

Q3 2023



Roma Mercato Uffici



Roma: buon assorbimento di spazi locati

I primi tre trimestri registrano un assorbimento di **185.000 mq**, confermando i buoni risultati per il mercato romano. Canoni e rendimenti prime in crescita.

Buone *performance* dei volumi assorbiti nei tre trimestri: canoni e rendimenti *prime* in crescita

Il *take up* per il **terzo trimestre 2023** ha raggiunto un assorbimento di spazi pari a **27.000 mq**, per un totale, da inizio anno, di **184.750 mq**, in aumento del **52%** rispetto ai primi tre trimestri del 2022 e del **30%** rispetto alla media tendenziale degli ultimi 5 anni. Questo dato è stato raggiunto grazie ad alcune operazioni atipiche chiuse nei primi sei mesi del 2023

Nel corso del trimestre si sono rilevate 36 operazioni (114 da inizio anno), fra cui spicca un *pre let* di oltre 5.000 mq localizzato nel cuore del CBD per una società legale-tributaria. Al di là di questa operazione, dal punto di vista dimensionale, si sono registrate 6 operazioni comprese fra 3.000 mq e 1.000 mq (pari al 16% circa del totale), 5 transazioni comprese fra 950 mq e 500 mq e le restanti 20 (pari al 67% circa del volume complessivo) che hanno riguardato unità immobiliari al di sotto dei 500 mq. Tale *trend* risulta sostanzialmente in linea con i trimestri precedenti rispetto alla dimensione media del mercato *leasing* romano che rimane caratterizzato da operazioni con un assorbimento medio pari a circa 750 mq.

Il ***vacancy rate*** prosegue nella contrazione e si attesta all'8,00% sull'intera città. Le maggiori disponibilità si registrano in periferia con una *vacancy* che supera il 15%, mentre nel CBD Centro la percentuale di sfitto è pari al 2,00% circa. Nel corso dei tre trimestri, a livello di ***stock***, si registrano oltre **60.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati.

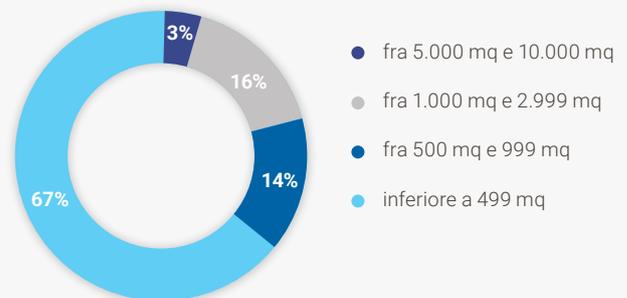
L'attenzione verso il prodotto di qualità porta stabilmente i canoni *prime*, nel CBD Centro, a **490 €/mq/anno**, mentre prosegue la decompressione dei **rendimenti** che risultano pari al **4,40% netto** per il ***prime***, incremento registrato soprattutto in ragione del rialzo generale dei tassi di interesse.

Principali indicatori del mercato*

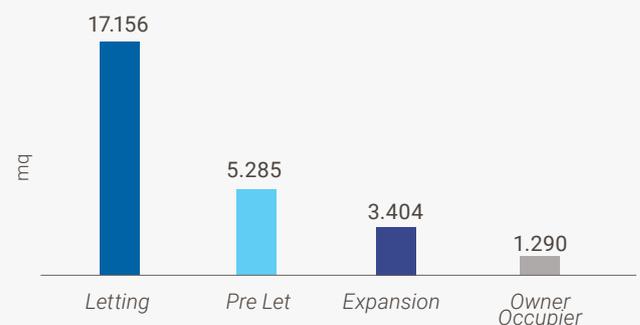
▼ <i>Take up</i> 27.000 mq	▲ <i>Prime rent</i> CBD Centro 490 €/mq/anno
▼ <i>Stock disponibile</i> 800.000 mq	▲ <i>Prime net Yield</i> CBD Centro 4,40%
▼ <i>Vacancy rate</i> 8,00%	▲ Numero di transazioni 36

* Confronto con il Q3 2022

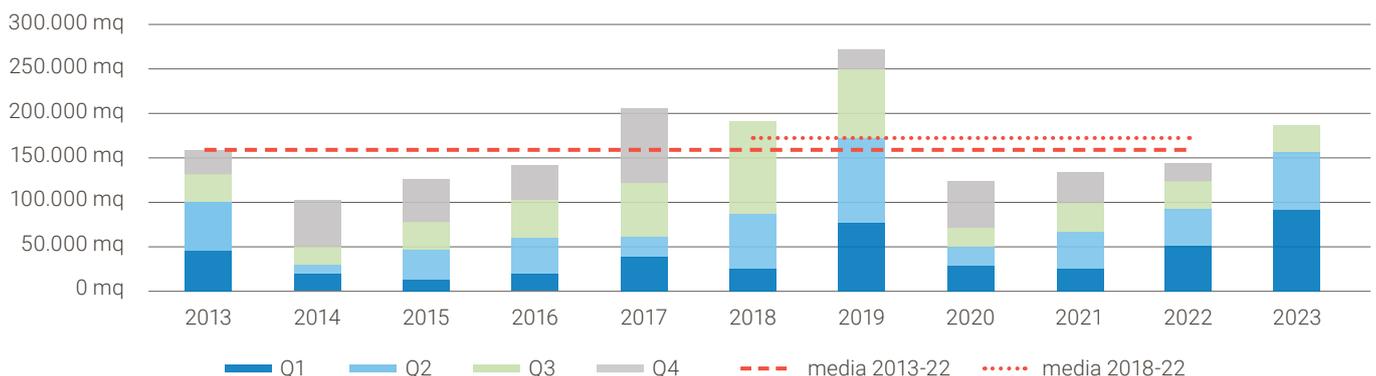
Take up per classe dimensionale



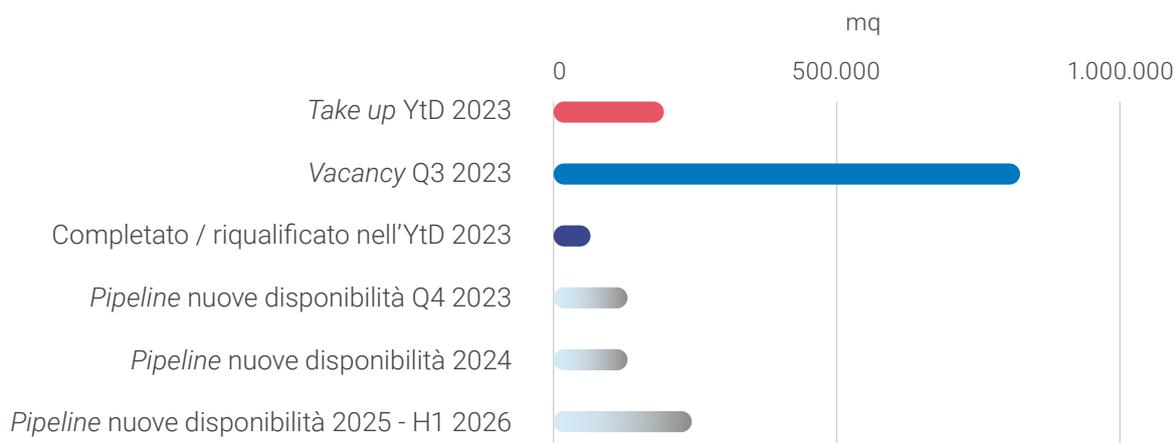
Tipologia di assorbimento



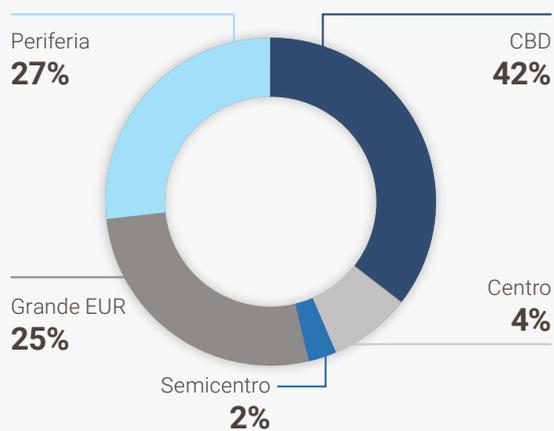
Andamento dei *take up* per periodo



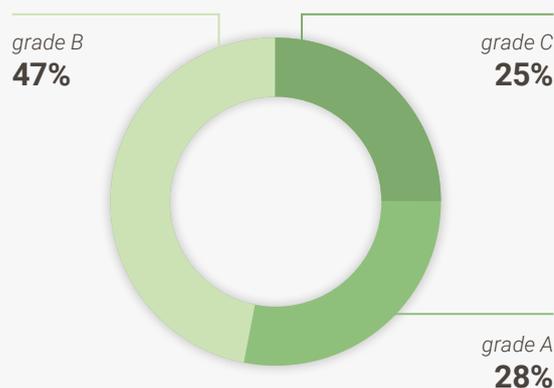
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

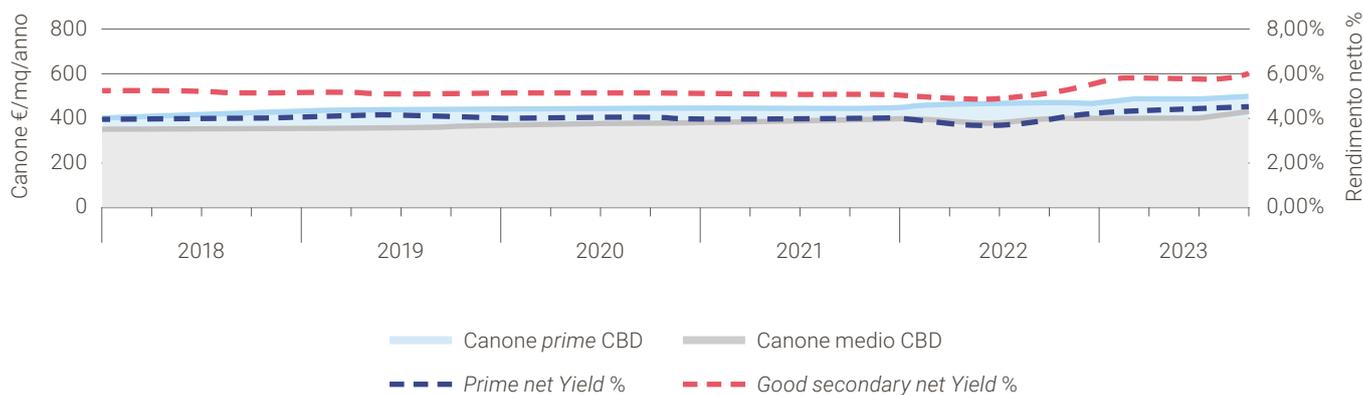


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

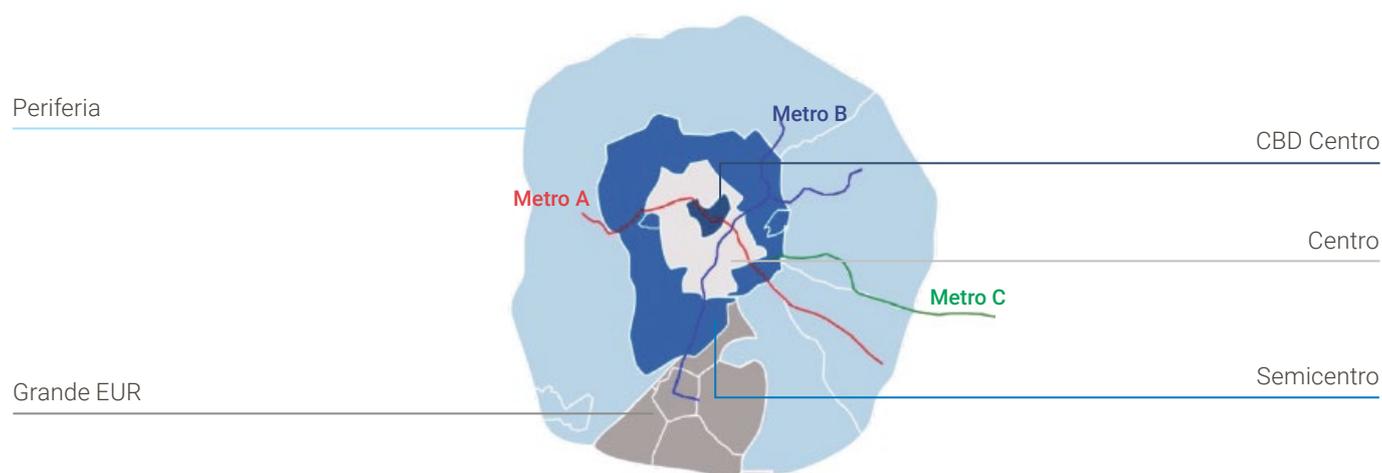


53% dei volumi transati **14.360 mq** } IMMOBILI di **grade A**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni *prime* per sottomercato

	Q3 2023	Q3 2022
CBD Centro	490	450
Centro	450	400
Semicentro	330	340
EUR Core	350	350
Grande EUR	300	260
Roma Est	160	140
Corridoio Fiumicino	180	180
Parco de' Medici	200	200
Cinecittà	180	180
Periferia fuori GRA	130	120

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