

Q3 2024



## Roma Mercato Uffici



### Continua l'attenzione per spazi sostenibili e di qualità

Si conferma l'aumento dell'assorbimento di spazi e la concentrazione delle operazioni in aree specifiche; buoni risultati per gli investimenti.

# Cresce l'assorbimento di spazi Ufficio nel Terzo Trimestre, In aumento i canoni per spazi *prime*

Nel terzo trimestre dell'anno, il mercato degli uffici a Roma ha visto un assorbimento di circa **54.000 mq**, raddoppiando rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Questo aumento è stato spinto principalmente da due grandi transazioni, che da sole hanno coperto quasi il 50% del volume totale del trimestre. Complessivamente, l'assorbimento da inizio anno ha raggiunto i **123.000 mq**, in aumento di circa il 15% rispetto alla media quinquennale.

Nel trimestre si è registrata una significativa attività di operazioni di dimensioni medio-piccole, con il 55% delle transazioni relative a spazi inferiori a 1.000 mq. Si segnalano inoltre due transazioni di ampie dimensioni, superiori a 10.000 mq.

In generale, l'assorbimento di spazi si è concentrato principalmente nel CBD e nell'area dell'EUR che, insieme, hanno rappresentato l'**87% dei volumi trimestrali**.

Il **tasso di vacancy** è aumentato leggermente rispetto al trimestre precedente, attestandosi al 7,60%. **Le aree periferiche** presentano le maggiori disponibilità, con una **vacancy** superiore al 15,00%, prevalentemente per immobili di **grade B e C**. Nel CBD, invece, la percentuale di spazi sfitti è intorno al 2,00%. La **disponibilità di spazi di alta qualità (grade A e grade A Green)** resta estremamente limitata, concentrandosi soprattutto nell'area dell'Eur.

Nel trimestre, l'attenzione verso immobili di qualità e la scarsa disponibilità di questi spazi hanno portato a un aumento dei **canoni prime** a **520 €/mq/anno** nel CBD, mentre all'**Eur Core** sono rimasti stabili a **360 €/mq/anno**. Anche i **rendimenti prime** sono rimasti invariati al 4,75%.

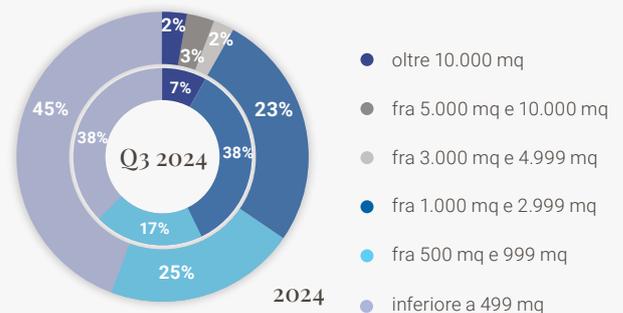
Dal lato degli investimenti, il mercato ha registrato un trend positivo nel terzo trimestre, con circa **Euro 150 milioni** investiti nel comparto uffici, in aumento rispetto al periodo precedente. Il capitale rimane altamente selettivo e focalizzato su **immobili Core** in posizioni centrali e caratterizzati da solidi fondamentali.

## Principali indicatori del mercato\*

▲ <b>Take up Q3 2024</b> <b>53.935 mq</b>	▲ <b>Prime rent CBD</b> <b>520 €/mq/anno</b>
▼ <b>Take up YtQ3 2024</b> <b>123.000 mq</b>	▲ <b>Prime net Yield CBD</b> <b>4,75%</b>
▼ <b>Stock disponibile</b> <b>790.000 mq</b>	▼ <b>Numero di transazioni Q3 2024</b> <b>29</b>
▼ <b>Vacancy rate</b> <b>7,60%</b>	▼ <b>Numero di transazioni YdQ3 2024</b> <b>790.000 mq</b>

\* Confronto con il Q1 2023

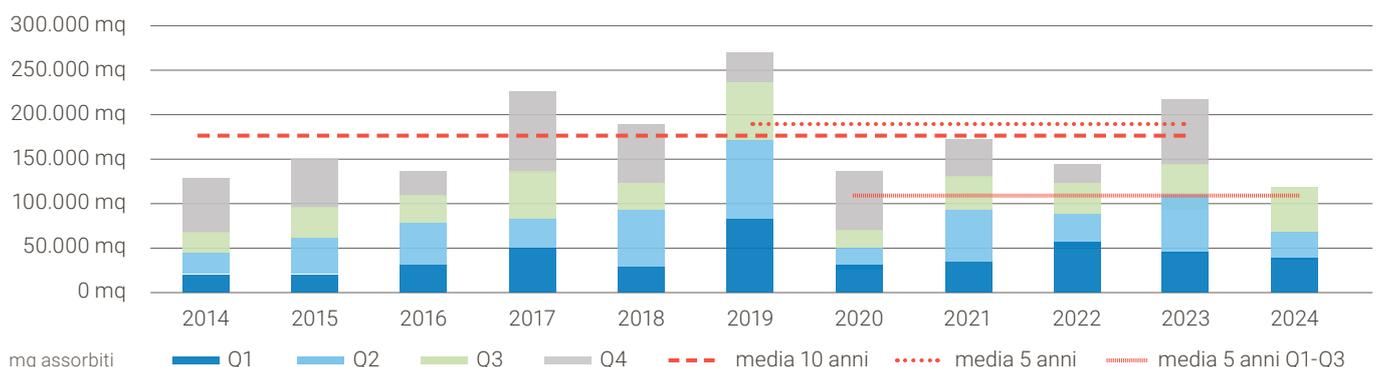
## Take up per classe dimensionale



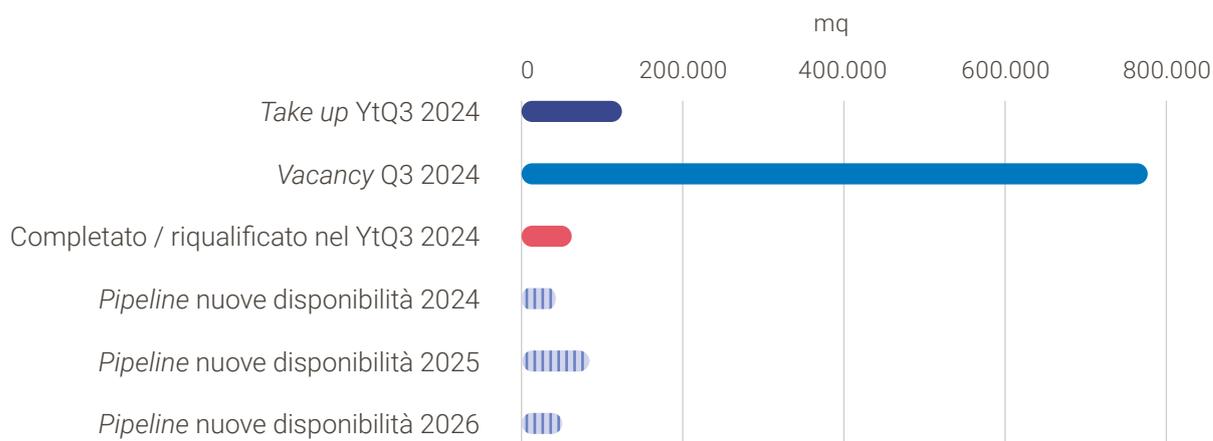
## Tipologia di assorbimento



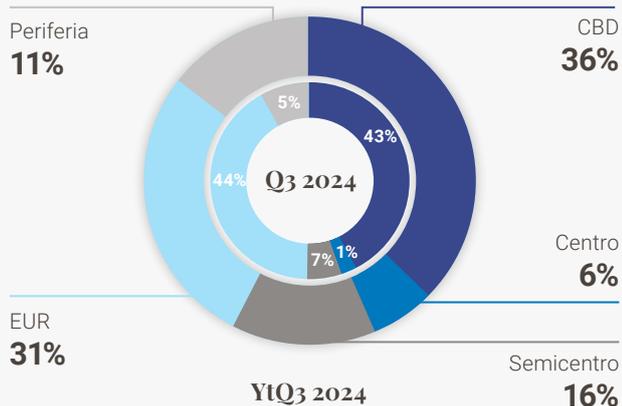
## Andamento dei take up per periodo



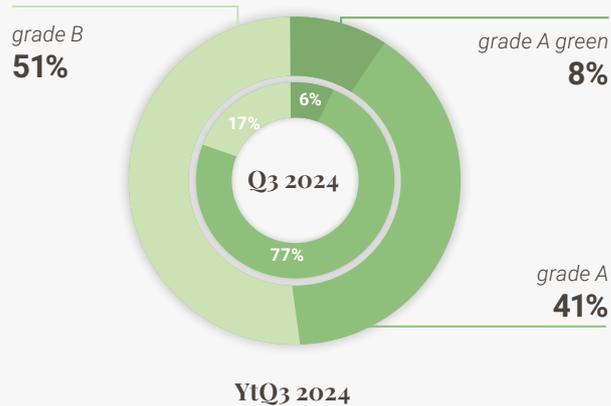
### Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



#### Andamento dei take up per sottomercato

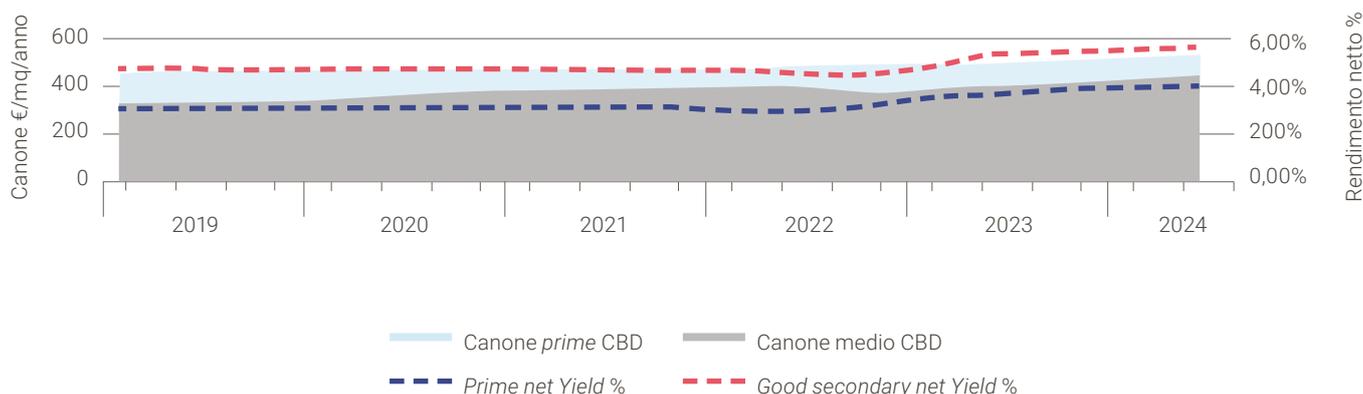


#### Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

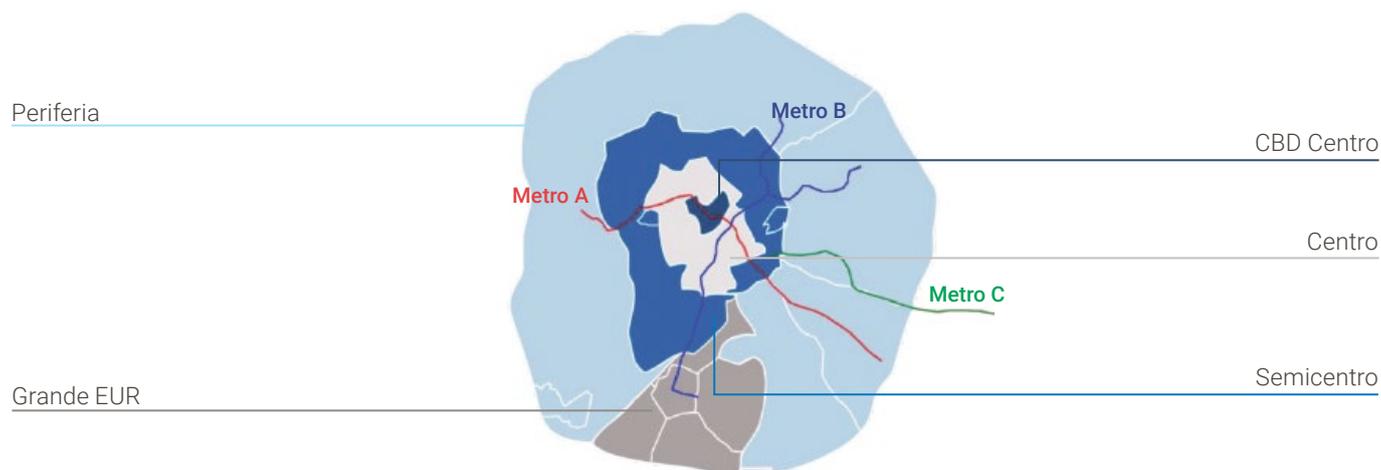


**83% dei volumi transati nel Q3 2024 di grade A 44.917 mq**

### Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



## Mappa dei sottomercati di Roma



## Canoni *prime* per sottomercato

	Q3 2024	Q3 2023
CBD Centro	520	490
Centro	450	450
Semicentro	350	330
EUR Core	360	350
Grande EUR	300	300
Roma Est	170	160
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](http://www.ipi-spa.com)