



**CITY NEWS  
ROMA  
Q1 2020**

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

**Q1 2020 vs Q1 2019: risultato sottodimensionato sia per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali che per il mercato locativo Uffici**

### **IL MERCATO LEASING UFFICI**

A Roma nel primo trimestre 2020 è stato registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 29.300 mq, livello inferiore del 65% circa rispetto a quello del Q1 2019 ma superiore del 25% circa rispetto a quello del Q4 2019. Il risultato del Q1 2020 è inferiore alla media dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -30% e -10% circa).

Analizzando i diversi sottomercati, si evidenzia che l'unica zona di Roma che ha registrato un incremento del take-up Uffici è la Periferia & Fuori GRA che, grazie ad un buon numero di transazioni chiuse (10 nel Q1 2020 rispetto a 4 nel Q1 2019), ha raggiunto un assorbimento di circa 8.500 mq (+10% vs Q1 2019).

Al contrario, nel Q1 2020 in tutti gli altri sottomercati romani si è registrata una riduzione del take-up. In particolare, il Centro ha evidenziato un assorbimento pari a circa 10.300 mq in decremento del 65% circa rispetto al Q1 2019. Anche i sottomercati del Greater EUR e del Semicentro hanno registrato andamenti negativi del take-up rispetto al Q1 2019: in particolare il Greater EUR con circa 5.400 mq ha visto una decrescita del 75% circa

mentre il Semicentro con circa 3.700 mq ha registrato una riduzione del 72% circa. Nel Semicentro si è chiusa la transazione più rilevante del trimestre in termini di dimensione, pari a circa 3.500 mq, e relativa ad un tenant appartenente al settore dei Servizi. Infine, anche nel CBD romano l'assorbimento del Q1 2020 è risultato sottodimensionato rispetto al Q1 2019 (-85% circa) e pari a poco meno di 1.500 mq.

Le transazioni del primo trimestre 2020 a Roma hanno riguardato spazi di grado B per l'83% circa dei deals chiusi, e spazi di grado A per la parte rimanente.

Roma si conferma una città caratterizzata da deals di piccole metrature: nel Q1 2020 il 65% delle transazioni chiuse ha riguardato spazi inferiori ai 1.000 mq.

Sul versante dei canoni, i dati osservati nel Q1 mostrano una prevalenza di transazioni con canone inferiore ai 250 €/mq/anno (per il 65% circa del numero dei deals chiusi nel trimestre con canone noto). Nel Q1 2020 non si ha evidenza di operazioni chiuse al di sopra dei 375 €/mq/anno.

Per quanto riguarda i canoni prime, si è

registrata stabilità in tutti i sottomercati tranne che nell'EUR Laurentina dove il livello del canone ha mostrato una crescita da 290 €/mq/anno a 300 €/mq/anno. Il CBD romano permane a 450 €/mq/anno per il quarto trimestre consecutivo.

Sul fronte dell'offerta da rilevare il leggero aumento del tasso di sfritto aggregato che raggiunge l'8,2% dall'8% del Q4 2019. Nei sottomercati centrali i livelli di sfritto sono compresi tra il 3,5% e il 4%. In totale gli spazi attualmente vacanti sono pari a 804.800 mq, concentrati per il 45% circa in Periferia & Fuori GRA. Solo il 15% circa degli spazi vacanti è di grado A inclusi circa 7.300 mq localizzati nel CBD.

#### **Take away Q1 2020**

**Assorbimento di spazi Uffici in riduzione rispetto al Q1 2019**

**Solo in Periferia & Fuori GRA risultato positivo del take-up rispetto al Q1 2019**

**Canoni prime Uffici in crescita q-o-q nell'EUR Laurentina e stabili in tutti gli altri sottomercati**

## IL MERCATO INVESTIMENTI

### Take away Q1 2020

**Investimenti in riduzione rispetto al Q1 2019**

**Decrescita dei volumi Uffici. Nessuna operazione nei settori Retail, Logistica e Alberghiero**

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

Nel primo trimestre del 2020 si è osservata una dinamica negativa per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali di Roma: circa €110 milioni investiti complessivamente (il 6% circa del totale Italia nel trimestre), con un decremento del 50% circa rispetto allo stesso periodo del 2019, del 60% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni e del 45% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni.

Nel Q1 2020 a Roma sono state chiuse 4 operazioni: una di portafoglio nel settore Uffici e 3 relative a singoli asset (una nel settore Uffici, una relativa al settore Mixed Use e una relativa a investimenti alternativi).

Analizzando il contributo delle diverse asset class, il 70% circa dei volumi totali nel Q1 2020 si è concentrato nel settore Uffici (per €76 milioni), in riduzione rispetto ai circa €225 milioni dello stesso periodo dell'anno scorso e rispetto alle medie dei Q1 dei 5 e 10 anni (rispettivamente -55% e -35% circa). Il risultato Uffici del trimestre appena concluso è attribuibile alla chiusura di un deal relativo ad un singolo asset nel

sottomercato del Centro e alla chiusura della già citata operazione di portafoglio relativa a due immobili localizzati nel CBD. In entrambi i casi i capitali protagonisti delle acquisizioni sono stati di tipo domestico. Sul fronte dei rendimenti netti prime per il settore Uffici, nel Q1 2020 si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD romano permane al 4,00% (per il sesto trimestre consecutivo) e il Centro al 5,00% (per il quinto trimestre consecutivo).

In termini di investimenti nel Q1 2020 segue il settore dei prodotti ad uso misto che ha registrato volumi per circa €30 milioni corrispondenti ad un'unica operazione su asset singolo finalizzata da capitali dei Paesi Bassi nel sottomercato del Centro.

Per concludere l'analisi, a Roma nel Q1 2020 è stata registrata un'unica transazione del valore di circa €4 milioni nel settore dei prodotti Alternativi (in particolare relativa al prodotto residenziale) chiusa da uno sviluppatore italiano nel sottomercato del Greater EUR.

Da evidenziare che nel primo trimestre dell'anno in corso in città non si ha evidenza di operazioni chiuse nei settori Retail, Logistica e Alberghiero.

Si riporta che i rendimenti netti prime nel Q1 2020 per i settori High Street e Logistica a Roma rimangono stabili rispettivamente al 3,35% (dal Q2 2019) e al 5,50% (dal Q2 2018).



**ROMA Q1 2020**  
**€109 mln**

**6% del totale Italia**

**-50% vs Q1 2019**



**UFFICI**

**€76 mln** -66% vs Q1 2019

**70% del totale città**

*Rendimento netto prime* **4,00% =**



**USO MISTO**

**€29 mln** vs 0 mln nel Q1 2019

**26%**



**ALTERNATIVI**

**€4 mln** vs 0 mln nel Q1 2019

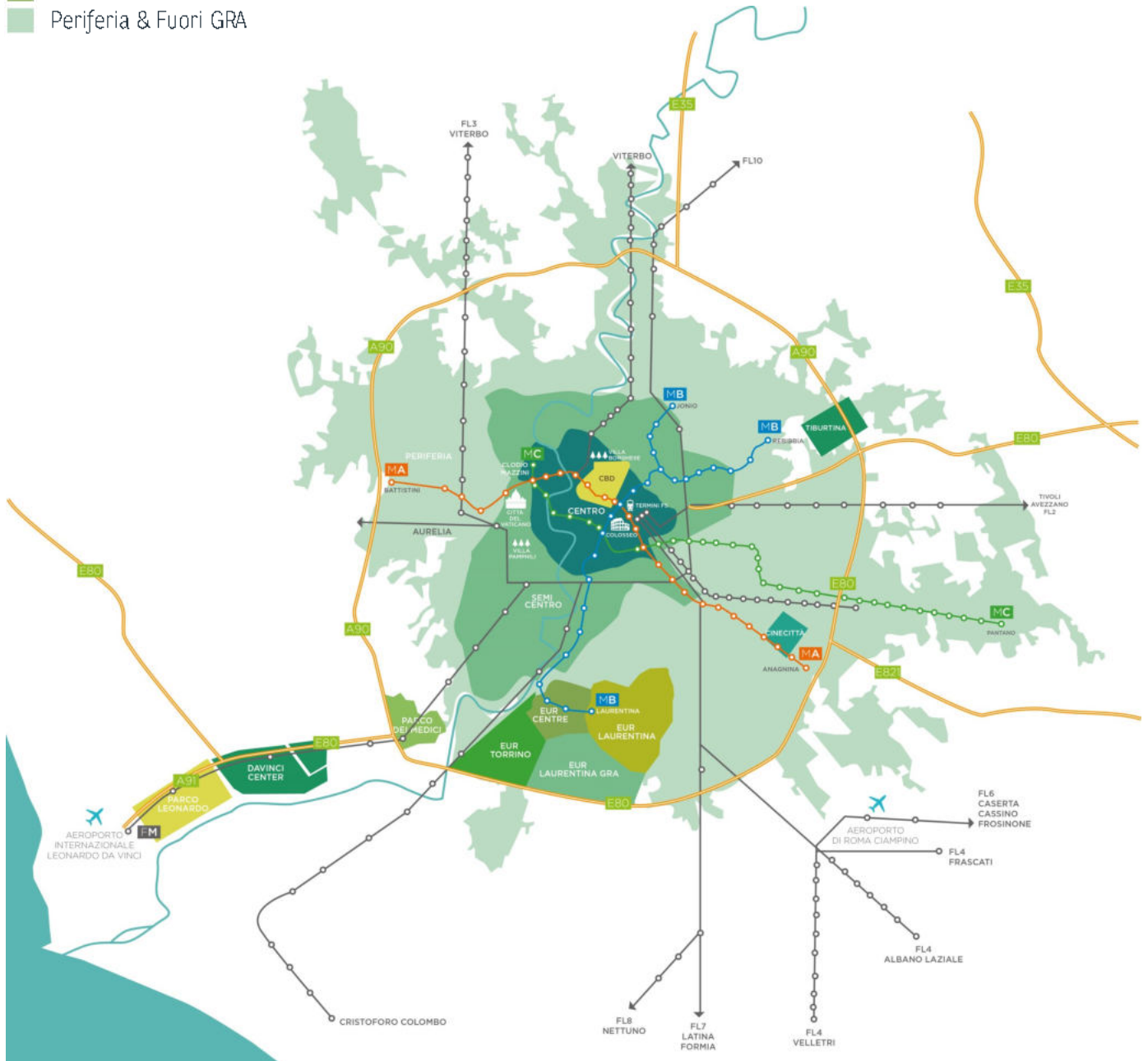
**4%**

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

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, vi 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