

Q1 2023



Roma Mercato Uffici



Roma apre l'anno con un nuovo record

Il primo trimestre registra un assorbimento di quasi 93.000 mq.
Canoni e rendimenti prime in crescita.

Record dei volumi assorbiti nel trimestre: canoni e rendimenti *prime* ancora in crescita

Il *take up* per il **primo trimestre 2023** ha raggiunto volumi di assorbimento pari a **92.750 mq**, segnando una crescita pari a oltre il **72%** rispetto al Q1 2022. Tale risultato è stato raggiunto grazie alla conclusione di un importante *pre let* nella zona dell'Eur Torrino di circa 47.000 mq di una importante società di trasporti. Al di là di questa operazione atipica i livelli di assorbimento sono stabili e in linea con i trimestri precedenti.

Il **vacancy rate** risulta in contrazione rispetto al Q4 2022 e si attesta all'8,50% sull'intera città. Le maggiori disponibilità si registrano in periferia con una vacancy che supera il 16%, mentre nel CBD Centro la percentuale di sfritto è pari al 2,5% ca. Nel corso del primo trimestre, a livello di **stock**, si registrano circa **25.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati.

Si confermano i *trend* positivi per il mercato direzionale capitolino. L'attenzione verso il prodotto di qualità spinge un ulteriore aumento dei canoni *prime* che si assestano, nel CBD Centro, a **475 €/mq/anno** mentre prosegue la decompressione dei **rendimenti** che, rispetto ai periodi precedenti, risultano in aumento al **4,25% netto** per il *prime*.

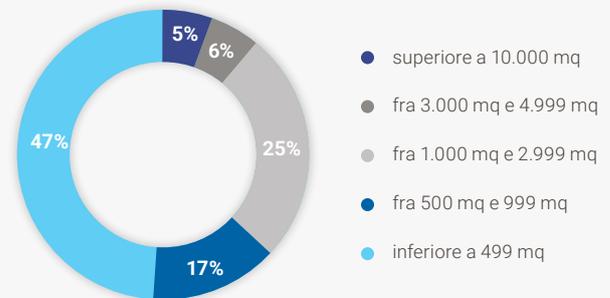
A livello di **Capital market**, anche il mercato degli Uffici capitolino ha risentito del momento di generale attendismo con investimenti nel comparto di poco inferiori a **Euro 32 milioni**, in forte contrazione rispetto ai periodi precedenti. Tale ridimensionamento è comunque da considerarsi momentaneo.

Principali indicatori del mercato*

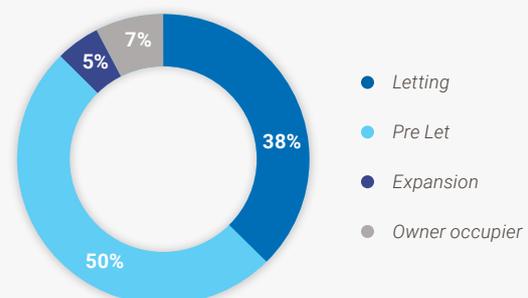
▲ <i>Take up</i> 92.750 mq	▲ <i>Prime rent</i> CBD Centro 475 €/mq/anno
▼ <i>Stock disponibile</i> 860.000 mq	▲ <i>Prime net Yield</i> CBD Centro 4,25%
▼ <i>Vacancy rate</i> 8,50%	▼ Numero di transazioni 36

* Confronto con il Q1 2022

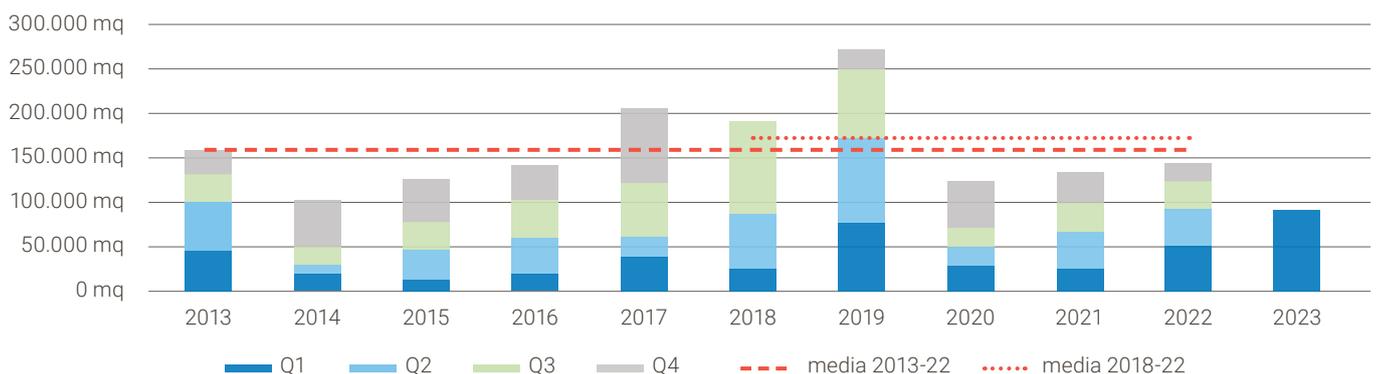
Take up per classe dimensionale



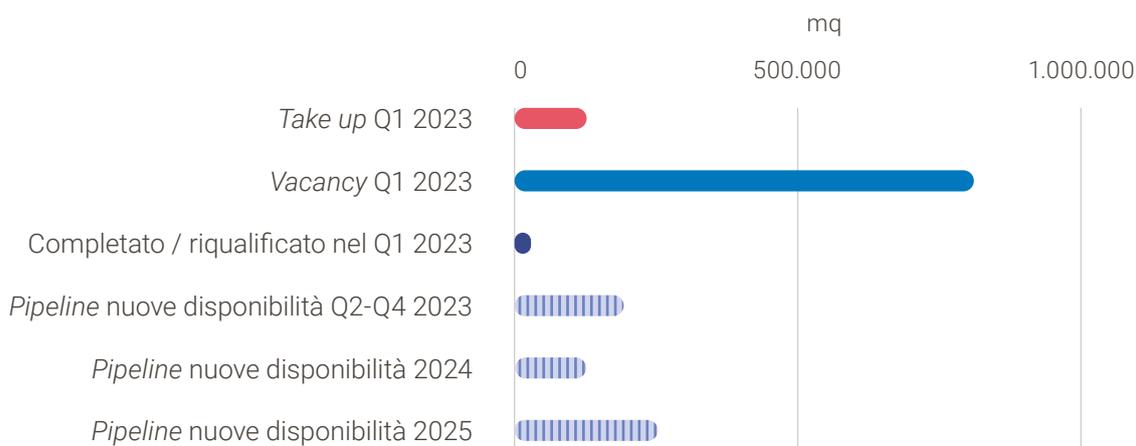
Tipologia di assorbimento



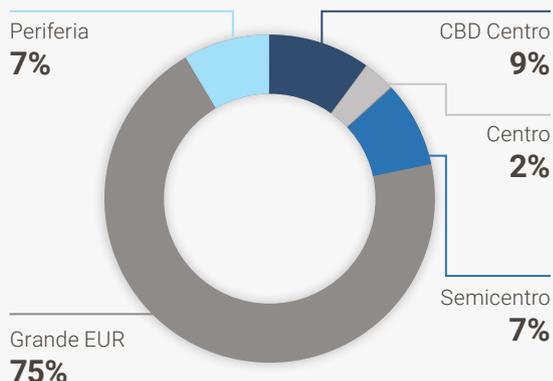
Andamento dei take up per periodo



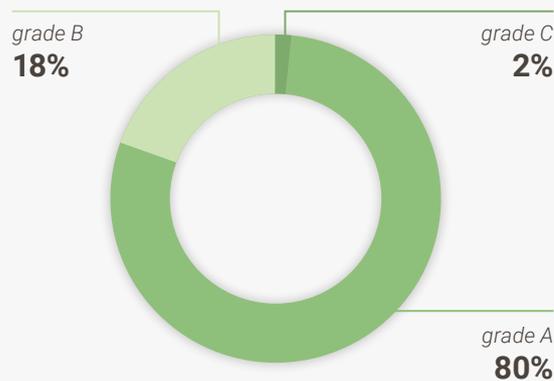
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

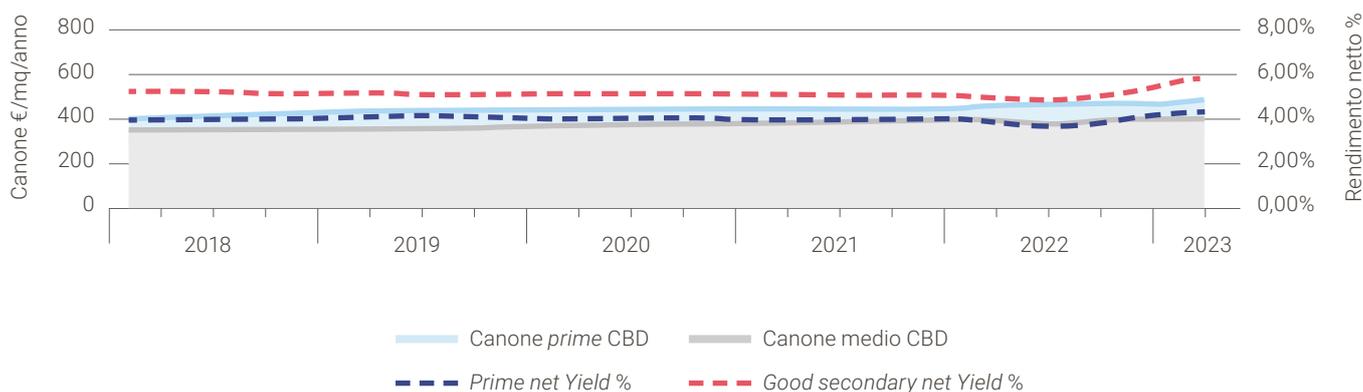


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

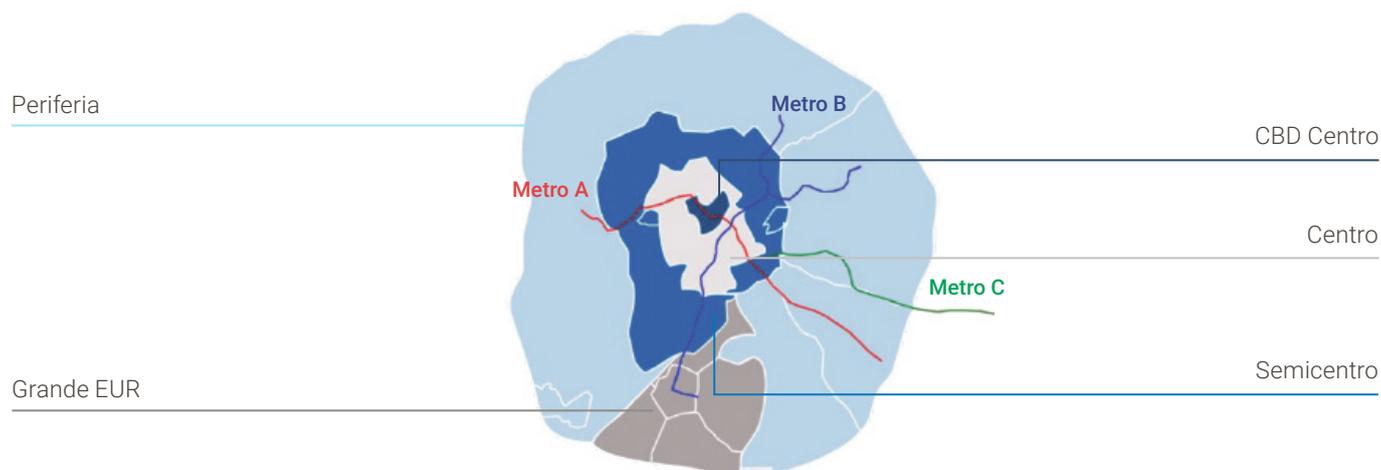


80% dei volumi transati **73.800 mq** } IMMOBILI di **grade A**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni *prime* per sottomercato

	Q1 2023	Q1 2022
CBD Centro	475	450
Centro	440	400
Semicentro	330	330
EUR Core	350	350
Grande EUR	290	260
Roma Est	150	130
Corridoio Fiumicino	180	180
Parco de' Medici	180	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 SPA

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

www.ipi-spa.com