

Q1 2024



Roma Mercato Uffici



Ridimensionamento del *take up* per il mercato romano

La Capitale sconta la mancanza di prodotto di qualità.

La Capitale sconta la mancanza di prodotto di qualità Stabili i canoni e rendimenti *prime*

Nel corso del **primo trimestre 2024** l'assorbimento di spazi a uso direzionale ha raggiunto volumi pari a ca. **33.000 mq**, dato in contrazione rispetto allo stesso periodo del biennio precedente caratterizzato da alcune importanti operazioni atipiche.

Nel corso del trimestre si sono rilevate **33 operazioni** che, dal punto di vista dimensionale, sono caratterizzate, per il mercato *leasing* romano, da una stabilizzazione della superficie media assorbita pari a circa 1.000 mq (nel 2022 si attestava a 750 mq).

L'elevato potenziale del mercato romano appare frenato dalla scarsità di prodotto di elevata qualità soprattutto nelle aree centrali, testimoniata dalla concentrazione della maggior parte delle transazioni su asset di grado B (oltre 20.000 mq, pari al 61% della superficie totale assorbita).

Il **vacancy rate** risulta sostanzialmente stabile rispetto al Q4 2023 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 **30.000 mq** di spazi riqualificati disponibili, dato in calo rispetto a quanto realizzato nel corso del 2022 e del 2023.

Nel trimestre, rispetto al Q4 2023, risultano stabili i canoni *prime* a **500 €/mq/anno** nel CBD Centro e a **360 €/mq/anno** per l'**EUR Core**. Stabili anche i **rendimenti *prime*** che risultano pari al **4,75% netto**.

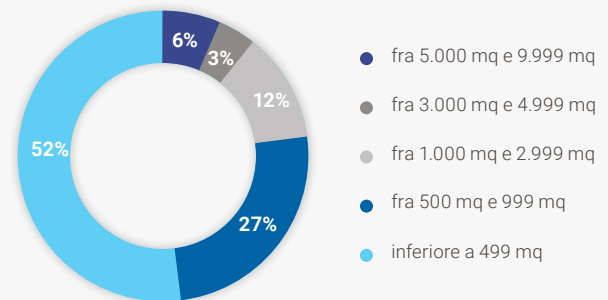
Per quanto riguarda gli **investimenti**, il mercato degli uffici capitolino registra la compravendita di un *trophy asset* in via Vittorio Veneto (CBD) che rappresenta, ad oggi, la più grande transazione singola mai registrata nel settore degli Uffici della Capitale.

Principali indicatori del mercato*

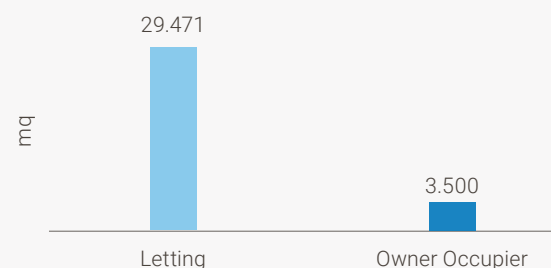
▼ <i>Take up</i> 33.000 mq	▲ <i>Prime rent CBD Centro</i> 500 €/mq/anno
▼ <i>Stock disponibile</i> 780.000 mq	▲ <i>Prime net Yield CBD Centro</i> 4,75%
▼ <i>Vacancy rate</i> 7,80%	▼ Numero di transazioni 33

* Confronto con il Q1 2023

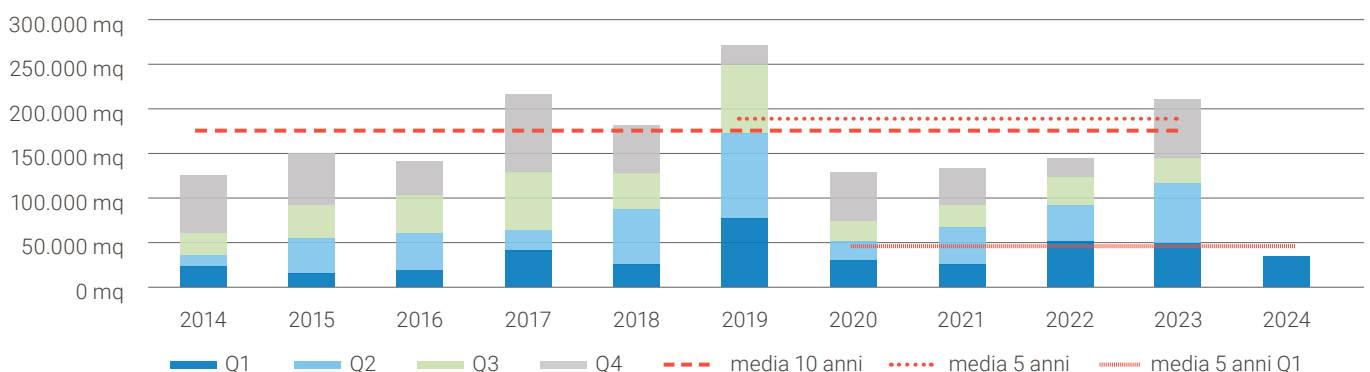
Take up per classe dimensionale



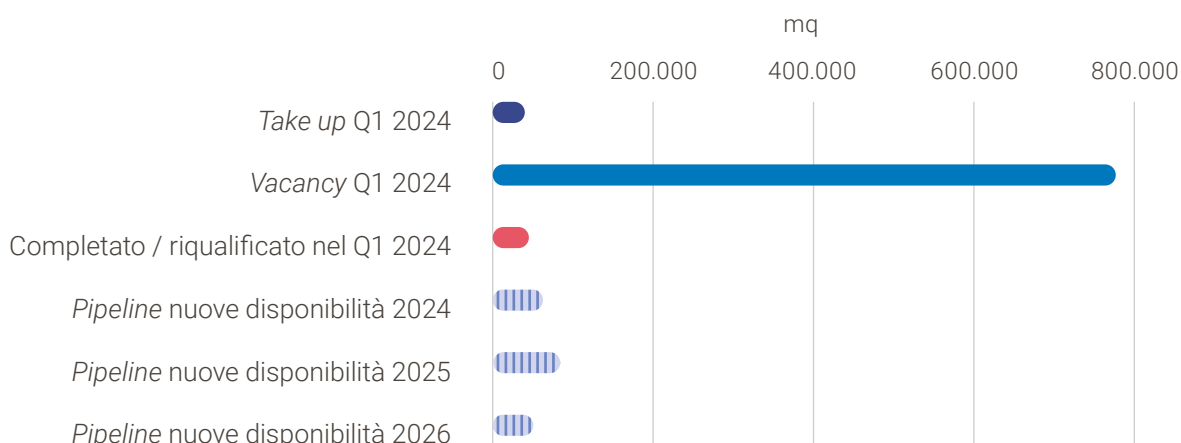
Tipologia di assorbimento



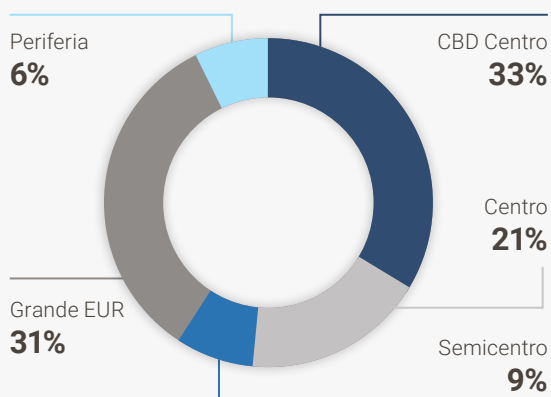
Andamento dei *take up* per periodo



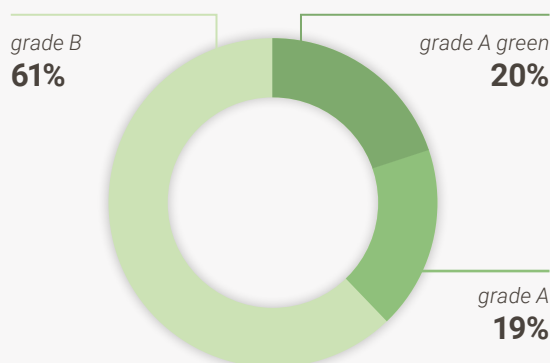
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

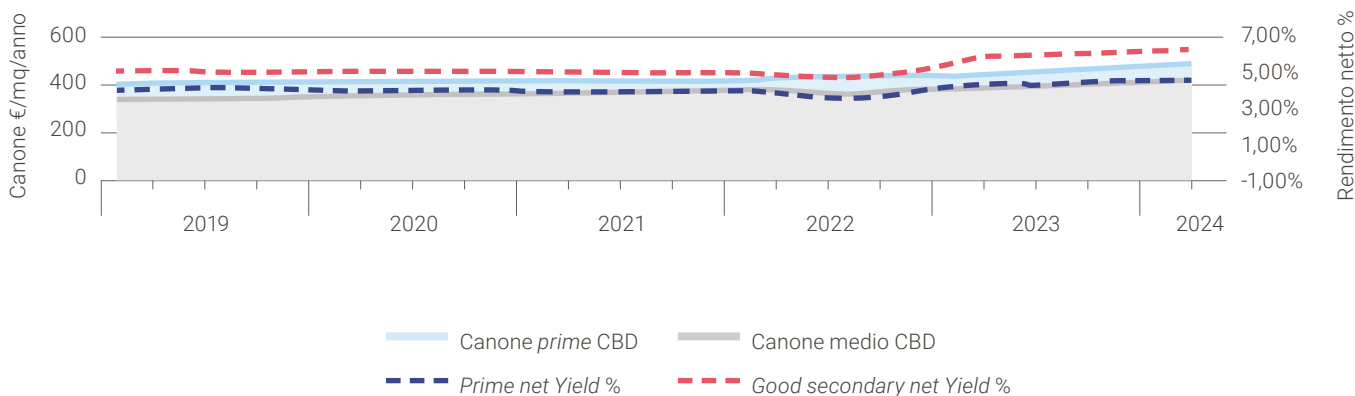


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

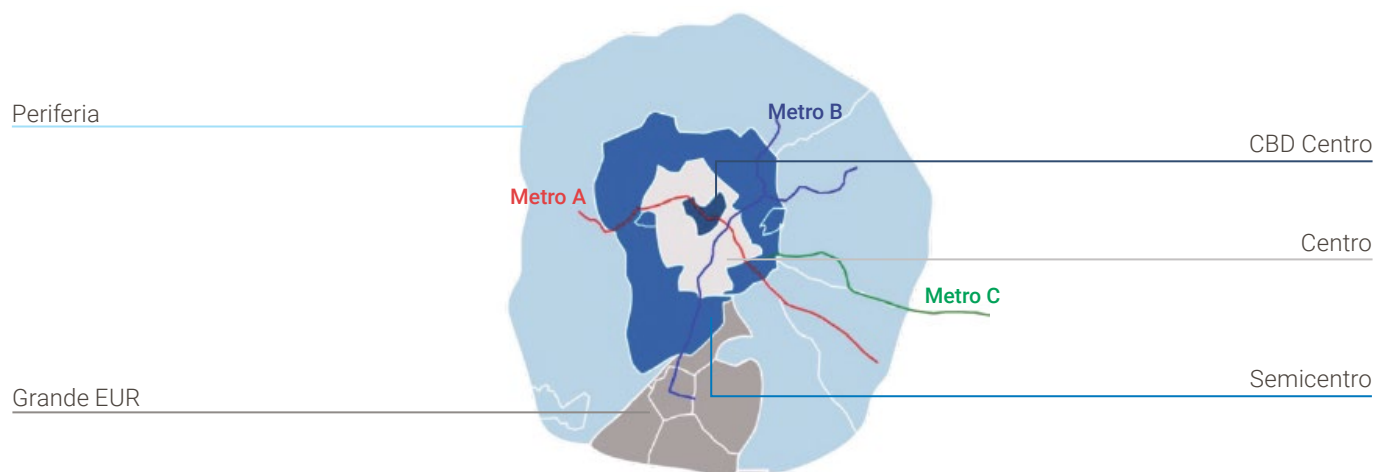


39% dei volumi transati nel Q1 2024 } IMMOBILI di grade A e A green
12.915 mq

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni *prime* per sottomercato

	Q1 2024	Q1 2023
CBD Centro	500	475
Centro	450	440
Semicentro	350	330
EUR Core	360	350
Grande EUR	300	290
Roma Est	160	150
Corridoio Fiumicino	180	180
Parco de' Medici	200	180
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