



AT A GLANCE ROMA Q2 2010

Il mercato degli investimenti a Roma ha registrato nel secondo trimestre del 2010 un incremento del volume investito, che però è fortemente influenzato da un singolo investimento di grandi dimensioni. Esclusa questa operazione l'attività di investimento si è limitata a pochi *deal* di dimensioni contenute. Il mercato immobiliare terziario delle locazioni a Roma, ha mostrato nel secondo trimestre dell'anno un'attività in ripresa. La domanda di uffici risulta essere in aumento rispetto al primo trimestre ma si registra un rallentamento nei tempi di decisione.

	Q2 2010	Trends
Stock (m ²)	9.700.000	→
Sfitto (m ²)	645.000	→
Domanda (m ²)	140.000	↗
Assorbimento (m ²)	35.000	↗
Investimenti (€ mil)	530	↗

BNP Paribas Real Estate Research

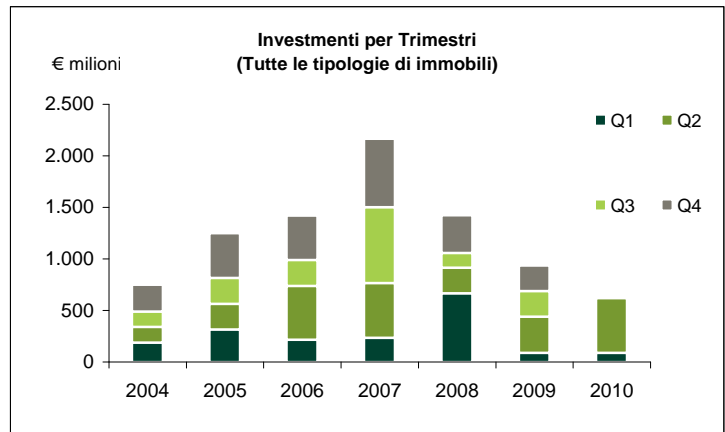
	Q2 2010	Trends
Canone Prime (€/m ² /anno)	420	→
Canone Medio (€/m ² /anno)	260	→
Rendimento Prime (%)	6,0%	↘
Tasso di Sfitto (%)	6,6%	→

BNP Paribas Real Estate Research

INVESTIMENTI

Gli investimenti immobiliari diretti nel mercato Italiano si mantengono ancora su volumi piuttosto contenuti: nel secondo trimestre dell'anno è stato registrato € 1 miliardo di investimenti. Tale valore è poco superiore a quello dello stesso trimestre del 2009 ed appare particolarmente sostenuto da alcuni investimenti di grandi dimensioni nel settore retail (come ad esempio l'acquisto del centro commerciale Porta di Roma per € 440 mil circa da parte di una joint venture tra Allianz e Corio). Gli investimenti in immobili ad uso terziario sono invece in calo a causa delle difficoltà che trovano offerta e domanda ad incontrarsi con successo.

Il mercato degli investimenti di Roma ha registrato nel secondo trimestre una notevole accelerazione, in termini di volumi investiti, grazie all'operazione di Porta di Roma. Escludendo questo *deal* però, gli investimenti hanno continuato a scarseggiare con meno di dieci transazioni, tutte di taglio piccolo (massimo € 25 mil), registrate nel corso di tutto il trimestre.

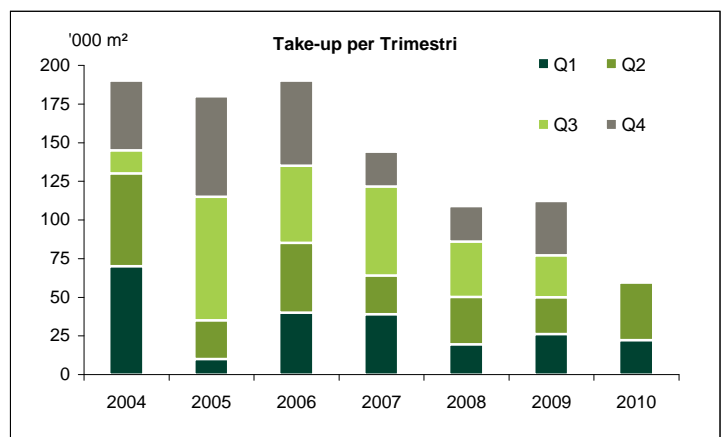


BNP Paribas Real Estate Research

ASSORBIMENTO

Il mercato immobiliare terziario delle locazioni a Roma, ha mostrato nel secondo trimestre dell'anno un'attività in ripresa con un livello di assorbimento pari a circa 35.000 mq. La quasi totalità dei mq transati ha riguardato immobili che si trovano in zona centrale, seguita dalla periferia.

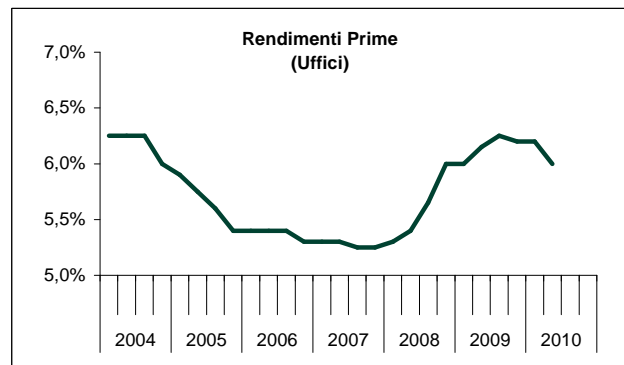
Fatta eccezione per sei transazioni di uffici di dimensioni superiori ai 3.000 mq, una buona metà delle transazioni di questo ultimo trimestre è rappresentata dalla locazione di uffici di piccoli tagli, con una dimensione inferiore ai 1.000 mq. Solo quattro le transazioni che hanno riguardato uffici dalla superficie compresa tra 1.000 e 3.000 mq. I tempi di trattative continuano ad essere lunghi.



BNP Paribas Real Estate Research

RENDIMENTI

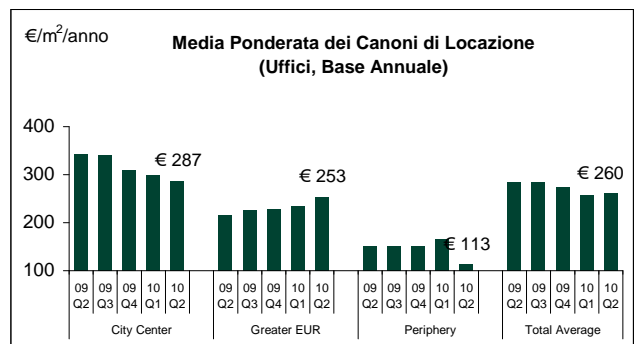
La limitata attività di investimento in immobili direzionali nel mercato di Roma continua a rendere l'analisi del *trend* dei rendimenti difficoltosa. In questo trimestre, inoltre, è stata elevata l'incidenza, sul volume di investimento totale, di immobili acquisiti dai futuri utilizzatori degli immobili stessi. Tuttavia sembra essere in atto una lieve contrazione dei rendimenti *prime*: in alcuni *deal* chiusi in zone periferiche della città il rendimento iniziale dell'operazione è stato inferiore al 7%. In centro non sono state registrate operazioni riguardanti immobili a reddito, ma l'impressione è che il rendimento *prime* sia ora pari al 6% (rispetto al 6,2% del primo trimestre). Per quanto riguarda il settore commerciale invece è da notare che l'operazione di Porta di Roma è stata chiusa con un rendimento vicino al 6,4%, tra i più bassi registrati per immobili ad uso commerciale negli ultimi dodici mesi.



BNP Paribas Real Estate Research

CANONI

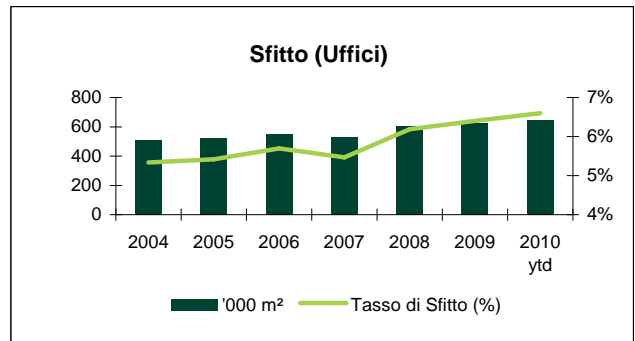
A Roma il canone *prime* si conferma stabile rispetto al trimestre precedente su un livello di 420 €/mq/anno. Permane una scarsa offerta di immobili di elevata qualità soprattutto in zona centrale. Nella maggior parte delle transazioni, si segnala come attività sempre più frequente l'uso di incentivi, *break option* e *free rent* che vanno dai 6 ai 12 mesi. In particolare le rinegoziazioni dei canoni sono diventate una pratica ricorrente, in questo ultimo trimestre circa 18.000 mq sono stati oggetto di rinegoziazione. I canoni medi in centro continuano il *trend* negativo iniziato nel 2009 raggiungendo un valore vicino ai 287 €/mq/anno (l'ultimo valore registrato al primo trimestre del 2010 era di 295 €/mq/anno). I canoni medi risultano in leggero aumento nella zona dell'Eur, mentre in periferia sembrano diminuire.



BNP Paribas Real Estate Research

OFFERTA

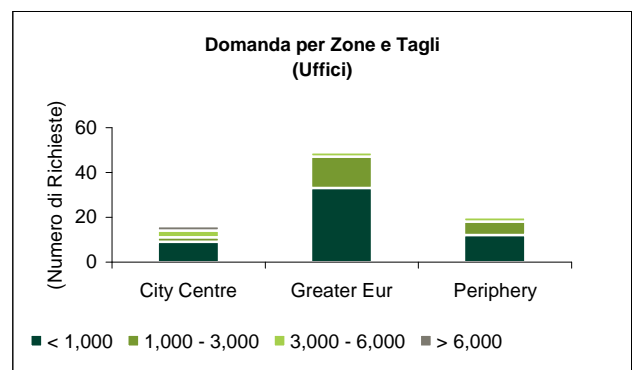
L'ammontare dei mq sfitti a Roma in questo secondo trimestre dell'anno, risulta stabile rispetto al valore del trimestre precedente (circa 645.000 mq), con un tasso di *vacancy rate* del 6,6%. I nuovi progetti di sviluppo continuano a subire stop e rallentamenti. In questo trimestre appena 5.000 mq di nuovi uffici sono stati rilasciati sul mercato. I progetti partono quando e se vengono individuati uno o più tenant che occuperanno l'immobile una volta finiti i lavori.



BNP Paribas Real Estate Research

DOMANDA

La domanda di uffici a Roma nel secondo trimestre del 2010 risulta essere in aumento se rapportata al volume del primo trimestre anche se i principali *players* hanno registrato un rallentamento nei tempi di decisione. Questo caso riguarda soprattutto le grandi società multinazionali che, per problemi di budget non raggiunti nell'anno, temporeggiano (sotto indicazioni della casa madre) nel concludere le operazioni. Questo significa che, ad oggi, l'aumento del volume della domanda di nuovi uffici non si è ancora tradotto in un effettivo conseguente aumento delle transazioni chiuse. Il principale *driver* della domanda sul mercato di Roma continua ad essere rappresentato dal settore pubblico



BNP Paribas Real Estate Research

CONTATTI

BNP Paribas Real Estate
Via delle Tre Madonne, 12, 00197, Roma
Tel: +39 06 98 26 21 10
www.realestate.bnpparibas.it