

H1 2023



Roma Mercato Uffici



Roma: assorbimento record di spazi locati per il primo semestre

Il primo semestre registra un assorbimento di 158.750 mq, confermandosi come uno dei migliori risultati degli ultimi anni per il mercato romano. Canoni e rendimenti *prime* in crescita

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

Il *take up* per il **primo semestre 2023** ha raggiunto volumi di assorbimento pari a **158.750 mq** (di cui **66.000 mq** nel secondo trimestre), segnando una crescita pari a circa l'**85%** rispetto all'H1 2022 (86.000 mq) e del 50% rispetto alla media dei primi semestri degli ultimi 5 anni. Tale risultato è stato possibile grazie alla conclusione di un importante *pre let* nella zona dell'Eur Torrino di circa 47.000 mq per un'importante società di trasporti nel primo trimestre e di una seconda operazione in centro, pari a circa 30.000 mq, per un'azienda energetica nel secondo trimestre. Al di là di queste transazioni atipiche, i livelli di assorbimento sono stabili e in linea con i trimestri precedenti per dimensioni e numerosità.

Il **vacancy rate** risulta in contrazione rispetto alla seconda parte del 2022 e si attesta all'**8,30%** 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 2,4% ca. Nel corso del primo semestre, a livello di **stock**, si evidenziano oltre **40.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati.

L'attenzione verso il prodotto di qualità porta stabilmente i canoni *prime*, nel CBD Centro, a **475 €/mq/anno**, mentre prosegue la decompressione dei **rendimenti** che risultano pari al **4,25%** netto per il *prime*.

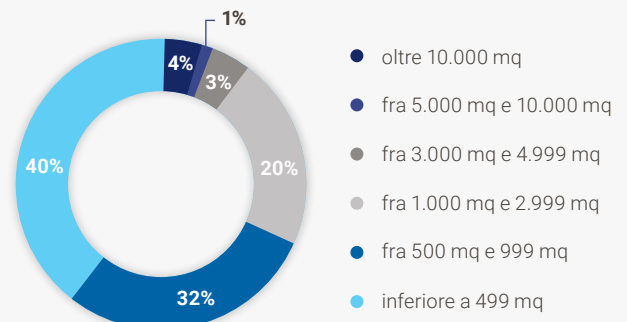
A livello di **Capital market**, anche il mercato capitolino ha risentito del momento di generale attendismo con investimenti pari a Euro 238,5 mln, di cui il 46% nel comparto uffici.

Principali indicatori del mercato*

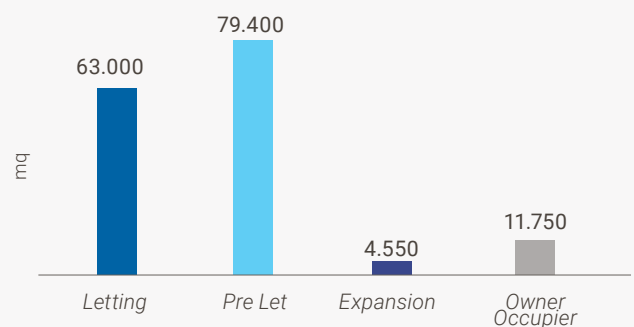
▲ <i>Take up</i> 158.750 mq	▲ <i>Prime rent CBD Centro</i> 475 €/mq/anno
▼ <i>Stock disponibile</i> 815.000 mq	▲ <i>Prime net Yield CBD Centro</i> 4,25%
▼ <i>Vacancy rate</i> 8,30%	▼ <i>Numero di transazioni</i> 79

* Confronto con il H1 2022

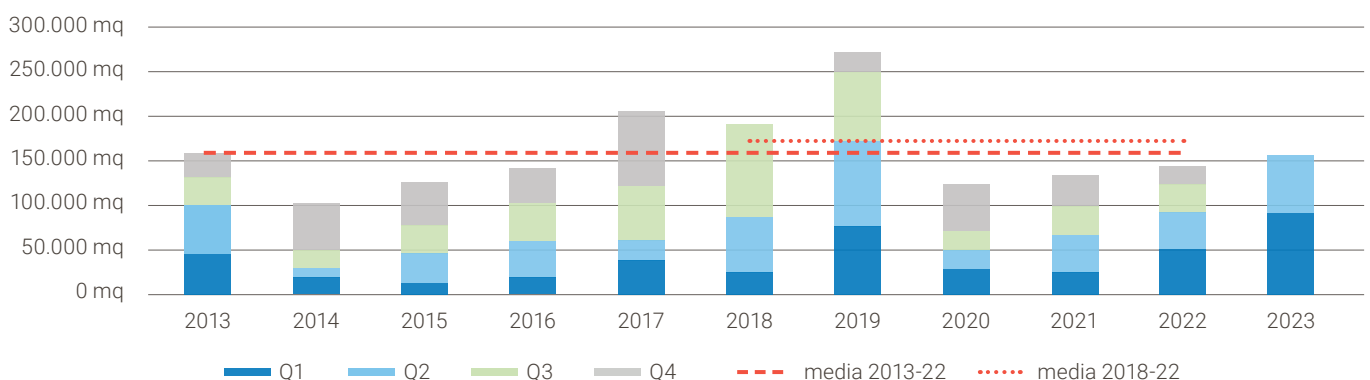
Take up per classe dimensionale



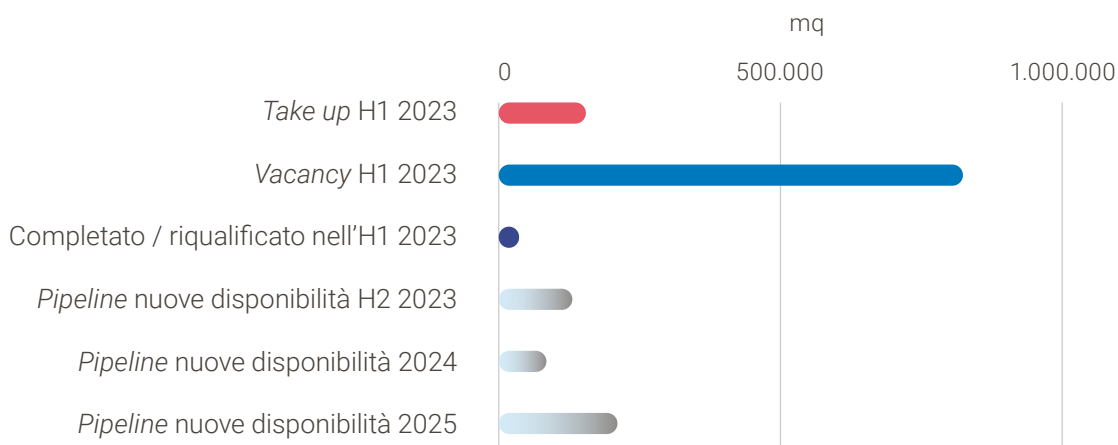
Tipologia di assorbimento



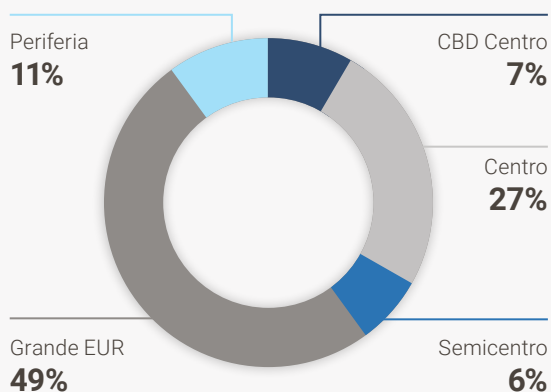
Andamento dei take up per periodo



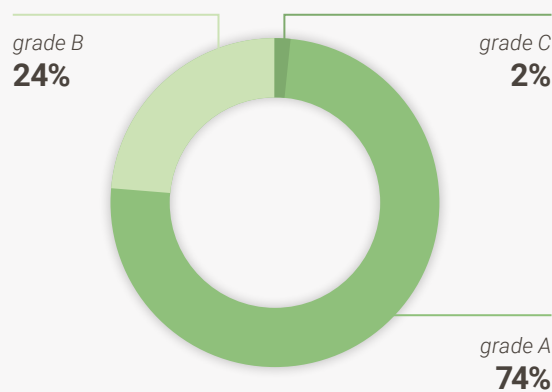
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

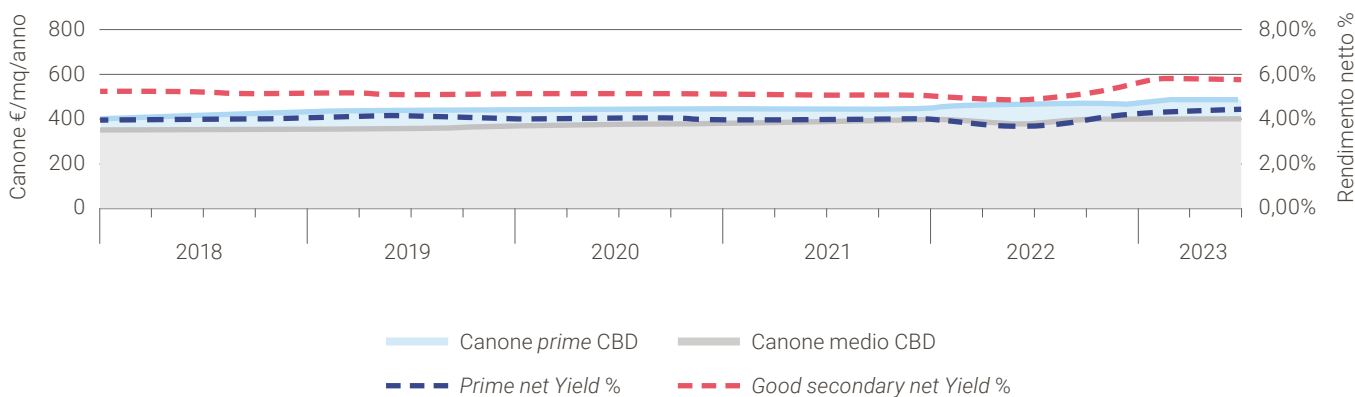


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

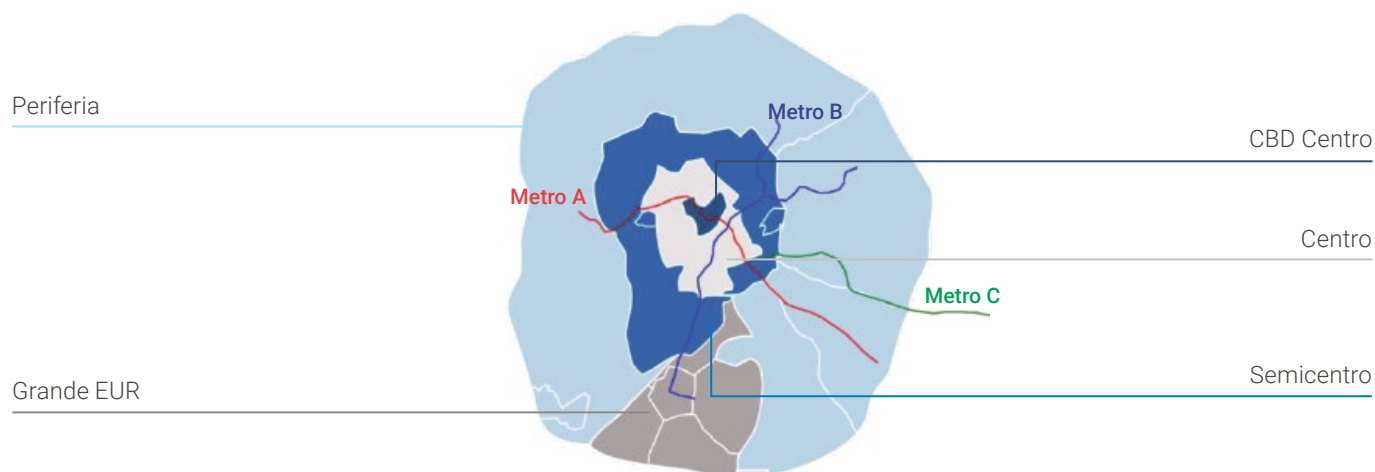


74% dei volumi transati **118.000 mq** } IMMOBILI di **grade A**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni *prime* per sottomercato

	H1 2023	H1 2022
CBD Centro	475	450
Centro	450	400
Semicentro	330	340
EUR Core	350	350
Grande EUR	300	260
Roma Est	160	130
Corridoio Fiumicino	180	180
Parco de' Medici	200	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 S.p.A.

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

www.ipi-spa.com