



**CITY NEWS  
ROMA  
Q2 2021**

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

**Q2 2021 vs Q2 2020: risultato positivo per il mercato locativo Uffici ma sottodimensionato per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali**

### **IL MERCATO LEASING UFFICI**

A Roma il secondo trimestre 2021 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 42.700 mq, valore doppio (+120% circa) rispetto a quanto registrato nel Q2 2020, in leggera diminuzione (-8% circa) rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni ma in linea rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni. Da evidenziare anche un aumento nel numero di operazioni chiuse: 33 nel Q2 2021 rispetto alle 19 del Q2 2020.

Con questo risultato il primo semestre del 2021 registra in città un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 68.600 mq, valore in aumento del 40% circa rispetto a quello dello stesso periodo del 2020, in diminuzione del 20% circa rispetto alla media degli H1 degli ultimi 5 anni ma in linea rispetto alla media degli H1 degli ultimi 10 anni.

Nel Q2 2021 in tutte le zone della città il take-up ha registrato variazioni positive, anche molto rilevanti, rispetto al Q2 2020 con l'unica eccezione del Greater EUR (-10% circa).

Le operazioni finalizzate nell'ultimo trimestre chiuso si sono concentrate nel sottomercato della Periferia & Fuori GRA che, grazie a 11 deals, ha registrato un assorbimento pari a circa 14.700 mq (il 35% circa del totale). A seguire il sottomercato del

Greater EUR che ha registrato un assorbimento di spazi pari a circa 11.000 mq (il 26% circa del totale) per 9 deals. Nel dettaglio, l'operazione più rilevante del trimestre è stata chiusa proprio in questo sottomercato per circa 6.400 mq da un tenant appartenente al settore dei servizi finanziari. Seguono i sottomercati del CBD e del Centro con un assorbimento nel trimestre pari rispettivamente a circa 8.300 mq (il 19% circa del totale) e 7.300 mq (il 17% circa). Infine, il Semicentro ha assorbito nel Q2 2021 circa 1.500 mq (il 3% del totale).

Roma si conferma una città caratterizzata da deals di piccole metrature: nel primo semestre il 62% delle transazioni chiuse ha riguardato spazi inferiori ai 1.000 mq. Questo dato è pari al 64% nel Q2. Da evidenziare che nell'ultimo trimestre chiuso è stata finalizzata una transazione di dimensione superiore ai 6.000 mq (già citata).

Sul versante dei canoni, i dati osservati nel Q2 mostrano una prevalenza di transazioni con livelli inferiori ai 250 €/mq/anno (per il 55% circa del numero dei deals chiusi nel trimestre con canone noto). Anche nel Q2 2021 (così come nel Q1) si ha evidenza di 2 operazioni chiuse fra i 375 e i 500 €/mq/anno.

Sul versante dei canoni prime Uffici, si

registra nel Q2 2021 un incremento dei valori del CBD e del Greater EUR che raggiungono rispettivamente i 470 €/mq/anno (da 450) e i 350 €/mq/anno (da 340). Stabilità per gli altri sottomercati romani agli stessi livelli osservati nel Q1 2021.

Analizzando l'offerta Uffici a Roma, al Q2 2021 si rilevano in totale circa 888.750 mq di spazi vacanti. Il tasso di sfritto aggregato è leggermente aumentato nel Q2 2021 al 9,1% (dall'8,9% del Q1 2021). Nel CBD e nel Centro si registrano livelli di sfritto decisamente più bassi (rispettivamente 4,5% e 3,5%). In città il 23% circa della disponibilità totale (con grado noto) è di grado A: si tratta di circa 189.000 mq di cui circa 38.000 mq localizzati tra CBD e Centro e circa 94.000 mq localizzati nel Greater EUR.

#### **Take away Q2 2021**

**Assorbimento di spazi Uffici in aumento rispetto al Q2 2020**

**Assorbimento trimestrale concentrato per il 35% del totale in Periferia & Fuori GRA**

**Canoni prime Uffici in aumento q-o-q nel CBD e nel Greater EUR**

## IL MERCATO INVESTIMENTI

### Take away Q2 2021

**Investimenti totali in diminuzione rispetto al Q2 2020**

**Nessuna operazione nei settori Logistica, Alberghiero, Prodotti Misti e Retail**

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

Nel secondo trimestre del 2021 a Roma si è osservata una dinamica negativa per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali: solamente €33 i milioni investiti (il 2% circa del totale Italia nel trimestre), con un decremento dell'80% circa rispetto allo stesso periodo del 2020 e del 90% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni. Le operazioni chiuse nel trimestre sono state 3 in totale e tutte relative a singoli asset.

Anche il primo semestre 2021 risulta quindi sottodimensionato (-45% circa) rispetto al primo semestre dello scorso anno: circa €160 i milioni investiti in città rispetto ai circa €290 milioni registrati nell'H1 2020. Si tratta di un risultato inferiore anche alla media dei primi semestri degli ultimi 5 e 10 anni (-70% circa).

Da un'analisi del contributo delle diverse asset class emerge che i volumi totali nel Q2 2021 a Roma sono attribuibili solamente a due settori: Prodotti Alternativi e Uffici.

Più nel dettaglio, circa €23 milioni sono stati registrati nel settore dei Prodotti Alternativi, dato in aumento del 55% circa rispetto al Q2 2020, valore doppio rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni e in diminuzione (-35% circa) rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni. Il

risultato del Q2 2021 per questo settore è attribuibile a 2 operazioni su asset singoli: circa €21 milioni relativi all'acquisizione, perfezionata da capitali olandesi, di un'area da riqualificare per realizzare un progetto di student housing nel Centro e circa €2 milioni relativi ad un prodotto Residenziale in Periferia & Fuori GRA acquistato da capitale domestico.

I restanti €10 milioni investiti nel trimestre riguardano il settore Uffici e sono relativi ad un'unica operazione su un singolo asset localizzato nel Greater EUR e acquistato da capitali italiani. Il risultato Uffici del trimestre appena concluso risulta quindi sottodimensionato del 90% circa sia rispetto allo stesso trimestre del 2020 che rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni. Sul fronte dei rendimenti netti prime per il settore Uffici, nel Q2 2021 si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati ad eccezione del Semicentro e della Periferia & Fuori GRA che registrano una decompressione e raggiungono rispettivamente i livelli del 5,95% (dal 5,85%) e del 7,80% (dal 7,70%). Il CBD romano permane al 3,90% (per il terzo trimestre consecutivo) mentre il Centro e il Greater EUR rimangono al 5% (per il decimo trimestre consecutivo).

Da evidenziare che a Roma nel secondo trimestre dell'anno in corso non si ha evidenza di operazioni chiuse nei settori della Logistica, dell'Alberghiero, dei Prodotti Misti e del Retail.

Si segnala infine la stabilità in città, dal Q3 2020, dei rendimenti netti prime per il prodotto Logistico al 5,25% e per il segmento High Street Retail al 3,70%.



**ROMA Q2 2021**  
**€33 mln**

**2% del totale Italia**

**-80% vs Q2 2020**



### ALTERNATIVI

**€23 mln +55% vs Q2 2020**

**70% del totale città**



### UFFICI

**€10 mln -90% vs Q2 2020**

**30% del totale città**

*Rendimento netto prime* **3,90% =**

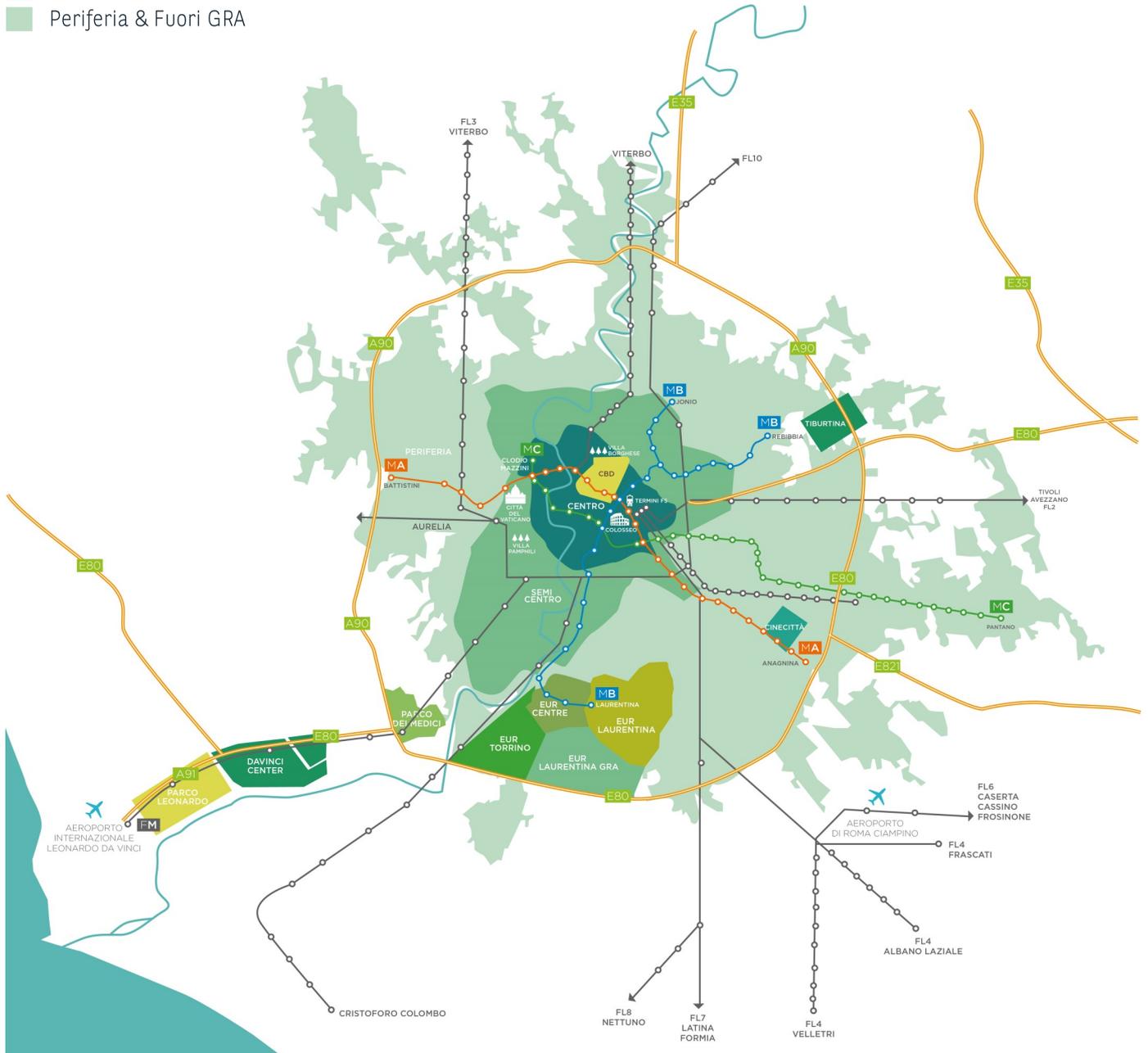
Logistica €0 mln come nel Q2 2020; Alberghiero €0 vs €26 mln nel Q2 2020; Prodotti Misti €0 mln come nel Q2 2020; Retail €0 vs €49 mln nel Q2 2020.

### 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



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, ivi 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 riservati. Nessuna parte della pubblicazione può essere riprodotta, tradotta, 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