

Assorbimento di spazi in crescita, buone performance per EUR e Periferia

Il **secondo trimestre 2021** si chiude con un assorbimento di spazi a uso direzionale pari a **40.700 mq**, valore doppio rispetto allo stesso periodo del 2020, che porta il totale da inizio anno a circa **66.600 mq** rilevando un aumento del **48%** rispetto al primo semestre 2020.

Nel corso del periodo si sono rilevate **31 transazioni** (da inizio anno 51), di cui 12 che, dal punto di vista dimensionale, sono comprese fra 1.000 e 5.100 mq, mentre le restanti operazioni, pari al 25% circa del volume complessivo, hanno riguardato unità immobiliari al di sotto dei 1.000 mq (di cui 7 al di sotto dei 500 mq).

Le operazioni che hanno interessato spazi di **grade A** rappresentano il **28%** del totale (pari complessivamente a circa **11.500 mq**) in termini di superficie.

Analizzando i diversi sottomercati, si evidenzia una modifica della composizione per localizzazione e dimensione degli spazi direzionali: continua la diminuzione delle disponibilità di immobili "core" di rappresentanza, mentre si registra una ritrovata attenzione per immobili meno pregiati, ma che risultano comunque interessanti per funzionalità, qualità e accessibilità a trasporti e servizi.

Nel trimestre si rileva l'ottima performance della **Periferia** che, con oltre **14.000 mq** e 10 transazioni, rappresenta il 35% circa dell'assorbimento degli spazi, seguita dal **Grande Eur** (23%) pari a ca. **9.600 mq**, il **CBD Centro** per il 19%, il **Centro** (14%) e il **Semicentro** (9%).

I **principali indicatori** del mercato continuano a mantenersi **stabili**, ma si rileva una maggiore disponibilità al ricorso a incentivi e scalettature: i canoni *prime* si confermano sostanzialmente invariati a 430 €/mq/anno nel CBD Centro e a 340 €/mq/anno nell'EUR core. Il canone *prime* nel Grande EUR risulta pari a 250 €/mq/anno.

Il **vacancy rate** risulta ancora in **leggero aumento** e si assesta intorno al **9,70%**, mentre si conferma stabile il **prime yield** al **4,0% netto**.

Nel corso del secondo trimestre si è registrato un **temporaneo rallentamento** degli **investimenti** per il mercato romano con un volume complessivo, al netto degli investimenti in portafogli con località miste, pari a circa **Euro 12 milioni**, che porta il volume investito, da inizio anno, pari a circa **Euro 118 milioni** di cui **Euro 80 milioni** nel comparto **uffici** e la restante parte in **logistica** e **sviluppi residenziali**.

Le **previsioni** per i prossimi mesi sono positive ma caute in attesa di un consolidamento delle prospettive economiche e di segnali di ripresa delle dinamiche reali tangibili al di là dell'ottimismo delle aspettative.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q2 2021 *

Take up
40.700 mq

Prime rent CBD Centro
430 €/mq/anno

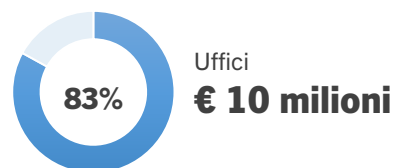
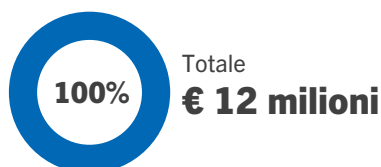
Numero transazioni
31

Prime rent EUR Core
340 €/mq/anno

Vacancy rate
9,70%

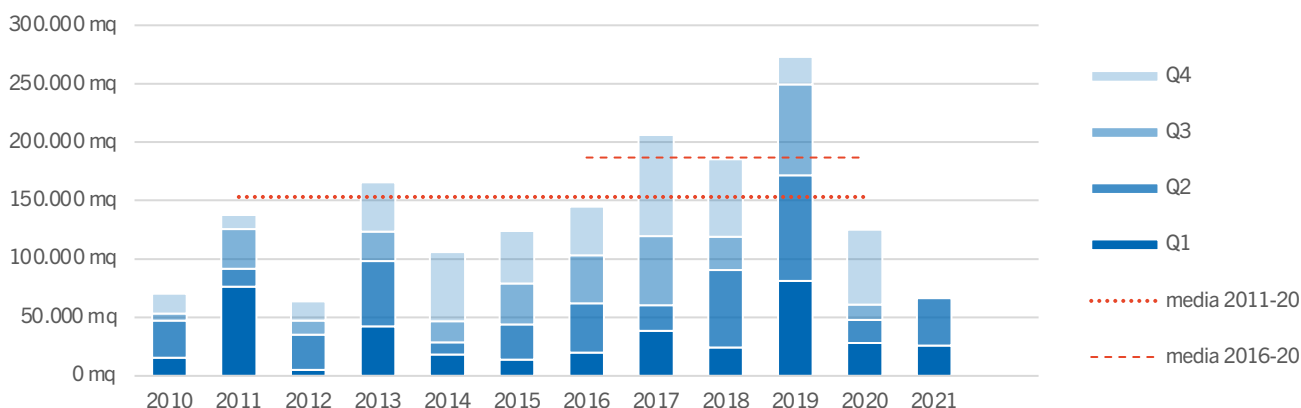
Prime Net yield CBD
4,0%

Volume investimenti Roma Q2 2021

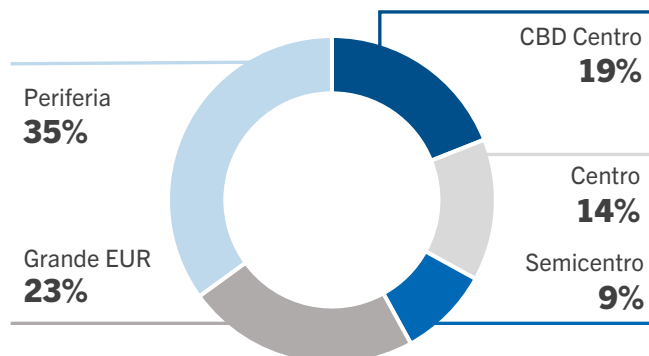


* Confronto con il Q2 2020

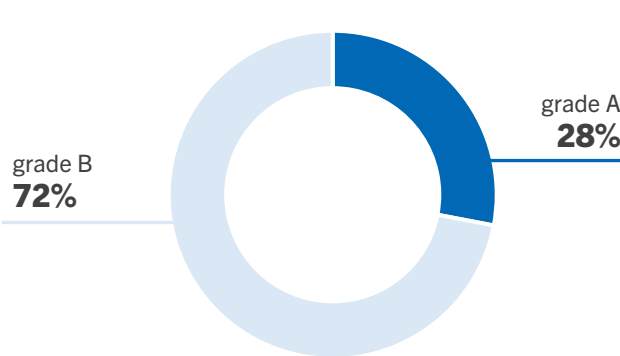
Andamento dei take up per periodo



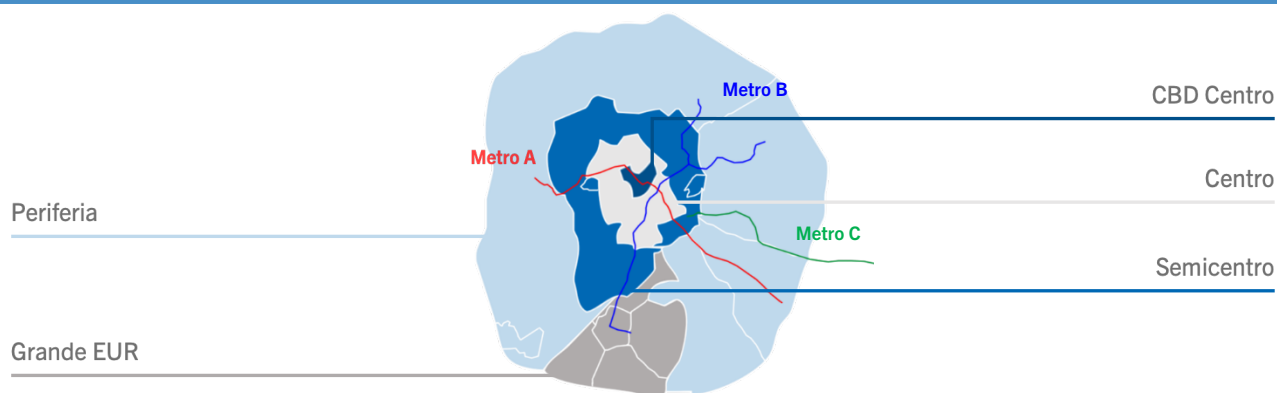
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2021	Q2 2020	
CBD Centro	430	430	<i>prime rent €/mq/anno</i>
Centro	370	370	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
Grande EUR	250	250	
Roma Est	120	120	
Corridoio Fiumicino	180	180	
Parco de' Medici	200	200	
Cinecittà	180	180	
Periferia fuori GRA	120	120	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@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.