



City News YTD Q3 2019

ROMA

BUONA PERFORMANCE PER IL MERCATO ROMANO

Il mercato Leasing Uffici

Nel mercato leasing Uffici di Roma nei primi nove mesi del 2019 è stato registrato un take-up più elevato di quello raggiunto in tutti gli anni precedenti nell'arco di dodici mesi di attività. In particolare, l'assorbimento da inizio anno è pari a quasi 250.000 mq, livello superiore alle medie quinquennali (+85% circa) e decennali (+115% circa) dei primi nove mesi dell'anno. Il Q3 2019 è stato il miglior terzo trimestre di sempre con un assorbimento di quasi 78.000 mq influenzato da alcune operazioni di dimensione rilevante. Inoltre, il risultato del Q3 2019 è superiore sia rispetto al Q3 2018 (+180% circa) sia rispetto alle medie di cinque e dieci anni di riferimento (rispettivamente +65% e +110% circa). Da segnalare invece la lieve riduzione rispetto al Q2 2019 (-13% circa).

Dall'analisi dei diversi sottomercati romani, nei primi nove mesi dell'anno è emersa una dinamicità diffusa in termini di take-up rispetto allo stesso periodo del 2018, ad esclusione del CBD. In particolare, nei primi tre trimestri dell'anno per il Centro, il Semicentro e il Greater Eur si è registrato il miglior risultato degli ultimi dieci anni nel periodo di riferimento. Più nel dettaglio, il Centro ha assorbito nei primi nove mesi del 2019 circa 84.000 mq (di cui solo 2.200 mq circa nel Q3), grazie ad una rilevante locazione chiusa nel Q2 2019 di circa 50.000 mq. Nel Semicentro sono stati assorbiti YTD 2019 circa 27.000 mq grazie ad un numero record di operazioni compiute da inizio anno (21). Inoltre, in questo sottomercato il terzo trimestre del 2019 è stato il miglior Q3 degli ultimi dieci anni con un assorbimento di circa 3.600 mq. Nel Greater Eur YTD sono stati locati circa 87.000 mq, influenzati da un'importante operazione pre-let nel Q3 di circa 27.000 mq relativa ad un'azienda appartenente al settore della consulenza. Andamento positivo YTD 2019 anche nella Periferia & Fuori GRA dove sono stati assorbiti circa 30.500 mq (+65% circa vs primi nove mesi del 2018), di cui circa 20.500 mq nel Q3 2019 (impattati da un'operazione owner occupation di circa 10.000 mq).

Come già accennato invece, nel CBD di Roma si è registrata nei primi nove mesi del 2019 una riduzione y-o-y del take-up (-37% circa). In particolare, in questo sottomercato finora sono stati locati circa 20.600 mq (di cui circa 3.800 mq nel Q3 2019).

Per quanto riguarda le operazioni chiuse nel terzo trimestre dell'anno in corso, il 72% circa dell'assorbimento complessivo della città ha riguardato spazi di grado B.

Il mercato locativo Uffici di Roma continua ad essere caratterizzato nel terzo trimestre del 2019 da operazioni di metratura inferiore ai 1.000 mq (per circa il 65% del numero totale di deals chiusi). Da notare che nel Q3 2019 sono state concluse 3 operazioni di metratura superiore ai 9.000 mq, riferite al settore bancario, a quello assicurativo e a quello della consulenza.

Con riferimento ai canoni, nel Q3 2019 quasi il 90% delle operazioni chiuse nel trimestre avente canone noto ha registrato un livello inferiore ai 375 €/mq/anno.

Sul fronte dei canoni prime, a Roma si osserva nel Q3 2019 una stabilità q-o-q in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD romano si conferma al livello di 450 €/mq/anno.

Per quanto riguarda l'offerta di spazi Uffici, nel terzo trimestre del 2019 si rileva una diminuzione del tasso di sfitto aggregato della città all'attuale 8,2% (-50 pb vs Q2 2019) per un totale di spazi vacanti da inizio anno pari a circa 801.000 mq. È rilevante notare che i sottomercati più centrali della città (CBD e Centro) mantengono tassi di sfitto compresi tra il 3% e il 4%. Si osserva che quasi il 20% dello spazio totale disponibile a Roma è di grado A, mentre la maggior parte delle superfici vacanti è di grado inferiore e concentrata principalmente nel Greater Eur e nella Periferia & Fuori GRA. Più nel dettaglio, in questi ultimi due sottomercati più periferici della città si rileva la presenza di poco più di 570.000 mq vacanti in totale, di cui quasi l'80% di grado B e C.



Take-up YTD Q3
248.893 mq
+121% vs YTD Q3 2018



Canone Prime Q3
450 €/mq/anno
stabile vs Q2 2019



Tasso di sfitto
totale città Q3
8,2%
-50 pb vs Q2 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 continua l'andamento positivo del mercato degli investimenti immobiliari commerciali che nei primi nove mesi del 2019 ha registrato volumi per circa €1,3 miliardi (+37% rispetto allo stesso periodo del 2018): il miglior risultato degli ultimi dieci anni per il periodo di riferimento. Inoltre, la performance dei primi nove mesi del 2019 è superiore alle medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +25% e +55% circa).

I livelli positivi YTD 2019 registrati a Roma sono stati raggiunti grazie a quasi €470 milioni di investimenti relativi al Q3 2019: i volumi del trimestre appena concluso sono doppi rispetto al Q3 2018, e superiori alle relative medie di cinque (+30% circa) e dieci anni (+60% circa).

Il settore degli Uffici, rispetto alle altre asset class, ha dominato i volumi di investimento di Roma sia trimestralmente che nei primi nove mesi del 2019. In particolare, da inizio anno sono stati investiti nel direzionale circa €620 milioni (quasi il 50% dei volumi totali di Roma), risultato superiore alle medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +20% e +55% circa). Al risultato dei primi tre trimestri del 2019 ha contribuito la buona performance del Q3 con investimenti nel prodotto direzionale pari a quasi €340 milioni, il secondo miglior Q3 degli ultimi dieci anni. Gli investimenti Uffici del Q3 2019 hanno riguardato due operazioni relative ad asset singoli (una nel CBD e una nell'Eur Core) ed un'operazione di portafoglio che

ha coinvolto anche due immobili ubicati nel Greater Eur di Roma. Stabilità q-o-q per i rendimenti netti prime degli Uffici nel Q3 2019 in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD permane al 4% e il Centro al 5%.

In termini di volumi a Roma segue il prodotto Retail in cui sono stati investiti €414 milioni nei primi nove mesi dell'anno, dato in crescita rispetto agli €85 milioni dello stesso periodo del 2018. Nel terzo trimestre dell'anno si ha evidenza di una sola operazione Retail riguardante un centro commerciale nella zona periferica della città per un valore di circa €100 milioni. Stabilità q-o-q per i rendimenti netti prime dell'High Street di Roma al 3,35%.

Gli investimenti da inizio anno nel prodotto Alberghiero sono stati pari a circa €230 milioni, in lieve riduzione rispetto ai primi tre trimestri del 2018 (in cui erano stati investiti circa €250 milioni). Nel Q3 2019 si ha evidenza di una sola operazione in questa asset class del valore di circa €25 milioni e chiusa nel sottomercato del Centro.

Anche nel terzo trimestre del 2019 non si ha evidenza a Roma di investimenti nei settori della Logistica e dei prodotti Alternativi. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime del prodotto Logistico, stabilità per il sesto trimestre consecutivo al 5,50%.

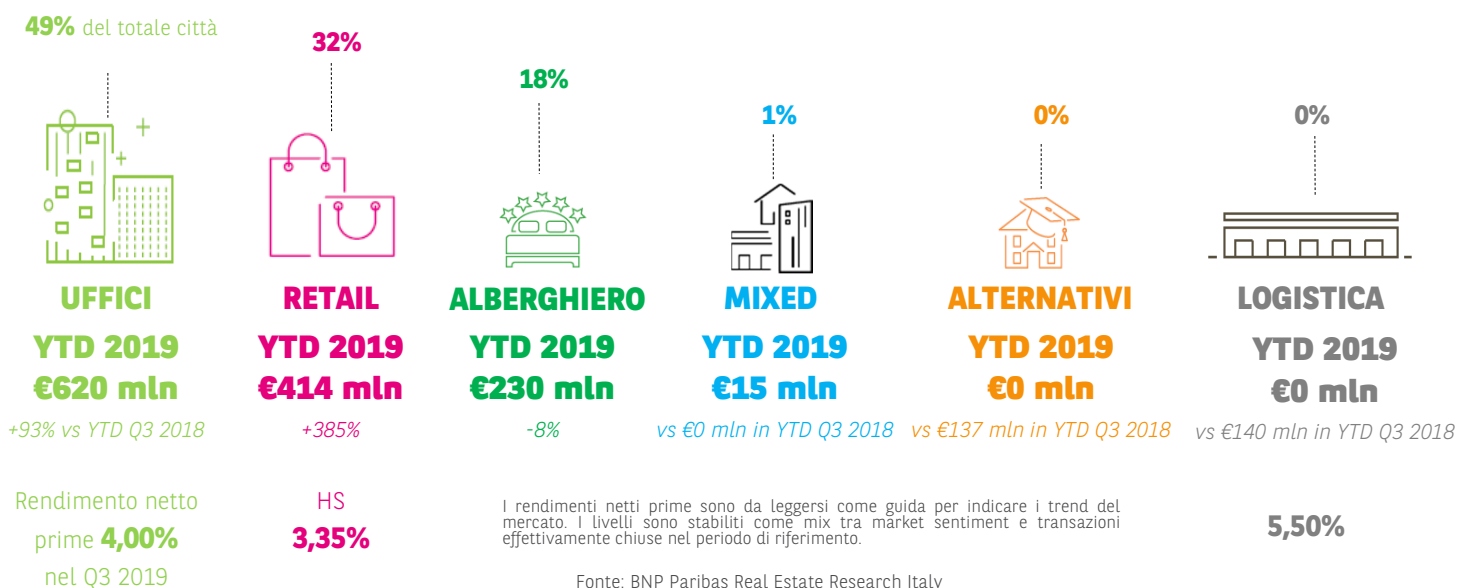


TOTALE ROMA YTD 2019

€1.279 mln

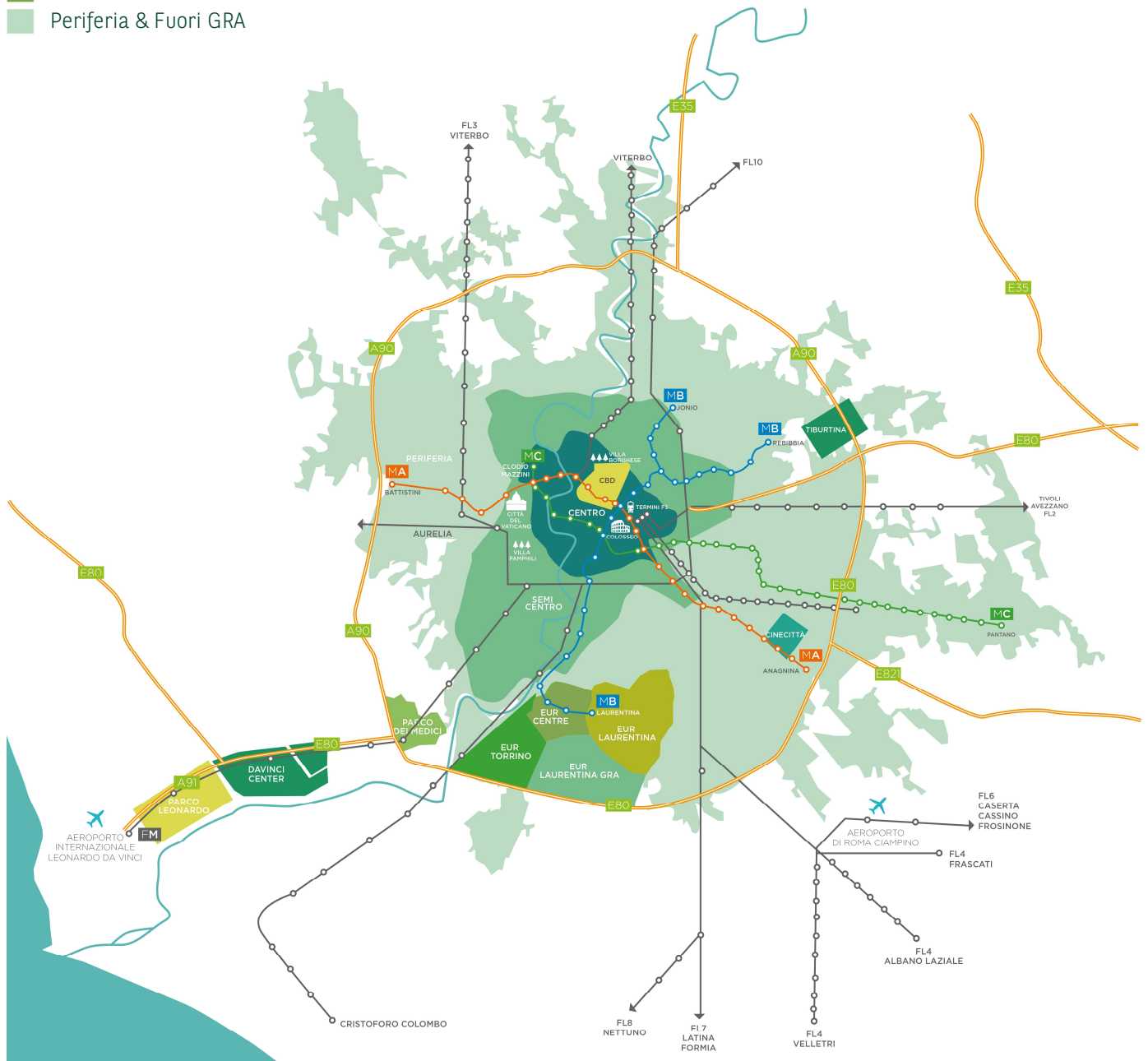
+37% vs YTD Q3 2018

18% del totale Italia (pari a circa €7,2 mld)



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*



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



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