

Ancora buoni risultati per il settore: attenzione crescente per immobili di qualità

Nel corso del **terzo trimestre 2022** l'assorbimento di spazi a uso direzionale ha raggiunto volumi pari a **35.700 mq**, dato che porta il totale da inizio anno a oltre **121.600 mq**, in aumento del **32%** rispetto ai primi tre trimestri del 2021 e del **13%** rispetto alla media dello stesso periodo degli ultimi 5 anni.

Nel corso del trimestre si sono rilevate **32 operazioni** (da inizio anno 113), fra cui spiccano due *take up* di circa 5.000 mq localizzati in zona Semicentro e in zona Flaminia. Al di là di queste operazioni, dal punto di vista dimensionale, si sono registrate 7 operazioni comprese fra 4.500 mq e 1.000 mq (pari al 22% circa del totale), 8 transazioni comprese fra 950 mq e 500 mq e le restanti 15 (pari al 47% circa del volume complessivo) che hanno riguardato unità immobiliari al di sotto dei 500 mq. Tale *trend* conferma quanto già rilevato nei trimestri precedenti rispetto alla dimensione media più «contenuta» del mercato *leasing* romano che rimane caratterizzato da operazioni con un assorbimento medio al di sotto dei 1.000 mq.

In termini di **qualità degli spazi**, si rileva che il **53%** dei volumi totali hanno riguardato spazi di **grade A**, percentuale in costante aumento dai trimestri precedenti, ad evidenza della ricerca di spazi di qualità da parte degli utilizzatori. A **livello di completamenti**, si segnalano da inizio anno circa **120.000 mq** di spazi riqualificati disponibili.

Rispetto al trimestre precedente i **canoni prime** risultano stabili e si attestano a **450 €/mq/anno** nel **CBD Centro**, a **350 €/mq/anno** nell'**EUR Core** e a **260 €/mq/anno** nel **Grande EUR**. Continua il calo del **vacancy rate**, che si attesta intorno all'**8,90%**, mentre si registra una decompressione dei rendimenti che porta il **prime yield** al **3,80% netto**.

In termini di volume degli investimenti, al netto di quelli in portafogli con località miste, a fronte di una contrazione registrata nel trimestre si rileva, da inizio anno, un incremento dei capitali investiti per il mercato romano. Nei primi tre trimestri del 2022 Roma ha raggiunto una *market share* pari al 13% sul totale dei volumi investiti soprattutto grazie a uffici e *leisure*. Ad oggi i volumi investiti risultano pari a circa **Euro 1,18 miliardi**, di cui **Euro 600 milioni**, pari a circa il **51%** dei volumi complessivi, nel comparto **Uffici** e il **30%** nel comparto **Leisure**. Seguono il comparto **Retail**, il **Living** e il segmento **Healthcare** con il **5%** circa ciascuno mentre la **Logistica**, a esclusione dei portafogli in località miste, registra il **4%** dei volumi investiti.

La stabilità dei prezzi e la mancanza di immobili di *grade A* porta, per la Capitale, previsioni che si mantengono ancora positive nonostante condizioni macroeconomiche di incertezza.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q3 2022 *

Take up
35.700 mq

Numero transazioni
32

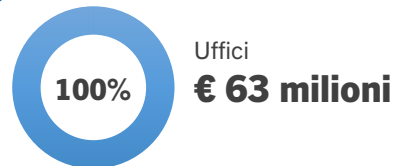
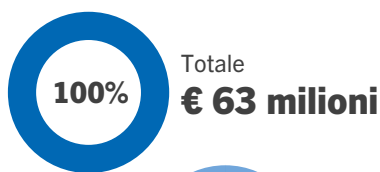
Vacancy rate
8,90%

Prime rent CBD Centro
450 €/mq/anno

Prime rent EUR Core
350 €/mq/anno

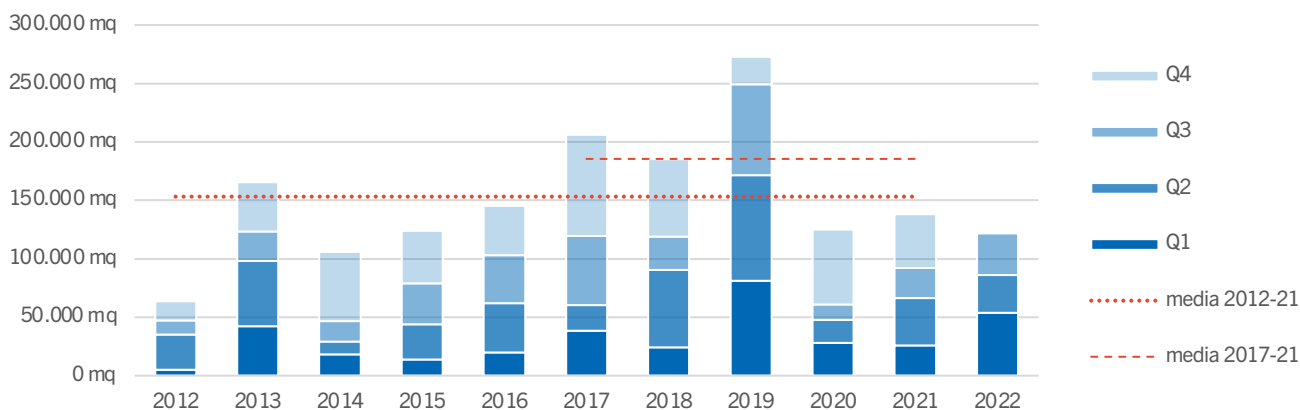
Prime Net yield CBD
3,80%

Volume investimenti Roma Q3 2022



* Confronto con il Q3 2021

Andamento dei take up per periodo



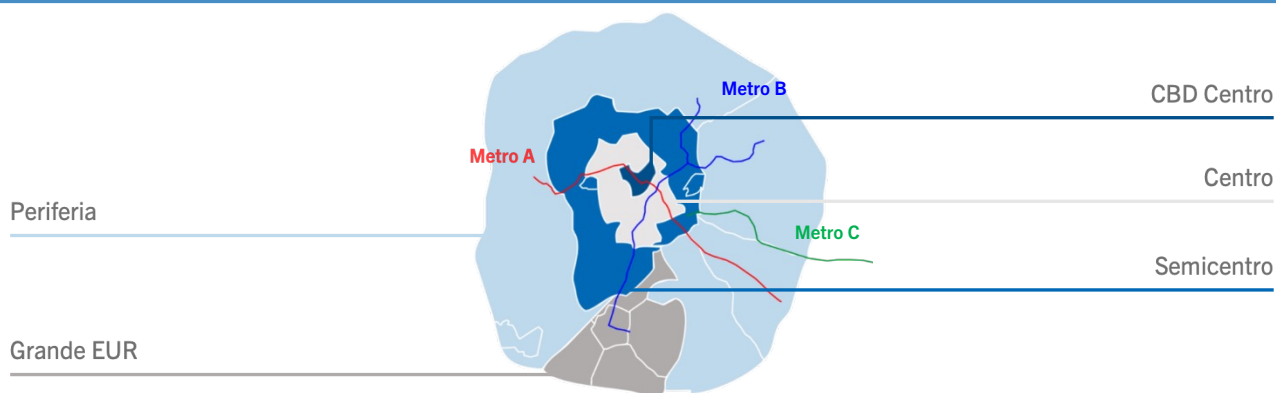
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2022	Q3 2021	
CBD Centro	450	440	<i>prime rent €/mq/anno</i>
Centro	400	380	
Semicentro	340	300	
EUR Core	350	350	
Grande EUR	260	250	
Roma Est	140	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.