

2019: anno record per locazioni e investimenti

Il **quarto trimestre del 2019** si chiude con un assorbimento di oltre **23.500 mq**, raggiungendo volumi pari a circa **272.800 mq** da inizio anno, il miglior risultato di sempre per il mercato immobiliare direzionale romano con un incremento di oltre il **45%** rispetto alla media quinquennale. Più nel dettaglio, nel corso del trimestre si sono registrate 32 transazioni (149 in tutto il 2019) a conferma dell'attrattività del mercato capitolino. 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. Nel corso del 2019 si sono registrate 5 operazioni al di sopra dei 10.000 mq, fra cui spiccano la transazione di circa 50.000 mq che ha riguardato il Ministero degli Interni nel centro città, e un *pre-let* di 27.000 mq di un'importante società di consulenza internazionale in zona Eur Torrino.

Si conferma il forte interesse per immobili di *grade A*, che rappresentano il 41% del totale transato in termini di superficie. Analizzando i diversi sottomercati si evidenzia, per il 2019, la forte attrattività del **Grande Eur**, seguito dal **Centro**, che rappresentano, insieme, il 68% delle transazioni (dato sostanzialmente in linea con la rilevazione dell'ultimo trimestre).

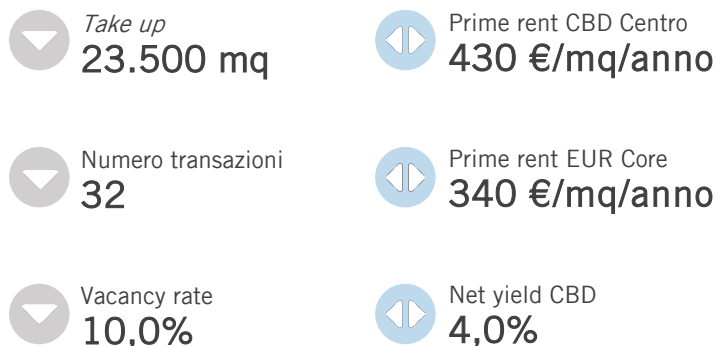
I canoni *prime*, in generale, risultano stabili assestandosi a 430 €/mq/anno nel CBD Centro e a 340 €/mq/anno nell'EUR core. Il canone *prime* nel Grande EUR risulta pari a 250 €/mq/anno.

Una conferma della solidità del trend positivo deriva anche dalla lettura dei principali indicatori di mercato: il *vacancy rate*, in contrazione, si assesta al **10,0%** mentre il *prime yield* è stabile al **4,0% netto**.

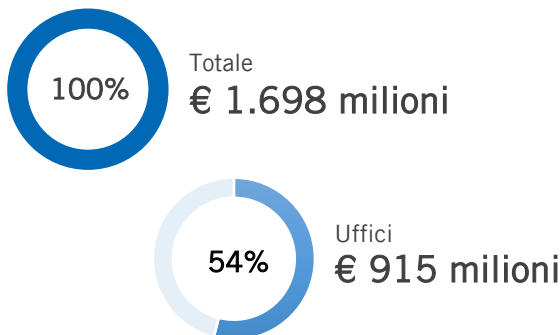
In generale il 2019 evidenzia l'ottima performance sugli **investimenti**: nel corso dell'anno sono state registrate circa 40 operazioni per un volume complessivo di poco inferiore a **Euro 1,7 miliardi** a conferma dell'ottimo momento non solo per il comparto uffici (che rappresenta il 54% circa degli investimenti), ma anche per il *retail* e l'alberghiero.

L'*outlook* per i prossimi sei mesi si conferma positivo.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q4 2019 *

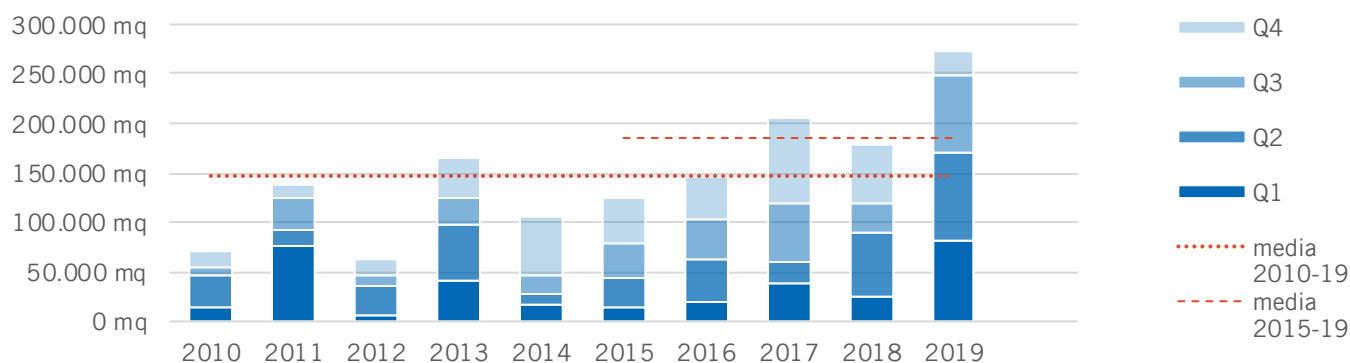


Volume investimenti Roma 2019



* Confronto con Q3 2019

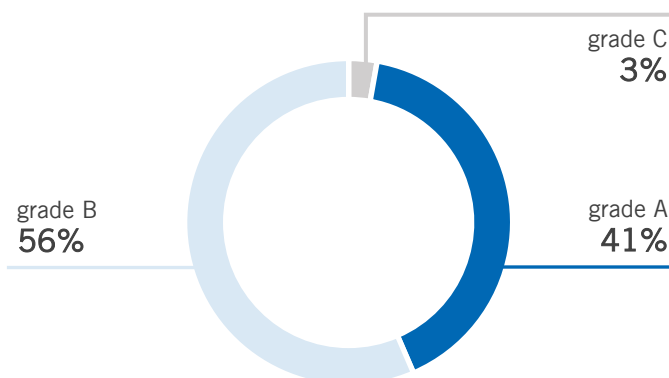
Andamento dei *take up* per periodo



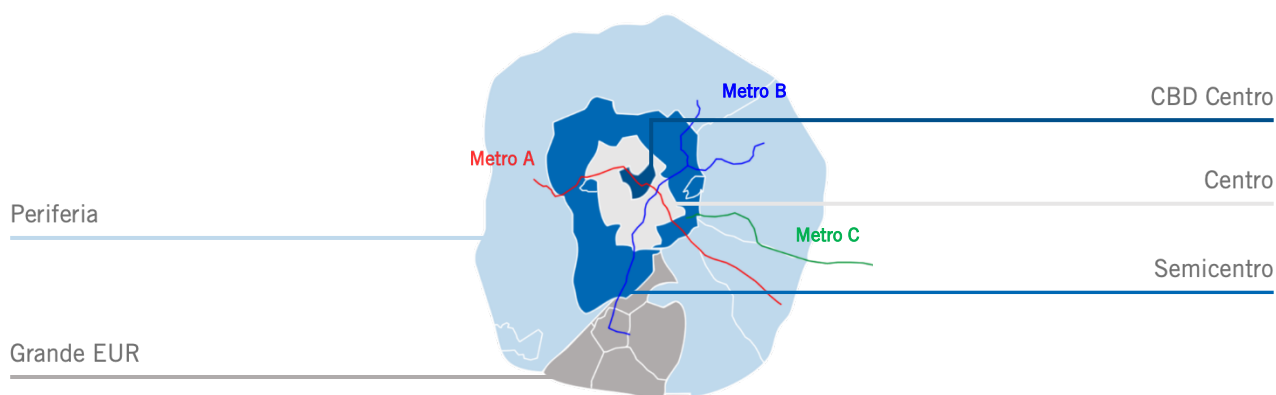
Andamento dei *take up* per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni *prime* per sottomercato

	Q4 2019	Q4 2018	<i>prime rent</i> €/mq/anno
CBD Centro	430	420	
Centro	370	360	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
Grande EUR	250	250	
Roma Est	120	110	
Corridoio Fiumicino	180	180	
Parco de' Medici	200	180	
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.