



**CITY NEWS
ROMA
Q3 2021**

ROMA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

Q3 2021 vs Q3 2020: risultato positivo sia per il mercato locativo Uffici che per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali

IL MERCATO LEASING UFFICI

A Roma il terzo trimestre 2021 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a quasi 25.500 mq, valore doppio (+95% circa) rispetto a quanto rilevato nel Q3 2020 ma in calo rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e 10 anni (rispettivamente -37% e -20%). Da evidenziare un aumento y-o-y nel numero di operazioni chiuse: 29 nel Q3 2021 rispetto a 16 nel Q3 2020.

Con questo risultato i primi nove mesi del 2021 hanno mostrato un livello di assorbimento di spazi Uffici pari a poco più di 94.000 mq, valore in aumento del 50% circa rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2020, ma in diminuzione sia rispetto alla relativa media degli ultimi 5 anni (-27% circa) che rispetto alla relativa media degli ultimi 10 anni (-8% circa).

Nel Q3 2021 in tutte le zone della città il take-up ha registrato variazioni positive y-o-y con l'unica eccezione del sottomercato del Centro (-90% circa). Le operazioni chiuse si sono concentrate nel CBD che, grazie a 9 deals, ha totalizzato un assorbimento pari a circa 12.500 mq (il 50% circa del totale città). L'operazione più rilevante del trimestre è stata chiusa proprio in questo sottomercato per circa 8.000 mq da un tenant appartenente al settore della moda. A seguire la Periferia & Fuori GRA che ha registrato nel Q3 2021 un assorbimento di

spazi Uffici pari a circa 6.700 mq (il 26% circa del totale città) per 8 deals. Il sottomercato del Greater EUR ha mostrato un assorbimento di circa 3.700 mq (il 15% circa del totale città) per 6 operazioni. Infine il Semicentro e il Centro hanno segnalato un assorbimento nel trimestre rispettivamente di circa 1.800 mq (7% circa del totale città) e 700 mq (3% circa).

Roma si è confermata una città caratterizzata da deals di piccole metrature: nel Q3 2021 l'83% circa delle transazioni chiuse ha riguardato spazi inferiori ai 1.000 mq. Sono state 5 le operazioni chiuse nel trimestre di dimensione pari o superiore ai 1.000 mq tra cui una (già menzionata in precedenza) di circa 8.000 mq.

Sul versante dei canoni, i dati osservati nel Q3 hanno mostrato una prevalenza di transazioni a livelli inferiori ai 250 €/mq/anno (per il 53% circa del numero dei deals chiusi nel trimestre aventi canone noto). Anche nel Q3 2021 (così come nel Q2) c'è stata evidenza di 2 operazioni chiuse al di sopra dei 375 €/mq/anno.

Per quanto riguarda i canoni prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati romani agli stessi livelli osservati nel Q2 2021. In particolare il CBD è rimasto stabile a 470 €/mq/anno e il

Greater EUR a 350 €/mq/anno (entrambi per il secondo trimestre consecutivo).

Analizzando l'offerta Uffici a Roma, al Q3 2021 sono stati rilevati in totale circa 871.200 mq di spazi vacanti. Il tasso di sfritto aggregato in città è diminuito leggermente all'8,9% dal 9,1% del Q2 2021. Nei sottomercati centrali, CBD e Centro, sono stati registrati livelli di sfritto decisamente più bassi (rispettivamente 4,5% e 3,6%). Solo il 23% circa dell'attuale disponibilità complessiva (avente grado noto) è di grado A: si tratta di circa 183.600 mq di cui circa 36.100 mq localizzati tra CBD e Centro. Al contrario, la maggior parte degli spazi attualmente disponibili è di grado B e C (il 77% circa del totale vacante) ed è localizzata nel Greater Eur e nella Periferia & Fuori GRA.

Take away Q3 2021

Assorbimento di spazi Uffici in aumento rispetto al Q3 2020

Risultato positivo del take-up y-o-y in tutti i sottomercati ad eccezione del Centro

Canone prime Uffici stabile q-o-q in tutti i sottomercati

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q3 2021

Investimenti in aumento rispetto al Q3 2020

Nessuna operazione nei settori Retail e Prodotti Misti

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per High Street Retail, compressione per Uffici e Logistica

Nel terzo trimestre del 2021 a Roma si è osservata una dinamica positiva per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali: €260 milioni circa il totale investito (l'11% circa in Italia nel trimestre), con un incremento del 17% circa rispetto allo stesso periodo del 2020 ma una diminuzione rispetto alle medie dei Q3 degli ultimi 5 anni e 10 anni (-10% circa). Nel Q3 2021 a Roma sono state chiuse in totale 8 operazioni di cui 6 relative ad asset singoli e 2 di portafoglio.

I primi nove mesi del 2021 sono risultati sottodimensionati y-o-y (-18% circa) in termini di investimenti: circa €420 i milioni investiti in città rispetto ai circa €510 milioni registrati nei primi nove mesi del 2020. Si è trattato di un risultato inferiore anche alle relative medie degli ultimi 5 e 10 anni: rispettivamente -50% e -45% circa.

Analizzando il contributo delle diverse asset class, a guidare i volumi nel Q3 2021 a Roma è stato il settore Alberghiero con circa €155 milioni, livello in aumento sia rispetto al Q3 2020 (che non aveva registrato investimenti in questa asset class) che rispetto alle medie dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (+90% e +110% circa). I volumi registrati sono attribuibili a 2 operazioni: un deal di portafoglio, finalizzato da capitali domestici, relativo a dieci asset in location miste nel CBD (per circa €100 milioni) e un deal relativo ad un asset singolo localizzato nel Centro (per circa €55 milioni).

A seguire nel Q3 2021 poco meno di €90 milioni sono stati registrati nel settore

Uffici, risultato in diminuzione del 60% circa rispetto al Q3 2020, del 37% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 27% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. Il dato del Q3 2021 è attribuibile a 4 operazioni: un'acquisizione indiretta di quote per circa €55 milioni, 2 deals relativi a singoli asset uno chiuso nel CBD (per €22 milioni circa) e uno chiuso in Periferia & Fuori GRA (per €5 milioni circa) e infine un deal di portafoglio riferito a due asset localizzati in Periferia & Fuori GRA (per un totale di circa €6 milioni). I capitali investiti in Uffici nel trimestre sono stati prevalentemente di origine domestica. Sul fronte dei rendimenti netti prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati ad eccezione del CBD e del Centro che hanno mostrato una compressione rispettivamente al 3,50% (dal 3,90%) e al 4,25% (dal 5%), mentre il Greater EUR è rimasto per l'undicesimo trimestre consecutivo al 5%.

Dopo gli Uffici, ad una certa distanza, si è posizionata la Logistica che ha registrato nel Q3 2021 circa €15 milioni di investimenti (mentre nel Q3 2020 non aveva registrato nessun volume). Il dato del Q3 2021 è attribuibile alla chiusura di un'unica operazione in Periferia & Fuori GRA perfezionata da capitali asiatici. Sul fronte dei rendimenti netti prime per la Logistica a Roma nel Q3 2021 si è registrata una compressione dal 5,25% (registrato nei quattro trimestri precedenti) al 5%.

Nel Q3 2021 il restante milione investito in città è attribuibile al settore dei Prodotti Alternativi ed è relativo ad un'unica operazione (chiusa da capitali domestici) di acquisizione di un terreno localizzato nel Centro.

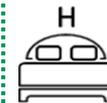
Da evidenziare che nel terzo trimestre dell'anno in corso a Roma non si ha evidenza di operazioni chiuse nelle asset class dei Prodotti Misti e del Retail.

Per quest'ultimo settore si segnala la stabilità dal Q3 2020 dei rendimenti netti prime per il segmento High Street al 3,70%.



ROMA Q3 2021 260 mln

11% del totale Italia
+17% vs Q3 2020



ALBERGHIERO

€155 mln vs €0 mln nel Q3 2020

60% del totale città



UFFICI

€89 mln -60% vs Q3 2020

34% del totale città

Rendimento netto prime

3,50% -40 pb



LOGISTICA

€15 mln vs €0 mln nel Q3 2020

5% del totale città

Rendimento netto prime

5% -25 pb



ALTERNATIVI

€1 mln -90% vs Q3 2020

1% del totale città

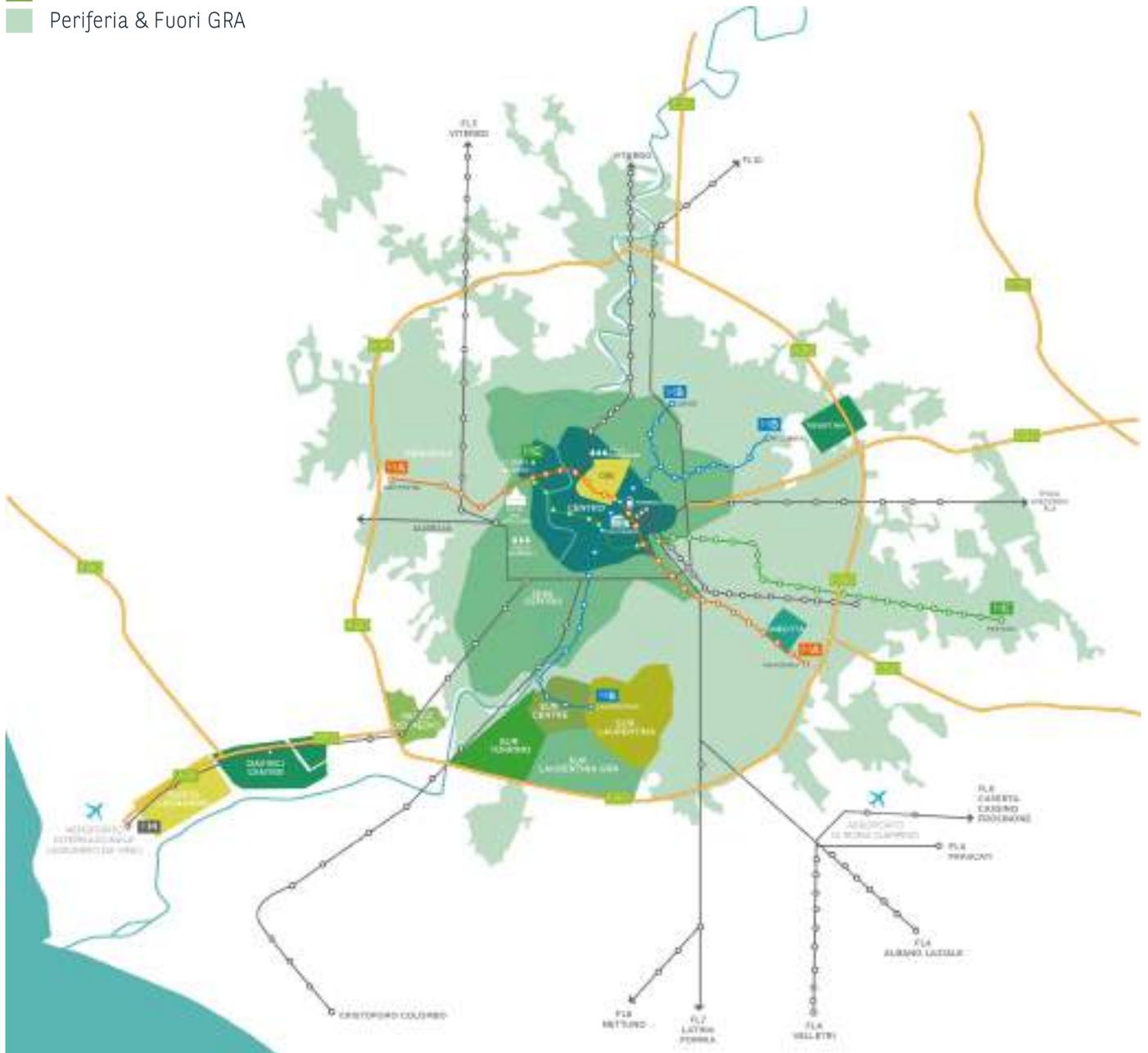
Prodotti Misti €0 mln come nel Q3 2020;
Retail €0 mln come nel Q3 2020.

I rendimenti netti prime sono da intendersi come guida dei trend di mercato. I livelli sono stabiliti come mix tra market sentiment e valori delle transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

BNP Paribas Real Estate Research Italy

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 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