



**CITY NEWS  
ROMA  
Q3 2020**

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

**Q3 2020 vs Q3 2019: risultato sottodimensionato sia per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali che per il mercato locativo Uffici**

### **IL MERCATO LEASING UFFICI**

A Roma il terzo trimestre 2020 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a poco più di 13.000 mq, livello inferiore dell'80% circa rispetto a quello del Q3 2019, del 70% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 60% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. Riduzione anche nel numero di operazioni chiuse: 16 nel Q3 2020 rispetto alle 41 del Q3 2019 mentre in media negli ultimi 10 anni nel Q3 erano state chiuse circa 25 operazioni.

I primi nove mesi del 2020 registrano in città un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 62.000 mq; valore inferiore a quello dello stesso periodo del 2019 (-75% circa) e inferiore anche alla media dei primi nove mesi degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -52% e -43% circa).

Analizzando i diversi sottomercati, si evidenzia che l'unica zona di Roma che nell'ultimo trimestre chiuso ha registrato un incremento del take-up Uffici rispetto al 2019 è stata quella del Centro: poco meno di 10.000 mq nel Q3 2020 contro i 2.200 mq circa del Q3 2019. Al contrario, tutte le altre zone della città hanno mostrato un take-up in decrescita rispetto al terzo trimestre 2019: -100% circa per il CBD, -95% circa per il Greater EUR e la Periferia & Fuori GRA e -90% circa per il Semicentro.

Con riferimento ai primi nove mesi del 2020, invece tutti i sottomercati mostrano una performance negativa del take-up rispetto allo stesso periodo del 2019.

Analizzando più nel dettaglio l'assorbimento spazi Uffici del Q3 2020, si osserva che le operazioni chiuse si sono concentrate nel sottomercato del Centro: otto deals per un assorbimento che risulta, come già menzionato, pari a poco meno di 10.000 mq. In questo sottomercato è stata chiusa anche l'operazione più rilevante del trimestre: circa 3.000 mq affittati ad un tenant del settore dei servizi bancari istituzionali. Da evidenziare che nel Q3 2020 nel CBD romano non sono state chiuse operazioni relative a spazi Uffici.

Roma si conferma una città caratterizzata da deals di piccole metrature: nel Q3 2020 il 75% delle transazioni chiuse ha riguardato spazi inferiori ai 1.000 mq. Sono state quattro le operazioni chiuse nel trimestre di dimensione superiore ai 1.000 mq e nessuna di dimensione superiore ai 3.000 mq.

Sul versante dei canoni, i dati osservati nel Q3 mostrano una prevalenza di transazioni con canone inferiore ai 375 €/mq/anno (per il 90% circa del numero dei deals chiusi nel trimestre aventi canone noto). Da evidenziare che nel Q3 è stato chiuso il

primo deals del 2020 avente canone superiore ai 375 €/mq/anno (si tratta della già menzionata operazione conclusa nel Centro per circa 3.000 mq).

Per quanto riguarda i canoni prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q rispetto al Q2 2020 in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD romano permane a 450 €/mq/anno per il sesto trimestre consecutivo.

Sul fronte dell'offerta di spazi Uffici, il tasso di sfritto aggregato a Roma registra una stabilità q-o-q al livello del 9%. 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 circa 879.300 mq, concentrati per il 45% circa in Periferia & Fuori GRA. Riguardo alla qualità degli spazi vacanti, da evidenziare che si tratta in prevalenza di spazi di grado B. Solo il 21% circa degli spazi vacanti è di grado A inclusi circa 12.300 mq localizzati nel CBD.

#### **Take away Q3 2020**

**Assorbimento di spazi Uffici in decrescita rispetto al Q3 2019**

**Solo nel Centro risultato positivo del take-up rispetto al Q3 2019**

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

## IL MERCATO INVESTIMENTI

### Take away Q3 2020

Investimenti in riduzione rispetto al Q3 2019

Decremento dei volumi Uffici y-o-y. Nessuna operazione nei settori Alberghiero, Logistica, Prodotti Misti e Retail

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per Uffici (tranne che nella Periferia & Fuori GRA), decompressione per High Street Retail, compressione per Logistica

Nel terzo trimestre 2020, così come già evidenziato nel primo semestre 2020, si è osservata una dinamica negativa per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali di Roma: circa €220 milioni investiti complessivamente (l'11% circa del totale Italia nel trimestre), in decrescita del 52% circa rispetto al Q3 2019, del 32% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 25% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. Nel Q3 2020 a Roma sono state chiuse in totale quattro operazioni relative a singoli asset.

Anche i primi nove mesi del 2020 risultano quindi sottodimensionati (-60% circa) in termini di investimenti rispetto allo scorso anno: sono infatti poco più di €500 i milioni investiti in città rispetto ai circa €1,3 miliardi registrati nei primi nove mesi del 2019. Si tratta di un risultato inferiore anche alla media dei primi nove mesi degli ultimi 5 e 10 anni: rispettivamente -50% e -35% circa.

Analizzando il contributo delle diverse asset class, il 94% circa dei volumi totali del Q3 2020 a Roma si è concentrato nel settore Uffici per €209 milioni. Si tratta di un dato in diminuzione del 40% circa rispetto al Q3 2019 ma in aumento rispetto alle medie dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente +22% e +40% circa). Più nel dettaglio, il

risultato Uffici registrato nel trimestre appena concluso è attribuibile alla chiusura di tre operazioni. I capitali che hanno investito nel prodotto Uffici a Roma nel trimestre sono stati in prevalenza quelli tedeschi protagonisti della chiusura di un'operazione su asset singolo del valore di circa €200 milioni. I residui €9 milioni sono attribuibili a due transazioni chiuse da investitori nazionali. Sul fronte dei rendimenti netti prime per il settore Uffici, nel Q3 2020 si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati ad eccezione della Periferia & Fuori GRA che registra una decompressione dal 7,50% del Q2 2020 all'attuale 7,60%. In particolare, il CBD romano permane al 4% (per l'ottavo trimestre consecutivo) e il Centro al 5% (per il settimo trimestre consecutivo).

In termini di investimenti nel Q3 2020 segue, a distanza, il settore dei Prodotti Alternativi che ha registrato volumi per circa €13 milioni corrispondenti ad un'unica operazione chiusa nella Periferia & Fuori GRA.

Da evidenziare che nel terzo trimestre dell'anno in corso in città non si ha evidenza di operazioni nel settore Alberghiero, Logistica, Prodotti Misti e Retail.

Si segnala tuttavia una compressione dei rendimenti netti prime per la Logistica dal 5,50% (stabile dal Q2 2018) all'attuale 5,25%.

Al contrario, da segnalare l'ulteriore decompressione per i rendimenti netti prime dell'High Street Retail a Roma dal 3,50% del Q2 2020 all'attuale 3,70%.



**ROMA Q3 2020**  
**€222 mln**

**11% del totale Italia**

**-52% vs Q3 2019**



**UFFICI**

**€209 mln** -40% vs Q3 2019

**94% del totale città**

Rendimento netto prime **4% =**



**ALTERNATIVI**

**€13 mln** vs €0 mln nel Q3 2019

**6%**

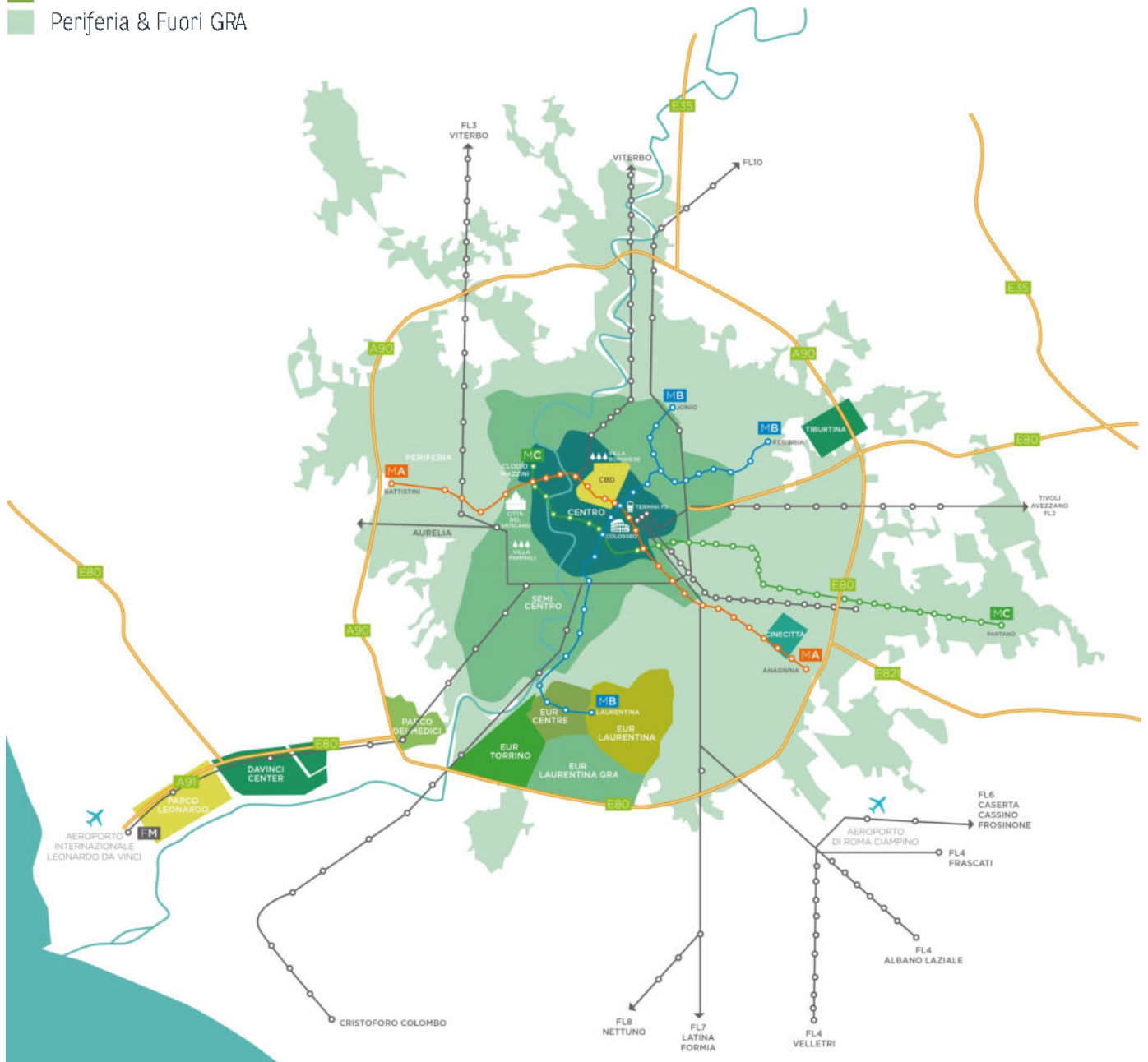
Alberghiero €0 vs €25 mln nel Q3 2019; Logistica €0 mln come nel Q3 2019; Prodotti Misti €0 mln come nel Q3 2019; Retail €0 vs €103 mln nel Q3 2019.

BNP Paribas Real Estate Research Italy

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