



ITALIA

ROMA UFFICI

TRIMESTRE 3 | 2019



TAKE-UP

Il volume di assorbimento di spazi uffici ha raggiunto 241.000 mq a fine settembre, in fortissimo aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso e già superiore del 35% rispetto a quello di tutto il 2018. Nel corso di questo trimestre si è registrata una grande transazione. Una società di consulenza ha preso in locazione 27.000 mq di uffici al Torrino in un edificio nel quale la proprietà si è impegnata a condurre una completa ristrutturazione dell'edificio.

Analizzando tutte le transazioni superiori ai 6.000 mq registrate nel 2019, si osserva che i conduttori hanno cercato immobili moderni e di qualità.

La localizzazione vicino alla metropolitana, invece, non è ritenuta un elemento fondamentale. Questo è spiegato dall'estensione del territorio del comune ma anche da

una rete limitata a soltanto tre linee. Il sotto-mercato più attivo della città risulta essere il Greater Eur con 47.000 mq transati. Oltre alla transazione qui sopra citata, sono da segnalare i 9.400 mq presi da una società assicurativa a Palazzo Italia, immobile recentemente ristrutturato.

I primi nove mesi dell'anno hanno registrato una bassa attività nel CBD. Questo sotto-mercato patisce della mancanza di nuovo prodotto e del cambio di destinazione d'uso di immobili uffici in hotel.

In generale, l'andamento del mercato romano negli ultimi mesi mostra come vi sia un problema legato alla qualità dell'offerta. La domanda di nuovi spazi, infatti, esiste ma ha bisogno di spazi moderni e di qualità per potersi esprimere.

FIGURA 1: TAKE-UP (K mq)

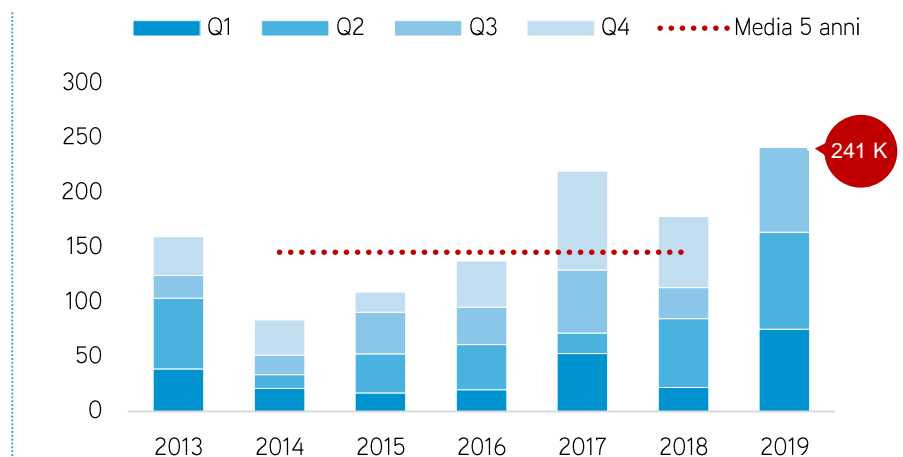


FIGURA 2: DISPONIBILITÀ & TASSO DI SFITTO

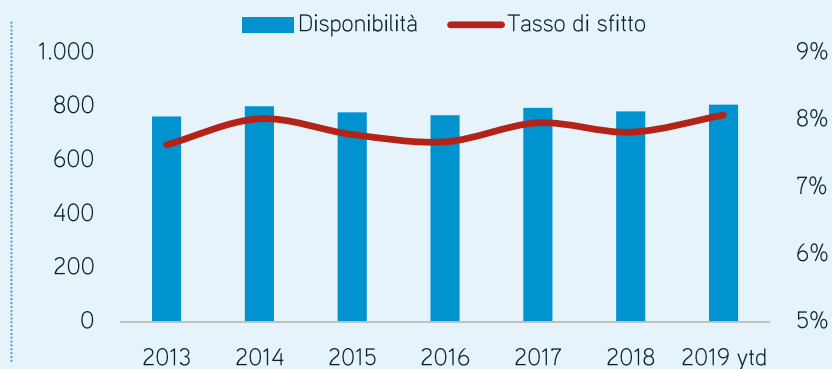


FIGURA 3: CANONI (€/mq/a)

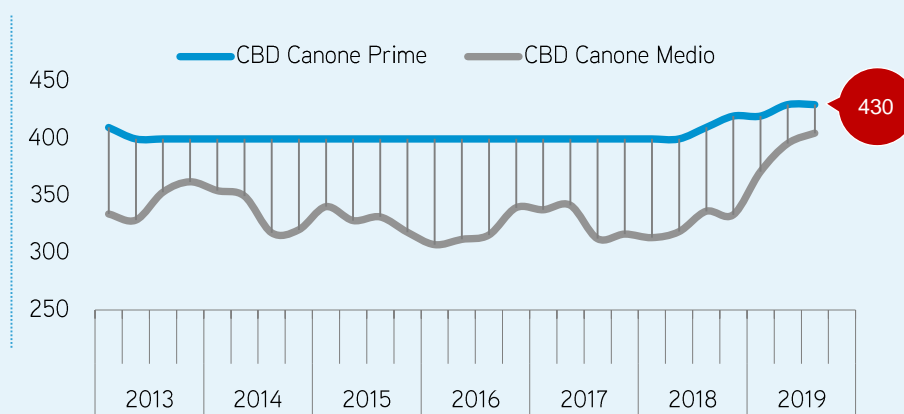


FIGURA 4: TAKE-UP

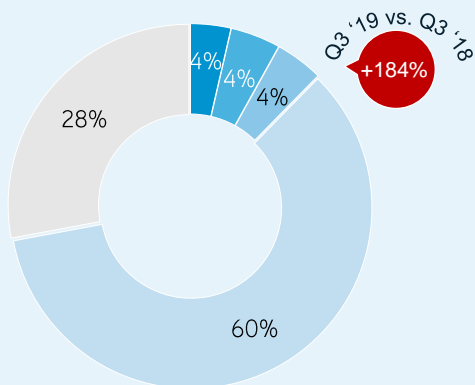


FIGURA 5: DISPONIBILITÀ

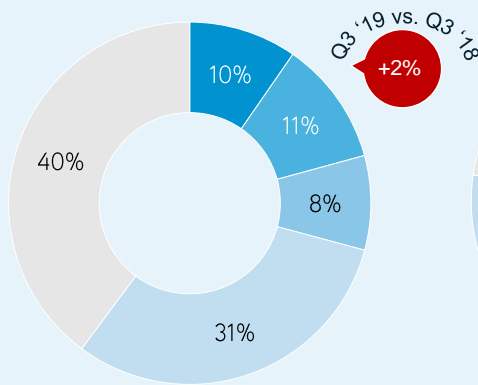
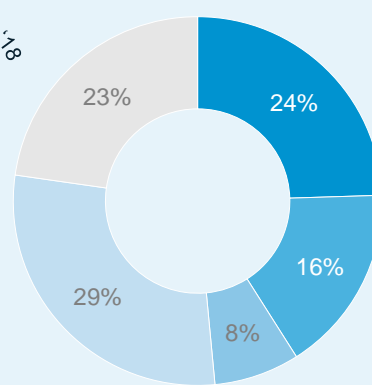


FIGURA 6: STOCK





OFFERTA & CANONI































La disponibilità di spazi uffici a Roma rimane piuttosto stabile. Da segnalare, l'acquisto di un immobile – parzialmente locato - in Via Chopin all'Eur, che verrà completamente ristrutturato nei prossimi mesi per poi essere riposizionato.

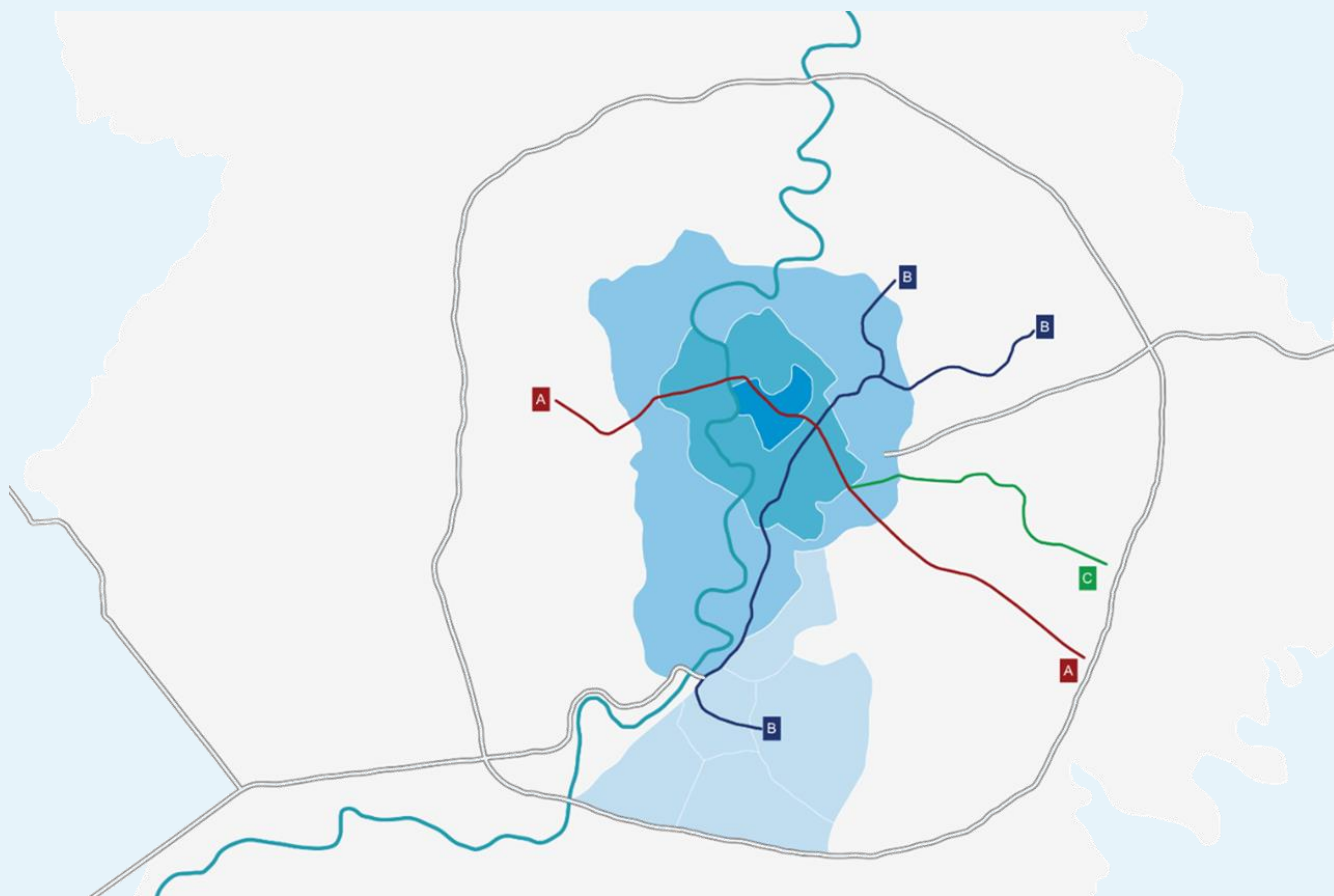
Proprio all'Eur è stato annunciato l'avvio dei lavori per la ristrutturazione delle Torri ex-ministero delle Finanze che si trovano in una situazione di abbandono da molti anni. Questa è la zona della città dove si sta concentrando la maggior attenzione da parte degli investitori, in termini di uffici.

Per quanto riguarda il CBD, l'orientamento prevalente rimane la

riconversione degli spazi in alberghiero. Tuttavia, questo processo non potrà durare a lungo in quanto, da una parte la presenza dei palazzi delle istituzioni continuerà a necessitare di spazi uffici mentre l'aumento del numero degli hotel comincerà a stabilizzarsi nei prossimi anni. Questo eviterà la desertificazione del centro storico che sta perdendo abitanti e, quindi, cambiando la sua natura di cuore della città. In termini di canoni, si continuano a sentire delle pressioni nel CBD e nel Greater Eur, lì dove l'attività è maggiore.

FIGURA 7: PRINCIPALI INDICATORI Q1-Q3 2019 - Trend vs Q1-Q3 2018

ZONE	CANONE PRIME €/mq/a	ASSORBIMENTO K mq	TASSO DI SFITTO %	STOCK K mq
	430 	246,2 	8,1 	10.000 
 CBD	430 	16,2 	3,4 	2.400 
 Centro	380 	91,8 	4,6 	1.650 
 Semicentro	280 	20,8 	8,8 	750 
 Greater Eur	340 	85,4 	8,1 	2.876 
 Periferia	180 	32,1 	15,4 	2.324 



PER MAGGIORI INFORMAZIONI

AGENCY SERVICES

Fabio Bianconi
+39 06 4521 4017
fabio.bianconi@colliers.it

Emanuele Morbidelli
+39 06 4521 4016
emanuele.morbidelli@colliers.it

RESEARCH

Simone Roberti
+39 02 6716 0213
simone.roberti@colliers.it

Le informazioni contenute all'interno del presente documento, redatto da Colliers International, hanno finalità esclusivamente illustrative e possono essere soggette a cambiamenti senza preavviso. Le valutazioni di ogni soggetto interessato alle informazioni dovranno, necessariamente, fare affidamento su studi ed indagini propri o di consulenti qualificati. Colliers International dovrà pertanto essere considerata espressamente esente da ogni responsabilità, per qualsiasi danno, anche potenzialmente derivabile dall'interpretazione o dall'affidamento fatto al contenuto del presente documento. I contenuti del presente documento sono di proprietà di Colliers International e, pertanto, sono protetti dai diritti di proprietà intellettuale, in conformità alla normativa vigente che tutela la proprietà intellettuale ed il diritto d'autore.
Copyright © 2019 Colliers International.

Colliers International Italia
Via Durini, 4 – 20122 Milano
Via Leonida Bissolati, 76 – 00187 Roma

