

Continua la fase di incertezza in attesa di un assestamento

Continua la fase riflessiva per il mercato immobiliare direzionale romano che, nel corso del **secondo trimestre del 2020**, ha registrato un assorbimento di spazi a uso ufficio pari a circa **19.300 mq**, che porta il totale da inizio anno a circa **44.800 mq**, un dato che risente delle incertezze economiche generate dalla pandemia innescata dal diffondersi del virus Covid-19. Più nel dettaglio, nel corso del trimestre sono state conteggiate **19 operazioni** (senza considerare le sub-locazioni).

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 il 37% riguarda superfici comprese fra 1.000 mq e 3.200 mq.

Le operazioni che riguardano immobili di *grade* A rappresentano il 20% circa del totale in termini di superficie.

Analizzando i diversi sotto-mercati, si conferma la forte attrattività dell'**Eur** che, con circa 12.700 mq e 10 transazioni, rappresenta il 66% dell'assorbimento totale del trimestre. A seguire, nell'ordine, il **Centro** (con un assorbimento di poco inferiore a 2.800 mq, pari al 15% del totale), la **Periferia** e il **Semicentro** (entrambi pari al 7%) e il **CBD Centro** (pari al 5%).

I principali indicatori del mercato continuano a mantenersi stabili: i **canoni prime** si confermano 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 anche il **vacancy rate**, che si assesta al **10,0%**, e il **prime yield** al **4,0% netto**.

Nel corso del secondo trimestre si è registrato un miglioramento degli investimenti per il mercato romano con un volume complessivo di poco superiore a **Euro 171 milioni**, di cui il **51%** circa per il comparto uffici: gli investimenti immobiliari hanno superato complessivamente da inizio anno **Euro 243 milioni**.

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 Q2 2020 *

Take up
19.264 mq

Prime rent CBD Centro
430 €/mq/anno

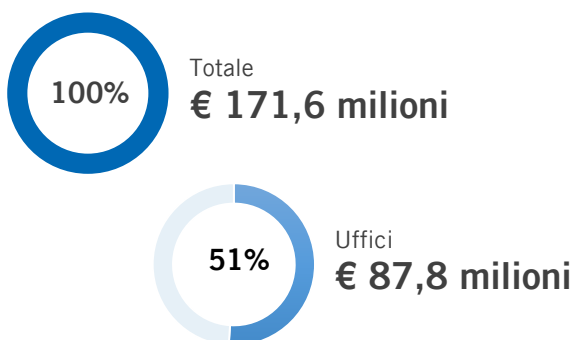
Numero transazioni
19

Prime rent EUR Core
340 €/mq/anno

Vacancy rate
10,0%

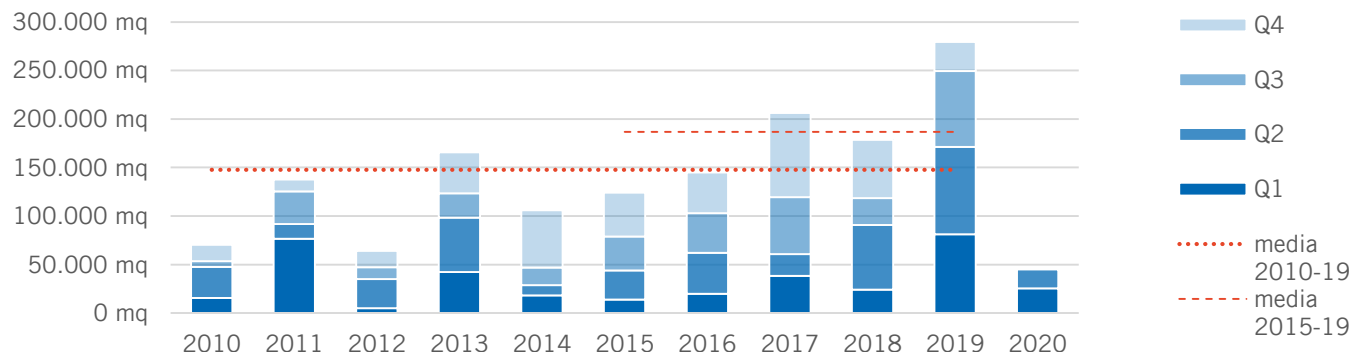
Net yield CBD
4,0%

Volume investimenti Roma Q2 2020

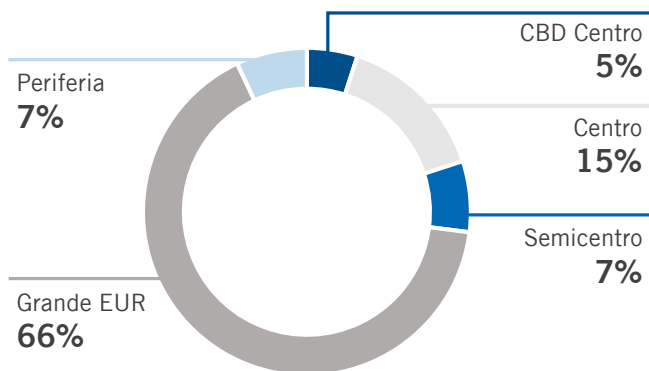


* Confronto con Q1 2020

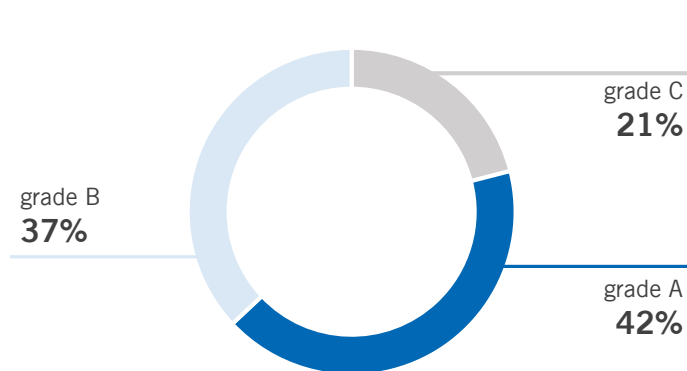
Andamento dei take up per periodo



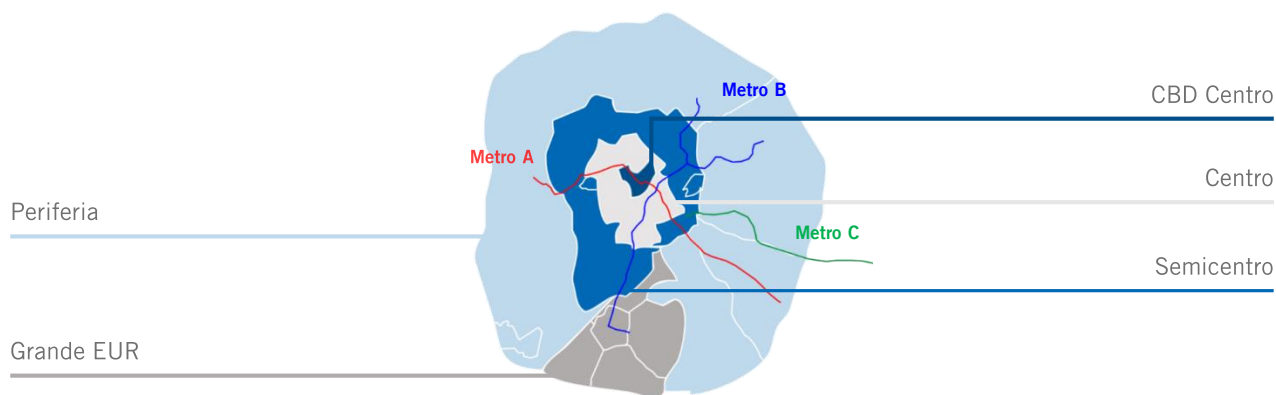
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

Sottomercato	Q2 2020	Q2 2019	prime rent €/mq/anno
CBD Centro	430	430	
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.