

Si conferma l'ottimismo per il mercato direzionale romano

Il **primo trimestre** apre il **2022** con un assorbimento di spazi a uso direzionale pari a circa **51.500 mq**, volumi che risultano raddoppiati rispetto allo stesso periodo del 2021 e che segnano un incremento del **23%** rispetto alla media del primo trimestre degli ultimi 5 anni. Tale risultato evidenzia il buon momento per il comparto che si mostra più dinamico e in crescita sia per quanto riguarda le locazioni di spazi direzionali, sia per la parte degli investimenti.

Nel corso del periodo si sono rilevate **42 operazioni** (erano state 20 nel Q1 2021), fra cui spiccano un importante *pre let* che ha riguardato una azienda di consulenza nel CBD Centro di circa 16.000 mq e un *pre let* di una società di servizi per la PA nella zona EUR Laurentina di circa 8.000 mq. Al di là di queste operazioni, dal punto di vista dimensionale, si sono registrate 9 operazioni comprese fra 1.000 mq e 2.500 mq, 10 transazioni comprese fra 950 mq e 500 mq e, le restanti 20 operazioni, pari al 48% 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 **50%** dei volumi totali hanno riguardato spazi di **grade A**, mentre, a livello di completamenti, si segnala l'aumento, pari a circa 50.000 mq, di spazi riqualificati disponibili.

Nel trimestre si rileva l'ottima *performance* del **CBD Centro** che, con oltre **22.400 mq** e 16 transazioni (fra cui il *pre let* di circa 16.000 mq già precedentemente menzionato), rappresenta oltre il 43% dell'assorbimento degli spazi, seguiti dal **Grande Eur** (31%) con circa **16.000 mq**, dalla **Periferia** (11%) che continua ad essere molto richiesta, dal **Centro** (8%) e dal **Semicentro** (7%).

Si confermano i *trend* positivi per il mercato direzionale sui principali indicatori: rispetto al trimestre precedente i **canoni prime** sono aumentati e si attestano a **450 €/mq/anno** nel **CBD Centro**, mentre si mantengono stabili a **350 €/mq/anno** nell'**EUR Core** e in lieve aumento a **260 €/mq/anno** nel **Grande EUR**.

Continua il calo del **vacancy rate**, che si attesta intorno al **9,10%**, mentre il **prime yield**, dopo un lungo periodo di stabilità, anche alla luce delle recenti operazioni registrate negli ultimi periodi, risulta in contrazione al **3,75% netto**.

Nel corso del 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 fra cui il Portafoglio Enpam, i volumi investiti risultano pari a circa **Euro 230 milioni**, di cui **Euro 128 milioni** nel comparto **uffici** che riguardano, soprattutto, una importante operazione all'**EUR**, mentre la restante parte degli investimenti è concentrata nei comparti **healthcare** e **logistica**.

Le **previsioni** per i prossimi mesi continuano a mantenersi positive – in termini di impatto sui principali indicatori – alla luce del buon momento di fiducia che sta attraversando il mercato della Capitale e una *pipeline* importante di operazioni in chiusura.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2022 *

Take up
51.500 mq

Numero transazioni
42

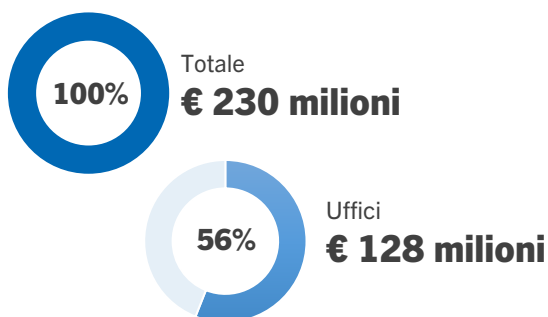
Vacancy rate
9,10%

Prime rent CBD Centro
450 €/mq/anno

Prime rent EUR Core
350 €/mq/anno

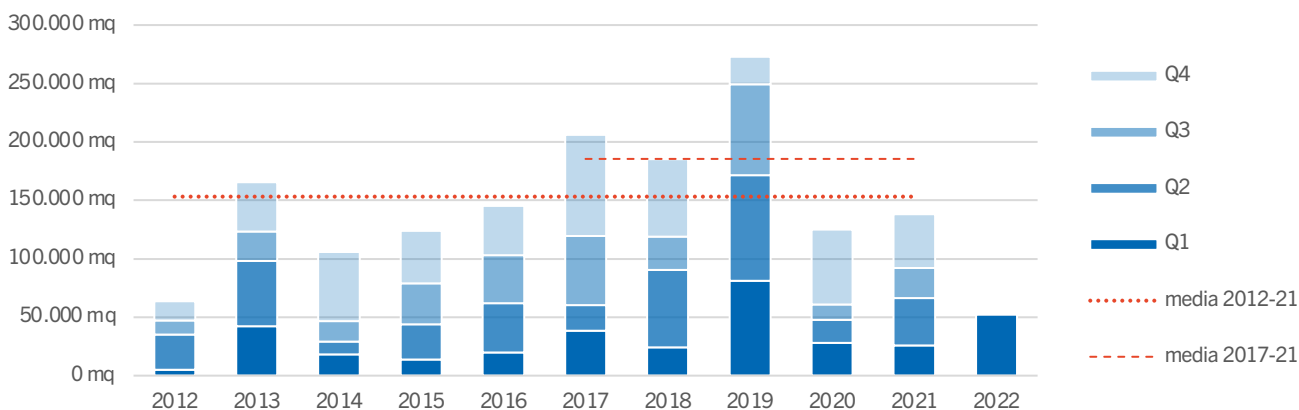
Prime Net yield CBD
3,75%

Volume investimenti Roma Q1 2022



* Confronto con il Q1 2021

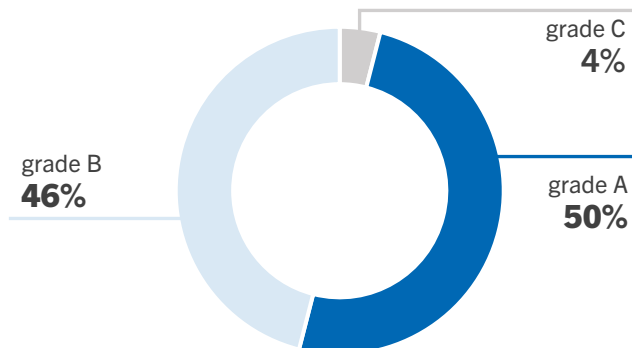
Andamento dei take up per periodo



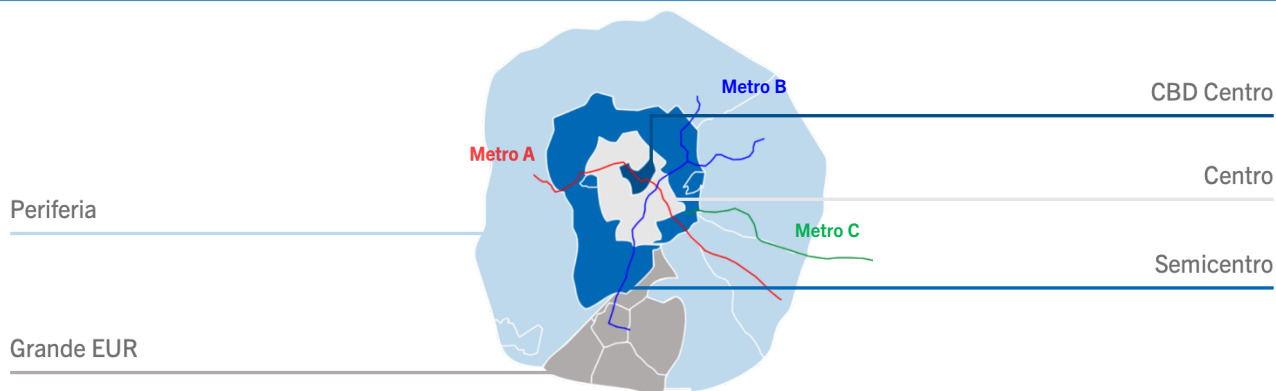
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q1 2022	Q1 2021	
CBD Centro	450	430	<i>prime rent €/mq/anno</i>
Centro	400	370	
Semicentro	330	300	
EUR Core	350	340	
Grande EUR	260	250	
Roma Est	130	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.