

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 sfitti 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%**.

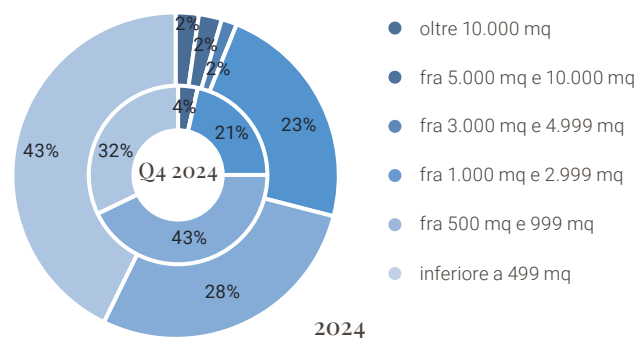
Sul fronte degli **investimenti**, il mercato romano ha registrato un trend positivo con volumi pari a circa **850 milioni di euro nel 2024**. Tre delle cinque maggiori transazioni (esclusi i portafogli) si sono concluse nella Capitale. Il clima generale del mercato mostra segnali di miglioramento, con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

## Principali indicatori del mercato\*

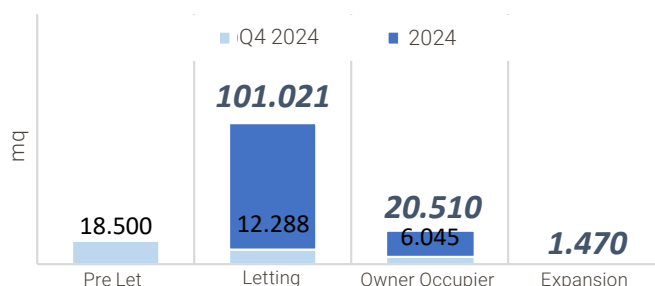
Take up Q4 2024 <b>37.500 mq</b>	Prime rent CBD <b>530 €/mq/anno</b>
Take up 2024 <b>160.000 mq</b>	Prime net Yield CBD <b>4,75%</b>
Stock disponibile <b>790.000 mq</b>	Numero operazioni Q4 '24 <b>27</b>
Vacancy rate <b>7,60%</b>	Numero operazioni 2024 <b>130</b>

\* Confronto con il Q4 2023

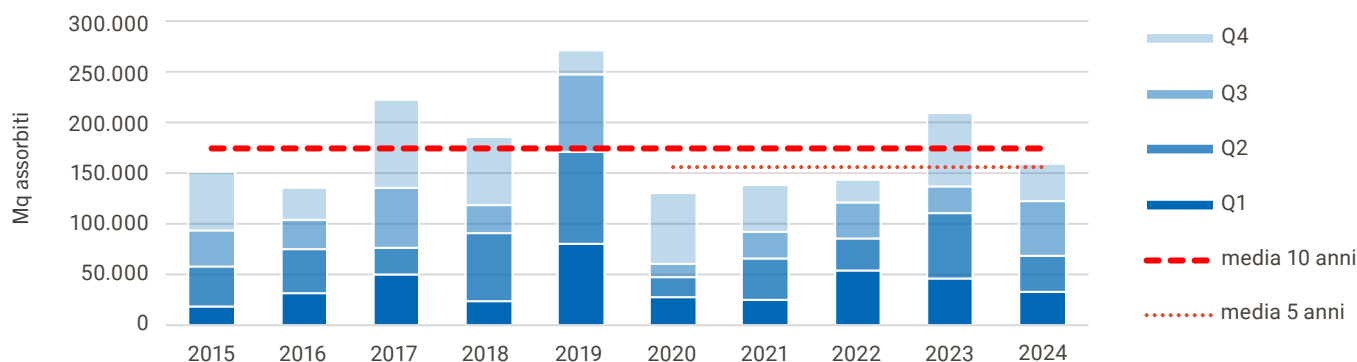
## Take up per classe dimensionale



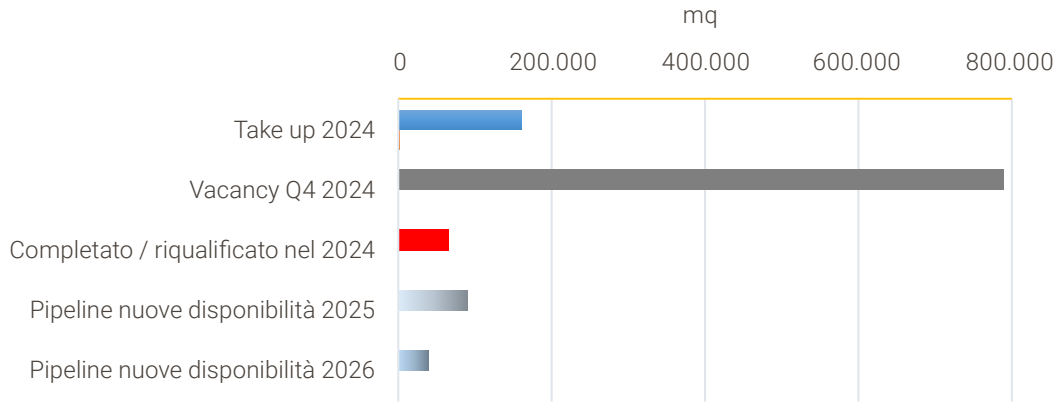
## Tipologia di assorbimento (mq)



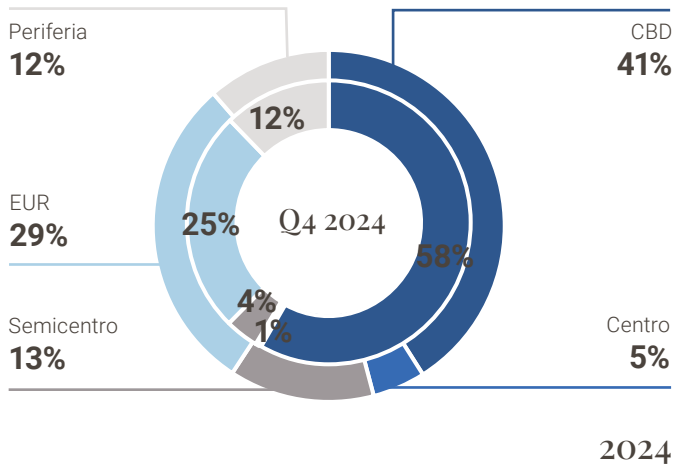
## Andamento dei take up per periodo



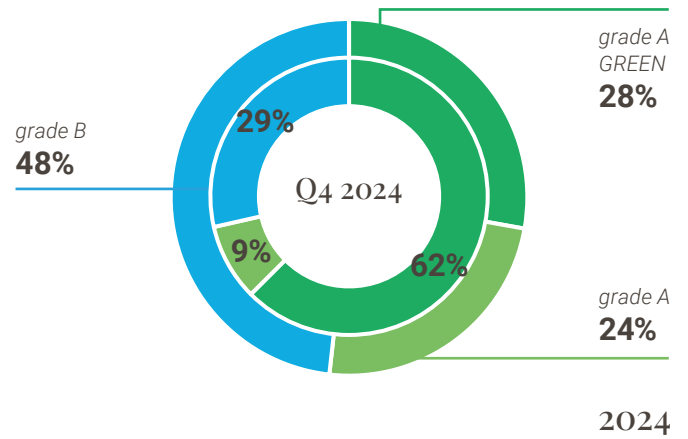
## Take up, vacancy e pipeline per i prossimi due anni



### Andamento dei take up per sottomercato

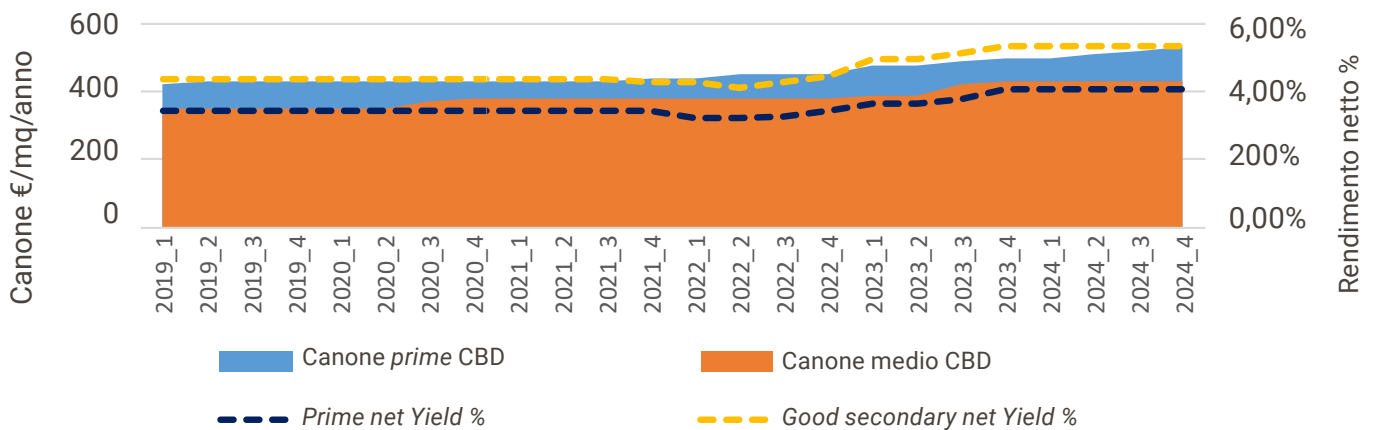


### Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

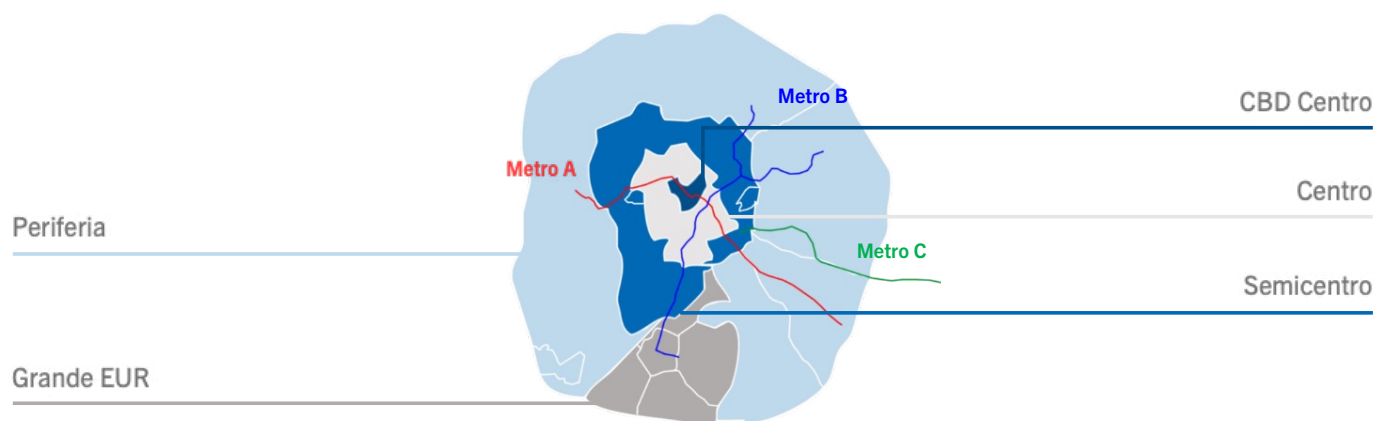


52% dei volumi transati nel 2024 di *grade A / A Green*  
82.730 mq

### 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](http://www.ipi-spa.com)