



**CITY NEWS
ROMA
Q4 2020**

ROMA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

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

IL MERCATO LEASING UFFICI

Risultato sottodimensionato nel 2020 per il mercato locativo Uffici di Roma che chiude l'anno con un take-up di circa 126.000 mq: si tratta del valore più basso registrato negli ultimi 5 anni, in diminuzione del 55% circa rispetto al 2019 (da ricordare come il miglior anno di sempre in città per take-up) e del 32% e 16% circa in un confronto con le medie annuali degli ultimi 5 e 10 anni. Riduzione rilevante anche nel numero di operazioni chiuse nel 2020: 100 rispetto alle quasi 150 del 2019 e 145 del 2018.

Mentre i primi tre trimestri del 2020 sono risultati sottodimensionati rispetto al 2019, il Q4 2020 registra un take-up di circa 64.000 mq rispetto ai circa 30.200 mq del Q4 2019. Da evidenziare che si tratta di un risultato impattato dalla chiusura di un rilevante deal per circa 30.000 mq nel sottomercato della Periferia & Fuori GRA da parte di un tenant del settore pubblico. Il dato del Q4 2020 risulta così in crescita anche rispetto alle medie dei Q4 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente +12% e +57% circa).

In tutte le zone della città il take-up ha registrato variazioni negative nel 2020 rispetto al 2019 con l'unica eccezione della Periferia & Fuori GRA che, grazie alla già citata transazione di 30.000 mq, ha totalizzato un assorbimento di spazi nel 2020 pari a circa

43.000 mq (il 35% circa del totale città) con un leggero incremento (+6% circa) rispetto al dato del 2019.

I sottomercati del Centro e del Greater EUR mostrano nel 2020 take up rispettivamente di 36.900 mq e di 35.800 mq entrambi in diminuzione del 60% circa rispetto al 2019. Infine, il CBD e il Semicentro registrano un assorbimento di spazi pari rispettivamente a circa 5.000 mq e 5.600 mq in riduzione dell'80% circa rispetto al 2019.

Si conferma anche nel 2020 il dato strutturale del mercato locativo Uffici romano che rimane caratterizzato da operazioni di piccola metratura (inferiore ai 1.000 mq) per circa il 65% delle transazioni chiuse. Rilevante osservare la finalizzazione nell'anno di sole due operazioni con metratura superiore ai 6.000 mq (entrambe relative al Q4 2020): la già citata operazione di 30.000 mq in Periferia & Fuori GRA cui si aggiunge una transazione di 6.000 mq chiusa nel Centro.

Sul fronte dei canoni, i dati nel 2020 mostrano una prevalenza di operazioni caratterizzate da livelli compresi tra i 125-3/5 €/mq/anno (per quasi l'85% del totale dei deals del 2020 aventi canone noto). Nell'anno sono state registrate solo 3 operazioni aventi canone noto superiore ai 3/5 €/mq/anno.

Per quanto riguarda i canoni prime Uffici, si è

registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati di Roma. In particolare, il CBD romano permane a 450 €/mq/anno per il settimo trimestre consecutivo.

Analizzando l'offerta Uffici a Roma, al Q4 2020 si rilevano in totale circa 885.000 mq di spazi vacanti, in lieve aumento rispetto al dato del trimestre precedente, corrispondenti ad un tasso di sfritto aggregato del 9,1%. I sottomercati centrali permangono a livelli di sfritto decisamente più bassi (attorno al 4% circa).

La maggior parte della disponibilità di spazi Uffici a Roma è localizzata nel Greater EUR e nella Periferia & Fuori GRA per circa 640.000 mq in totale. In città al Q4 2020 solo 177.000 mq sono di grado A, inclusi quasi 40.000 mq localizzati tra CBD, Centro e Semicentro.

Take away Q4 2020

Chiusura di un'operazione di grandi dimensioni che ha determinato l'incremento del take-up trimestrale rispetto al Q4 2019

Il 50% circa del take-up trimestrale concentrato nella Periferia & Fuori GRA

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

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q4 2020

Investimenti in diminuzione rispetto al Q4 2019: -25% circa

Aumento dei volumi Uffici vs Q4 2019

Compressione q-o-q per i rendimenti netti prime Uffici. Stabilità per High Street Retail e Logistica

A Roma nel 2020 si conferma un sottodimensionamento generale anche per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali. Sono stati infatti pari a circa €900 milioni gli investimenti nell'anno appena chiuso in calo sia rispetto al 2019 che alla media annuale degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -50%, -40% e -25% circa).

Il Q4 2020 ha contribuito con €393 milioni, investiti principalmente nel prodotto Uffici (per circa €310 milioni) e per il residuo nell'Alberghiero e nella Logistica. I volumi registrati nel Q4 sono inferiori del 25% circa sia rispetto a quelli del Q4 2019 che rispetto alla media quinquennale di riferimento ma risultano invece in allineamento con la media decennale di riferimento.

Anche nel 2020 il settore Uffici ha guidato i volumi di Roma con investimenti per circa €680 milioni (il 75% del totale in città e il 20% circa del totale Uffici in Italia) in decrescita del 12% circa rispetto al 2019, del 25% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni ma in linea rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni. Il 60% circa di questi investimenti è stato localizzato nel Greater EUR.

Il Q4 2020 con investimenti in Uffici per circa €310 milioni mostra un risultato che raddoppia rispetto a quello del Q4 2019, diminuisce (-15% circa) rispetto alla relativa media quinquennale ma che aumenta (+25% circa) rispetto alla relativa media decennale.

Sul fronte dei rendimenti netti prime Uffici, nel Q4 2020 si segnala q-o-q: una compressione nel CBD romano che dal 4% (stabile dal Q4 2018) scende al 3,90%; una decompressione nel Semicentro e nella Periferia & Fuori GRA che si attestano rispettivamente al 5,85% (dal 5,75%) e al 7,70% (dal 7,60%) e una stabilità nel Greater EUR e nel Centro al livello del 5% per

l'ottavo trimestre consecutivo.

A Roma nel 2020 calano i volumi nel settore Alberghiero rispetto a quelli registrati nel 2019: -85% circa per un totale di €88 milioni di investimenti. In particolare, nel 2020 sono state registrate solo due transazioni in questo settore tra cui la più rilevante chiusa nel Q4 2020 nel CBD romano per circa €62 milioni. Da sottolineare che nel 2018 e nel 2019 in città erano stati investiti in media circa €480 milioni all'anno nel prodotto Hotel.

Il Retail nel 2020 a Roma ha registrato investimenti per €49 milioni (-90% circa rispetto al 2019), corrispondenti a due operazioni finalizzate nel secondo trimestre dell'anno. Nel Q4 2020, stabilità q-o-q per i rendimenti netti prime dell'High Street in città al 3,70%.

Mentre nel 2019 non erano state rilevate a Roma operazioni relative ai prodotti Alternativi, nei primi tre trimestri del 2020 sono state completate 3 transazioni in questa asset class per un totale investito pari a €32 milioni.

I volumi del prodotto Misto raddoppiano nel 2020 rispetto al 2019, registrando investimenti per circa €29 milioni corrispondenti ad una sola operazione chiusa nel Q1 2020.

Mentre nei primi nove mesi del 2020 non erano state rilevate in città operazioni relative al prodotto Logistico, nel Q4 è stata completata un'unica transazione in questa asset class per un totale di circa €22 milioni. Con questo risultato, i volumi annuali della Logistica mostrano una flessione rispetto ai circa €50 milioni rilevati nel 2019. I rendimenti netti prime della Logistica a Roma sono stabili q-o-q al 5,25%.

Gli investitori che hanno allocato capitali a Roma nel 2020 sono stati principalmente di origine internazionale (per circa il 55% circa del totale) con una netta prevalenza dei tedeschi che hanno allocato circa €320 milioni investiti totalmente in due operazioni relative al prodotto Uffici nel Greater EUR.



TOTALE ROMA 2020
€902 mln

10% del totale Italia
-50% vs 2019



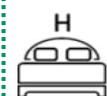
UFFICI

€682 mln -12% vs 2019

75% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2020

3,90% -10 pb



ALBERGHIERO

€88 mln -85% vs 2019

10% del totale città



RETAIL

€49 mln -90% vs 2019

6% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2020

3,70% stabile



ALTERNATIVI

€32 mln vs €0 nel 2019

4% del totale città



MISTI

€29 mln +97% vs 2019

3% del totale città



LOGISTICA

€22 mln -60% vs 2019

2% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2020

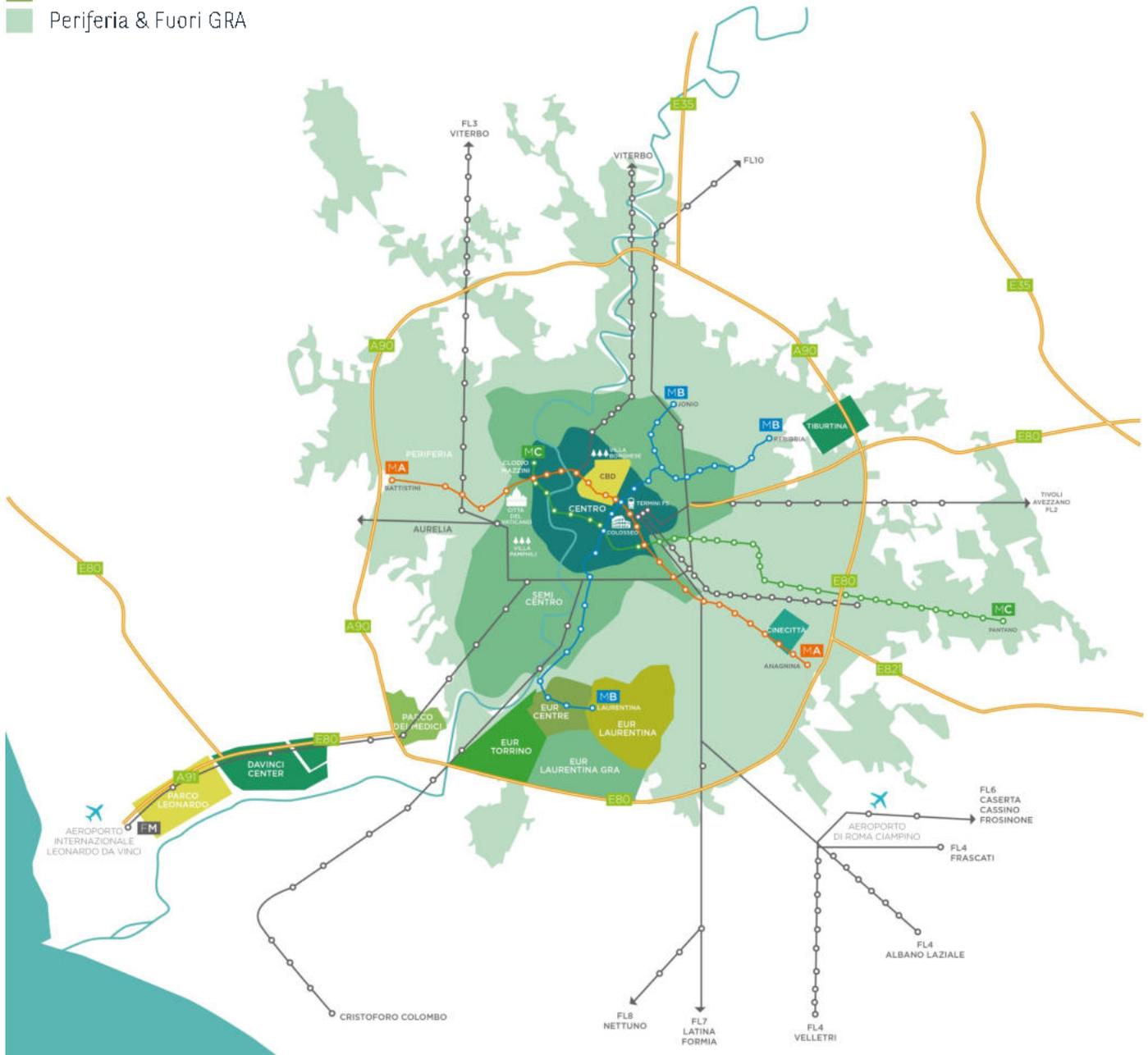
5,25% stabile

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

Euromoney



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, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di sottoscrizione o vendita di prodotti immobiliari. Le opinioni e le informazioni contenute nel documento non impongono 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