



City News H1 2019

ROMA

H1 2019: PERFORMANCE POSITIVA PER IL MERCATO ROMANO

Il mercato Leasing Uffici

A Roma continua la performance positiva del mercato leasing Uffici che aveva caratterizzato anche i primi mesi di quest'anno. Grazie ad una rilevante operazione chiusa nel sottomercato del Centro (che ha pesato per oltre il 50% del take-up totale del trimestre) il Q2 2019 ha registrato l'eccezionale livello di quasi 90.000 mq di spazi Uffici assorbiti: si tratta del miglior Q2 di sempre per il mercato romano. Inoltre, il Q2 2019 è anche il secondo miglior trimestre in assoluto, che sfiora il livello record di take-up registrato in città nel Q4 2017 (circa 90.500 mq che includevano un'importante pre-let di una corporate italiana appartenente al settore energetico).

L'assorbimento del secondo trimestre 2019 ha portato il take-up da inizio anno a raggiungere il livello di quasi 171.000 mq: un risultato raddoppiato sia rispetto all'H1 2018 che alla relativa media quinquennale.

Analizzando i diversi sottomercati, nell'H1 2019 si rileva un trend positivo rispetto allo stesso periodo dell'anno passato per alcune zone della città che registrano un primo semestre 2019 migliore rispetto ai primi semestri degli ultimi dieci anni: il Centro con oltre 81.000 mq assorbiti (+685% circa vs H1 2018) è stato influenzato dalla rilevante operazione già citata, il Semicentro e il Greater Eur hanno registrato rispettivamente oltre 23.000 mq (+440% circa vs H1 2018) e circa 39.000 mq (+40% circa vs H1 2018) grazie sia all'elevato numero di transazioni sia alla chiusura di alcuni deals di dimensione superiore alla media. Al contrario, nel CBD e nella Periferia & Fuori GRA si rileva nel semestre una riduzione degli spazi assorbiti rispetto all'H1 2018 (rispettivamente -43% circa e -17% circa).

In termini di numero di operazioni chiuse, il sottomercato più dinamico nel primo semestre 2019 è stato il Greater Eur con circa 27 deals (di cui 9 relativi a Eur Torrinio; 8 a Eur Laurentina; 7 a Eur Colombo e 3 a Eur Core) sul totale di 76

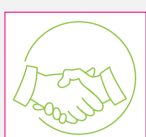
transazioni totali registrate nella capitale. Seguono il CBD e il Semicentro con rispettivamente 16 e 14 operazioni ciascuno.

La maggior parte delle transazioni del semestre ha riguardato spazi di grado B e C per un totale di 56 deals sui 76 totali registrati a Roma nell'H1 2019.

Analizzando la dimensione delle transazioni, nel Q2 2019 Roma si conferma come una città caratterizzata da una domanda di spazi di metratura inferiore ai 1.000 mq (per quasi il 70% del numero totale dei deals chiusi). Nel Q2 sono state rilevate in città solo 3 operazioni di dimensione superiore ai 6.000 mq. Il mercato romano anche in quest'ultimo trimestre continua ad essere caratterizzato da transazioni con canone inferiore ai 375 €/mq/anno, per circa l'85% delle operazioni chiuse aventi canone noto.

Sul versante dei canoni prime, a Roma si registra nel Q2 un aumento del valore prime del CBD che raggiunge i 450 €/mq/anno (+2% q-o-q). Stabilità per gli altri sottomercati romani agli stessi livelli già osservati nel primo trimestre dell'anno.

Per quanto riguarda l'offerta di spazi, nel Q2 2019 si osserva una lieve diminuzione del tasso di sfritto aggregato della città fino all'attuale 8,7% (-20 pb vs Q1 2019) per un totale che sfiora gli 845.000 mq di spazi vacanti immediatamente disponibili. Da notare tuttavia che i sottomercati centrali (CBD e Centro) rimangono caratterizzati da livelli di sfritto più bassi: tassi intorno al 4%. In città si riscontra una generale mancanza di spazi di qualità disponibili: solo poco più del 20% del totale vacante è di grado A, mentre la maggior parte delle superfici disponibili è di grado B e C. Questi spazi di qualità inferiore risultano di difficile collocazione sul mercato e si concentrano principalmente nelle aree più periferiche. In particolare, si evidenzia nel Greater Eur e nella Periferia & Fuori GRA la presenza oltre 610.000 mq vacanti in totale, di cui oltre 450.000 mq di grado B e C.



Take-up H1
170.963 mq
+102% vs H1 2018



Canone Prime Q2
450 €/mq/anno
+10 €/mq/anno vs Q1 2019



**Tasso di sfritto
totale città Q2**
8,7%
-20 pb vs Q1 2019

I canoni prime sono da leggersi come guida per indicare i trend del mercato. I livelli sono stabiliti come mix tra market sentiment e transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato Investimenti

A Roma prosegue il trend positivo del mercato immobiliare commerciale della città: i quasi €600 milioni investiti nel Q2 2019 portano i volumi registrati da inizio anno ad un totale di poco più di €800 milioni. Nella capitale, il risultato dell'H1 2019, oltre ad essere in crescita del 13% rispetto allo stesso periodo del 2018, è anche il miglior primo semestre registrato in città negli ultimi dieci anni.

Il buon risultato rilevato a Roma nei primi sei mesi del 2019 è stato raggiunto grazie ad un secondo trimestre particolarmente performante (+53% circa vs Q2 2018): in termini di volumi si tratta del miglior Q2 degli ultimi dieci anni per la capitale.

Da evidenziare che, a differenza del Q1 2019 in cui erano stati osservati nel mercato romano esclusivamente investimenti relativi al prodotto direzionale, nel Q2 tornano ad essere registrate in città anche operazioni appartenenti ai settori del Retail e dell'Alberghiero.

In particolare, sia a livello trimestrale che semestrale, hanno dominato in città i volumi Retail: nel Q2 2019 sono stati investiti circa €310 milioni (vs circa €15 milioni nel Q2 2018 e vs circa €85 milioni nell'H1 2018) corrispondenti a 4 deals relativi ad asset singoli. Da evidenziare tra queste transazioni l'operazione che ha coinvolto un Centro Commerciale in una zona periferica della città. Residuali i volumi degli altri 3 deals Retail, tutti appartenenti al segmento High Street. Sul fronte dei rendimenti netti prime, nel Q2 2019 decompressione per l'High Street a Roma di 5 pb fino all'attuale 3,35%.

Gli Uffici, con circa €280 milioni nei primi sei mesi dell'anno, si posizionano al secondo posto tra gli investimenti in città nell'H1 2019. Il risultato dei volumi direzionali del semestre è in flessione sia rispetto all'H1 2018 (-12% circa) sia alla media quinquennale di riferimento (-23% circa), mentre è superiore alla relativa media decennale (+10% circa). Questo rallentamento degli Uffici nell'H1 2019 è dovuto ad un Q2 sottodimensionato per questo settore: 2 deals di asset singoli per un totale di circa €60 milioni (rispetto ai circa €260 milioni del Q2 2018). Per il prodotto Uffici, nel Q2 2019 stabilità q-o-q per i rendimenti netti prime in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD permane al 4%, il Centro e il Greater Eur entrambi al 5%, il Semicentro al 5,75% e la Periferia & Fuori GRA al 7,50%.

In termini di gerarchie rispetto ai volumi investiti, segue il prodotto Alberghiero che, con poco più di €200 milioni tutti relativi al Q2 2019 (vs circa €25 milioni nel Q2 2018 e circa €160 milioni nell'H1 2018) registra il miglior primo semestre di sempre in città per il settore. Si evidenzia che la maggior parte delle operazioni del Q2 è stata chiusa nei sottomercati romani più centrali.

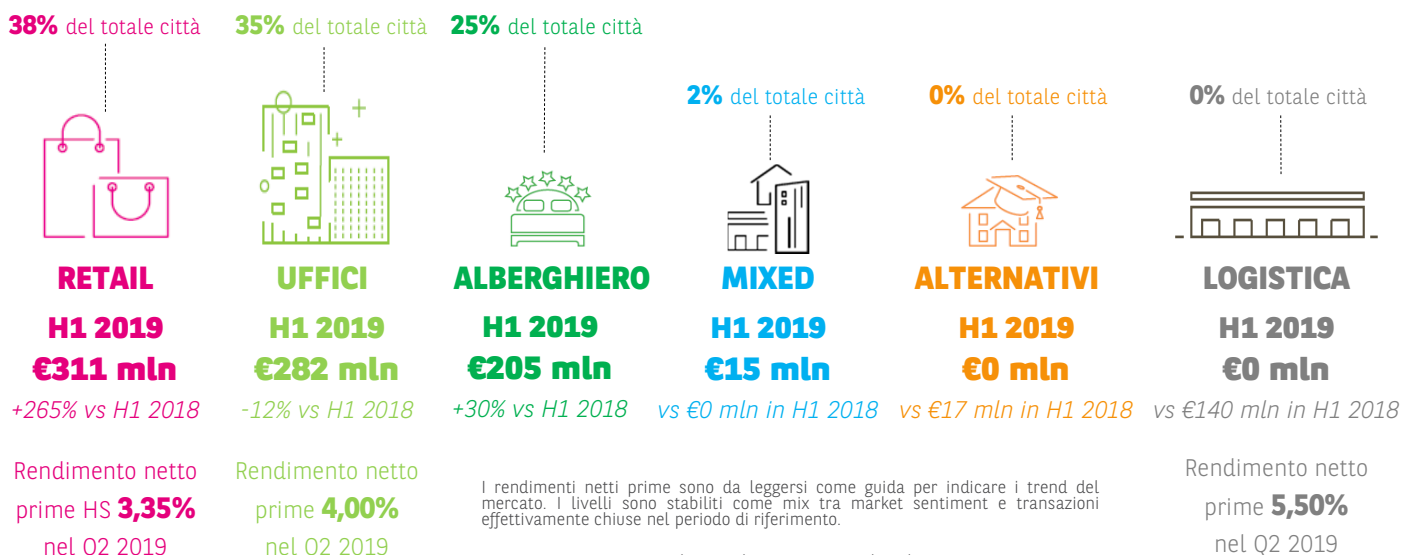
A Roma, non si hanno evidenze nell'H1 2019 di operazioni concluse nei settori della Logistica e dei Prodotti Alternativi. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime del prodotto Logistico a Roma, stabilità per il quinto trimestre consecutivo al 5,50%.

TOTALE ROMA H1 2019

€813 mln

+13% vs H1 2018

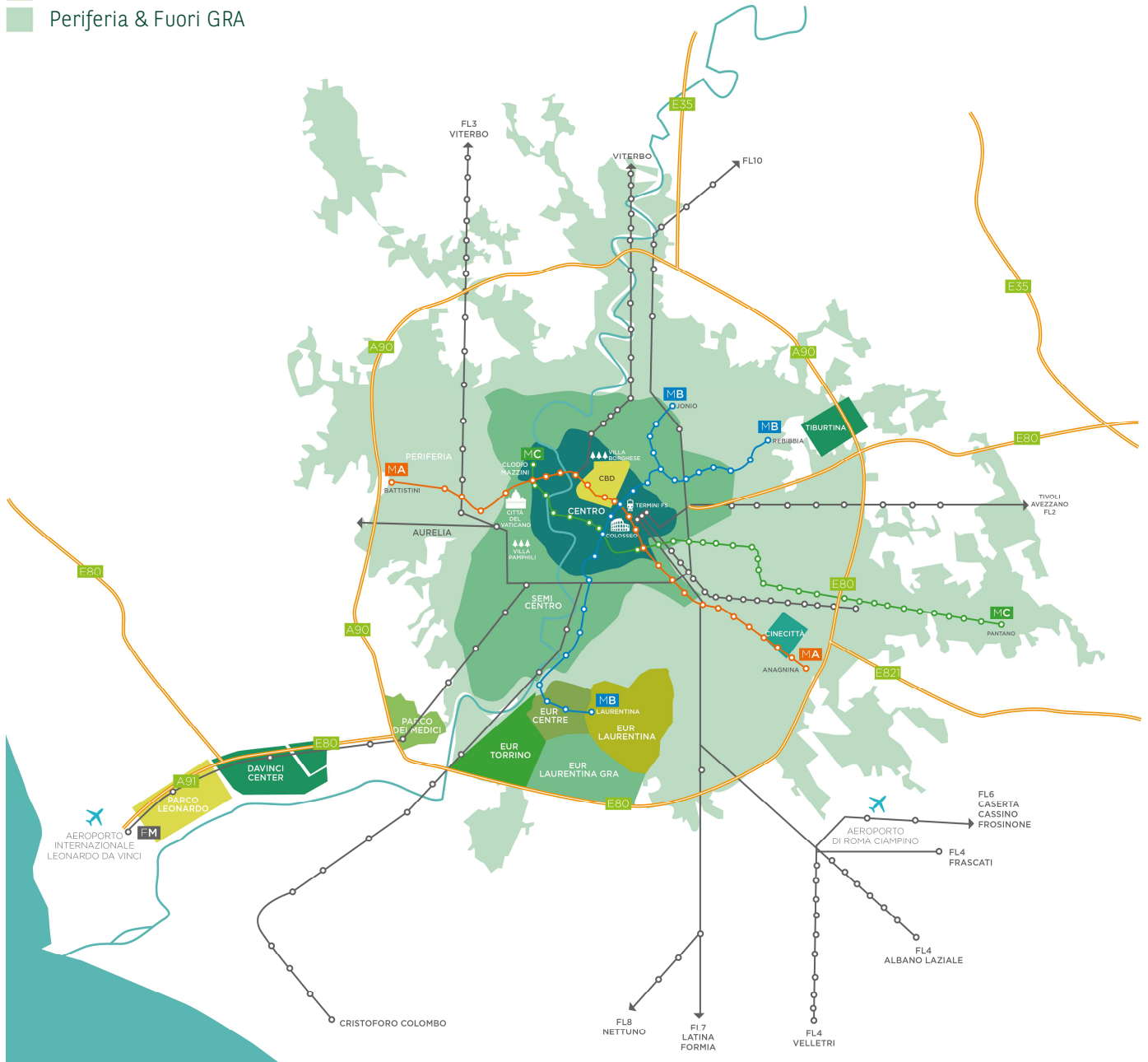
16% del totale Italia (pari a €5,1 mld)



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

MAPPA MERCATO UFFICI - ROMA

- CBD
- Centro
- Semicentro
- Eur Centro/Eur Core
- Periferia & Fuori GRA



6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Contatti

BNP Paribas Real Estate Italy

Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20124 Milano

Tel: +39 02 5833 141

Via Salandra, 13 - 00187 Roma

Tel: +39 06 4200 6020

www.realestate.bnpparibas.it

Ufficio Studi

Cristiana Zanzottera

Responsabile dell'Ufficio Studi

Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20124 Milano

Tel: +39 02 3211 5357

cristiana.zanzottera@bnpparibas.com

Best Real Estate Research
in Italy 2018 *Euromoney*



FOR MORE INFORMATION:



@BNPPRE

www.realestate.bnpparibas.com

Disclaimer

Il presente documento è stato predisposto da BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l., nell'ambito dell'attività dell'Ufficio Ricerca. Le stime e le opinioni contenute sono state elaborate dall'Ufficio Ricerca di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l. e possono essere modificate, emendate o aggiornate senza necessità di preavviso. Il presente documento ha esclusivamente scopi informativi e non costituisce, né può essere considerato, un'offerta di servizi di qualsiasi genere, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di sottoscrizione o vendita di prodotti immobiliari. Le opinioni e le informazioni contenute nel documento non impegnano né la responsabilità di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l. né quella dell'Ufficio Ricerca.

PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT

Tutti i diritti riservati. Nessuna parte della pubblicazione può essere riprodotta, tradotta, trasmessa o registrata su un supporto informatico senza il permesso scritto di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l.



BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

