

Y 2024



Roma Mercato Uffici



Roma, Mercato Uffici in Evoluzione

Cresce la Domanda di Qualità e l'Interesse degli Investitori

Roma, Mercato Uffici in Evoluzione: Cresce la Domanda di Qualità e l'Interesse degli Investitori

Nel **quarto trimestre** dell'anno, il mercato degli uffici a Roma ha registrato un assorbimento di circa **37.500 mq**, supportato da una significativa transazione nel CBD, dove il settore pubblico ha concluso un'operazione di *pre-let* pari a circa 18.500 mq. Complessivamente, **l'assorbimento nel 2024** ha raggiunto circa **160.000 mq**, in crescita del 2,5% rispetto alla media quinquennale, ma in calo di oltre il 23% rispetto al 2023, anno che ha segnato il miglior risultato dal 2020.

Nonostante una maggiore attività per spazi superiori ai 10.000 mq (con 3 operazioni registrate nel 2024), il mercato ha visto una **prevalenza di operazioni medio-piccole**: il **71%** delle transazioni ha riguardato **spazi inferiori a 1.000 mq**.

L'**assorbimento** si è concentrato principalmente nel **CBD** e nell'**EUR**, che insieme hanno rappresentato l'**83%** dei volumi trimestrali e, a livello annuale, il 70% del volume totale, con circa 65.250 mq nel CBD e 46.720 mq nell'EUR.

Il **tasso di vacancy** è leggermente aumentato rispetto al trimestre precedente, attestandosi al **7,60%**. Le aree periferiche continuano a registrare la maggiore disponibilità, con una *vacancy* superiore al 15,0%, prevalentemente per immobili di *grade B* e *C*. Nel CBD, la percentuale di spazi sfitto si attesta intorno al 2,0%. La disponibilità di spazi di alta qualità (*Grade A/A+*) rimane limitata e concentrata nell'area dell'EUR.

Nel trimestre, l'interesse per immobili di qualità e la scarsa disponibilità di questi spazi hanno portato a un **aumento dei canoni prime** a **530 €/mq/anno** nel **CBD**, mentre nell'**EUR Core** sono rimasti stabili a **360 €/mq/anno**. Anche i **rendimenti netti prime** si sono mantenuti invariati al **4,75%**.

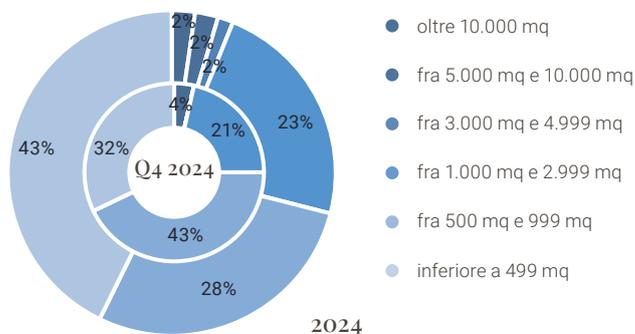
Sul fronte degli **investimenti**, il mercato romano ha registrato un trend positivo con volumi pari a circa **850 milioni di euro nel 2024**. Tre delle cinque maggiori transazioni (esclusi i portafogli) si sono concluse nella Capitale. Il clima generale del mercato mostra segnali di miglioramento, con una crescente attenzione sulla città.

Principali indicatori del mercato*

Take up Q4 2024 37.500 mq	Prime rent CBD 530 €/mq/anno
Take up 2024 160.000 mq	Prime net Yield CBD 4,75%
Stock disponibile 790.000 mq	Numero operazioni Q4 '24 27
Vacancy rate 7,60%	Numero operazioni 2024 130

* Confronto con il Q4 2023

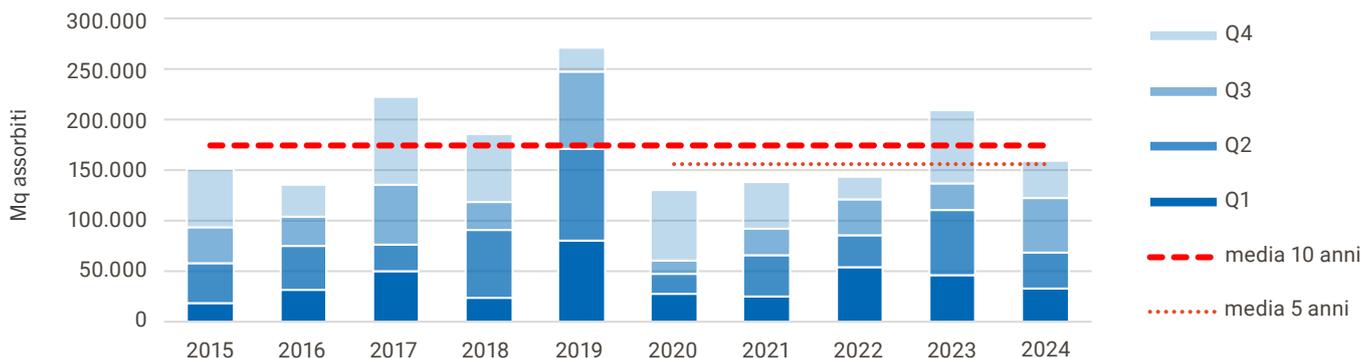
Take up per classe dimensionale



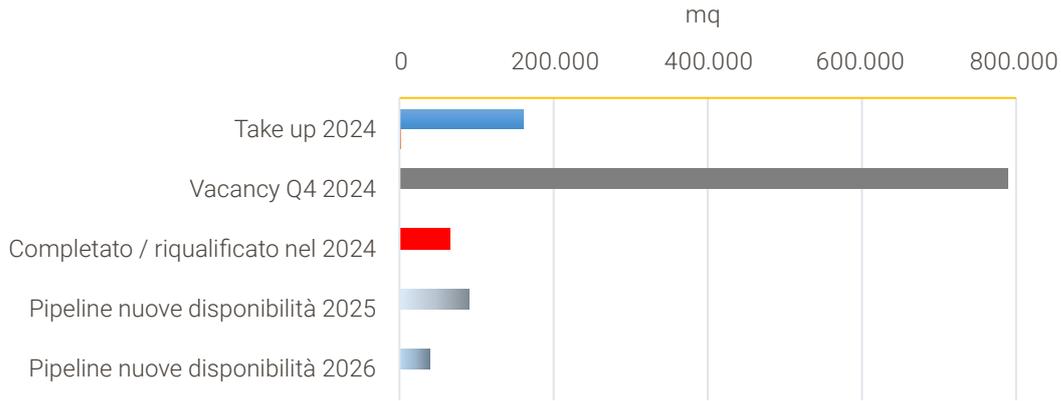
Tipologia di assorbimento (mq)



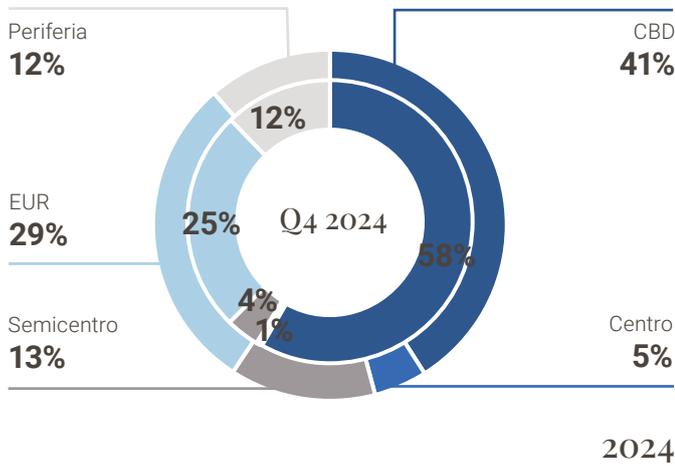
Andamento dei take up per periodo



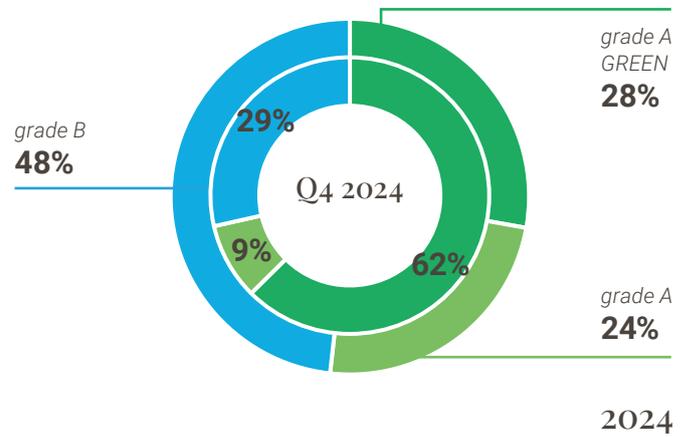
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi due anni



Andamento dei take up per sottomercato

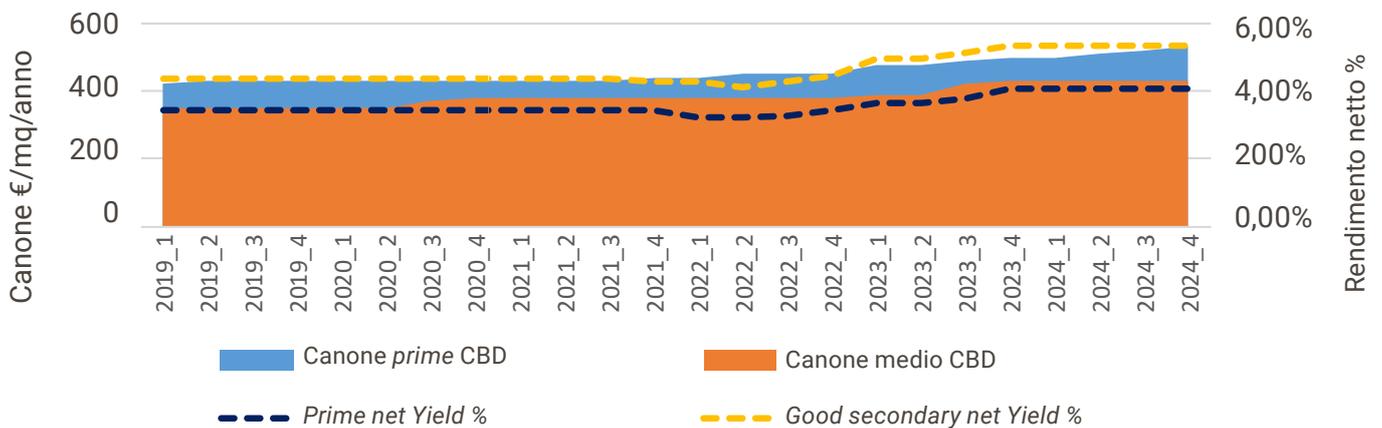


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

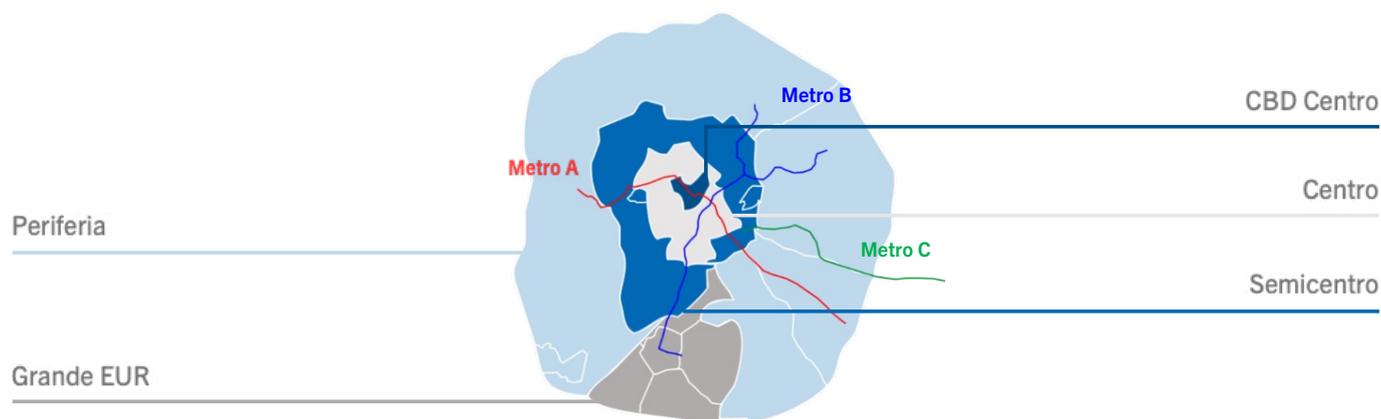


52% dei volumi transati nel 2024 di *grade A / A Green*
82.730 mq

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni *prime* per sottomercato

	Q4 2024	Q4 2023
CBD Centro	530	500
Centro	450	450
Semicentro	360	350
EUR Core	360	360
Grande EUR	310	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