

Segnali di crescita nel trimestre per il mercato direzionale romano

Il quarto trimestre si chiude con un assorbimento di spazi a uso ufficio di poco superiore a **64.100 mq** per un totale, da inizio anno, pari a circa **124.900 mq**, dato in contrazione di circa il 33% rispetto alla media degli ultimi cinque anni che evidenzia, con forza, le incertezze innescate dalla pandemia da Covid-19.

Nel corso del trimestre si sono rilevate 31 transazioni, fra cui si segnala un'operazione atipica che ha riguardato la Regione Lazio, oltre a un *pre let* nel CBD.

Si conferma il trend già rilevato nei precedenti trimestri di un mercato che, dal punto di vista dimensionale, è ancora fortemente polarizzato da operazioni al di sotto dei 1.000 mq: solo 11 transazioni (pari al 35% circa), hanno riguardato immobili superiori ai 1.000 mq.

Le operazioni che hanno riguardato immobili di *grade A* rappresentano il 27% circa del totale in termini di superficie.

Nel corso del trimestre il sottomercato della Periferia si è mostrato maggiormente dinamico per volumi transati con un assorbimento pari a circa il 49%, seguito dall'Eur (25%) e dal Centro (16%).

I principali indicatori del mercato continuano a mantenersi stabili e senza il ricorso a particolari incentivi: i **canoni prime** si confermano 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 in leggero aumento e si assesta intorno al **9,50%**, mentre si conferma stabile il **prime yield** al **4,0% netto**.

Nel corso del quarto trimestre è proseguita la progressiva crescita degli investimenti per il mercato romano con un volume complessivo pari a circa **Euro 440 milioni**, di cui il **71%** circa per il comparto uffici: gli investimenti immobiliari nel corso del 2020 nella Capitale hanno superato complessivamente **Euro 1,03 miliardi** di cui **Euro 650 milioni**, pari al **63%**, per gli uffici.

Le previsioni per i prossimi mesi restano caute – in termini di impatto sui principali indicatori – in attesa di un assestamento del quadro sanitario ed economico.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q4 2020 *

Take up
64.100 mq

Prime rent CBD Centro
430 €/mq/anno

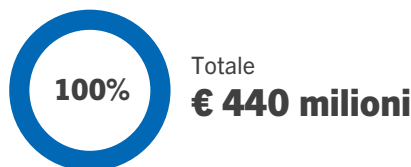
Numero transazioni
31

Prime rent EUR Core
340 €/mq/anno

Vacancy rate
9,50%

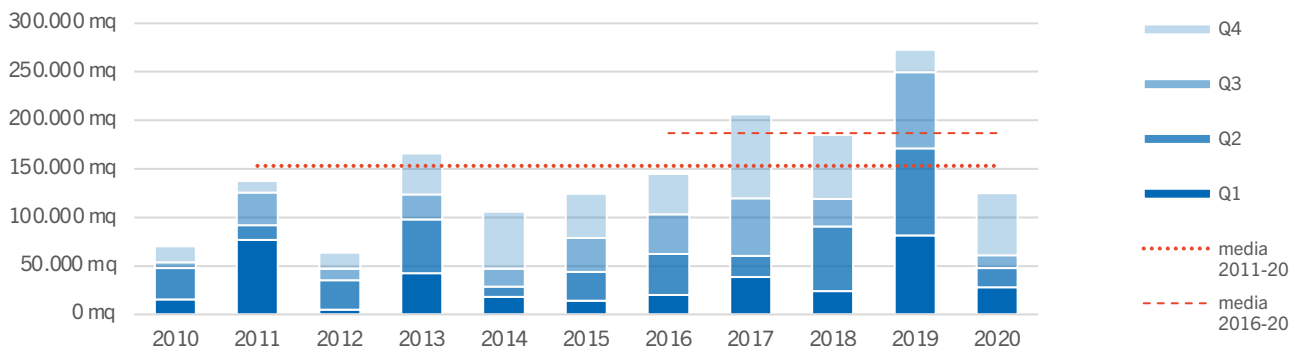
Net yield CBD
4,0%

Volume investimenti Roma Q4 2020

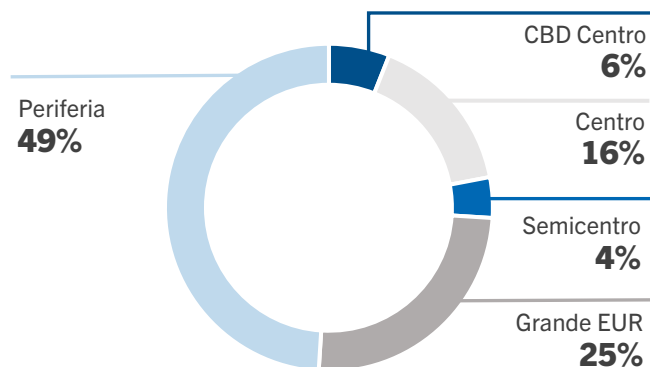


* Confronto con il Q3 2020

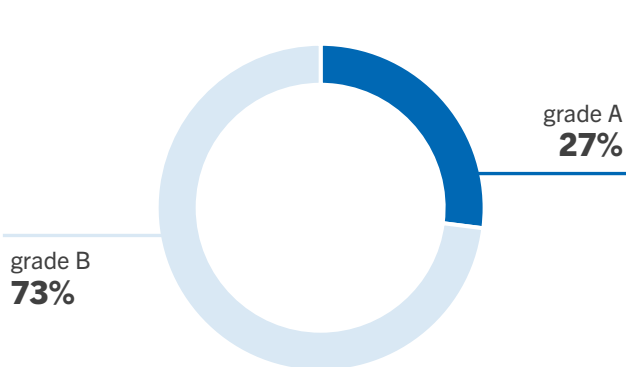
Andamento dei take up per periodo



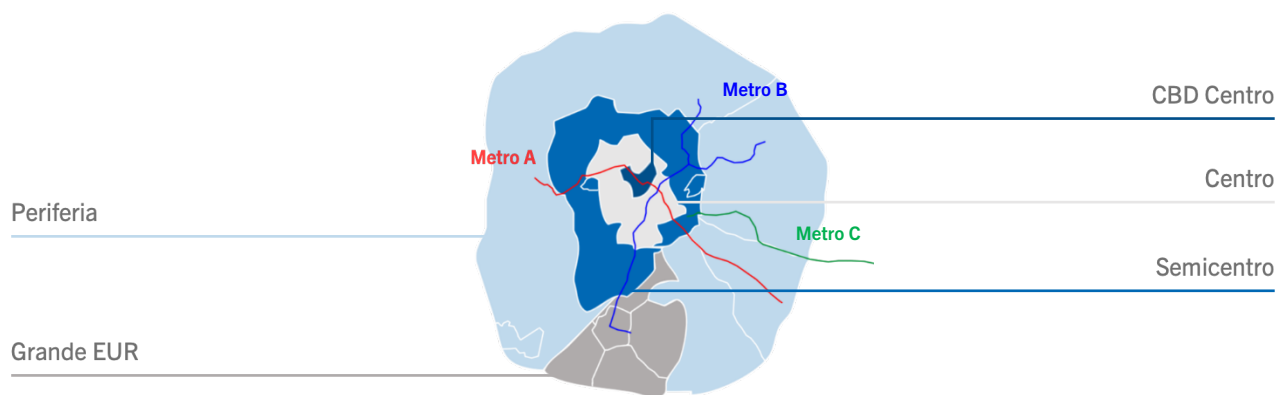
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q4 2020	Q4 2019	
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.