



**CITY NEWS ROMA  
YTD Q4 2019**

**MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE  
INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI**

**2019: ANNO POSITIVO PER IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA**

**Il 2019 è il secondo miglior anno di sempre per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali di Roma. Record anche per il mercato locativo Uffici**

**IL MERCATO LEASING UFFICI**

Il 2019 è stato il miglior anno di sempre per il mercato locativo Uffici della città di Roma con un assorbimento di quasi 273.000 mq (+58% rispetto al 2018), che ha superato il livello record registrato nel 2017 (pari a circa 220.000 mq). Il risultato del 2019 è attribuibile ad alcune operazioni di dimensione rilevante tra cui, in particolare, la locazione di circa 50.000 mq avvenuta nel Q2 nel sottomercato del Centro. L'assorbimento del 2019 è superiore alle medie annuali quinquennali (+50% circa) e decennali (+75% circa).

Mentre i primi tre trimestri del 2019 hanno contribuito in maniera significativa alla performance record dell'anno, nel Q4 si rileva un take-up sottodimensionato: quasi 24.000 mq rispetto ai circa 60.000 mq del Q4 2018. Inoltre il livello dell'ultimo trimestre del 2019 è in flessione del 50% circa rispetto alla relativa media quinquennale e del 45% circa rispetto a quella decennale.

Analizzando i diversi sottomercati, si registra nel 2019 una diffusa dinamicità in termini di assorbimento in tutte le aree di

Roma (ad eccezione del CBD). In particolare, il 2019 è stato il miglior anno di sempre per il take-up del Centro e del Semicentro, dove in entrambi i casi si è rilevata una crescita a tre cifre rispetto al 2018. Nel dettaglio, i circa 90.000 mq locati da inizio anno nel Centro sono stati impattati da due operazioni rilevanti che hanno rappresentato il 75% circa del take-

up totale annuo di questo sottomercato (si tratta della già citata transazione di 50.000 mq e del deal di quasi 18.000 mq relativo ad un tenant operante nel settore dei servizi immobiliari). Nel Semicentro l'assorbimento di circa 30.000 mq registrato nell'anno è stato raggiunto grazie ad un numero record di operazioni chiuse: 25 nel 2019 rispetto ad una media



**272.629 MQ**

**TAKE-UP 2019**

+58% VS 2018



**450 €/MQ/A**

**CANONE PRIME Q4**

STABILE VS Q3 2019



**8,0%**

**TASSO DI SFITTO  
TOTALE CITTÀ Q4**

-20 PBVS Q3 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 valori delle transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

di circa 10 deals all'anno dal 2010. Andamento positivo nel 2019 per il Greater Eur che, con un take-up di quasi 97.000 mq (+50% circa rispetto al 2018), registra uno dei migliori risultati degli ultimi anni. Da evidenziare tuttavia che il Greater Eur è stato influenzato nell'anno da una serie di operazioni di metratura rilevante, tra cui un pre-let di circa 27.000 mq chiuso nell'Eur Torino. Al contrario, il CBD romano nel 2019 registra un take-up di quasi 23.000 mq, in decremento del 40% circa rispetto al 2018. Infine, per quanto riguarda l'ultimo trimestre, da notare che in generale la performance sottodimensionata rilevata in città nel Q4 si è riflessa anche nei singoli sottomercati che a livello trimestrale registrano infatti (ad eccezione del Semicentro) un take-up in diminuzione rispetto al Q4 2018.

In città, circa la metà dell'assorbimento complessivo del 2019 ha riguardato spazi di grado A (per un totale di circa 134.500 mq).

Si conferma anche nel 2019 il dato strutturale del mercato locativo romano che rimane caratterizzato da operazioni di

piccola metratura (inferiore ai 1.000 mq) per circa il 70% delle transazioni chiuse nel 2019. Come già anticipato, è rilevante osservare anche il completamento nell'anno di una decina di operazioni con metratura superiore ai 6.000 mq (nessuna di queste relativa al Q4).

Sul fronte dei canoni, la maggior parte delle chiusure a Roma è caratterizzata da livelli compresi tra i 125-375 €/mq/anno (per quasi il 90% del numero totale dei deals del 2019 aventi canone noto).

Per quanto riguarda i canoni prime, nel Q4 2019 in tutti i sottomercati della città si sono confermati i livelli già osservati nel trimestre precedente. In particolare, il canone prime del CBD romano permane al livello di 450 €/mq/anno per il terzo trimestre consecutivo.

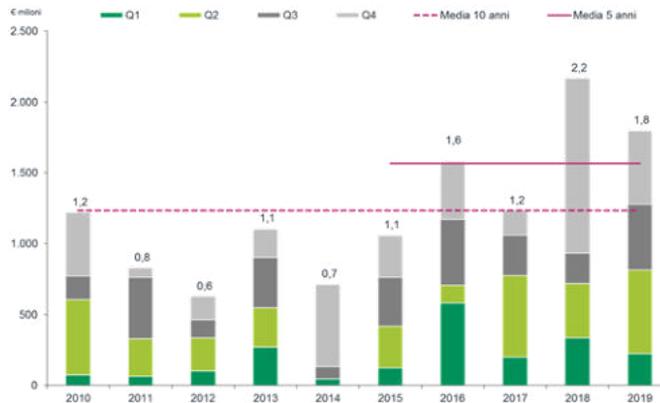
Analizzando l'offerta Uffici a Roma, al Q4 2019 si rilevano in totale circa 783.500 mq di spazi vacanti, in lieve flessione rispetto al dato del trimestre precedente. Il tasso di sfritto aggregato della città è diminuito leggermente nel Q4 all'8% (dall'8,2% nel Q3 2019), anche se nei sottomercati centrali si registrano livelli di sfritto decisamente più

bassi (compresi tra il 3,5% e il 4%). Per quanto riguarda la qualità degli spazi vacanti, a Roma solo il 15% circa della disponibilità complessiva è di grado A: si tratta di quasi 116.000 mq in totale, di cui appena 22.000 mq circa localizzati tra CBD, Centro e Semicentro. Al contrario, la maggior parte della disponibilità è di qualità inferiore e localizzata nel Greater Eur e nella Periferia & Fuori GRA. In particolare, in questi due sottomercati il totale vacante è di circa 560.000 mq, di cui l'80% circa di grado B e C.

### Roma, Take-up Uffici per trimestre



### Roma, Investimenti mercato immobiliare commerciale (totale asset class) per trimestre



BNP Paribas Real Estate Research Italy

## IL MERCATO INVESTIMENTI

Ottimo 2019 per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali di Roma che, con volumi pari a circa €1,8 miliardi, si qualifica come il secondo miglior anno di sempre per la Capitale dopo il 2018 (in cui si erano sfiorati i €2,2 miliardi). Il risultato del 2019 è superiore del 15% circa rispetto alla media annuale quinquennale e del 45% circa rispetto a quella decennale.

L'ultimo trimestre dell'anno ha contribuito con circa €520 milioni, investiti principalmente nell'Alberghiero e, a seguire, negli Uffici. I volumi registrati nel Q4 sono superiori del 30% circa rispetto alla media decennale e in linea rispetto alla media quinquennale di riferimento. Rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno il Q4 2019 registra un decremento del 60% circa. Da notare che, tuttavia, il Q4 2018 è stato il migliore trimestre di sempre per il mercato romano.

In termini di contribuzione relativa ai volumi, a Roma nel 2019 hanno guidato gli investimenti nel settore Uffici dove si è concentrato poco più del 40% del totale investito nell'anno: circa €780 milioni (-35% rispetto al 2018) di cui quasi l'80% localizzato tra Greater Eur e CBD. I volumi Uffici del 2019 sono superiori del 20% circa rispetto alle media annuale decennale del mercato direzionale romano. Il Q4 2019, con investimenti in Uffici per circa €155 milioni,

risulta sottodimensionato rispetto alle relative medie di periodo. Sul fronte dei rendimenti netti prime, nel Q4 2019 stabilità q-o-q per il prodotto direzionale in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD permane al 4% e il Centro al 5%.

L'Alberghiero nel 2019 registra a Roma volumi per circa €550 milioni (+30% circa vs 2018): livello mai raggiunto in precedenza in città per questo settore. I sottomercati romani più centrali sono stati quelli maggiormente interessati dalle transazioni di prodotto Alberghiero nel corso del 2019, in termini sia di numero di operazioni completate che di volumi transati.

Nel 2019 in città segue, in termini di investimenti, il settore Retail in cui sono stati allocati circa €415 milioni corrispondenti a 5 operazioni (nessuna chiusa nel Q4). I volumi Retail del 2019 sono raddoppiati rispetto al risultato del 2018 e alla relativa media annuale quinquennale, mentre sono superiori quasi del 75% rispetto alla relativa media decennale. Da evidenziare nell'anno il rilevante contributo delle due transazioni in città relative a Centri Commerciali, residuali invece i volumi investiti in High Street. Nel Q4 2019, stabilità per i rendimenti netti prime dell'High Street di Roma al 3,35% per il terzo trimestre consecutivo.

Mentre nei primi nove mesi del 2019 non erano state rilevate in città operazioni di prodotto Logistico, nel Q4 sono state completate 4 transazioni in questa asset class per un totale di circa €53 milioni. Con questo risultato, i volumi annuali della Logistica sono in flessione rispetto ai circa €260 milioni rilevati nell'arco del 2018. Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica a Roma, dal Q2 2018 i livelli sono stabili al 5,50%.

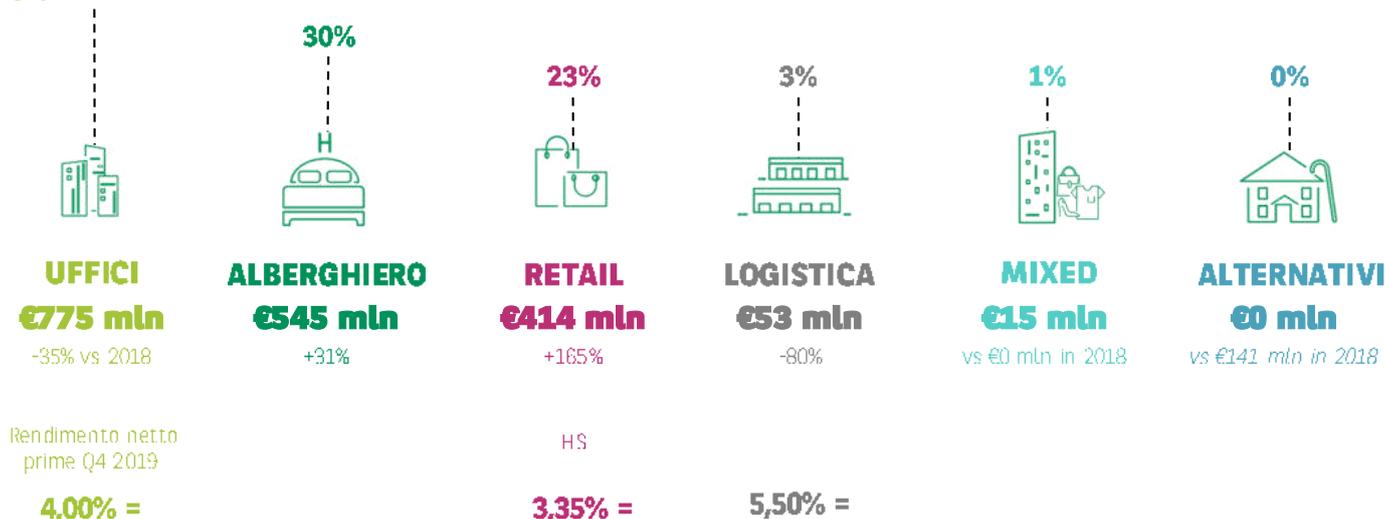
Infine in città nel 2019 è stata rilevata una transazione nel sottomercato del Centro relativa ad un asset ad uso misto (per un totale di circa €15 milioni).

Gli operatori che hanno investito a Roma nel 2019 sono stati principalmente di origine estera (per circa il 55% del totale) con una netta maggioranza di investitori statunitensi che hanno allocato circa €635 milioni in prevalenza nel prodotto Uffici.

### TOTALE ROMA 2019 €1.801 mln

15% del totale Italia (pari a circa €12,2 mld) - -17% vs 2018

43% del totale città



Rendimento netto  
prime Q4 2019

4,00% =

HS

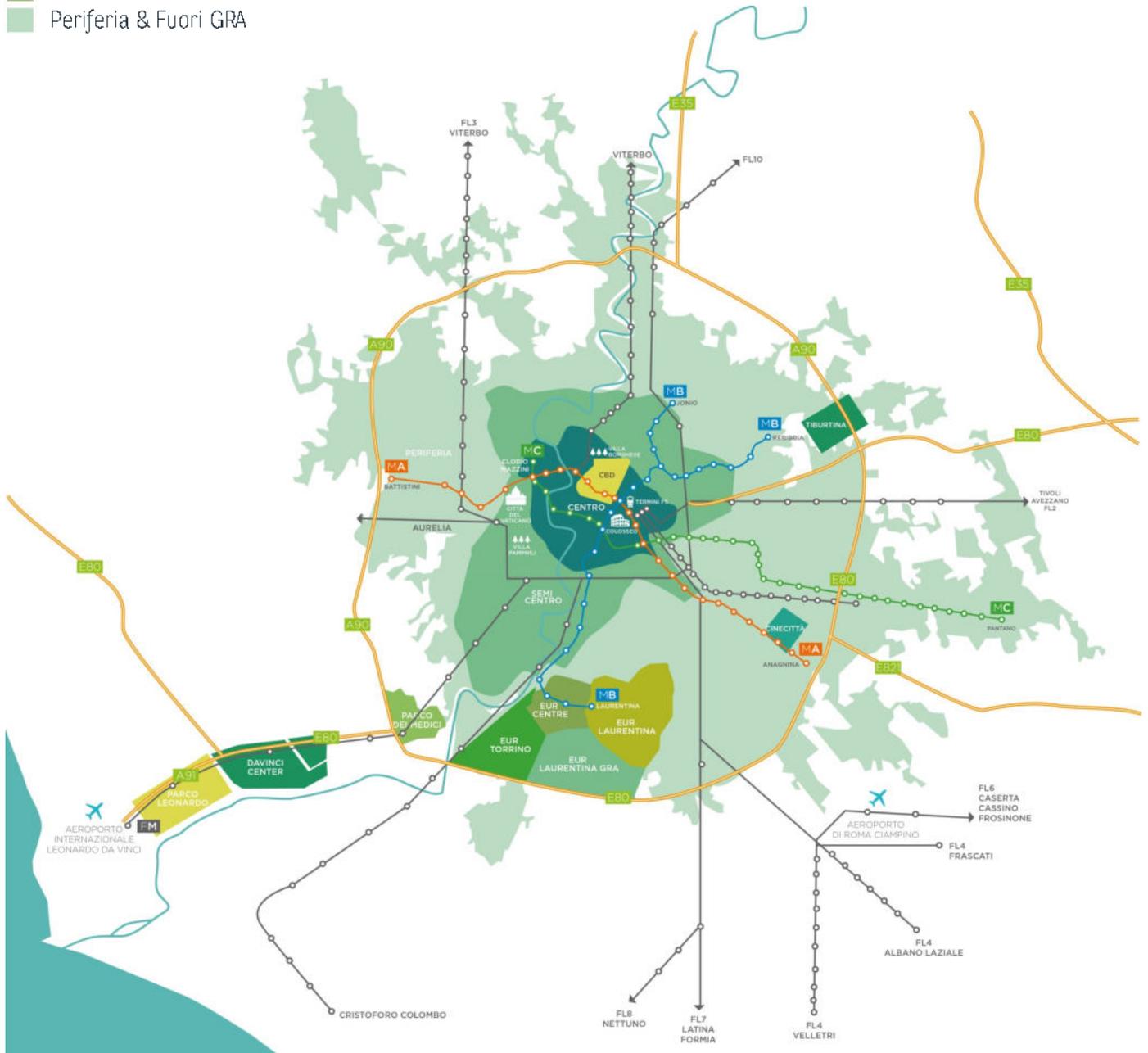
3,35% =

5,50% =

I rendimenti netti prime sono da leggersi come guida per indicare i trend del mercato. I livelli sono stabiliti come mix tramarket 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  
Tel: +39 02 3211 5357  
cristiana.zanzottera@bnpparibas.com

Best Real Estate Research  
in Italy 2017 and 2018

*Eurromoney*



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, né 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 sono 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