

Trimestre in contrazione ma migliora la dinamicità della domanda

Il **primo trimestre 2021** si chiude con un assorbimento di spazi a uso ufficio pari a **25.900 mq**, dato in sostanziale stabilità rispetto al Q1 2020, ma in contrazione del 35% se rapportato alla media del primo trimestre degli ultimi cinque anni.

Nel corso del periodo si sono rilevate **20 transazioni**, di cui 8 che, dal punto di vista dimensionale, sono comprese fra 1.000 e 5.000 mq, mentre le restanti operazioni, pari al 60% 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 **69% circa del totale** a conferma che se, da un lato, è diminuito il volume degli spazi assorbiti, dall'altro sta però aumentando la ricerca di immobili di qualità.

In città, analizzando i diversi sottomercati, si evidenzia che l'assorbimento degli spazi ha riguardato il **CBD** per il 42%, pari a ca. 11.000 mq, seguito dal **Grande Eur** (30%), dalla **Periferia** (18%) e dal **Centro** (10%).

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. Si registra una maggiore dinamicità della domanda di spazi soprattutto per tagli dimensionali al di sotto dei 1.000 mq.

Il **vacancy rate** risulta ancora in **leggero aumento** e si assesta intorno al **9,60%**, mentre si conferma stabile il **prime yield** al **4,0% netto**.

Nel corso del primo trimestre si è registrata la progressiva **crescita** degli investimenti per il mercato romano con un volume complessivo pari a circa **Euro 106 milioni**, in aumento del 47% rispetto al Q1 2020. Gli investimenti hanno riguardato la **logistica** per il **30%** e il comparto **uffici** per il **70%** con tre operazioni di investimento.

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 Q1 2021 *

Take up
25.900 mq

Prime rent CBD Centro
430 €/mq/anno

Numero transazioni
20

Prime rent EUR Core
340 €/mq/anno

Vacancy rate
9,60%

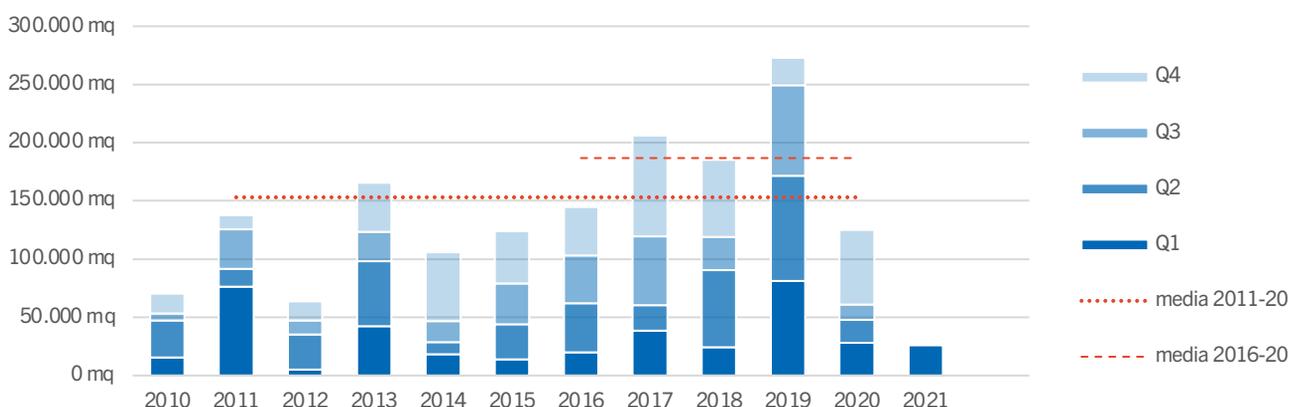
Net yield CBD
4,0%

Volume investimenti Roma Q1 2021

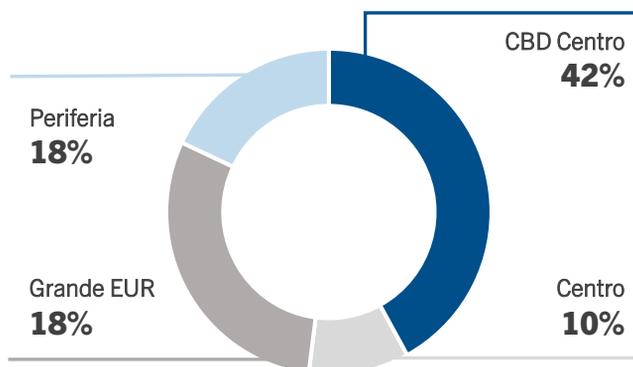


* Confronto con il Q1 2020

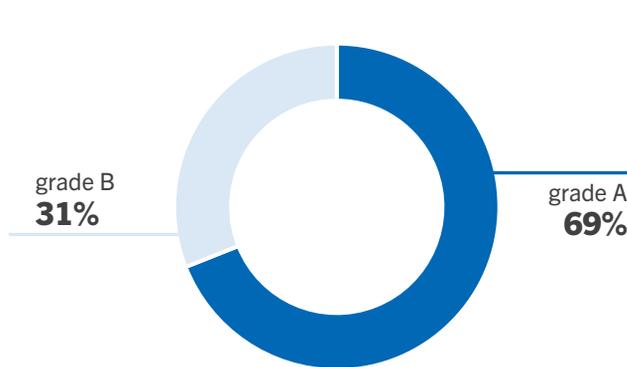
Andamento dei take up per periodo



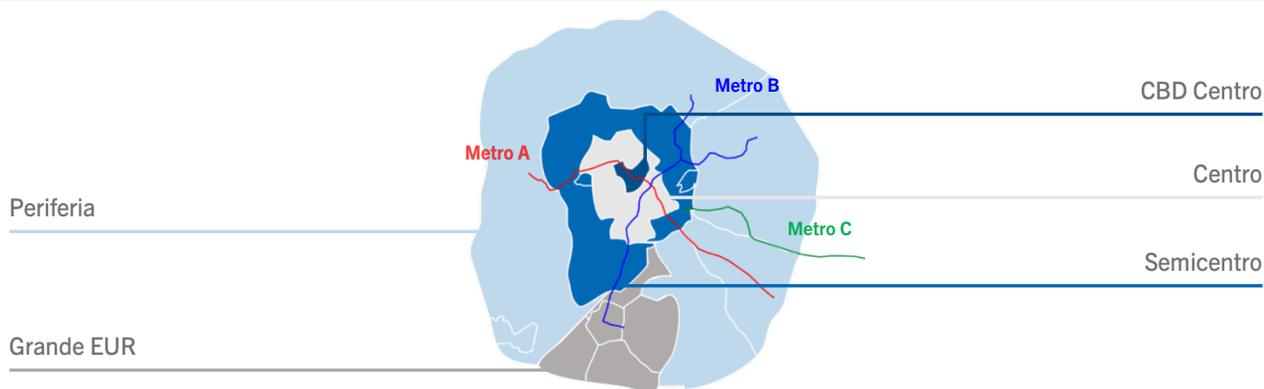
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q1 2021	Q1 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.