

21 Ottobre 2011

## Indice

Riepilogo	1
Contesto economico	2
Uffici	3-7
Assorbimento	3
Canoni	4
Sfitto	5
Sviluppi futuri	6
Dati principali e transazioni significative	7
Definizioni	8
Contatti	9

## Autore

### Magali Marton

Head of CEMEA Research  
+33 (0)1 49 64 49 54  
magali.marton@dtz.com

## Contatti

### Magali Marton

Head of CEMEA Research  
+33 (0)1 49 64 49 54  
magali.marton@dtz.com

### Tony McGough

Global Head of Forecasting &  
Strategy Research  
+44 (0) 20 3296 2314  
tony.mcgough@dtz.com

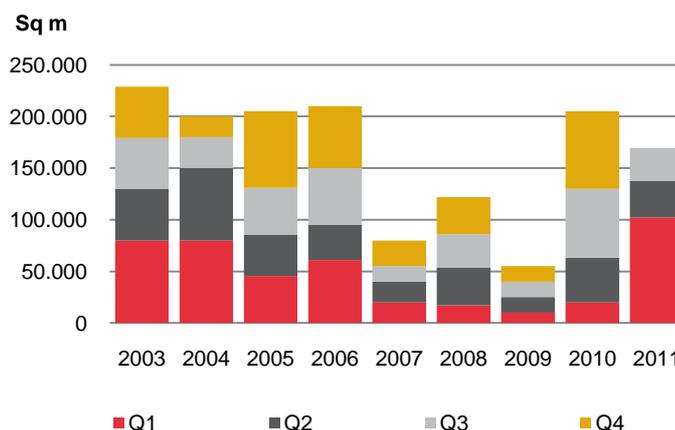
### Hans Vrensen

Global Head of Research  
+44 (0)20 3296 2159  
hans.vrensen@dtz.com

- L'estate 2011 non ha favorito il mercato degli uffici di Roma e l'assorbimento è ancora una volta rallentato con solo 32.000mq transati nel T3 2011. Nonostante tale riduzione, il mercato ha registrato una delle sue migliori performance dall'inizio dell'anno (170.000mq), con un livello al di sopra della media a lungo termine (80.000mq).
- L'area Greater EUR e il Centro hanno dominato l'attività di mercato nel corso del trimestre con un assorbimento dell'85% caratterizzato principalmente da transazioni relative a spazi di media grandezza.
- Non sono state registrate particolari variazioni dei canoni di affitto che si sono stabilizzati nel Centro a 420€/mq/annui, in linea con le nostre previsioni.
- Nel corso di questo trimestre non sono stati consegnati spazi nuovi sul mercato di Roma, e le consegne previste per la fine dell'anno risultano limitate. Pertanto il 2011 dovrebbe vedere solo 44.000mq di spazi nuovi ad uso ufficio. Dopo questa data, la pipeline di sviluppo è notevole, con 200.000mq di offerta potenziale di spazi che dovrebbero essere completati nel 2012 e 2013. Tuttavia la maggior parte di questi progetti sarà certamente rinviata in modo da evitare che il mercato subisca un sovraccarico di disponibilità.

Grafico 1

### Evoluzione dell'assorbimento per trimestre



Fonte: DTZ Research

# Contesto Economico

- La crisi del debito dell'Eurozona ha pesantemente declassato le prospettive economiche dell'economia italiana come il governo locale ha rafforzato ulteriormente il proprio pacchetto di austerità. L'obiettivo del pareggio di bilancio è stato anticipato di un anno al 2013. Nel frattempo, il 20 settembre Standard&Poor ha declassato il rating dei titoli italiani da A + ad A.
- Di conseguenza, le ultime previsioni del PIL mostrano un quadro peggiore rispetto ad un anno fa, con una crescita dello 0,6% nel 2011 ed un modesto 0,2% nel 2012 rispetto allo 0,4% previsto nel trimestre precedente. La fiducia delle famiglie e le aspettative economiche sono diminuite significativamente durante l'estate, passando dal 105,7 al 100,1 nel mese di giugno e dal 98,5 al 94,5 a settembre.
- Le probabilità di vedere l'economia italiana entrare in recessione sono aumentate considerevolmente negli ultimi mesi dato l'incremento del tasso di disoccupazione e la riduzione delle prospettive di produzione industriale. Inoltre, si prevede un indebolimento della domanda esterna, riducendo il contributo delle esportazioni a favore della crescita.
- Nei primi mesi di agosto lo stock ed i mercati obbligazionari hanno subito un crollo, i rendimenti sui titoli decennali sono saliti al di sopra del 6% e gli spread sui bund tedeschi hanno superato 400bp, un record dopo l'entrata dell'euro, costringendo la BCE ad acquistare obbligazioni italiane e spagnole sul mercato secondario. L'ultimo pacchetto fiscale proposto di € 60 miliardi - rispetto a € 45.5 miliardi di tre mesi fa - si basa principalmente su tasse molto elevate e avrà notevoli impatti negativi sulla domanda interna.
- Le cifre sono legate allo scenario attuale; tuttavia in caso di default del debito dell'Eurozona, con un tasso di probabilità attuale del 25%, il PIL dovrebbe scendere da -2,7% nel 2012 e -3,1% nel 2013 mentre il tasso di disoccupazione raggiungerà 10,8% nel 2013.

Fonte: Oxford Economics

Tabella 1

## Indicatori economici e previsioni

(I cambiamenti % sono da intendersi annui se non specificati)

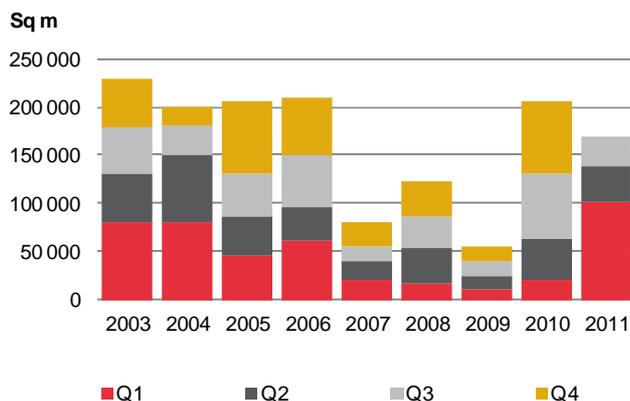
Indicatori	2010	2011E	2012E	2013E
PIL	1.2	0.6	0.2	0.9
Tasso di disoccupazione	8.4	8.1	8.3	8.3
Prezzi al consumo	1.5	2.6	2.2	1.7
Tasso di risparmio	12.3	11.5	10.9	11.1
Produzione industriale	6.5	0.5	0.3	2.4
Consumi privati	1.0	0.6	0.2	0.9

Fonte: Oxford Economics

- Il mercato degli uffici di Roma ha mantenuto livelli moderati nel 3° trimestre 2011 con 31.800mq di spazi uffici transati (Grafico 2). Grazie al livello record di transazioni registrate nel T1 2011, la performance del mercato degli uffici di Roma è ancora al di sopra della media, con 169.500mq di assorbimento dall'inizio dell'anno.
- Il numero di transazioni di spazi di media grandezza è aumentato nel corso di questo trimestre con sei operazioni per un totale di 24.500mq nel T3 2011 contro le tre per un totale di 4.000mq nel T2. Il numero di transazioni, per lo più caratterizzato da spazi di piccole dimensioni, ha registrato una riduzione nel corso di questo trimestre: infatti la transazione più grande è stata quella di DATAMAT (4.500mq) nella zona Greater Eur. In termini di numero di operazioni, il mercato è ancora dominato da transazioni inferiori ai 1.000mq (Tabella 2).
- Come nel T2, anche in questo trimestre il mercato è stato attivo soprattutto nei sottomercati del Greater EUR e del Centro con rispettivamente 13.300 e 13.800mq di assorbimento. Insieme queste 2 aree rappresentano l'85% della quota di mercato (Grafico 3).
- L'area Tiburtina ha visto una riduzione del mercato uffici con solo 300mq di assorbimento in questo trimestre. Al contrario, la periferia ha registrato un volume maggiore con 3 transazioni superiori a 500mq.
- Gli spazi ad uso ufficio di classe B continuano a dominare il mercato di Roma e rappresentano 19.200mq dei 31.800 transati nel corso del trimestre. Abbiamo registrato alcune transazioni significative relative a spazi di classe A nel Centro: tra queste è importante menzionare quella di D'Amico Navigazioni di circa 4.600mq. Tuttavia il mercato è ancora caratterizzato dalla limitata presenza di offerta di qualità.

Grafico 2

## Evoluzione dell'assorbimento per trimestre



Fonte: DTZ Research

Tabella 2

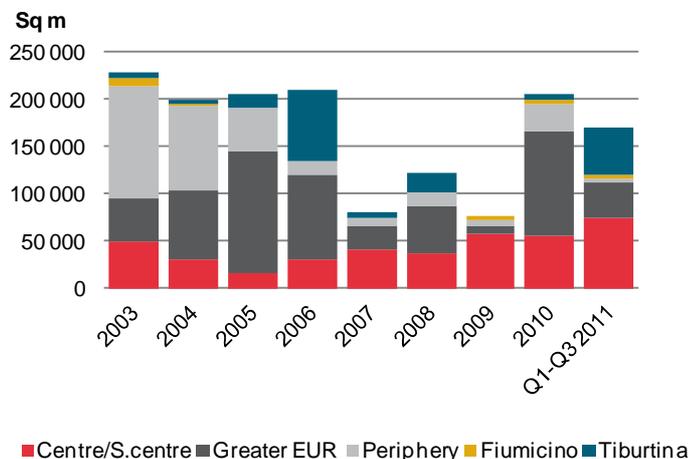
## Segmentazione dell'assorbimento secondo la superficie

Superficie	T1-T3 2011
Meno di 1.000	21.500 mq
Da 1.000 a 2.500	24.500 mq
Più di 2.500	123.500 mq
<b>Totale</b>	<b>169.500 mq</b>

Fonte: DTZ Research

Grafico 3

## Ripartizione dell'assorbimento per sottomercato



Fonte: DTZ Research

## Locazioni più significative a Roma

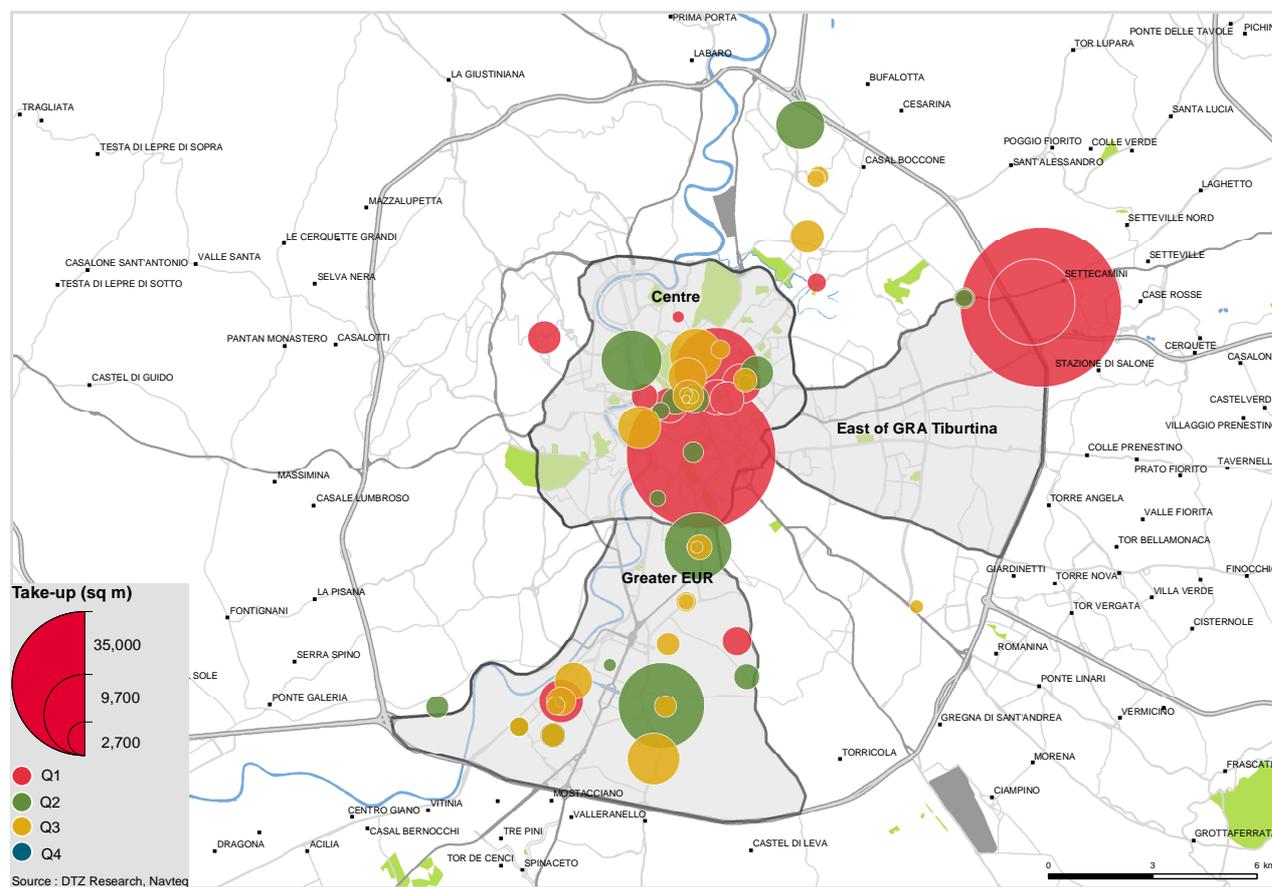


Tabella 3

### Locazioni più significative - T3 2011

Indirizzo	Sottomercato	Conduttore	Superficie
Via G. Paisiello	Centro	D'Amico Navigazioni	4.600
Via Saporì	Greater EUR	Datamat	4.500
Via del Corso - Palazzo Verospi	Centro	Confidential	3.000
Via Campania	Centro	Federalcalcio Srl	2.400

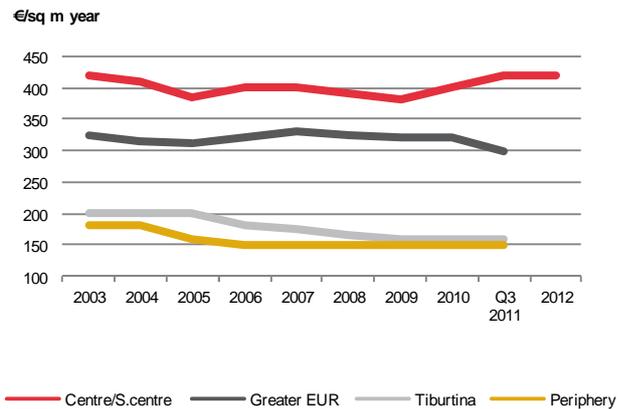
Fonte: DTZ Research

# Uffici – Roma

- Nessuna variazione significativa è stata registrata nel mercato di Roma con un prime rent di 420€/mq/annui per gli edifici di classe A nel Centro. Lo studio legale NORTON ROSE ha firmato un contratto di locazione per 1.200mq di uffici di classe B a 480 €/mq in Piazza San Bernardo, stabilendo un livello record per questo sottomercato.
- Nel Greater EUR, i canoni hanno subito una lieve riduzione, passando da 320€ a 300€/mq/annui. La transazione più significativa del trimestre - SAIPEM SPA - è stata di 260€/mq annui.
- Negli altri sottomercati i canoni di affitto sono rimasti pressoché invariati, con circa 150€/mq/annui nella zona Tiburtina e in Periferia (Grafico 4).
- Il Grafico 5 rappresenta i canoni medi per sottomercato. Essi risultano stabili, ma i proprietari sono più consapevoli del fatto che una lieve riduzione di tali canoni potrebbe contribuire a migliorare le prestazioni del mercato.
- Nonostante il declassamento dell'economia italiana durante l'estate, le nostre previsioni per i canoni degli uffici situati nel Centro restano ottimistiche e dovrebbero stabilizzarsi al livello attuale nel 2012 (Grafico 4). Il potenziale rallentamento della domanda sarà compensato dalla mancanza di nuova offerta di qualità.

Grafico 4

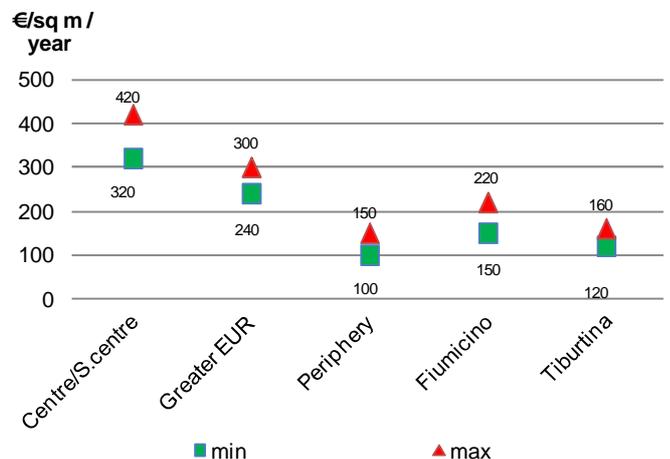
## Andamento dei canoni per sottomercato



Fonte: DTZ Research

Grafico 5

## Canoni medi per sottomercato T3 2011



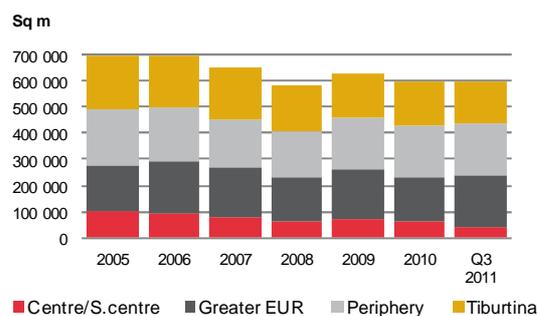
Fonte: DTZ Research

# Uffici – Roma

- La disponibilità immediata di spazi ad uso uffici a Roma è tornata ai livelli del trimestre precedente con 600.000mq immediatamente disponibili nel T3 2011.
- La suddivisione dello sfitto è cambiata considerevolmente, con 40.000mq disponibili nel Centro e 275.000mq nel Greater Eur.
- Il vacancy in Periferia e Tiburtina si è stabilizzato con rispettivamente 145.000mq e 140.000mq (Grafico 6).
- La riduzione della disponibilità di spazi nel Centro è stata bilanciata dalla crescita dell'offerta nel Greater Eur. Pertanto il tasso di sfitto è stabile, appena al di sopra del 6%, tornando al livello raggiunto alla fine del 2010 (Grafico 7).

Grafico 6

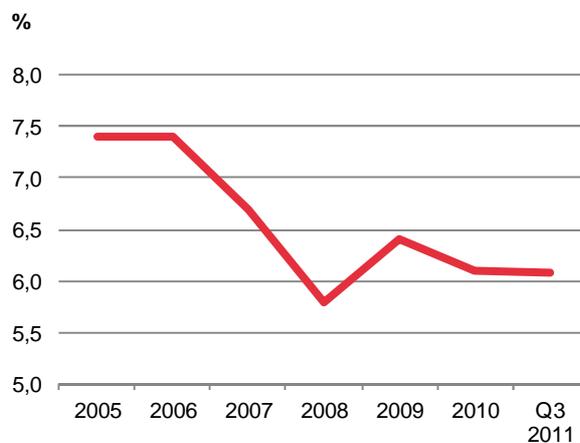
## Evoluzione dello sfitto a Roma



Fonte: DTZ Research

Grafico 7

## Evoluzione del tasso di sfitto a Roma



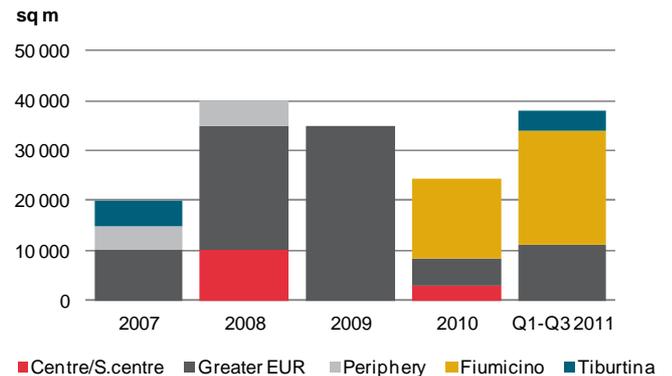
Fonte: DTZ Research

# Uffici – Roma

- Nel corso di questo trimestre non sono stati consegnati spazi nuovi e dall'inizio dell'anno in corso sono stati consegnati solo 38.000mq sul mercato di Roma (Grafico 8).
- L'offerta futura dovrebbe essere notevole con più di 200.000mq di uffici nuovi certi. Due grandi progetti attualmente in fase di costruzione dovrebbero essere consegnati il prossimo anno: Campidoglio (fase2) di 46.500mq nella periferia e l'Europarco (fase2) di 35.000mq nella zona Greater Eur.
- La restante parte degli immobili che dovrebbero essere consegnati nel 2012 è in fase di pianificazione o in fase di autorizzazione. Probabilmente la data di consegna di alcuni di questi immobili verrà posticipata per trarre vantaggio da condizioni di mercato più favorevoli.
- L'effettivo avvio della costruzione nel 1° semestre 2012 dovrebbe indicare il livello di fiducia di investitori e sviluppatori nel futuro. La certificazione dei nuovi edifici da completare è sicuramente un elemento importante per il mercato; tuttavia l'elevato grado di incertezza potrebbe impedire ad investitori e sviluppatori di far partire questi progetti a fini speculativi. Ci aspettiamo che il comportamento degli operatori rimanga nel breve periodo indirizzato alla cautela.

Grafico 8

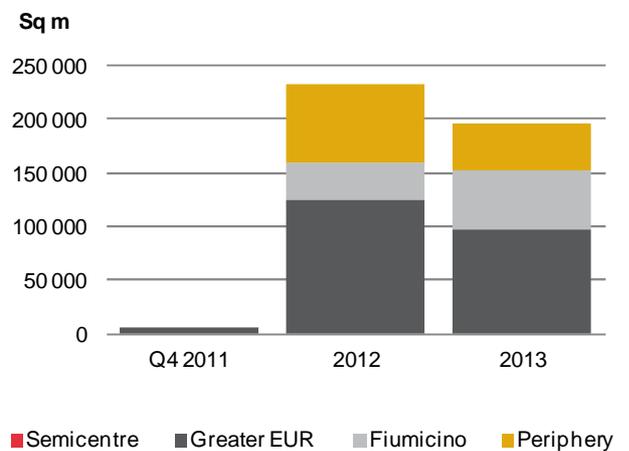
## Nuova offerta a Roma



Fonte: DTZ Research

Grafico 9

## Offerta futura probabile (spazi nuovi)



Fonte: DTZ Research

# Dati principali

Tabella 3

## Le locazioni più significative - T3 2011

Indirizzo	Sottomercato	Conduttore	Superficie
Via G. Paisiello	City Centre	D'Amico Navigazioni	4,600
Via Saponi	Greater EUR	Datamat	4,500
Via del Corso - Palazzo Verospi	City Centre	Confidential	3,000
Via Campania	City Centre	Federalcalcio Srl	2,400

Fonte: DTZ Research

Tabella 4

## Mercato uffici

	T3 2010	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	Evol. T/T	Evol. A/A	Previsioni T3 2011
<b>Roma</b>								
Assorbimento cumulativo (mq)	120,000	205,000	102,000	138,000	169,500	NS	-44%	↔
Disponibilità immediata (mq)	600,000	600,000	580,000	600,000	600,000	0%	0%	↔
Tasso di sfritto (%)	6.1%	6.1%	5.9%	6.1%	6.1%	0%	0%	↔
Canone massimo (€/mq/anno)	380	400	400	420	420	0%	5%	↔

\*\*\*\*Il dato è stato elaborato sui dati trimestrali non cumulativi

Fonte: DTZ Research

# Definizioni

**Stock:** Lo stock include tutte le superfici ad uso uffici attualmente esistenti sul mercato. Trimestralmente si aggiungono le superfici della nuova offerta.

**Assorbimento (Take-up):** La superficie si registra come “assorbita” quando è stato siglato un contratto regolare di locazione/vendita. Sono incluse le superfici affittate o vendute per essere occupate e le superfici affittate su carta (prelocazione) ma ancora in corso di sviluppo. Non vengono calcolate nell’assorbimento le rinegoziazioni e i sub-letting.

**Offerta immediata – Sfitto (Vacancy):** La superficie si registra come “offerta immediata” quando è attualmente disponibile/libera da proporre per la commercializzazione. Sono inclusi gli immobili che necessitano di leggeri interventi di ristrutturazione, ma non sono inclusi i progetti fino quando non vengono consegnati ufficialmente.

**Canone massimo (Prime Rent):** Rappresenta il canone d’affitto raggiungibile per un’unità standard (min 500mq) di alta qualità e nel sottomercato principale. Per quanto possibile le transazioni reali dovrebbero essere usate per sostenere il canone prime. Non vengono considerate le singole transazioni straordinarie.

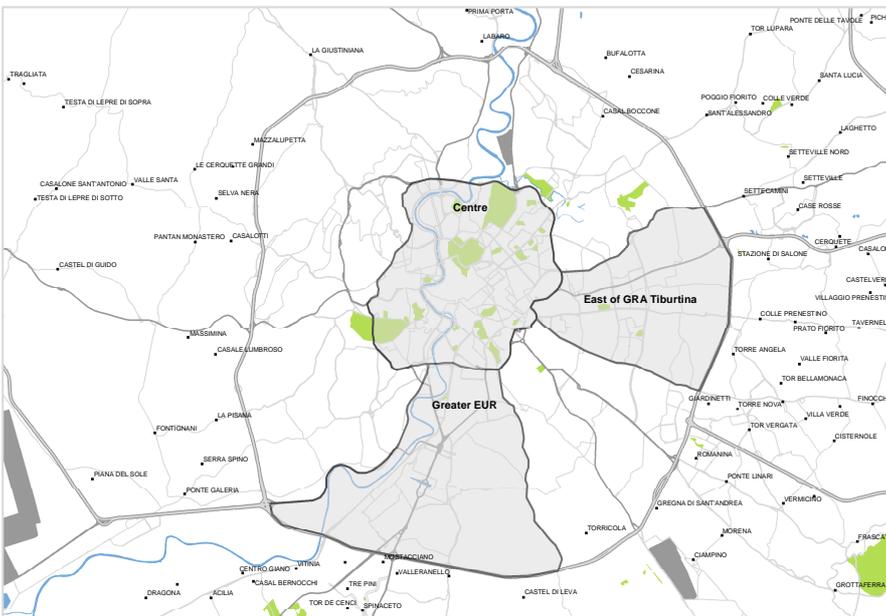
**Nuova offerta:** L’insieme della superficie di nuova costruzione consegnata sul mercato nel trimestre di riferimento e pronta per essere occupata/commercializzata.

**Offerta futura probabile:** L’insieme delle superfici attualmente in cantiere e dei progetti identificati (non ancora messi in cantiere) che hanno ottenuto i permessi di costruzione.

---

## Mappa dei sottomercati - Roma

---



*Il mercato di Roma si divide in quattro sottomercati: Centro-Semicentro, Greater E.U.R., East of GRA-Tiburtina e la Periferia-Fiumicino che copre tutto le aree rimanenti entro il Grande Raccordo Anulare (GRA) e si allunga verso l'aeroporto.*

# Contatti

## **Managing Director DTZ Italia**

Paolo Insom

+39 02 77 22 99 01

paolo.insom@dtz.com

## **Rome Director**

Massimo Livi

+39 06 47 82 48 02

massimo.livi@dtz.com

This report should not be relied upon as a basis for entering into transactions without seeking specific, qualified, professional advice. Whilst facts have been rigorously checked, DTZ can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report. Information contained herein should not, in whole or part, be published, reproduced or referred to without prior approval. Any such reproduction should be credited to DTZ.

© DTZ Copyright October 2011