

Q1 2020: mercato stabile, ma futuro difficile da prevedere

Dopo il record nei **take-up** registrati nel corso del 2019, che hanno rappresentato il miglior risultato di sempre per il mercato immobiliare direzionale romano, nel **primo trimestre del 2020** l'assorbimento di spazi a uso ufficio è stato di poco superiore a **25.500 mq**, un dato che, seppure in leggero incremento rispetto all'ultimo trimestre del 2019, è segnato dalla brusca interruzione nelle trattative di mercato a far data dalla fine di febbraio, a causa dell'emergenza sanitaria innescata dal diffondersi del virus Covid-19. Più nel dettaglio, nel corso del trimestre si sono registrate **27 transazioni**.

Dal punto di vista dimensionale, come già rilevato nei periodi precedenti, il mercato è ancora fortemente caratterizzato da transazioni al di sotto dei 1.000 mq, e solo 11 sono ricomprese fra 1.000 mq e 3.500 mq. Le operazioni che riguardano immobili di *grade* A rappresentano il 20% circa del totale transato in termini di superficie.

Analizzando i diversi sotto-mercati, si conferma la forte attrattività del **Centro** (7.720 mq, pari circa al 30% del totale), seguito dalla **Periferia** (oltre 6.300 mq, pari al 25% del totale) e, nell'ordine, dall'**Eur**, dal **Semicentro** e dal **CBD Centro** (rispettivamente con il 16%, il 15% e il 14% del totale).

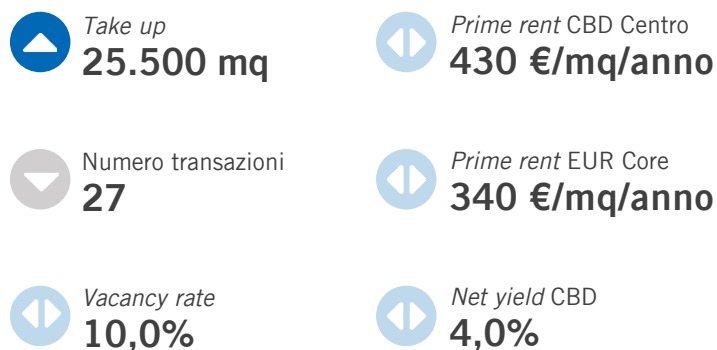
I **canoni prime**, in generale, risultano **stabili** assestandosi a 430 €/mq/anno nel CBD Centro e a 340 €/mq/anno nell'Eur core. Il canone *prime* nel Grande Eur risulta pari a 250 €/mq/anno.

Ancora stabili i principali indicatori di mercato quali **vacancy rate**, che si assesta al **10,0%** e il **prime yield** al **4,0% netto**.

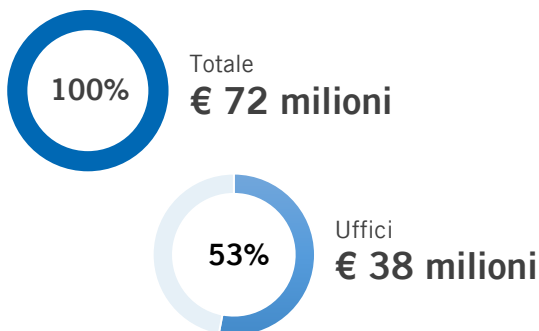
Nel corso del primo trimestre si è registrata una forte contrazione degli **investimenti** per il mercato romano con un volume complessivo di poco superiore a **Euro 72 milioni**, di cui il 53% circa per il comparto uffici, mentre sono venute a mancare le operazioni che riguardano altre *asset class*, quali il *retail* e l'alberghiero.

L'**outlook** per i prossimi mesi si conferma **incerto** – in termini di impatto sui principali indicatori – in attesa di ulteriori sviluppi legati all'uscita dall'emergenza sanitaria.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2020 *

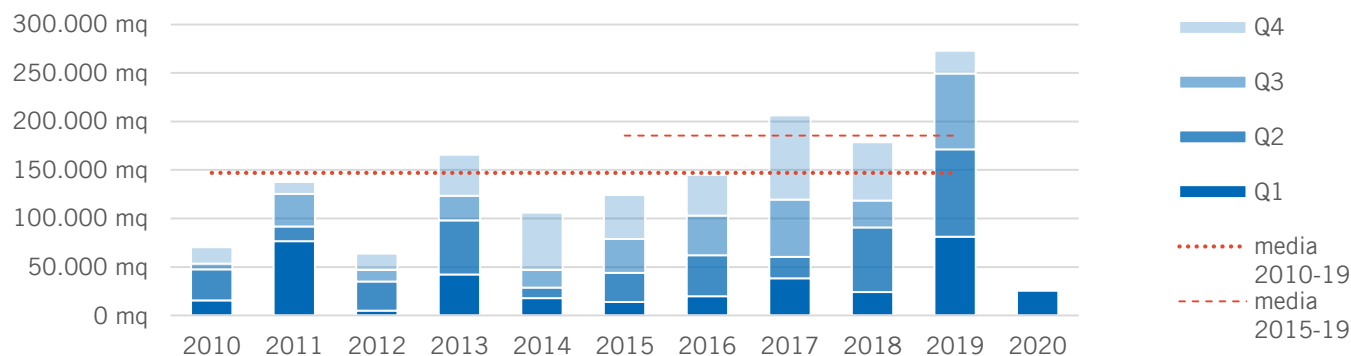


Volume investimenti Roma Q1 2020

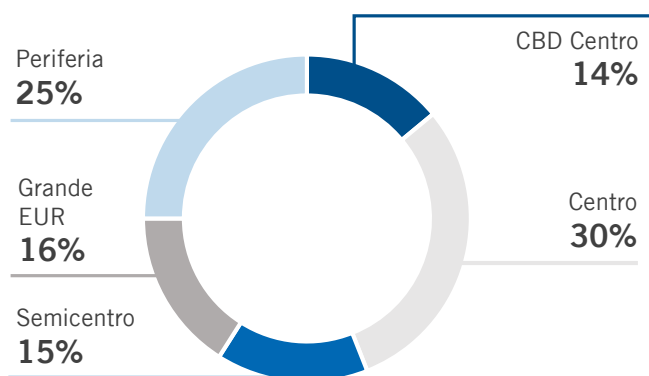


* Confronto con Q4 2019

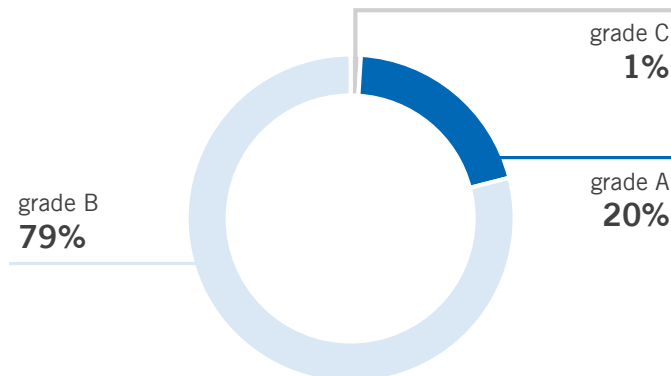
Andamento dei take up per periodo



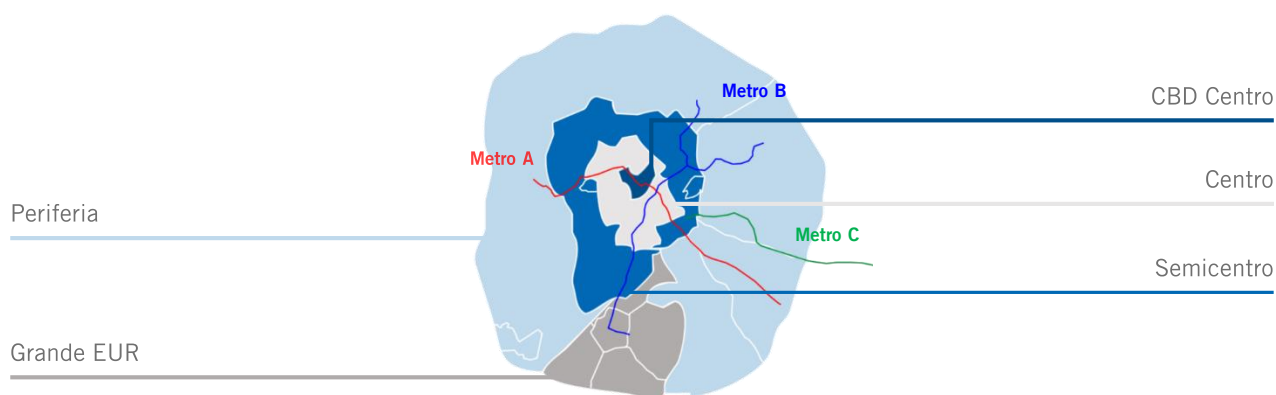
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q1 2020	Q1 2019	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Centro	430	420	
Centro	370	370	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
Grande EUR	250	250	
Roma Est	120	110	
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.