



ITALIA

# ROMA UFFICI

QUARTER 4 | 2018



# TAKE-UP

L'assorbimento totale sull'anno di spazi direzionali ha superato il volume dei 170.000 mq, rimanendo al di sotto dei risultati ottenuti nel 2017, anno record in cui si erano sfiorati i 220.000 mq. Tuttavia, il volume complessivo del 2018 risulta essere ben al di sopra della media degli ultimi cinque anni che si attesta all'incirca sui 144.800 mq. L'analisi dell'assorbimento per zone conferma, sia sull'anno che per l'ultimo trimestre, l'interesse per la zona a vocazione direzionale dell'Eur. Per il terzo anno consecutivo, infatti, è proprio nella zona del Greater Eur che si registra il volume più importante di assorbimento. Nell'area, infatti, si concentra circa il 48% del volume del trimestre e il 35% della superficie totale annua. Segue l'area del Centro, dove nel 2018 si è registrato il 23% del volume di assorbimento annuo. Si tratta di

un'importante differenza di trend rispetto al 2017, anno in cui l'area non era risultata particolarmente dinamica, facendo registrare appena il 6% del volume totale. Tale risultato è stato raggiunto soprattutto grazie alla transazione di KPMG che ha preso in locazione gran parte dell'immobile sito in Via Curtatone, a lungo occupato e liberato nel 2017. Si fermano sotto il 20%, invece, sia l'area del CBD e della Periferia (rispettivamente 18% e 16%). Il CBD non ha riscontrato l'interesse dei conduttori soprattutto nell'ultimo trimestre, tanto che nell'area si è registrato appena il 4% del volume trimestrale.

In termini di superficie, si annoverano quattro transazioni superiori ai 6.000 mq, pari al 28% del volume annuale. Di queste transazioni, tre sono dei pre-let, con i lavori partiti durante la finalizzazione del contratto.

FIGURA 1: TAKE-UP

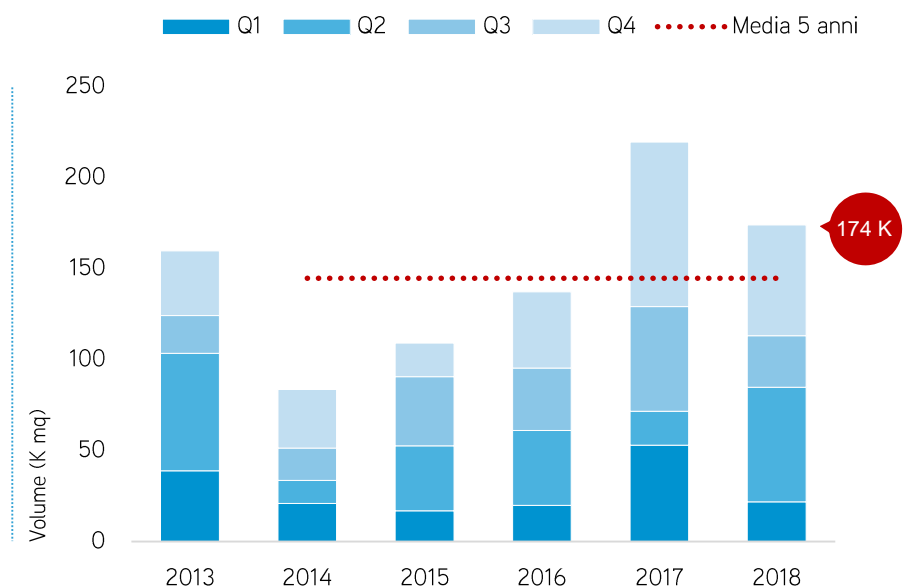


FIGURA 2: STOCK & TASSO DI SFITTO

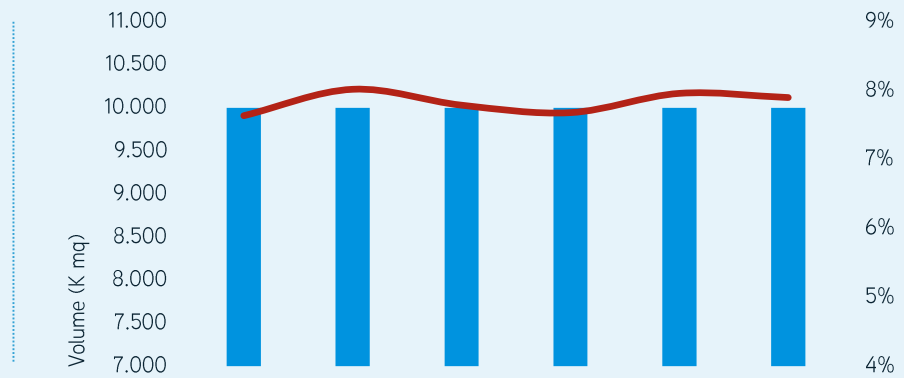


FIGURA 3: CANONI (€/mq/a)

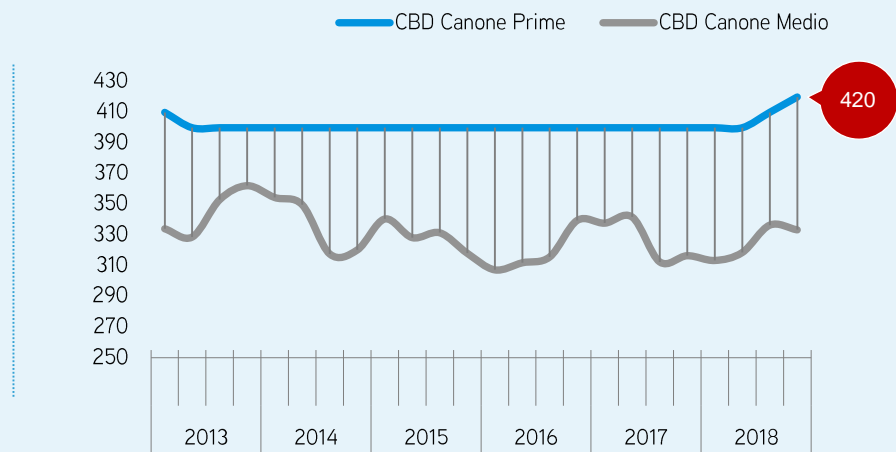


FIGURA 4: TAKE-UP

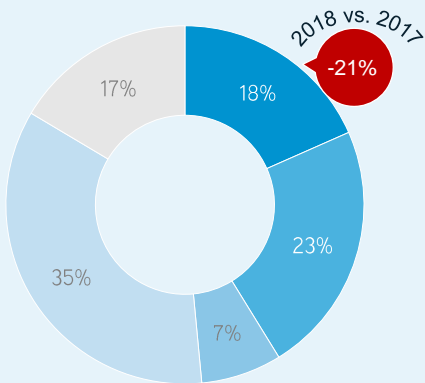


FIGURA 5: DISPONIBILITA'

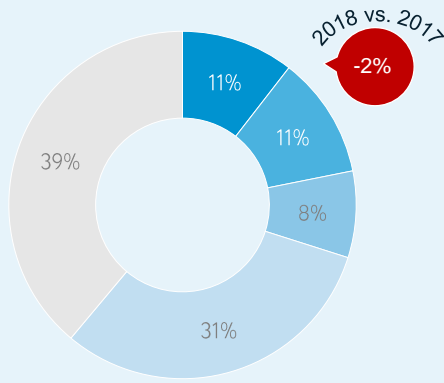
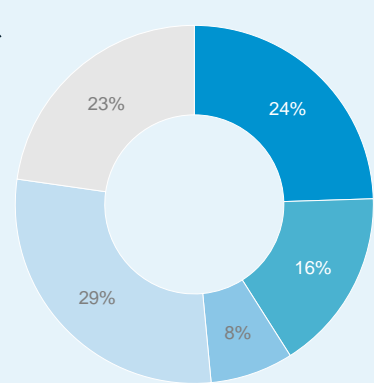


FIGURA 6: STOCK



































## OFFERTA & CANONI

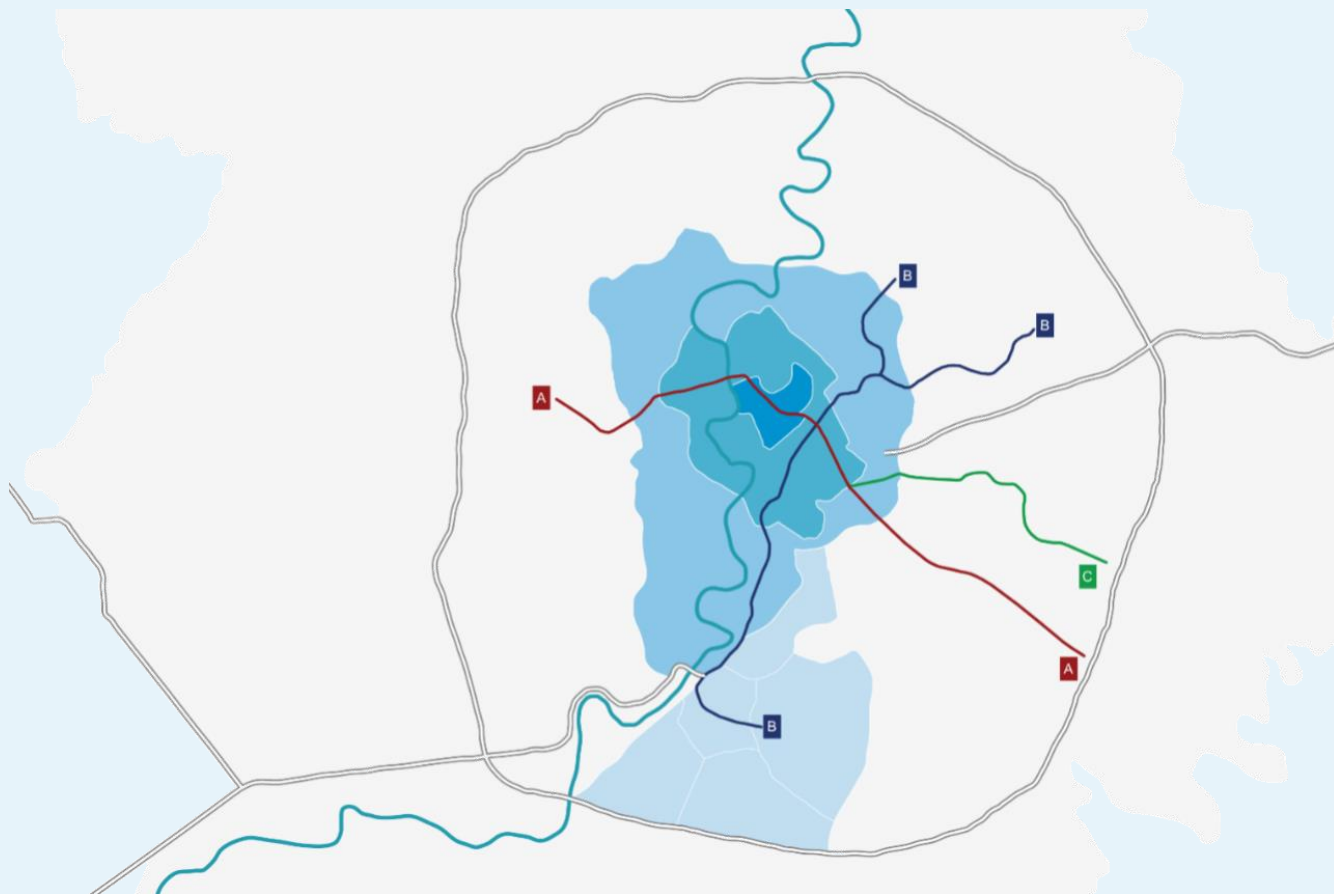
---

Lo stock a fine 2018 è rimasto pressoché costante rispetto all'anno precedente. Più in generale, il mercato romano soffre della scarsa dinamicità nell'immettere nuovo prodotto che possa rinnovare lo stock esistente. Tale staticità riguarda sia i progetti di nuovi sviluppi che la ristrutturazione di immobili esistenti. Per ciò che riguarda la superficie disponibile, invece, in tutta l'area di Roma gli spazi ad uso uffici disponibili al momento ammontano a poco meno di 800.000 mq, leggermente in diminuzione rispetto al terzo trimestre e soprattutto rispetto al 2017. Nel corso del 2018, inoltre, si è mantenuto costante anche il tasso di sfritto generale intorno al 7,8%.

Il 2018 si chiude con un aumento dei canoni *prime* nel CBD, che nel quarto trimestre è arrivato a 420 €/mq/anno, di nuovo in crescita dopo un lungo periodo di stabilità a 400€/mq/anno. I primi segnali di questa crescita dei canoni si erano già riscontrati nel terzo trimestre, e le transazioni dell'ultimo trimestre hanno confermato questa nuova tendenza. Per quanto riguarda il canone *prime* del Greater Eur, il valore di 330€/mq/anno è messo sotto pressione da parte di una domanda sempre più interessata dai prodotti offerti in questa zona della Capitale. I conduttori cercano con interesse prodotti nelle due zone direzionali della città, quella più storica e quella più moderna.

FIGURA 7: PRINCIPALI INDICATORI 2018 - Trend vs 2017

ZONE	CANONE PRIME €/mq/a	ASSORBIMENTO K mq	TASSO DI SFITTO %	STOCK K mq
	420 	174,2 	7,8 	10.000 
 <b>CBD</b>	420 	36,5 	3,4 	2.450 
 <b>Centro</b>	380 	38,5 	5,4 	1.650 
 <b>Semicentro</b>	280 	12,3 	8,4 	750 
 <b>Greater Eur</b>	330 	59,1 	8,5 	2.876 
 <b>Periferia</b>	180 	27,7 	13,4 	2.274 



## PER MAGGIORI INFORMAZIONI

---

### AGENCY SERVICES

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

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

### RESEARCH

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

Sara Bindo  
+39 02 6716 0208  
sara.bindo@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 © 2018 Colliers International.

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

