

Continua l'ottimo momento per il mercato romano

Il secondo trimestre del 2019 ha registrato un assorbimento record di oltre 90.000 mq, per un totale di 35 operazioni, raggiungendo volumi superiori a 170.000 mq da inizio anno, il miglior risultato semestrale mai registrato dal mercato immobiliare direzionale romano. L'assorbimento è stato guidato da una transazione atipica che riguarda il Ministero degli Interni di circa 50.000 mq nel centro città, che ha fatto più che raddoppiare il volume del secondo periodo. Al netto di tale transazione si conferma tuttavia la solidità del trend positivo.

L'area del centro risulta il sottomercato che si è mostrato maggiormente dinamico per volumi transati, seguito dal quartiere dell'EUR e dal Semicentro.

Dal punto di vista dimensionale, il mercato della Capitale rimane ancora fortemente caratterizzato da transazioni al di sotto dei 1.000 mq: solo 10 transazioni nel trimestre hanno infatti riguardato immobili superiori a tale dimensione e solo 3 sono caratterizzate da una superficie superiore ai 5.000 mq.

Si conferma il forte interesse per immobili di *grade* A, che rappresentano il 74% del totale transato in termini di superficie.

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

Il *vacancy rate* si registra in lieve aumento all'11,5%, mentre il *prime yield* è stabile al 4,0%.

Il volume totale degli investimenti si è attestato a circa Euro 633 milioni, con una percentuale pari a circa il 44% che ha riguardato il comparto uffici. Da inizio anno si sono registrati investimenti nella capitale pari a Euro 810 milioni.

L'*outlook* per la seconda parte del 2019 si conferma in ulteriore crescita, soprattutto per il segmento *prime*.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q2 2019 *

Take up
90.250 mq

Prime rent CBD Centro
430 €/mq/anno

Numero transazioni
35

Prime rent EUR Core
340 €/mq/anno

Vacancy rate
11,5%

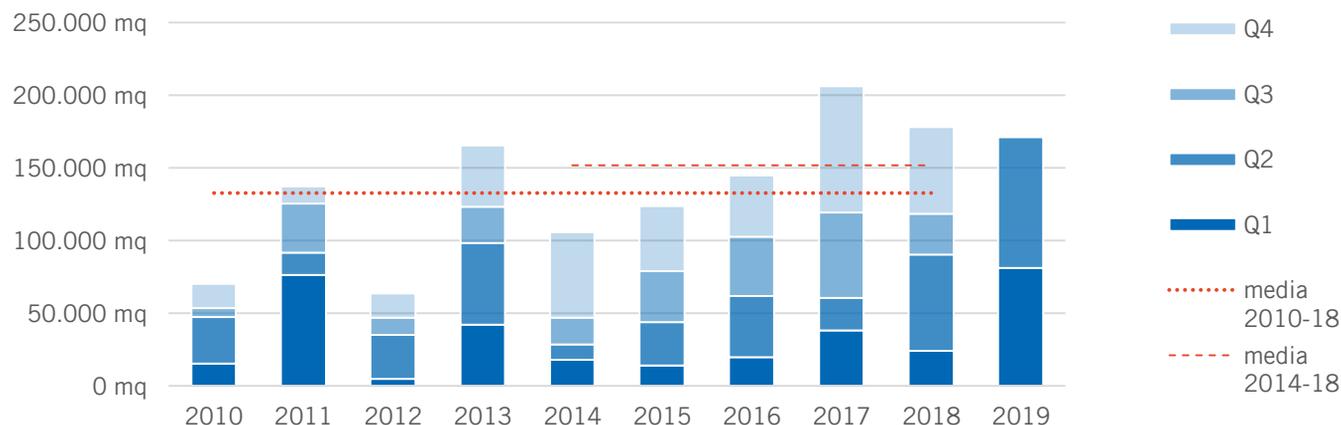
Net yield CBD
4,0%

Volume investimenti Roma Q2 2019

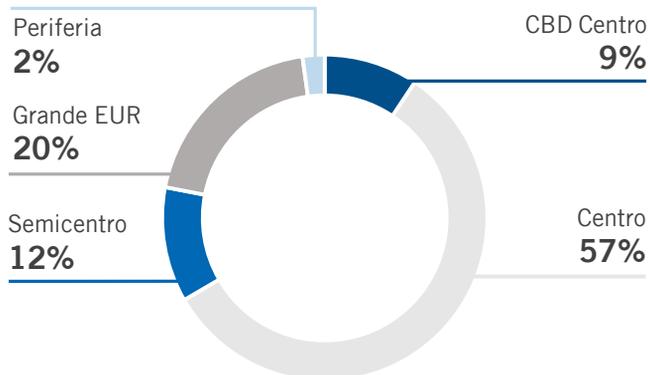


* Confronto con Q1 2019

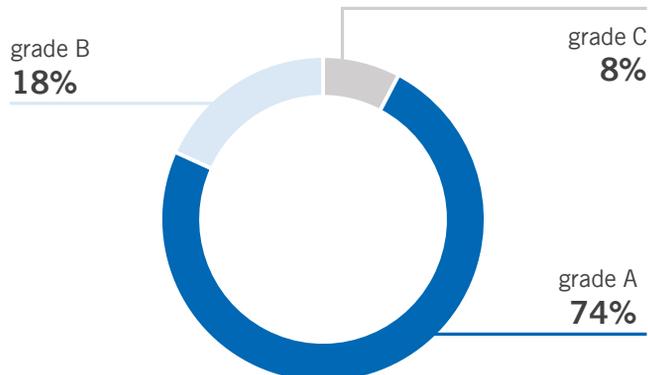
Andamento dei take up per periodo



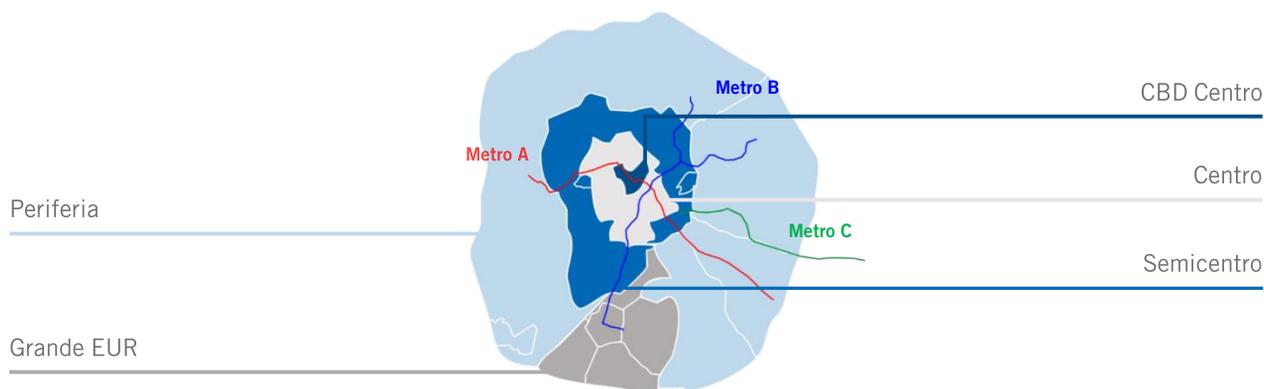
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2019	Q2 2018	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Centro	430	400	
Centro	370	370	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
Grande EUR	250	250	
Roma Est	110	110	
Corridoio Fiumicino	180	190	
Parco de' Medici	200	200	
Cinecittà	180	200	
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.