

Eur preferito dalle aziende

Secondo l'Ufficio Studio Gabetti

Il mercato di Roma nel 2016 ha mostrato una variazione positiva in termini di numero di compravendite di immobili ad uso terziario: 664 transazioni, con una variazione del +4,7% rispetto al 2015 (dati OMI). Se ci riferiamo al mercato corporate, secondo le elaborazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, la superficie assorbita nel corso del 2016 a Roma, a seguito della stipula di contratti di locazione o compravendita, è stata di 146.000 mq, considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori.

A Roma il mercato immobiliare mostra segnali di ripresa, come sta andando nello specifico il settore corporate degli uffici?

Il 2016 ha mostrato un assorbimento sostanzialmente in linea con quello dell'anno precedente. La zona EUR risulta essere quella di preferenza, facendo registrare il 49% dell'assorbimento totale in termini di superficie. Seguono la periferia, che include anche le zone di Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra, con il 20% del totale, e il CBD con il 16%. Più staticità per quanto riguarda il resto del centro (12%) e il semicentro (4%).

Quali risultano le zone preferite dalle società che cercano spazi in locazione?

A Roma il principale distretto economico si conferma l'EUR, soprattutto la parte centrale, dove abbiamo un'offerta che risponde maggiormente alle esigenze in termini di efficienza energetica certificata e flessibilità degli spazi di lavoro. Un altro aspetto importante è costituito poi dalla vicinanza con l'aeroporto e ai mezzi pubblici, in primis alla metropolitana.

invece, le soluzioni di prestigio in top location del Centro, continuano ad attrarre l'interesse di chi ricerca soluzioni di alta rappresentanza in edifici storici.

La periferia, che include anche le zone di Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra, pur presentando un mercato meno dinamico, a causa anche della scarsità dei collegamenti pubblici, in alcuni casi raccoglie consensi da parte di quelle aziende che devono ottimizzare i costi: in questo contesto sono premiati gli immobili che presentano il miglior rapporto qualità - canone vantaggioso.

Qual è il trend dei canoni di locazione di spazi ad uso ufficio?

Nel quarto trimestre il trend è risultato



Marco Fusati - Direttore sede Roma - Gabetti Agency

stabile rispetto al terzo trimestre e in leggero aumento rispetto all'anno scorso. Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazioni medi e prime ripartiti per zona. In particolare, il prime rent delle locazioni avvenute nel 2016 è di 400 €/mq/anno e si riferisce al Central Business District (CBD). Lo stesso dato in Centro raggiunge 360 €/mq/anno, in zona EUR si attesta a 310 €/mq/anno, mentre in semicentro e in periferia rispettivamente siamo a 270 e 190 €/mq/anno.

Pensando all'acquisto di spazi ad uso ufficio? Che rendimento annuo si potrebbe ottenere?

Dipende molto dalle zone: in centro-CBD il rendimento medio si attesta intorno al 5,7%. In semicentro e in zona EUR siamo su una media del 6,5%, mentre in periferia al 7,8%. Da tenere presente che in questo contesto non è sempre facile reperire sul mercato prodotti di elevata qualità, capaci di soddisfare le esigenze degli acquirenti e dei potenziali tenant.

Cosa prevede per il 2017? Il segmento uffici continuerà a crescere?

Per il 2017 prevediamo un trend positivo; inoltre l'avvio negli ultimi anni di vari progetti di riqualificazione, in un'ottica di adeguamento dell'offerta alle esigenze della domanda, renderà disponibile a breve sul mercato romano ampie superfici di più elevato standard qualitativo e prestazionale che potrebbero spostare l'attenzione anche sul centro e su zone più periferiche.

