



**CITY NEWS
ROMA
Q4 2021**

ROMA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

2021 vs 2020: risultato sottodimensionato per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali ma buona performance per il mercato locativo Uffici

IL MERCATO LEASING UFFICI

Buona performance nel 2021 per il mercato locativo Uffici della città di Roma che chiude l'anno con un take-up di circa 138.500 mq: in aumento rispetto al 2020 (+10%) ma in diminuzione rispetto alla media degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -26% e -5% circa). Aumento rilevante anche nel numero di operazioni chiuse nel 2021: 124 rispetto alle 100 del 2020.

Nel dettaglio, il Q4 2021 registra in città un take-up di circa 45.000 mq, in diminuzione rispetto al Q4 2020 (da ricordare che questo trimestre aveva registrato una rilevante transazione nel sottomercato della Periferia & Fuori GRA per circa 30.000 mq) e rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 5 anni (-30% e -22% circa) ma in linea rispetto alle medie dei Q4 degli ultimi 10 anni.

Analizzando le diverse zone della città, il take-up ha registrato variazioni positive nel 2021 rispetto al 2020 in tutti i sottomercati con l'eccezione del sottomercato del Centro (-40%) e della Periferia & Fuori GRA (-30%).

Il 34% circa del take-up annuale a Roma si è concentrato nel sottomercato del Greater EUR che ha assorbito circa 45.800 mq, in aumento del 30% circa al valore registrato nel 2020.

Segue il CBD che registra nel 2021 un assorbimento di circa 36.000 mq (26% circa del take-up del 2021 a Roma), valore in crescita a tre cifre rispetto a quanto registrato nel 2020. Questo risultato è stato realizzato grazie alla chiusura, tra le altre, di una

rilevante transazione di circa 8.000 mq da parte di un tenant appartenente al settore della moda.

I sottomercati del Centro e della Periferia & Fuori GRA hanno assorbito il 18% circa ciascuno del take-up dell'anno con 22.000 mq e 29.000 mq, rispettivamente.

In coda il sottomercato del Semicentro che ha assorbito nel 2021 circa 6.000 mq (il 4% circa del take-up annuale), in linea con il valore registrato nel 2020.

In città nel 2021 circa il 62% dell'assorbimento complessivo ha riguardato spazi di grado B (per un totale di circa 86.000 mq).

Si conferma anche nel 2021 il dato strutturale del mercato locativo romano che rimane caratterizzato da operazioni di piccola metratura (inferiore ai 1.000 mq) per circa il 70% delle transazioni chiuse. Rilevante osservare il completamento nell'anno solamente di due operazioni con metratura superiore ai 6.000 mq (finalizzate rispettivamente al Q2 e al Q3).

Sul fronte dei canoni, i dati osservati nel 2021 mostrano una prevalenza di chiusure caratterizzate da livelli compresi tra i 125-375 €/mq/anno (per quasi l'80% del numero totale dei deals del 2021 aventi canone noto).

Per quanto riguarda i canoni prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati romani. In particolare il CBD

permane a 470 €/mq/anno mentre il Greater EUR a 350 €/mq/anno per il terzo trimestre consecutivo.

Analizzando l'offerta Uffici a Roma, al Q4 2021 si rilevano in totale circa 878.000 mq di spazi vacanti, in lieve aumento rispetto al dato del trimestre precedente. Il tasso di sfritto aggregato in città è aumentato leggermente nel Q4 al 9,0% (dall'8,9% del Q3 2021), anche se nei sottomercati centrali si registrano livelli di sfritto decisamente più bassi (attorno al 4% circa).

Per quanto riguarda la qualità degli spazi vacanti, a Roma solo il 21% circa della disponibilità complessiva (avente grado noto) è di grado A: si tratta di circa 166.000 mq, di cui 47.000 mq circa localizzati tra CBD, Centro e Semicentro. Al contrario, la maggior parte della disponibilità è di qualità inferiore e localizzata nel Greater EUR e nella Periferia & Fuori GRA. In particolare, in questi due sottomercati il totale vacante è di circa 624.000 mq, di cui l'80% circa di grado B e C.

Take away Q4 2021

Assorbimento di spazi Uffici in leggera diminuzione rispetto al Q4 2020

Risultato positivo del take-up in tutti i sottomercati ad eccezione del Centro e della Periferia & Fuori GRA rispetto al Q4 2020

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

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q4 2021

Investimenti in diminuzione rispetto al Q4 2020

Ottima performance per il settore Alberghiero. Nessuna operazione nei Prodotti Misti

Stabilità q-o-q per rendimenti netti prime Uffici, High Street Retail e Logistica

A Roma si conferma un sottodimensionamento generale del mercato dei capitali. Sono stati circa €821 i milioni investiti nel 2021, risultato in calo sia rispetto al 2020 che alla media annuale degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -9%, -41% e -32% circa).

L'ultimo trimestre dell'anno ha contribuito con circa €402 milioni, investiti principalmente nell'Alberghiero e negli Uffici. I volumi registrati nel Q4 risultano allineati rispetto al Q4 2020 ma in diminuzione rispetto alla media quinquennale e decennale di riferimento (-26% e -8% circa).

In termini di contribuzione relativa ai volumi, a Roma nel 2021 a guidare gli investimenti è stato il settore Alberghiero dove si concentra il 38% del totale investito nell'anno: circa €310 milioni, registrando un aumento a tre cifre rispetto al 2020, in linea rispetto alla media annuale quinquennale e in aumento rispetto alla media annuale decennale (+25% circa). I volumi dell'ultimo trimestre dell'anno sono stati circa €155 milioni e sono riferibili a due transazioni riguardanti asset localizzati nel CBD romano e finalizzati per circa €120 milioni da capitali domestici e per la parte restante da capitali inglesi.

A seguire gli investimenti in Uffici che nel 2021 risultano circa €305 milioni, inferiori sia al 2020 che alla media annuale quinquennale e decennale (-55%, -60% e -50%, rispettivamente). Nel dettaglio, l'ultimo trimestre dell'anno in questa asset class ha visto investimenti per circa €140 milioni, in decrescita del 55% rispetto al Q4 2020. I

volumi del Q4 2021 sono riferiti a sette operazioni: una localizzata nel Centro per circa €42 milioni, due nel Greater EUR per €52 milioni e quattro per €44 milioni circa localizzate nella Periferia & Fuori GRA. Più della metà del capitale investito in Uffici a Roma è stato di provenienza domestica. Sul fronte dei rendimenti netti prime, nel Q4 2021 si registra stabilità q-o-q per il prodotto direzionale in tutti i sottomercati. Il CBD romano e il Centro rimangono stabili al 3,50% e al 4,25% per il secondo trimestre consecutivo mentre il Greater EUR al 5,00% per il dodicesimo trimestre consecutivo. Infine, il Semicentro e la Periferia & Fuori GRA si attestano ai livelli rispettivamente del 5,95% e del 7,80% per il terzo trimestre consecutivo.

A seguire, il settore della Logistica che ha visto investimenti per circa €85 milioni, registrando un aumento a tre cifre rispetto al 2020. Nel Q4 2021 sono stati circa €13 milioni investiti in questa asset class e relativi a un deal di portafoglio finalizzato da capitali statunitensi. Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica a Roma, i livelli rimangono stabili al 5%.

I volumi Retail nella Capitale sono stati circa €65 milioni (+35% circa vs 2020) nel 2021 e corrispondono a un'unica transazione chiusa nel Q4 relativa a un retail park e finalizzata da capitali inglesi. Nel Q4 2021, stabilità q-o-q per i rendimenti netti prime dell'High Street a Roma al 3,70%.

In coda i Prodotti Alternativi che nel 2021 registrano volumi per circa €56 milioni circa, in aumento del 75% vs il 2020. Da evidenziare che circa €31 milioni sono riferiti a due operazioni residenziali finalizzate da capitali domestici, circa €21 milioni a uno studentato, circa €3 milioni a una RSA e il restante €1 milione a un terreno per sviluppo.

Nel 2021 non sono state rilevate a Roma operazioni relative ai Prodotti Misti.

I player che hanno investito a Roma nel 2021 sono stati principalmente di origine domestica (per circa il 70% del totale) allocando in totale €490 milioni per lo più negli Uffici e nell'Alberghiero.

TOTALE ROMA 2021 €821 mln



9% del totale Italia (pari a circa €9,2 mld)
-9% vs 2020



ALBERGHIERO

€310 mln +252% vs 2020
38% del totale città



UFFICI

€305 mln -55% vs 2020
37% del totale città
Rendimento netto prime Q4 2021
3,50% =



LOGISTICA

€85 mln +286% vs 2020
10% del totale città
Rendimento netto prime Q4 2021
5% =



RETAIL

€65 mln +35% vs 2020
8% del totale città
Rendimento netto prime Q4 2021
3,70% =



ALTERNATIVI

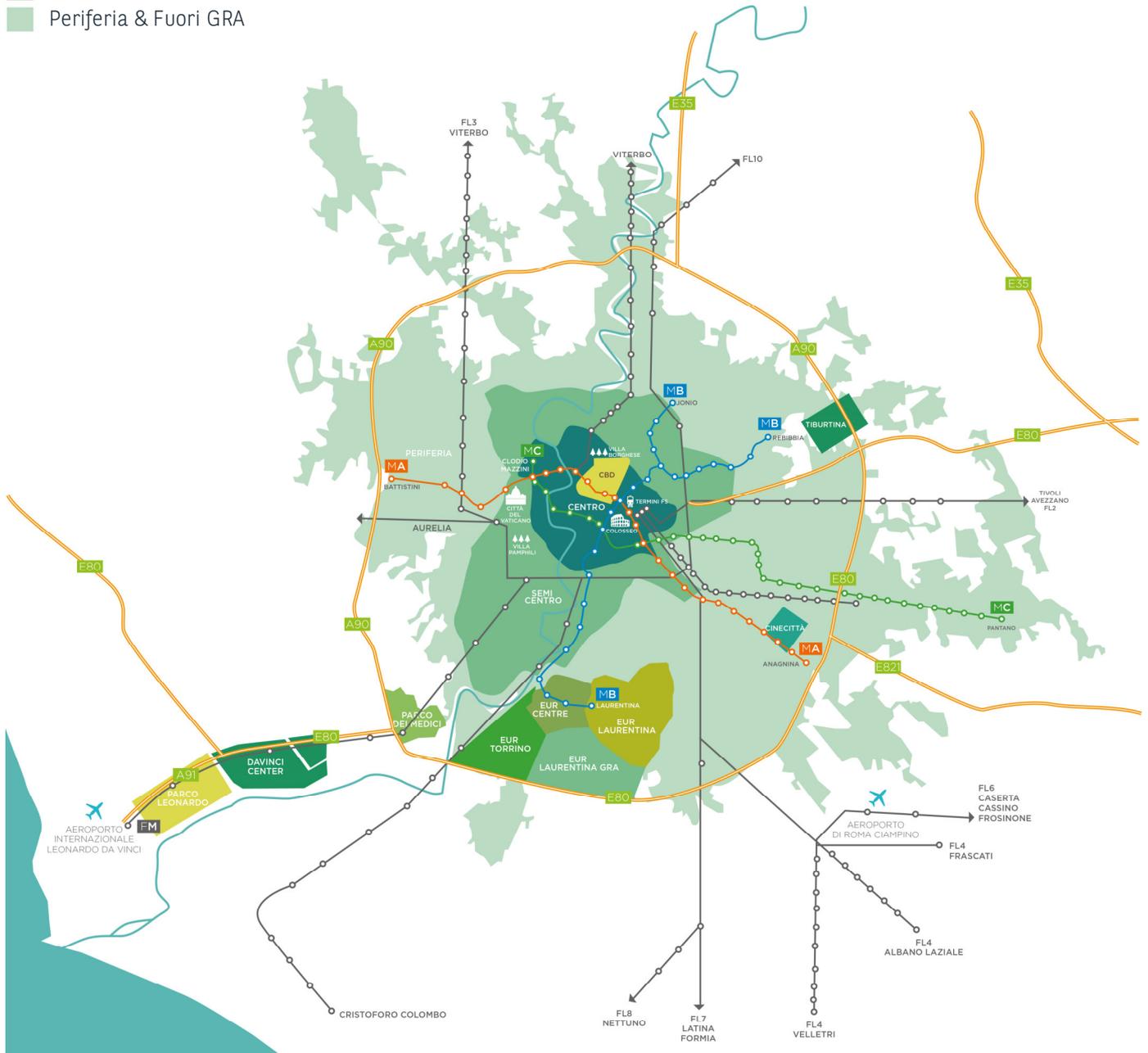
€56 mln +75% nel 2020
7% del totale città

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

Anthony Aimar
Senior Analyst—Research
Tel: +39 334 6169029
anthony.aimar@realestate.bnpparibas



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