

MERCATO DIREZIONALE DELLA CAPITALE IN NETTA RIPRESA



Il secondo trimestre 2018 ha registrato un assorbimento record pari a 66.600 mq, che porta il volume per il semestre (90.700 mq) ai livelli del 2013.

Si tratta di un risultato eccezionale per il mercato romano, che evidenzia un contestuale aumento del numero di transazioni rilevate ad uso direzionale (49 per il Q2, + 75% rispetto al Q1 2018). L'assorbimento è stato guidato da un deal di circa 14.000 mq nel CBD ma è da rilevare che, mediamente, i contratti di locazione riguardano soprattutto volumi al di sotto dei 1.000 mq (73%) mentre solo 3 deal riguardano superfici al di sopra dei 5.000 mq, questo ad evidenziare come il mercato possa essere ancora definito «di sostituzione».

Le aree del CBD e dell'EUR sono caratterizzate dalla maggiore dinamicità territoriale e concentrano oltre il 63% dei volumi complessivi. I canoni prime risultano in linea con il trimestre precedente nel CBD e nell'Eur, mentre risultano in aumento nella zona centrale. Conferma della solidità del trend positivo viene anche dalla lettura dei principali indicatori, quali il *vacancy rate* (11,5%) e il *prime yield* (4%), che si mantengono stabili. Il volume degli investimenti nel settore direzionale romano è stato pari a 255 milioni, in crescita rispetto al primo trimestre del 2018, anche se ancora in contrazione rispetto al 2017, anno record per gli investimenti. Il dato è influenzato dall'incertezza della situazione politica post elezioni e da alcune incertezze di carattere locale, che si riflettono anche sul mercato immobiliare capitolino.

L'*outlook* per i prossimi sei mesi si conferma stabile e positivo soprattutto per il segmento *prime*.

Evoluzione trimestrale dell'assorbimento

prime rent CBD **400 €/mq/a** ⇔

prime rent EUR Core **340 €/mq/a** ⇔

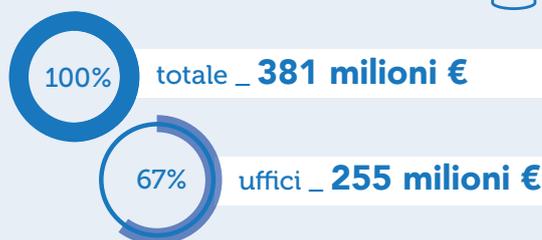
net yield CBD **4,00 %** ⇔

take up Q2 2018 **66.600 mq** ↑

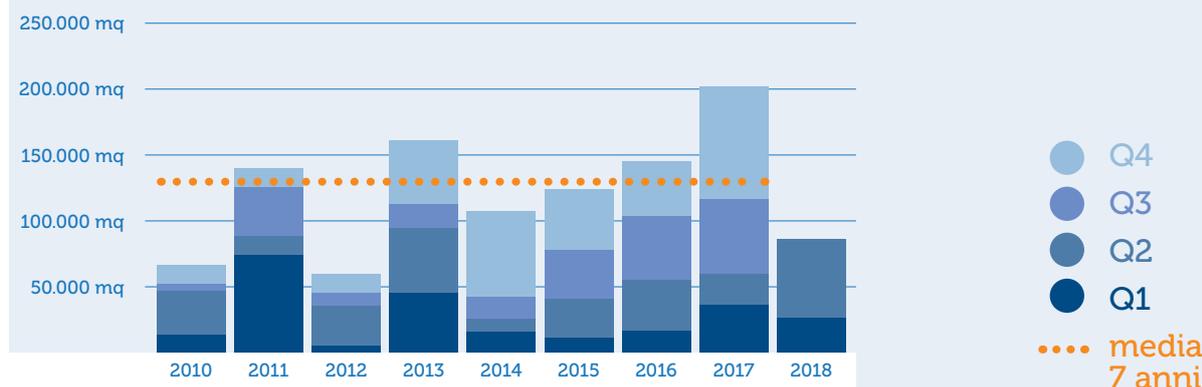
numero transazioni Q2 2018 **49** ↑

vacancy rate **11,5 %** ⇔

volume investimenti Roma



Andamento dei take up per periodo



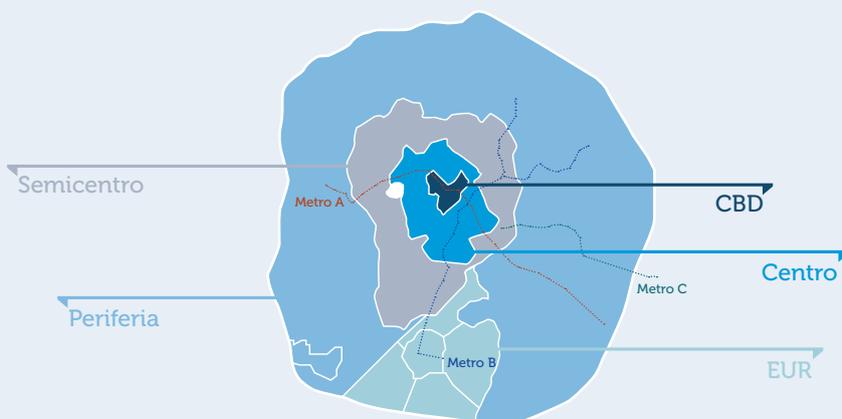
Andamento del take up per sottomercato del secondo trimestre 2018



Andamento dei trimestri precedenti (%)



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2018	Q1 2018	prime rent _ €/mq/a
CBD centro	400	400	
Centro	370	330	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
EUR	250	250	
Roma Est	110	110	
Corridoio Fiumicino	190	180	
Parco de Medici	200	200	
Cinecittà	200	200	
Periferia fuori GRA	120	120	

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 spa.

Per ulteriori informazioni e per ogni approfondimento:

Silvana Grella
 Analisi e ricerche di mercato
s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@ipi-spa.com