

Y 2023



Roma Mercato Uffici



Continua l'ottimo momento per il mercato romano

Si conferma anche per il quarto trimestre l'attenzione per spazi di qualità

Ottima *performance* dei volumi assorbiti nel 2023: canoni e rendimenti *prime* in crescita

Nel corso del **quarto trimestre 2023** l'assorbimento di spazi a uso direzionale ha raggiunto volumi pari a ca. **71.600 mq**, dato che porta il totale da inizio anno a ca. **256.350 mq**, in aumento del **34%** rispetto alla media degli ultimi 10 anni, del **27%** rispetto agli ultimi 5 anni e del **44%** rispetto al 2022. Questo dato è stato raggiunto anche grazie ad alcune operazioni atipiche chiuse nel corso dell'anno.

Nel corso del trimestre si sono rilevate **40 operazioni** per un totale, da inizio anno, di 154 fra cui spiccano 2 *pre let* dimensionalmente molto importanti (oltre 75.000 mq complessivi). Al di là di queste operazioni, sempre dal punto di vista dimensionale, si è registrato per il mercato *leasing* romano un aumento della superficie media assorbita pari a circa 1.150 mq (nel 2022 si attestava a 750 mq).

La *vacancy rate* prosegue nella contrazione e si attesta al 7,80% sull'intera città. Le maggiori disponibilità si registrano in periferia con una *vacancy* che supera il 15%, mentre nel CBD la percentuale di sfritto è pari al 2,00% circa.

A **livello di completamenti**, si segnalano da inizio anno circa **100.000 mq** di spazi riqualificati disponibili, dato in calo rispetto a quanto realizzato nel corso del 2022.

L'attenzione verso il prodotto di qualità porta stabilmente i canoni *prime*, nel CBD Centro, a **500 €/mq/anno** e a **360€/mq/anno** per l'**EUR Core**, mentre prosegue la decompressione dei **rendimenti** che risultano pari al **4,75% netto** per il **prime**, incremento registrato soprattutto in ragione del rialzo generale dei tassi di interesse e della mancanza di prodotto di *grade A*.

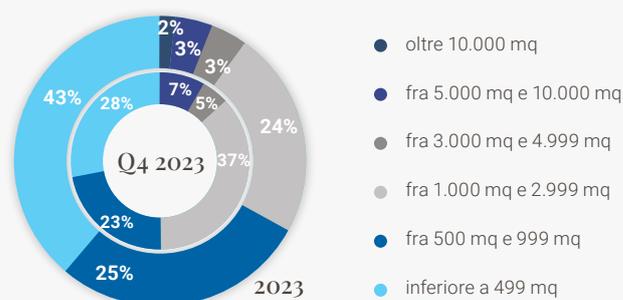
La domanda degli uffici in locazione resta alta, come evidenziato dalle operazioni di riqualificazione che hanno portato spazi nuovi sul mercato che sono stati locati in poco tempo.

Principali indicatori del mercato*

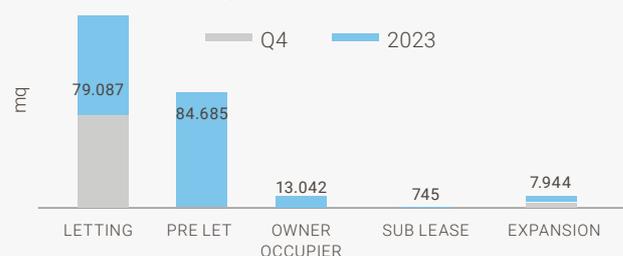
▲ Take up Q4 2023 71.600 mq	▲ Prime rent CBD 500 €/mq/anno
▲ Take up 2023 256.350 mq	▲ Prime net Yield CBD 4,75%
▼ Stock disponibile 780.000 mq	▲ Numero transazioni Q4 2023 40
▼ Vacancy rate 7,80%	▲ Numero transazioni 2023 331

* Confronto con il Q4 2022 e il 2022

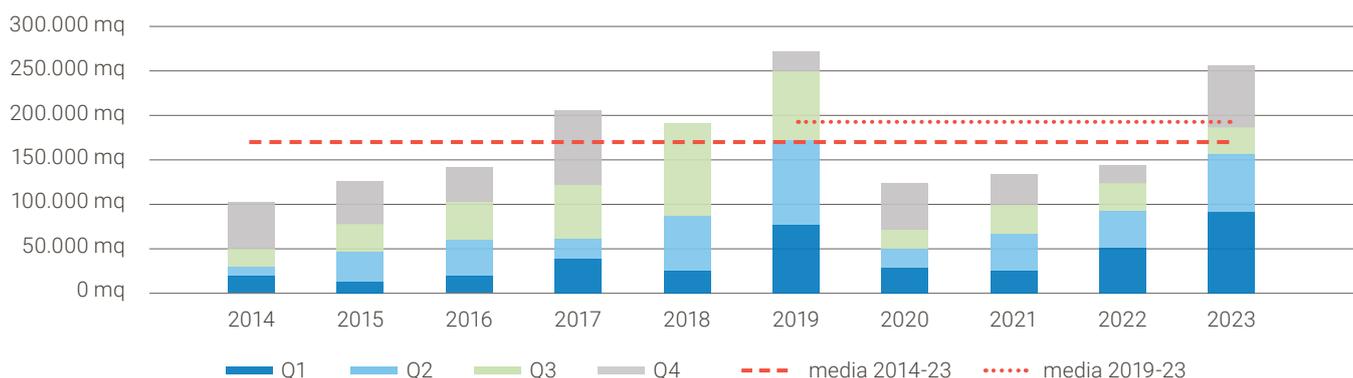
Take up per classe dimensionale Q4 2023 - 2023



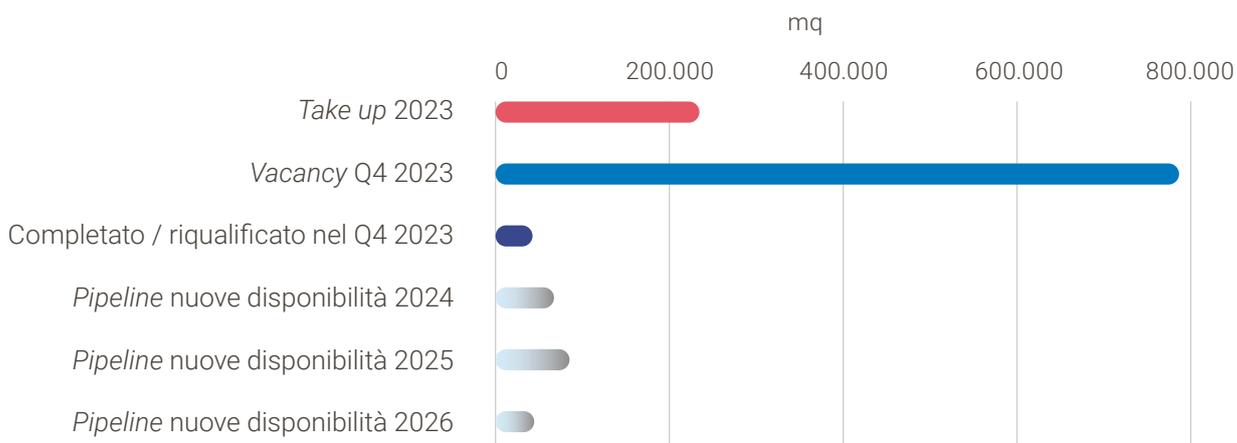
Tipologia di assorbimento Q4 2023 - 2023



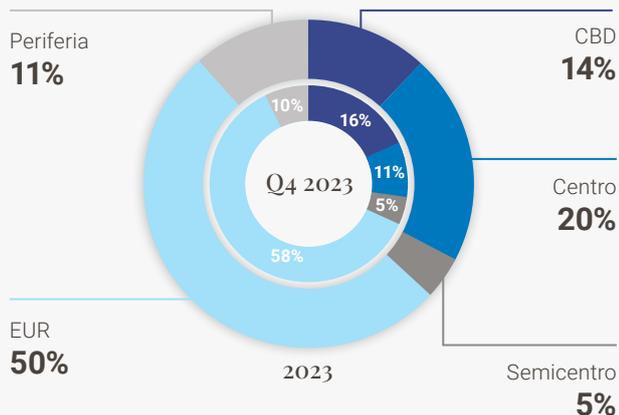
Andamento dei take up per periodo



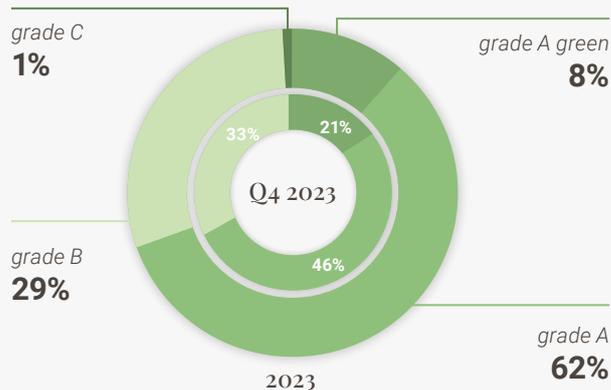
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

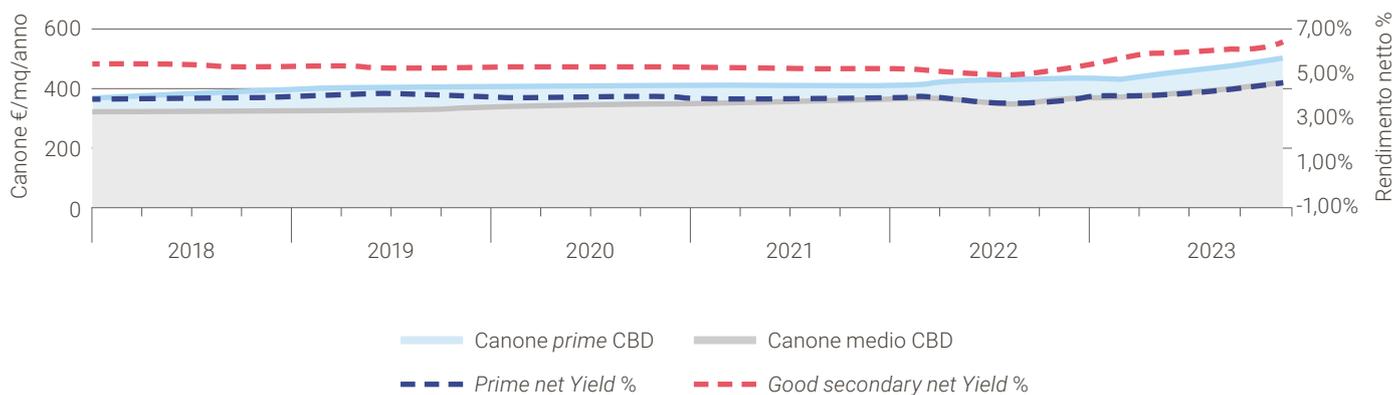


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

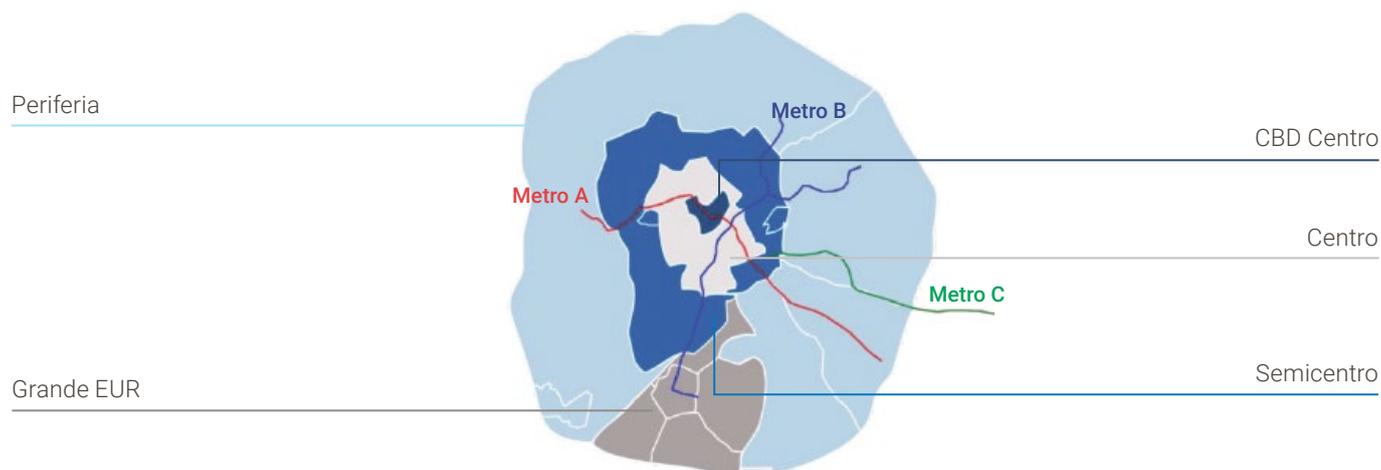


70% volumi transati nel corso del 2023 } IMMOBILI di grade A
179.878 mq

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni *prime* per sottomercato

	Q4 2023	Q4 2022
CBD Centro	500	450
Centro	450	400
Semicentro	350	320
EUR Core	360	350
Grande EUR	300	270
Roma Est	160	140
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

www.ipi-spa.com