



**CITY NEWS  
ROMA  
Q1 2021**

## **ROMA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI**

**A Roma performance sottodimensionata per il mercato locativo Uffici nel Q1 2021 rispetto al Q1 2020. Crescita per il mercato degli investimenti commerciali**

### **IL MERCATO LEASING UFFICI**

A Roma il primo trimestre 2021 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 25.900 mq, livello inferiore del 10% circa rispetto a quello del Q1 2020 e rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni e inferiore del 40% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni. Riduzione rilevante anche nel numero di operazioni chiuse: 20 nel Q1 2021 rispetto alle 35 del Q1 2020 e alle 30 in media dei Q1 degli ultimi 5 anni.

Analizzando le diverse zone della città, da evidenziare che il 35% circa del take-up del Q1 2021 si è concentrato nel sottomercato del CBD con circa 9.400 mq assorbiti (per 7 operazioni), con una crescita a tre cifre rispetto al valore del Q1 2020. Questo risultato è stato impattato dalla chiusura nel trimestre di un rilevante deal owner occupier di circa 4.100 mq da parte di un tenant appartenente al settore bancario/finanziario.

A seguire, il Greater EUR che ha assorbito il 30% circa del take-up trimestrale registrando circa 7.600 mq (per 4 operazioni) in aumento del 40% circa rispetto al Q1 2020.

La Periferia & Fuori GRA e il Centro hanno registrato assorbimenti rispettivamente di circa 4.800 mq (incluso un rilevante deal per circa 4.000 mq chiuso da un tenant

appartenente al settore dei servizi) e 4.000 mq, valori in diminuzione del 40% e 60% circa rispetto a quanto registrato nel Q1 2020. Da segnalare che nel Q1 2021 non sono stati registrati deals nel Semicentro.

Per quanto riguarda la qualità degli immobili affittati nel trimestre, il 53% circa dell'assorbimento è stato relativo a spazi di grado A (per un totale di circa 14.000 mq).

Si conferma anche nel Q1 2021 il dato strutturale del mercato locativo Uffici di Roma che rimane caratterizzato da operazioni di piccola metratura (inferiore ai 1.000 mq) per circa il 60% delle transazioni chiuse. Da osservare che nel trimestre non sono stati chiusi deals di dimensione superiore ai 6.000 mq.

Sul fronte dei canoni, i dati osservati nel Q1 2021 mostrano una prevalenza di chiusure caratterizzate da livelli compresi tra i 250-375 €/mq/anno (per circa il 55% del numero totale dei deals del trimestre aventi canone noto).

Per quanto riguarda i canoni prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati della città rispetto al trimestre precedente. In particolare, il CBD romano permane a 450 €/mq/anno per l'ottavo trimestre consecutivo.

Analizzando l'offerta Uffici a Roma, al Q1 2021 si rilevano in totale circa 873.500 mq

di spazi vacanti, in lieve riduzione rispetto al dato del trimestre precedente. Il tasso di sfritto aggregato in città è diminuito nel Q1 2021 all'8,90% (dal 9,10% nel Q4 2020). Nei sottomercati centrali si registrano livelli di sfritto decisamente più bassi (compresi tra il 3,5% e il 4,5%).

Per quanto riguarda la qualità degli spazi vacanti, a Roma solo il 22% circa della disponibilità complessiva (avente grado noto) è di grado A: si tratta di circa 177.000 mq, di cui circa 43.000 mq circa localizzati tra CBD e Centro. Al contrario, la maggior parte degli spazi attualmente disponibili in città è di qualità inferiore e localizzata principalmente nel Greater EUR e nella Periferia & Fuori GRA. In particolare, in questi due sottomercati il 78% circa degli spazi attualmente vacanti (con grado noto) è di grado B e C.

#### **Take away Q1 2021**

**Assorbimento di spazi Uffici in diminuzione rispetto al Q1 2020**

**Nel CBD e nel Centro il 50% circa dell'assorbimento trimestrale**

**Canoni prime Uffici stabili q-o-q in tutti i sottomercati**

## IL MERCATO INVESTIMENTI

## Take away Q1 2021

**Investimenti in crescita rispetto al Q1 2020**

**Volumi Q1 2021 attribuibili solo a Uffici e Logistica. Nessuna operazione negli altri settori**

**Rendimenti netti prime stabili q-o-q per tutte le asset class**

A Roma il Q1 2021, con circa €130 milioni di investimenti nel mercato immobiliare commerciale, ha registrato un aumento del 17% circa rispetto al Q1 2020. Si tratta tuttavia di un dato inferiore rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -35% e -40% circa).

I volumi registrati in città nel trimestre sono attribuibili a sole due tipologie di asset class: Uffici e Logistica.

Per quanto riguarda il prodotto direzionale gli investimenti sono stati pari a circa €70 milioni (il 55% circa del totale trimestrale in città), valore in linea con il Q1 2020 ma in calo rispetto alle medie dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni (-40% e -45% circa). Le 3 operazioni chiuse nel Q1 2021 nel settore Uffici (e tutte riferibili a singoli asset) sono state localizzate come segue: una nel CBD romano per un valore di circa €46 milioni e due nel sottomercato del Centro per un valore totale di circa €24 milioni. Tutte queste operazioni sono state finalizzate da capitali domestici. Sul fronte dei rendimenti netti prime Uffici, nel Q1 2021 si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati. In

particolare, il CBD romano e il Centro permangono rispettivamente al 3,90% (per il secondo trimestre consecutivo) e al 5,00% (per il nono trimestre consecutivo).

L'altro settore di investimento in città nel Q1 2021 è stato rappresentato dalla Logistica che ha registrato volumi per circa €58 milioni (il 45% circa del totale trimestrale) rispetto ad un Q1 2020 che non aveva registrato operazioni in questa asset class. Il dato del primo trimestre 2021 risulta anche in crescita a tre digit rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni. Più nel dettaglio, i volumi della Logistica fanno riferimento a due acquisizioni incluse all'interno di una più ampia operazione di portafoglio che ha coinvolto anche location presenti nel Nord Italia e finalizzata da capitali asiatici. Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica a Roma nel Q1 2021, i livelli rimangono stabili al 5,25% (per il terzo trimestre consecutivo).

Infine, da evidenziare che nel Q1 2021 non è stata registrata a Roma nessuna operazione nei settori Prodotti Misti, Alternativi, Alberghiero e Retail. Relativamente a quest'ultimo settore si registra stabilità q-o-q nel segmento High Street per i rendimenti netti prime al 3,70% (per il terzo trimestre consecutivo).

I capitali investiti in città nel Q1 2021 sono stati per il 55% del totale di provenienza domestica e completamente allocati, come già menzionato, nel prodotto Uffici. La parte rimanente invece è stata di provenienza asiatica e collocata totalmente nel settore Logistico.



## ROMA Q1 2021 €128 mln

**11%** circa del totale Italia

**+17%** vs Q1 2020



### UFFICI

**€70 mln** - Q1 2020

**55%** del totale città

Rendimento netto prime Q1 2021

**3,90%** Stabile



### LOGISTICA

**€58 mln** vs €0 nel Q1 2020

**45%** del totale città

Rendimento netto prime Q1 2021

**5,25%** Stabile

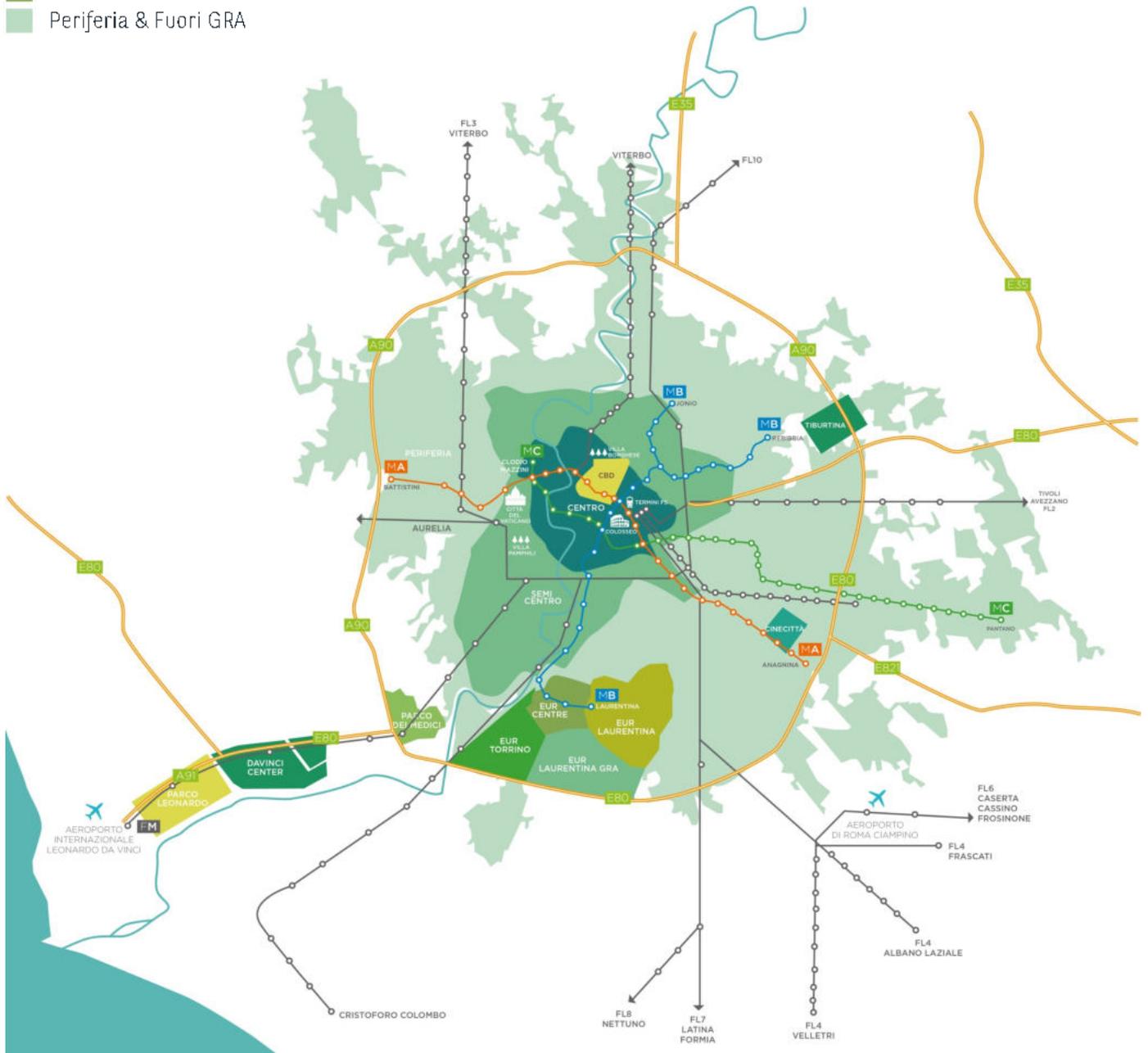
*Prodotti Misti €0 vs €29 M nel Q1 2020, Alternativi €0 vs €4 M nel Q1 2020, Alberghiero €0 come nel Q1 2020, Retail €0 come nel Q1 2020.*

BNP Paribas Real Estate Research Italy

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

# MAPPA MERCATO UFFICI - ROMA

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



# 6 BUSINESS LINES in Europe A 360° vision

## BNP Paribas Real Estate Italy

### MILANO

Piazza Lina Bo Bardi, 3  
20124 Milano  
Tel: +39 02 5833 141

### ROMA

Via Salandra, 13  
00187 Roma  
Tel: +39 06 4200 6020

## Contatti

### UFFICIO STUDI

Cristiana Zanzottera  
Responsabile dell'Ufficio Studi  
cristiana.zanzottera@bnpparibas.com

Best Real Estate Research  
in Italy 2017 and 2018

*Euromoney*



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS

#### 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.

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



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



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Real Estate  
for a changing  
world