



Comunicato stampa

Mercato Uffici di Roma Q1 2026: fondamentali solidi, ma crescente selettività

Il mercato romano conferma fondamentali solidi, ma mostra una crescente selettività: la domanda si concentra sempre più su immobili di alta qualità, sostenibili ed efficienti, mentre lo stock secondario fatica a mantenere competitività.

È quanto emerge dal nuovo report elaborato dal Centro Studi Gruppo IPI dedicato all'evoluzione del comparto direzionale della Capitale nel primo trimestre dell'anno.

Torino, 27 maggio 2026 - Secondo l'analisi sviluppata dal Centro Studi Gruppo IPI, **Roma** rappresenta un mercato caratterizzato da fondamentali ancora solidi, ma sempre più selettivo e polarizzato.

A fronte di un **assorbimento di spazi corporate** pari a circa **38.100 mq**, la domanda continua infatti a concentrarsi prevalentemente su immobili di elevata qualità, sostenibili ed efficienti, mentre lo *stock* secondario mostra crescenti difficoltà competitive.

Nel trimestre, il **77% dei volumi assorbiti** ha riguardato immobili di *Grade A / A+*, confermando il progressivo rafforzamento del fenomeno di "*flight-to-quality*".

La disponibilità di prodotto *prime* nelle aree più consolidate della città resta particolarmente contenuta. Nel CBD il *vacancy rate* si attesta infatti su livelli prossimi al **2%**, contribuendo a sostenere la crescita dei valori locativi, con canoni *prime* che raggiungono i **600 €/mq/anno** nel CBD Centro. Parallelamente, il Grande EUR si conferma il principale polo per superfici *corporate* di maggiore dimensione, grazie a buona accessibilità e disponibilità di *stock* moderno.

"Il mercato romano sta attraversando una fase di trasformazione sempre più guidata dalla qualità dell'offerta," commenta **Marco Fusari, Head of Roma Corporate di IPI Agency**. "La domanda resta presente, ma tende a concentrarsi in misura crescente sugli immobili in grado di garantire sostenibilità, efficienza e flessibilità. In questo contesto, la scarsità di



prodotto realmente competitivo rappresenta oggi uno dei principali driver di mercato e contribuisce ad ampliare il divario tra asset prime e stock secondario.”

Il report evidenzia inoltre come il limitato sviluppo di nuova offerta nel breve periodo continuerà a sostenere la pressione sui valori *prime*, mantenendo elevata la selettività del mercato anche nei prossimi trimestri.

Contatti

Silvana Grella

Head of Market Analysis and Research
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi

Chief Marketing Officer & Press Area
a.bonichi@ipi-spa.com

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand: IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all'attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Firenze, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.