da parte di professionisti, scuole e case editrici, con affitti intorno a 144 € al mq annuo.