



**CITY NEWS
ROMA
Q2 2020**

ROMA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

Q2 2020 vs Q2 2019: risultato sottodimensionato sia per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali che per il mercato locativo Uffici

IL MERCATO LEASING UFFICI

A Roma il secondo trimestre 2020 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 19.400 mq, livello inferiore dell'80% circa rispetto a quello del Q2 2019 e del 60% circa rispetto alle medie dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni. Riduzione anche nel numero di operazioni chiuse: 19 nel Q2 2020 rispetto alle 32 del Q2 2019.

Con questo risultato il primo semestre del 2020 registra in città un livello di assorbimento di spazi Uffici pari a circa 49.000 mq valore inferiore del 72% circa rispetto a quello dello stesso periodo del 2019, del 45% circa rispetto alla media degli H1 degli ultimi 5 anni e del 36% circa rispetto alla media degli H1 degli ultimi 10 anni.

Analizzando i diversi sottomercati, si evidenzia che l'unica zona di Roma che ha registrato un incremento del take-up Uffici nel Q2 2020 rispetto al Q2 2019 è stata la Periferia & Fuori GRA (+6% circa). Al contrario, tutte le altre zone della città hanno segnalato assorbimenti di spazi in decrescita rispetto al secondo trimestre del 2019: -90% circa per il CBD, Centro e Semicentro e -35% circa per il Greater EUR.

Nel Q2 2020 le operazioni effettuate si sono concentrate nel sottomercato del Greater

EUR che, grazie a nove deals, ha registrato un assorbimento pari a poco più di 12.000 mq. Nel dettaglio, l'operazione più rilevante del trimestre è stata chiusa nell'EUR Core per circa 3.200 mq affittati ad un tenant del settore dei servizi.

Anche su base semestrale, l'unico sottomercato che presenta un risultato migliorativo rispetto al primo semestre 2019 è quello della Periferia & Fuori GRA (+9% circa). Tutti gli altri sottomercati confermano la performance negativa già menzionata a livello trimestrale.

Le transazioni del secondo trimestre 2020 a Roma hanno riguardato spazi di grado B e C per il 65% 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 Q2 2020 il 58% delle transazioni chiuse ha riguardato spazi inferiori ai 1.000 mq. Sono state meno di dieci le operazioni chiuse nel trimestre di dimensione pari o superiore ai 1.000 mq e nessuna di dimensione superiore ai 3.500 mq.

Sul versante dei canoni, i dati osservati nel Q2 mostrano una prevalenza di transazioni con canone inferiore ai 250 €/mq/anno (per il 67% circa del numero dei deals chiusi nel trimestre con canone noto). Anche nel Q2

2020 (così come nel Q1) non si ha evidenza di operazioni chiuse al di sopra dei 375 €/mq/anno.

Per quanto riguarda i canoni prime Uffici, si è registrata stabilità rispetto al Q1 2020 in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD romano permane a 450 €/mq/anno per il quinto trimestre consecutivo.

Sul fronte dell'offerta da rilevare l'aumento del tasso di sfritto aggregato che raggiunge il 9% dall'8,2% del Q1 2020. Nei sottomercati centrali, CBD e Centro, i livelli di sfritto sono attorno al 4% circa. In totale gli spazi Uffici attualmente vacanti sono pari a 880.160 mq, concentrati per il 45% circa in Periferia & Fuori GRA. Solo il 17% circa degli spazi vacanti è di grado A inclusi circa 7.300 mq localizzati nel CBD.

Take away Q2 2020

Assorbimento di spazi Uffici in riduzione rispetto al Q2 2019

Solo in Periferia & Fuori GRA risultato positivo del take-up rispetto al Q2 2019

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

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q2 2020

Investimenti in riduzione rispetto al Q2 2019

Incremento dei volumi Uffici y-o-y. Nessuna operazione nei settori Logistica e Prodotti Misti

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per Uffici e Logistica. Decompressione per High Street Retail

Nel secondo trimestre del 2020, così come già evidenziato nel primo trimestre, si è osservata una dinamica negativa per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali di Roma: poco meno di €180 milioni investiti complessivamente (il 9% circa del totale Italia nel trimestre), con un decremento del 70% circa rispetto allo stesso periodo del 2019, del 52% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni e del 40% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni. Nel Q2 2020 a Roma sono state chiuse in totale nove operazioni: una di portafoglio nel settore Uffici e le altre relative a singoli asset.

Anche il primo semestre 2020 risulta quindi sottodimensionato in termini di investimenti rispetto allo scorso anno: poco meno di €300 i milioni investiti in città rispetto ai circa €800 milioni registrati nel primo semestre 2019. Si tratta di un risultato inferiore anche alla media dei primi semestri degli ultimi 5 e 10 anni: rispettivamente - 57% e -42% circa.

Analizzando il contributo delle diverse asset class, il 49% circa dei volumi totali nel Q2 2020 a Roma si è concentrato nel settore Uffici per €88 milioni, in aumento del 50%

circa rispetto al Q2 2019 ma in diminuzione rispetto alle medie dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -60% e -37% circa). Il risultato Uffici del trimestre appena concluso è attribuibile alla chiusura di cinque operazioni (nel CBD, Centro ed EUR) tra cui una di portafoglio Uffici che ha riguardato varie città italiane. I principali capitali che hanno investito in prodotto Uffici a Roma nel trimestre sono stati di tipo domestico per circa €50 milioni e statunitensi per circa €30 milioni (relativi al portafoglio già menzionato). Sul fronte dei rendimenti netti prime per il settore Uffici, nel Q2 2020 si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD romano permane al 4,00% (per il settimo trimestre consecutivo) e il Centro al 5,00% (per il sesto trimestre consecutivo).

In termini di investimenti nel Q2 2020 segue il settore Retail che ha registrato volumi per circa €49 milioni corrispondenti a due operazioni: una di High Street nel CBD e l'altra relativa ad un centro commerciale. I rendimenti netti prime nel Q2 2020 per il segmento High Street a Roma hanno subito una decompressione dal 3,35% al 3,50%.

Nel settore Alberghiero si è registrata un'unica operazione per circa €26 milioni in totale mentre nel settore dei Prodotti Alternativi dei capitali italiani hanno acquisito una struttura ospedaliera per circa €15 milioni.

Da evidenziare che nel secondo trimestre dell'anno in corso in città non si ha evidenza di operazioni chiuse nella Logistica e nel settore dei Prodotti Misti. Si segnala tuttavia la stabilità dei rendimenti netti prime del prodotto logistico al 5,50% (dal Q2 2018).



ROMA Q2 2020
€178 mln

9% del totale Italia

-70% vs Q2 2019



UFFICI

€88 mln +50% vs Q2 2019

49% del totale città

Rendimento netto prime 4,00% =

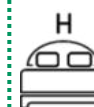


RETAIL

€49 mln -84% vs Q2 2019

28%

HS 3,50% +15 pb



ALBERGHIERO

€26 mln -81% vs Q2 2019

15%



ALTERNATIVI

€15 mln vs €0 mln nel Q2 2019

8%

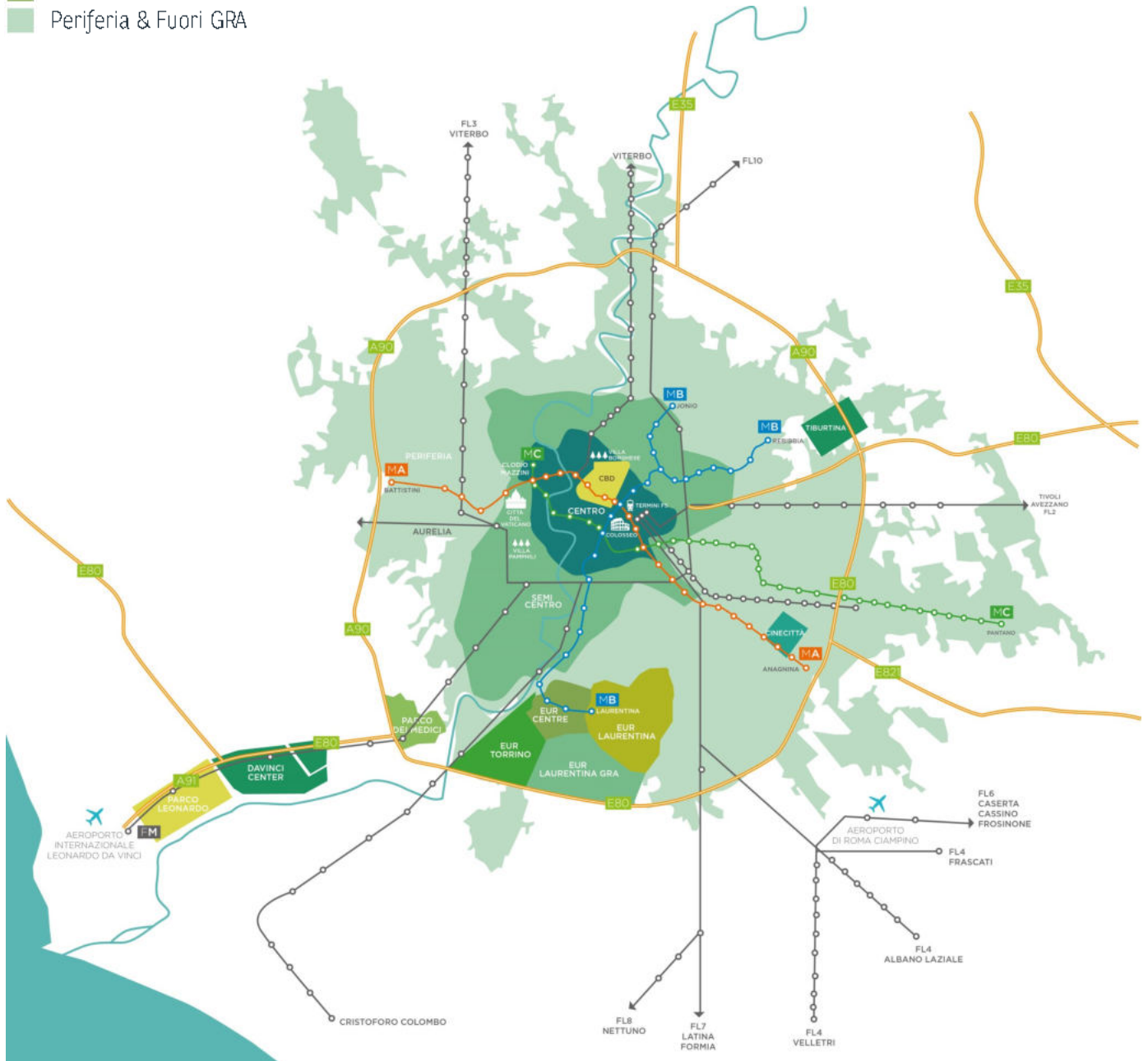
Logistica €0 mln come nel Q2 2019; Prodotti Misti €0 vs €15 mln nel Q2 2019.

BNP Paribas Real Estate Research Italy

I rendimenti netti prime sono da leggersi come guida per indicare i trend del mercato. I livelli sono stabili 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
#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