

Cautele nel trimestre per il comparto uffici

Nel corso del **quarto trimestre 2022** l'assorbimento di spazi a uso direzionale ha raggiunto volumi pari a ca. **22.700 mq**, dato che porta il totale da inizio anno a ca. **144.600 mq**, in aumento del **5%** rispetto al 2021, ma in contrazione del **10%** rispetto alla media degli ultimi 10 anni e del **16%** rispetto agli ultimi 5 anni.

Nel corso del trimestre si sono rilevate **36 operazioni** per un totale, da inizio anno, di 149. L'assenza di transazioni dimensionalmente importanti ha caratterizzato un assorbimento di spazi particolarmente contenuto nel corso del trimestre. Andando ad analizzare la superficie assorbita, 7 transazioni sono comprese fra 2.200 mq e 1.000 mq (pari al 19% del totale), 10 operazioni sono comprese fra 1.000 mq e 500 mq (28% del totale), mentre le restanti 19 (53% del totale) riguardano unità immobiliari al di sotto dei 500 mq. In termini di **qualità degli spazi**, si rileva che, nel corso del periodo, il **17%** dei volumi totali hanno riguardato spazi di **grade A**, percentuale che sale al **44%** andando a considerare tutto il 2022.

A **livello di completamenti**, si segnalano da inizio anno circa **150.000 mq** di spazi riqualificati disponibili.

Nel corso del 2022 si rileva l'ottima *performance* del **Grande Eur** che, con ca. **43.500 mq**, rappresenta il 30% dell'assorbimento degli spazi complessivi, seguito dal **CBD Centro** (25%) con circa **36.600 mq**, dal **Centro** e dalla **Periferia** (16% ciascuno) e dal **Semicentro** (13%).

Rispetto al trimestre precedente, i **canoni prime** risultano stabili e si attestano a **450 €/mq/anno** nel **CBD Centro**, a **350 €/mq/anno** nell'**EUR Core** e a **260 €/mq/anno** nel **Grande EUR**. Continua il calo del **vacancy rate**, che si attesta intorno all'**8,80%**, mentre si registra una decompressione dei rendimenti che porta il **prime yield** al **4,00% netto**.

In termini di volume degli **investimenti**, al netto di quelli in portafogli con località miste, a fronte di una contrazione registrata nel trimestre, si rilevano ottime *performance* per il mercato romano. La Capitale, con volumi investiti pari a circa **Euro 1,46 miliardi** nel corso del 2022 ha raggiunto una **market share** pari al **12%** sul totale dei volumi investiti soprattutto grazie a **Uffici** (41% dei volumi investiti) e **Leisure** (40%).

La stabilità dei prezzi e la mancanza di immobili *grade A* porta, per la Capitale, previsioni che si mantengono ancora positive nonostante condizioni macroeconomiche di incertezza. 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 a gruppi internazionali.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q4 2022 *

Take up
22.700 mq

Numero transazioni
36

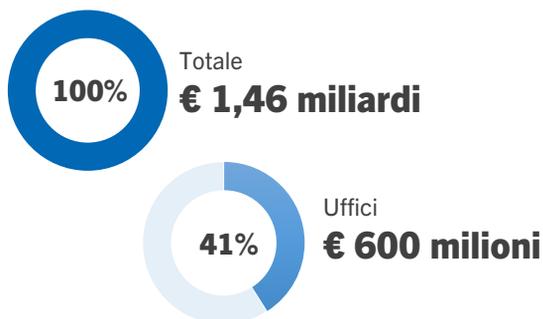
Vacancy rate
8,80%

Prime rent CBD Centro
450 €/mq/anno

Prime rent EUR Core
350 €/mq/anno

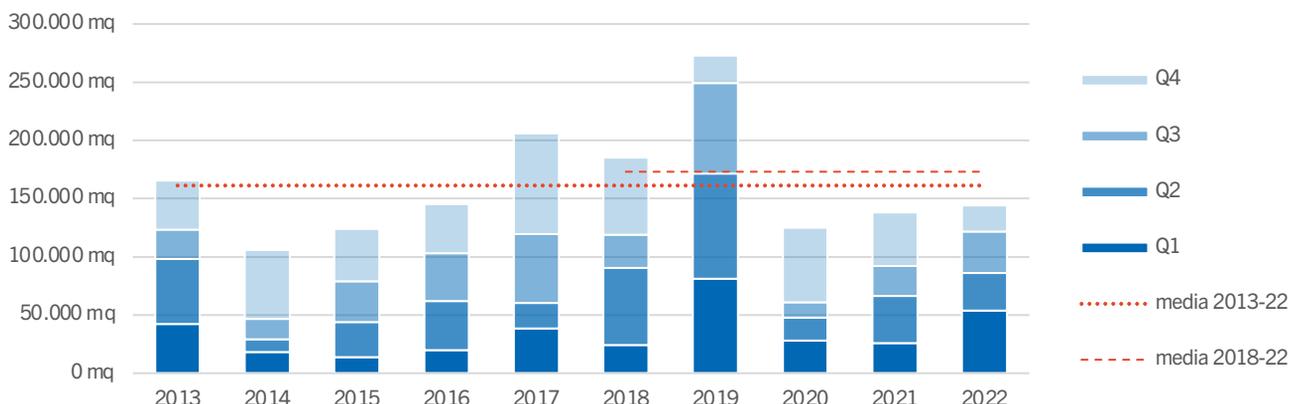
Prime Net yield CBD
4,00%

Volume investimenti Roma 2022



* Confronto con il Q4 2021

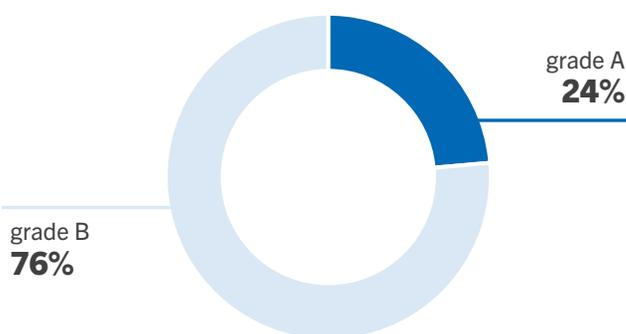
Andamento dei take up per periodo



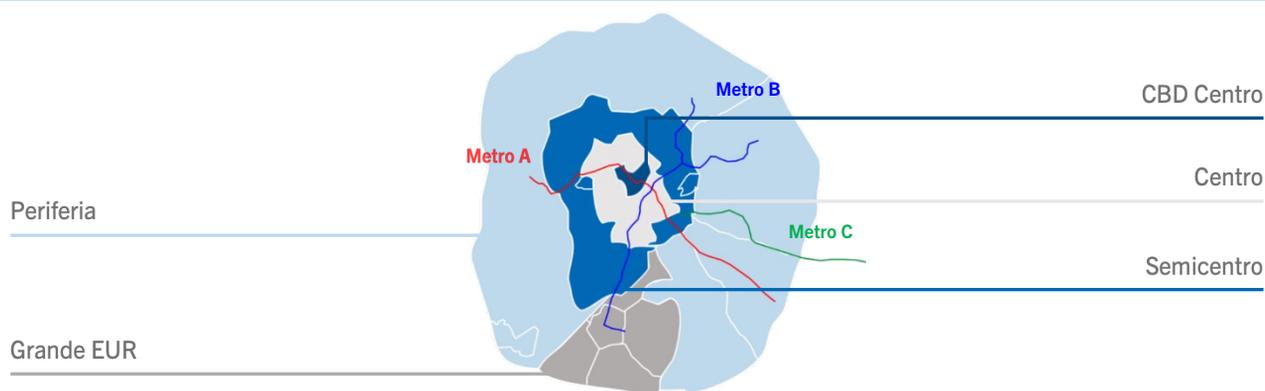
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

Sottomercato	Q4 2022	Q4 2021	prime rent €/mq/anno
CBD Centro	450	440	
Centro	400	380	
Semicentro	320	300	
EUR Core	350	350	
Grande EUR	270	250	
Roma Est	140	120	
Corridoio Fiumicino	180	180	
Parco de' Medici	200	200	
Cinecittà	180	180	
Periferia fuori GRA	130	120	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@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.