

Mercato direzionale romano dinamico e in crescita per gli investimenti

Il **terzo trimestre 2021** si chiude con un assorbimento di spazi a uso direzionale pari a circa **25.600 mq**, che porta il totale da inizio anno a oltre **92.000 mq** rilevando un aumento di oltre il **50%** rispetto ai primi tre trimestri del 2020. Si confermano i segnali incoraggianti di un mercato dinamico e in crescita sia per quanto riguarda le operazioni di locazione di spazi direzionali, sia per la parte degli investimenti.

Nel corso del periodo si sono rilevate **28 transazioni** (da inizio anno 79), 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 4 operazioni comprese fra 1.000 mq e 2.000 mq, 9 transazioni comprese fra 950 mq e 500 mq e, le restanti operazioni, pari al 16% circa del volume complessivo, che hanno riguardato unità immobiliari al di sotto dei 500 mq.

In termini di qualità degli spazi si rileva che il **40%** dei volumi totali (pari a circa **10.300 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 trimestre si rileva l'ottima *performance* del **CBD Centro** che, con oltre **13.200 mq** e 12 transazioni (fra cui il *pre let* già precedentemente menzionato), rappresenta il 52% dell'assorbimento degli spazi, seguiti dalla **Periferia** (19%) pari a oltre **4.850 mq**, dal **Grande Eur** (15%) con **3.850 mq**, dal **Centro** (10%) e dal **Semicentro** (4%).

Dopo un lungo periodo di stabilità alcuni fra i **principali indicatori** del mercato mostrano segnali di crescita incoraggianti: si rileva un aumento dei **canoni prime** che si attestano a **440 €/mq/anno** nel **CBD Centro** e a **350 €/mq/anno** nell'**EUR Core**. Il canone *prime* nel Grande Eur risulta stabile e pari a 250 €/mq/anno.

Il **vacancy rate** risulta in calo rispetto allo stesso periodo del 2020 ma in linea con il Q2 2021 e si attesta intorno al **9,70%** mentre si conferma stabile il **prime yield** al **4,0% netto**.

Nel corso del terzo trimestre si è registrata una buona accelerazione degli investimenti per il mercato romano 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. Al netto degli investimenti in portafogli con località miste, i volumi investiti risultano pari a circa **Euro 280 milioni**, che portano il volume investito, da inizio anno a circa **Euro 400 milioni** di cui **Euro 280 milioni** nel comparto **uffici**. Tra le operazioni nel comparto, nel trimestre, si evidenziano la transazione dei «Villini Sallustiani» pari a ca. € 100 milioni e due operazioni distinte, localizzate a Parco de Medici, per oltre 80.000 mq complessivi, che hanno riguardato la valorizzazione e rifunzionalizzazione di due immobili. La restante parte degli investimenti è concentrata nei comparti **alberghiero**, **logistica** e **sviluppi residenziali**.

Le **previsioni** per i prossimi mesi sono positive – in termini di impatto sui principali indicatori – alla luce del buon momento di fiducia che sta attraversando il mercato della Capitale.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q3 2021 *

Take up
25.600 mq

Numero transazioni
28

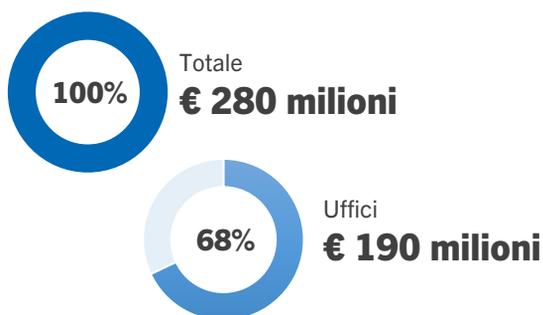
Vacancy rate
9,70%

Prime rent CBD Centro
440 €/mq/anno

Prime rent EUR Core
350 €/mq/anno

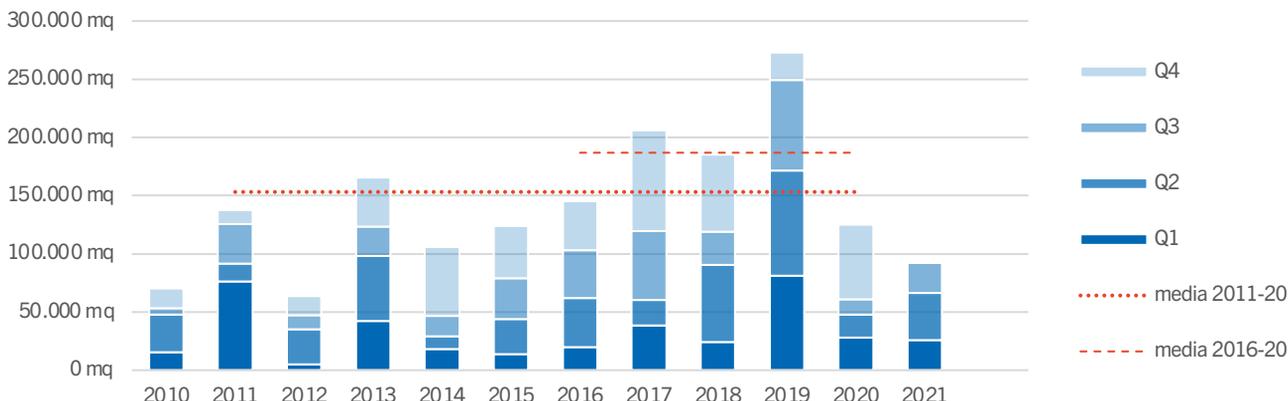
Prime Net yield CBD
4,0%

Volume investimenti Roma Q3 2021

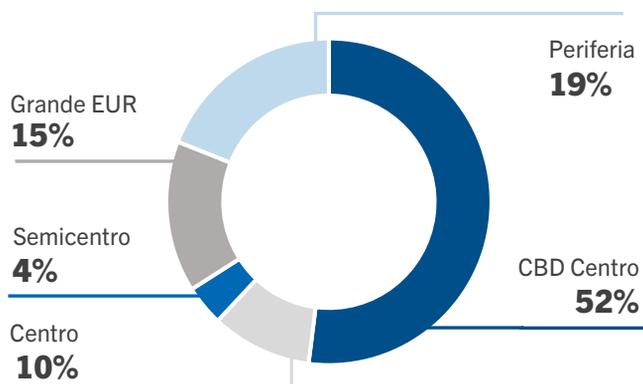


* Confronto con il Q3 2020

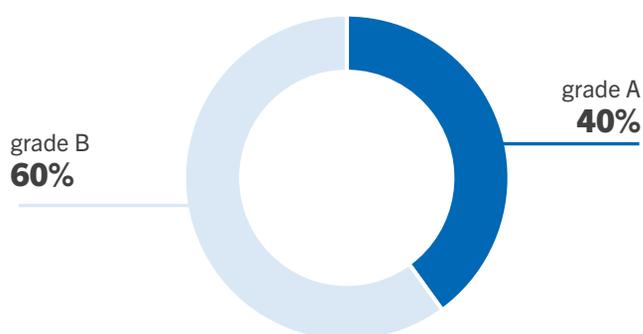
Andamento dei take up per periodo



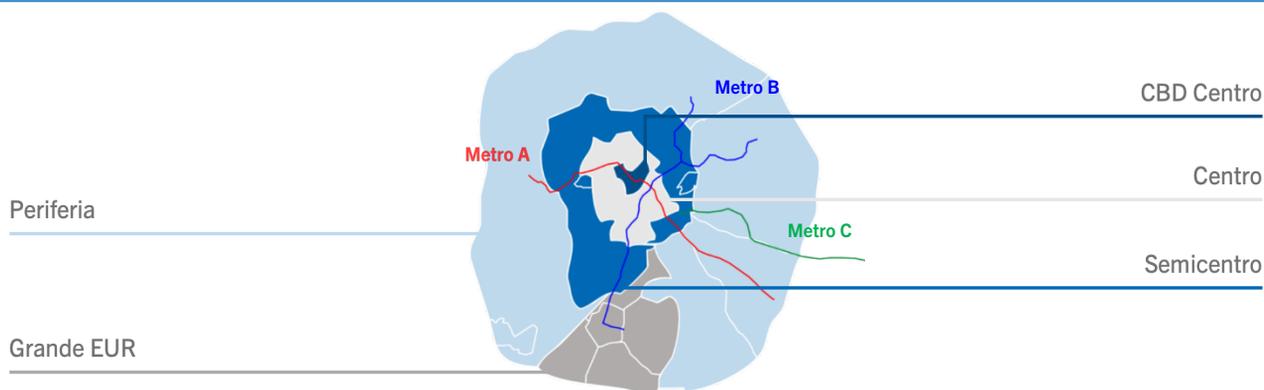
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2021	Q3 2020	
CBD Centro	440	430	<i>prime rent €/mq/anno</i>
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	

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.