



# FOCUS MERCATO IMMOBILIARE UFFICI

GRANDE EUR ROMA – Q1 2021



# Principali indicatori microeconomici e macroeconomici

- Quadro congiunturale macroeconomico
- Investimenti corporate nel comparto immobiliare
- Investimenti nel comparto uffici

# Quadro congiunturale macroeconomico

Il consolidamento del quadro espansivo dell'economia, correlato alle misure di stimolo e di sostegno delineano un **quadro positivo** per l'Italia. Il **PIL italiano** è cresciuto del **6,5%** nel 2021.

Il **clima di fiducia** dei consumatori e quello delle imprese hanno registrato costanti miglioramenti nel corso del 2021 attestandosi a livelli superiori a quelli del 2017-2019.

Il **giudizio sulle condizioni per investire** in Italia, rilevato da un'indagine di Banca d'Italia, ha raggiunto il livello più elevato degli ultimi anni. Le condizioni del credito sono rimaste favorevoli nel 2021 e i rischi di instabilità finanziaria appaiono contenuti.

La carenza di materie prime, **l'aumento dell'inflazione** oltre al rischio di instabilità geopolitica nelle aree dell'est Europa e sul fronte ucraino, sono tuttavia elementi di incertezza per la crescita strutturale nel prossimo periodo.

Il **2021** si è chiuso superando anche le più ottimistiche previsioni.

Lo sviluppo di nuovi modelli e abitudini di consumo hanno inciso sulla ripresa dei diversi comparti andando a delineare un **nuovo ciclo immobiliare** diverso dai precedenti, soprattutto dal punto di vista degli investitori.

**Le preferenze del mercato**, fra i diversi comparti, si sono gradualmente orientate verso i segmenti del **living** e della logistica ma il comparto uffici continua a mostrarsi interessante per gli investitori.

	2021	2022p	2023p	2022 1	2022 2	2022 3	2022 4
PIL (prezzi 2015, a/a)	6.5	4.3	2.4	6.3	4.7	3.1	3.0
- var.ne t/t				0.2	1.2	1.1	0.5
Consumi delle famiglie	5.1	5.1	2.6	0.7	0.9	0.8	0.7
Consumi collettivi	1.0	0.3	0.4	0.2	0.1	0.1	0.1
Investimenti fissi	15.8	6.3	5.5	1.5	1.7	1.5	1.4
Importazioni	13.3	6.1	3.5	1.8	1.4	1.0	0.8
Esportazioni	12.7	5.4	2.8	1.0	1.0	0.8	0.8
Commercio estero (contrib., % PIL)	0.1	-0.1	-0.1	-0.2	-0.1	0.0	0.0
Domanda finale interna (contrib., % PIL)	6.1	4.3	2.7	0.7	0.9	0.8	0.7
Prezzi al consumo (a/a)	1.9	3.4	1.6	4.3	3.9	3.4	2.2
Disoccupazione (%)	9.6	9.3	8.4	9.4	9.4	9.2	9.1
Reddito disponibile reale	1.8	1.4	1.6				
Tasso di risparmio	12.8	9.7	8.9				
Partite correnti (% PIL)	3.0	1.8	1.7				

**PIL italiano e previsioni di crescita**  
fonte: ISP Direzione studi e ricerche su dati Istat

Settore	2018	2019	2020	2021*	2022*	var % 2020-2019	var % 2021*-2020	var % 2022*-2021*
Residenziale	93.100	96.000	90.000	99.000	113.800	-6,25%	10,00%	14,95%
Alberghiero	2.950	3.400	1.000	2.500	3.500	-70,59%	150,00%	40,00%
Terziario/uffici	7.000	7.500	5.500	5.400	5.700	-26,67%	-1,82%	5,56%
Industriale	4.600	4.950	5.150	5.500	5.600	4,04%	6,80%	1,82%
<i>di cui Produttivo/artigianale</i>	150	200	200	200	200	0,00%	0,00%	0,00%
<i>di cui Logistica</i>	4.450	4.750	4.950	5.300	5.400	4,21%	7,07%	1,89%
Commerciale	8.900	9.200	6.800	6.700	6.600	-26,09%	-1,47%	-1,49%
<i>di cui GDO</i>	6.300	6.550	5.200	5.300	5.200	-20,61%	1,92%	-1,89%
<i>di cui Retail</i>	2.600	2.650	1.600	1.400	1.400	-39,62%	-12,50%	0,00%
Seconde case località turistiche	3.600	3.800	1.600	1.500	1.800	-57,89%	-6,25%	20,00%
Box\posti auto	4.500	4.750	3.550	2.900	3.000	-25,26%	-18,31%	3,45%
<b>Fatturato totale</b>	<b>124.650</b>	<b>129.600</b>	<b>113.600</b>	<b>123.500</b>	<b>140.000</b>	<b>-12,35%</b>	<b>8,71%</b>	<b>13,36%</b>

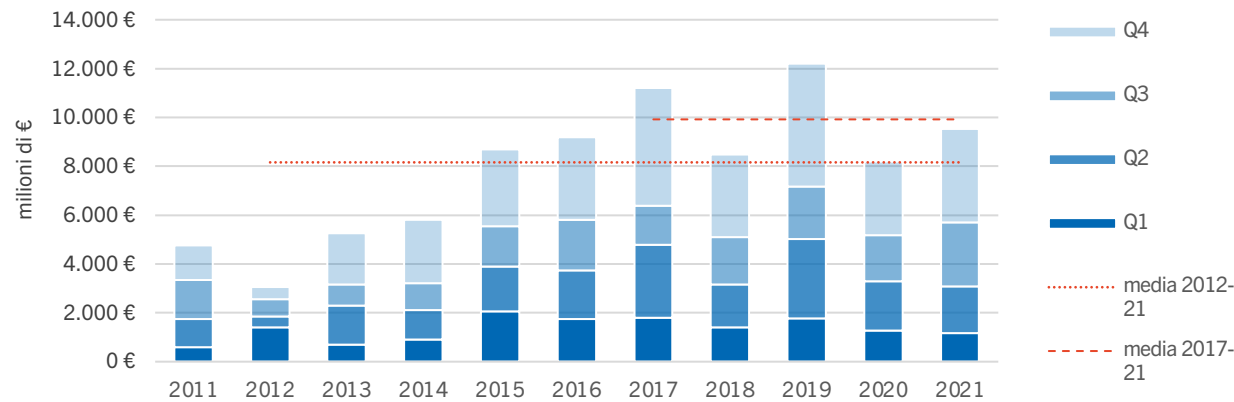
\*Stima

## Fatturato immobiliare italiano (mln €, valori nominali)

fonte: Scenari Immobiliari

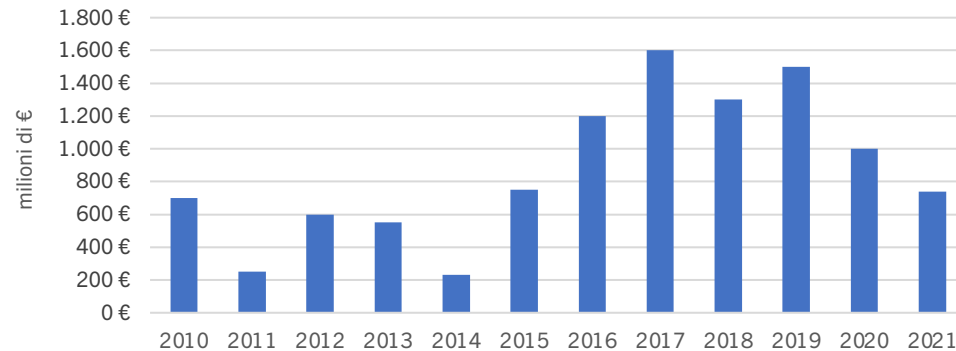


# Investimenti corporate nel comparto immobiliare



## Andamento degli investimenti corporate in Italia

fonte: ufficio studi gruppo IPI



## Andamento degli investimenti corporate a Roma

fonte: ufficio studi gruppo IPI

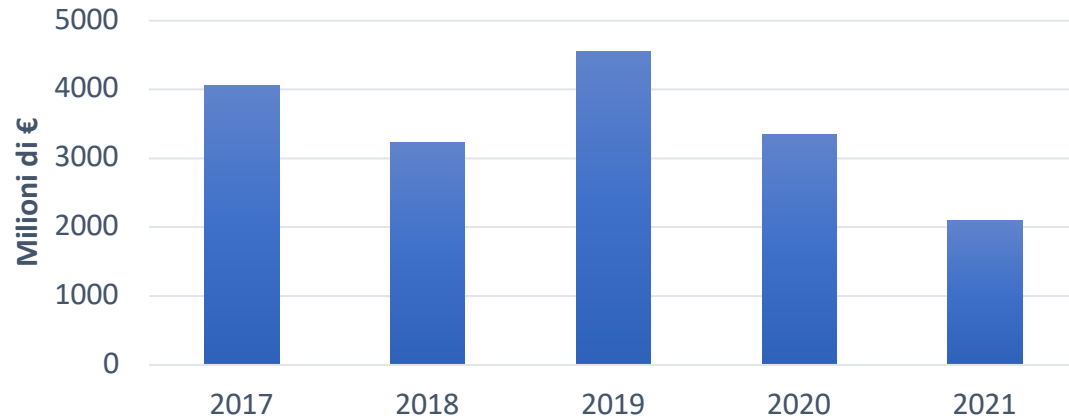
Il quarto trimestre 2021, con volumi di investimento di poco superiori a Euro 3,8 miliardi, chiude l'anno con un totale pari a circa Euro 9,5 miliardi (+16% circa rispetto al 2020). Logistica e Uffici si confermano i settori più dinamici mentre cresce l'attenzione degli investitori per i comparti *Living* e *Leisure*.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente, gli investimenti a Milano hanno rappresentato circa il 40% delle operazioni (pari a oltre Euro 3,8 miliardi), mentre gli investimenti a Roma hanno registrato l'8% (pari a Euro 740 milioni circa) del volume complessivo. Le operazioni chiuse nel corso del 2021 evidenziano, per quanto riguarda la provenienza dei capitali, una contrazione della componente domestica rispetto al 2020 (20% dei volumi), mentre il 37% proviene da Paesi europei (in primis Germania e Francia), il 28% circa dagli Stati Uniti, il 10% circa dalla Gran Bretagna e il restante 5% da altri Paesi.

Per il mercato romano nella seconda parte del 2021 si è registrata una buona accelerazione degli investimenti sia in termini di capitali sia in termini di superfici compravendute a conferma della dinamicità del mercato e dell'interesse crescente che stanno mostrando diversi investitori. Le previsioni per i prossimi mesi sono positive alla luce del buon momento di fiducia che sta attraversando il mercato della Capitale.

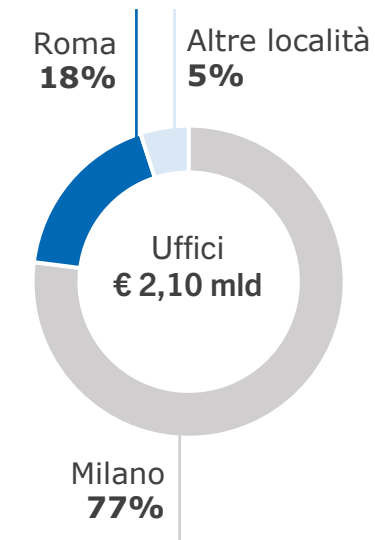


# Investimenti nel comparto uffici



**Andamento degli investimenti nel comparto uffici**

fonte: ufficio studi gruppo IPI



**Ripartizione degli investimenti nel comparto uffici per area**

fonte: ufficio studi gruppo IPI

Il segmento **Uffici**, con volumi di poco inferiori a **Euro 2,1 miliardi** (di cui circa Euro 612 milioni nel quarto trimestre), si conferma fra i comparti più attrattivi. Milano ha registrato nell'anno transazioni per oltre Euro 1,6 miliardi, pari al 76% circa del totale investito, mentre Roma oltre Euro 380 milioni. Il settore ha mostrato andamenti disomogenei che hanno incrementato il divario tra asset più nuovi e flessibili in location centrali e ricercate e quelli più obsoleti, posizionati in sotto-mercati meno pregiati.

La **domanda** per immobili *prime*, in particolare nelle città supportate da una forte infrastruttura di trasporto, alti valori di servizi ed attenzione alla sostenibilità ambientale, è destinata a rimanere elevata anche in un'ottica di "corporate branding", mentre asset datati e non conformi alle attuali esigenze di mercato rischiano di diventare obsoleti a meno che non vengano considerati come opportunità da ristrutturare (in un'ottica *value add*).

# Analisi del mercato direzionale (risultati e tendenze)

- Andamento del mercato degli uffici non strutturati
- Principali indicatori nel comparto corporate a Roma
- Principali indicatori nel comparto corporate nel Grande EUR



# Andamento del mercato degli uffici non strutturati

	TOTALE COMPRAVENDITE UFFICI ITALIA 2019	TOTALE COMPRAVENDITE UFFICI ITALIA 2020	TOTALE COMPRAVENDITE UFFICI ITALIA 2021
<b>TOTALE</b>	<b>10.477</b>	<b>9.470</b>	<b>11.419</b>

## Numero compravendite di uffici e studi professionali

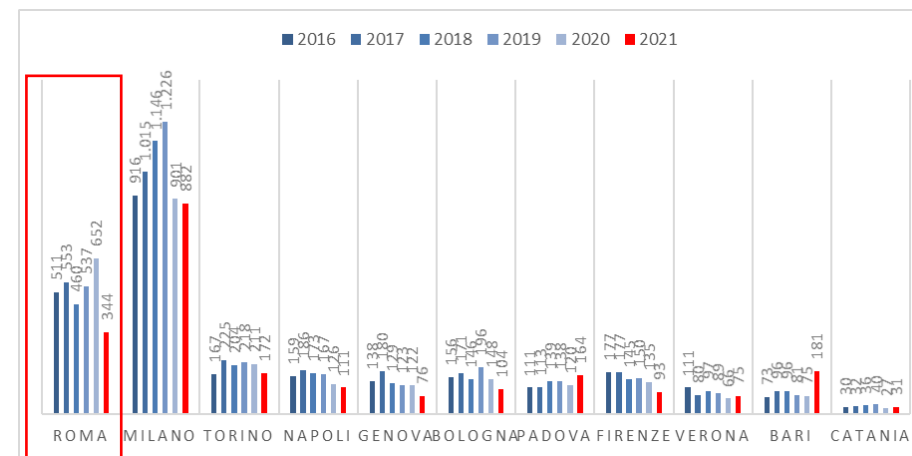
fonte: ufficio studi gruppo IPI su dati dell'Agenzia delle Entrate

Il dato relativo al 2021 in riferimento alle compravendite di uffici e studi professionali, risulta pari a circa 11.419 unità (con un aumento pari al 20,6% rispetto al 2020 e del 9% rispetto al 2019).

A livello di singole città, in generale, il numero delle compravendite è in aumento. Sono da registrare le ottime *performance* di alcune città mentre risultano in calo le transazioni a Roma e Genova. A livello nazionale si conferma una riduzione della superficie media compravenduta.

Già prima della pandemia il comparto degli uffici non strutturati soffriva per problematiche di posizionamento, vetustà e costi di gestione elevati. In generale negli ultimi dieci anni, per gli uffici e I piccolo i prezzi sono calati di oltre il 35% mentre i canoni hanno registrato una contrazione media pari a circa il 30%.

	Roma	Milano	Torino	Napoli	Genova	Bologna	Padova	Firenze	Verona	Bari	Catania
2017	553	1.015	225	186	180	171	113	177	80	96	32
2018	460	1.146	204	173	129	146	139	145	97	96	36
2019	537	1.226	218	167	123	196	138	150	89	81	40
2020	652	901	211	126	122	148	120	135	66	75	27
2021	344	882	172	111	76	104	164	93	75	181	31
variazione % 2021/2020	-20,71%	29,19%	11,37%	29,37%	-1,64%	31,08%	80,83%	14,07%	63,64%	200,00%	48,15%



## Andamento delle compravendite di uffici e studi professionali nelle principali città

fonte: ufficio studi gruppo IPI su dati dell'Agenzia delle Entrate



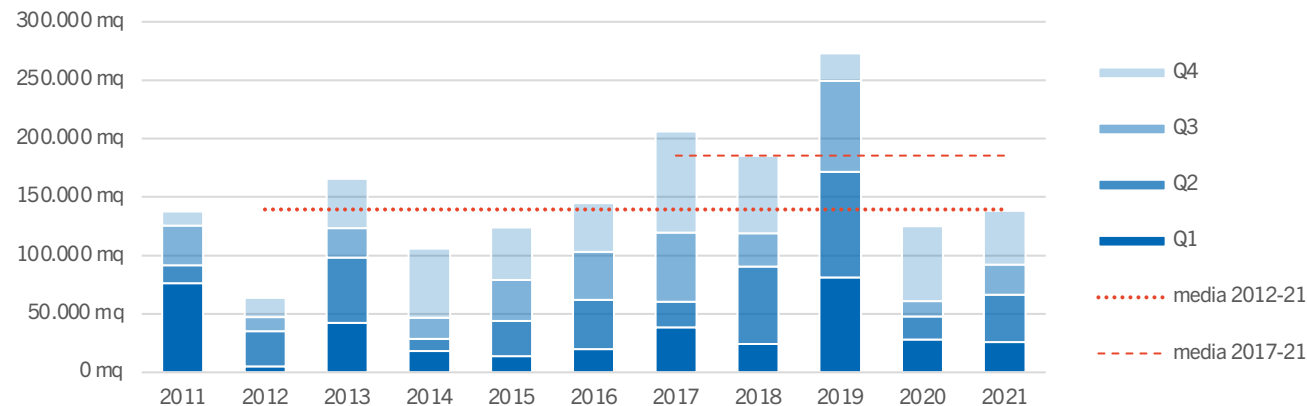


# Principali indicatori per il comparto corporate a Roma

Nel corso del 2021 si sono ulteriormente rafforzati i segnali incoraggianti sul comparto dopo la forte incertezza legata alle onde pandemiche del 2020. Il progressivo ritorno a condizioni di normalità e le nuove esigenze di riorganizzazione del lavoro hanno mostrato un aumento della richiesta di spazi strutturati.

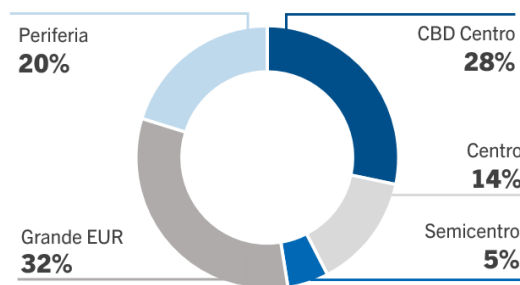
Il 2021 si chiude con un assorbimento di spazi a uso direzionale pari a circa **139.000 mq**, rilevando un aumento di oltre il 10% rispetto al 2020 e sostanzialmente in linea con l'assorbimento medio degli ultimi 10 anni. Nel corso dell'anno si sono rilevate **126 transazioni**, fra cui spicca un'importante *pre let* che ha riguardato una azienda di moda nel CBD Centro di circa 8.000 mq. Al di là di tale operazione, dal punto di vista dimensionale, si sono registrate 9 operazioni comprese fra 4.000 mq e 5.200 mq, 12 transazioni comprese fra 3.000 mq e 2.000 mq, 15 transazioni fra 2.000 mq e 1.000 mq e, 41 operazioni che hanno riguardato unità immobiliari comprese fra 1.000 mq e 500 mq e le restanti 48 al di sotto dei 500 mq. In termini di qualità degli spazi si rileva che il 47% dei volumi totali (poco meno di 65.000 mq) hanno riguardato spazi di grade A. Continua la diminuzione delle disponibilità di immobili "core" di rappresentanza, mentre si conferma una ritrovata attenzione per immobili meno pregiati ma comunque flessibili, che risultano interessanti per funzionalità, qualità e, soprattutto, accessibilità a trasporti e servizi.

Nel 2021 si rileva l'ottima performance del Grande EUR e del CBD Centro che rappresentano oltre il 60% delle transazioni (rispettivamente 45.100 mq pari al 32% e 39.500 mq pari al 28%). Segue la Periferia con un assorbimento pari a 27.700 mq (20%), il Centro con 19.370 mq (14%) e il Semicentro con 7.330 mq (5%).



**Andamento del take up a Roma**

fonte: ufficio studi gruppo IPI



**Ripartizione del take up 2021 per macroarea**

fonte: ufficio studi gruppo IPI



**Ripartizione del take up 2021 per grade dell'edificio**

fonte: ufficio studi gruppo IPI





# Principali indicatori per il comparto corporate a Roma

Take up  
**139.600 mq**

Prime rent CBD Centro  
**440 €/mq/anno**

Numero transazioni  
**126**

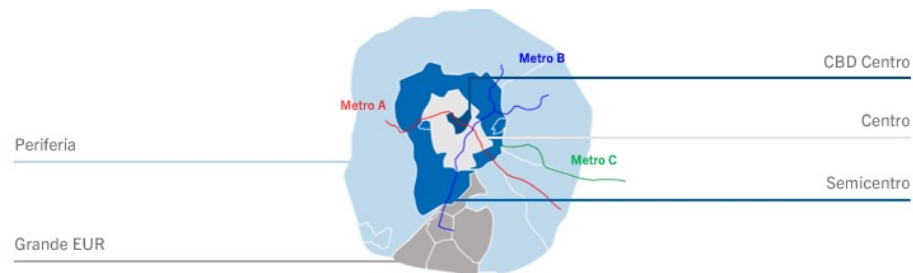
Prime rent EUR Core  
**350 €/mq/anno**

Vacancy rate  
**9,70%**

Prime Net yield CBD  
**4,0%**

## Principali indicatori del take up rispetto al 2020

fonte: ufficio studi gruppo IPI



## Mappa dei sottomercati

fonte: ufficio studi gruppo IPI

	Q4 2021	Q4 2020
CBD Centro	440	430
Centro	380	370
Semicentro	300	300
EUR Core	350	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

## Prime rent (€/mq/a) per i diversi sottomercati

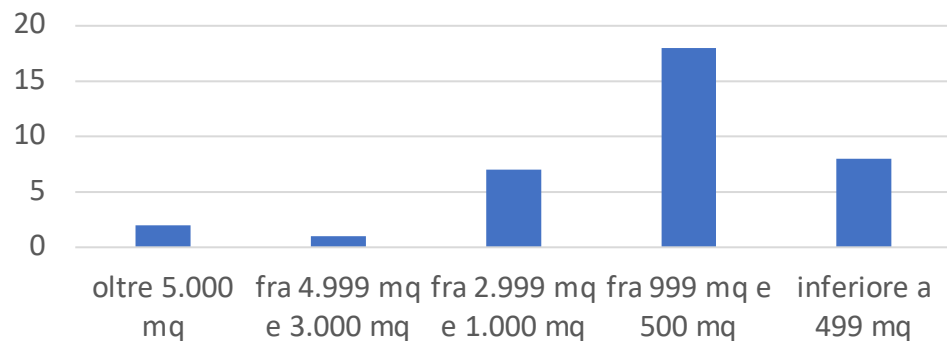
fonte: ufficio studi gruppo IPI

# Principali indicatori per il comparto corporate nel Grande EUR

Il mercato uffici nell'area del Grande Eur rappresenta una parte rilevante del mercato corporate capitolino che continua ad assorbire una parte importante delle transazioni.

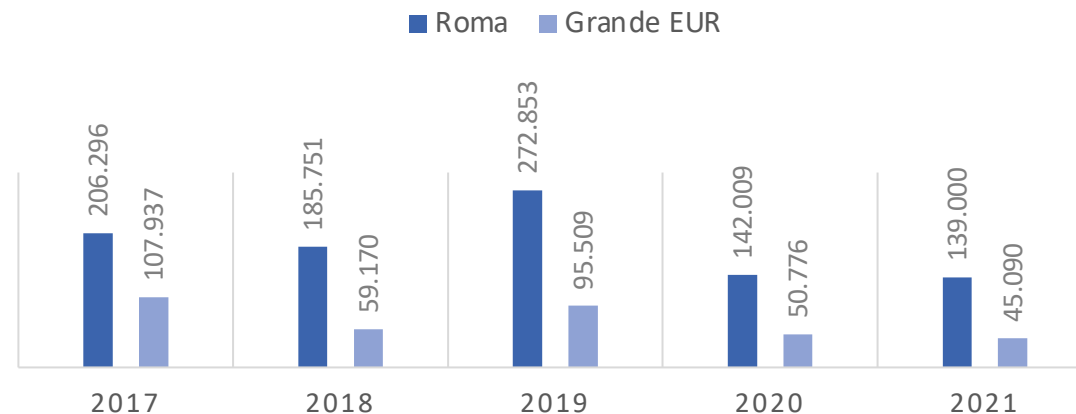
In termini di qualità degli spazi si rileva che il 47% dei volumi totali (pari a circa 21.360 mq) hanno riguardato spazi di grade A: tale percentuale rispecchia pienamente la ripartizione osservata a livello dell'intera città.

Nel corso dell'anno nella macroarea del Grande EUR si sono rilevate 36 transazioni che, dal punto di vista dimensionale, sono caratterizzate da una superficie media commerciale pari a 1.250 mq.



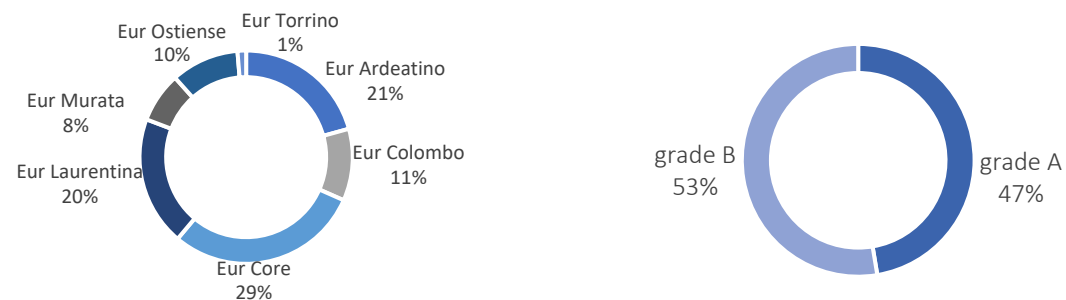
**Distribuzione del take up nel Grande EUR nel 2021 per classe dimensionale**

fonte: ufficio studi gruppo IPI



## Andamento del take up a Roma e nel Grande EUR negli ultimi 5 anni

fonte: ufficio studi gruppo IPI



**Ripartizione del take up nel Grande EUR nel 2021 per macroarea**

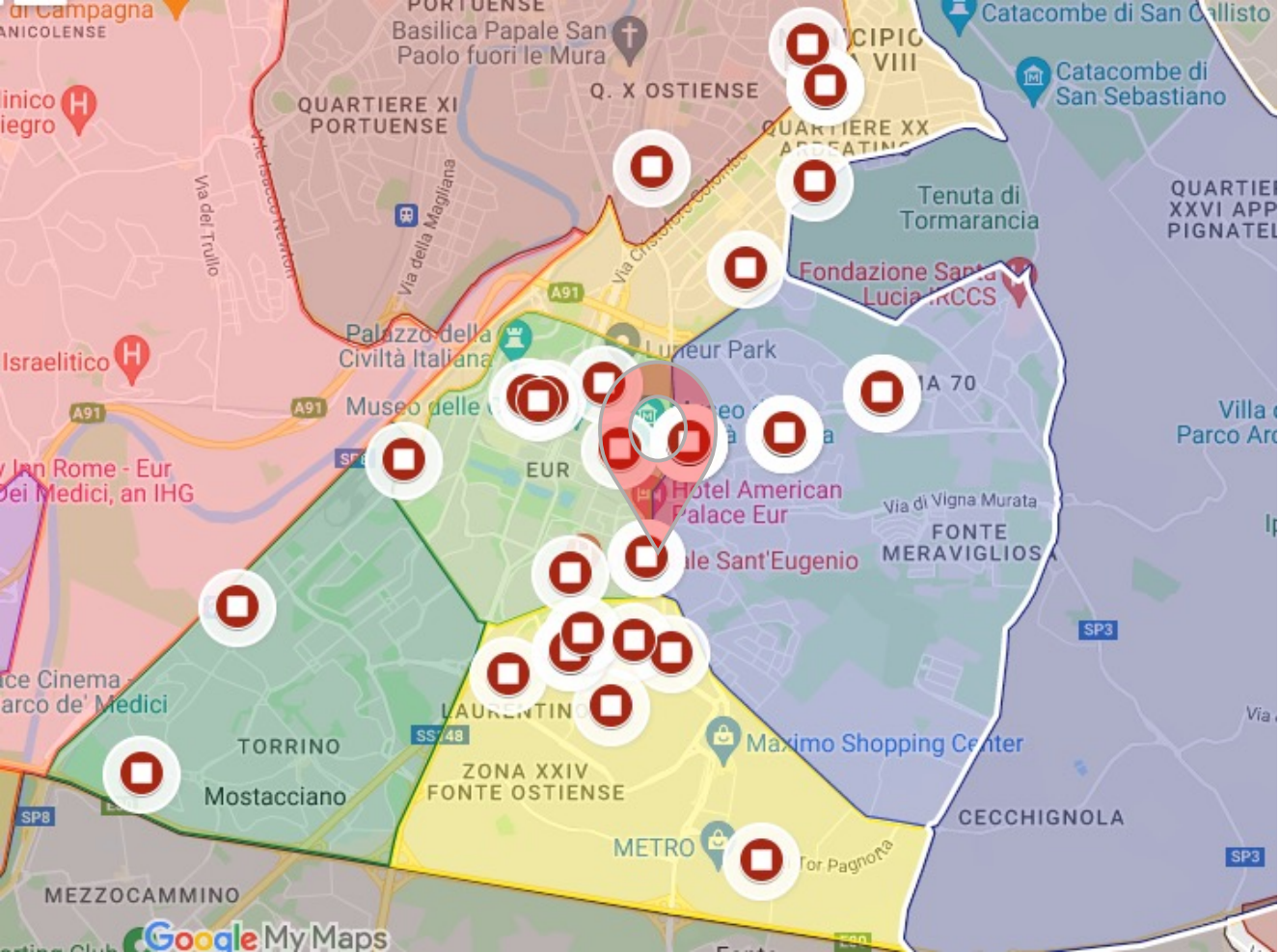
fonte: ufficio studi gruppo IPI

**Ripartizione del take up Grande EUR 2021 per grade dell'edificio**

fonte: ufficio studi gruppo IPI



# Analisi del take up nel corso del 2021



**Geolocalizzazione del take up di uffici nel corso del 2021 nella macroarea Grande EUR**

fonte: ufficio studi gruppo IPI



# Contatti

## **IPI Roma Corporate**

Via Cavour 181/A – 00184 Roma  
T. 06 89026757

Responsabile: **Marco Fusari**

M. 348 3649366

[m.fusari@ipi-agency.com](mailto:m.fusari@ipi-agency.com)

## **Disclaimer**

Il presente documento si basa su informazioni rese disponibili al pubblico e/o fornite da IPI Intermediazione stessa e/o dalle controparti terze individuate nel documento e/o su stime e/o proiezioni fornite da IPI Intermediazione e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da IPI Intermediazione a verifica indipendente. Qualunque stima e/o proiezione contenuta nel presente documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Le informazioni, le stime e/o le proiezioni contenute nel presente documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, le quali potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo ed incidere sulla validità e l'esattezza delle conclusioni in esso contenute, successivamente alla data di presentazione dello stesso. IPI Intermediazione non assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni, i dati e/o le proiezioni contenuti nel presente documento.

Né IPI Intermediazione né alcuna delle società alla stessa collegata, né i propri soci, amministratori, dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse prestano alcuna garanzia o assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza, integrità o attendibilità di informazioni, dati, stime e/o proiezioni di cui al presente documento; né assumono alcun obbligo per danni diretti, indiretti e/o consequenziali, perdite o costi risultanti da qualunque errore od omissione contenuti nel presente documento.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – proposta contrattuale o sollecitazione del pubblico risparmio; né costituisce o intende costituire una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari, per cui le informazioni rese disponibili con esso non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo IPI. Il presente documento non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Tutti i contenuti del presente documento sono riservati. Essi non dovranno in alcun modo e con qualunque mezzo essere divulgati esternamente.

IPI Intermediazione Srl – immobiliareipi.com – Rev Marzo 2022



[www.ipi-agency.com](http://www.ipi-agency.com)

