

**Riduzione assorbimento,  
incremento sfitto**

24 Aprile 2012

**Indice**

Contesto economico	2
Assorbimento	3
Canoni	5
Sfitto e tasso di sfitto	6
Nuove consegne	7
Definizioni	8

**Autore**

**Magali Marton**

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

**Contatti**

**Magali Marton**

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

**Tony Mc Gough**

Global Head of Forecasting &  
Strategy Research  
+44 (0)203 296 2314  
tony.mcgough@dtz.com

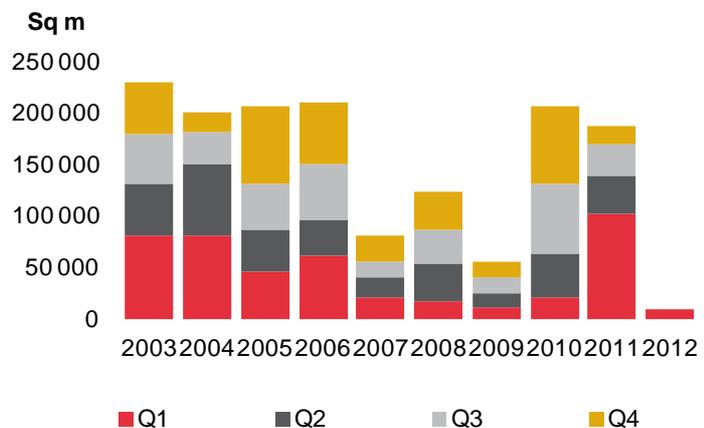
**Hans Vrensen**

Global Head of Research  
+44 (0)203 296 2159  
hans.vrensen@dtz.com

- Il mercato degli uffici di Roma ha registrato una riduzione significativa del take-up con soli 9.200 mq nel corso del T1 2012 (Grafico 1). La domanda dei conduttori rimane esigua e la maggior parte dei clienti corporate sembra optare per la rinegoziazione dei contratti di locazione esistenti. In tale contesto, prevediamo una riduzione del 30% del take-up nel 2012.
- Le transazioni superiori a 10.000 mq che hanno caratterizzato il mercato nel 2011, sono state assenti nel corso del T1 2012; l'operazione più significativa di questo trimestre è stata di 5.240 mq di spazi ad uso ufficio.
- Nonostante i risultati negativi del mercato, i canoni del T1 2012 sono rimasti pressoché invariati, compresi tra 150€/mq/annui nella Periferia e 420€/mq/annui nel centro. Tuttavia, il continuo peggioramento della situazione economica ha già portato alla riduzione del livello della domanda e dovrebbe avere un impatto sui canoni prime. Pertanto, si prevede una riduzione del 5% dei canoni a 400/mq/annui nel 2012.
- Lo sfitto ha subito una lieve riduzione nel T1 2012 raggiungendo i 656.000 mq con un tasso di sfitto del 6.6%. Il Greater EUR continua a concentrare la percentuale più elevata di sfitto con 295.000 mq disponibili alla fine del 1°trimestre 2012.
- Prevediamo una riduzione nelle consegne di nuovi immobili ad uso ufficio nel corso del 2012 e 2013 (inferiori a 50.000 mq). La maggior parte degli sviluppi sono stati posticipati al 2014 per sfruttare condizioni di mercato più favorevoli.

Grafico 1

**Evoluzione dell'assorbimento per trimestre – Roma**



Fonte: DTZ Research

# Property Times

## Roma Uffici T1 2012

### Contesto economico

#### Riduzione degli indicatori economici nel 2012 e 2013

Le preoccupazioni relative all'attuale situazione finanziaria europea hanno avuto un forte impatto sull'economia spagnola ed italiana nel corso delle ultime settimane. Al momento la Spagna risulta essere il paese più colpito anche se crescono le preoccupazioni per l'Italia che sarà il prossimo paese europeo a rivedere i propri obiettivi fiscali.

Permangono le problematiche del settore bancario anche dopo l'erogazione di denaro da parte della Banca Centrale Europea a Dicembre e Febbraio. Pertanto le condizioni di credito restano difficili.

In tale contesto, gli indicatori economici hanno subito una riduzione a partire da Gennaio. Si prevede una riduzione del PIL (-1.6%) nel corso del 2012, con una contrazione dell'1.2% registrata all'inizio di quest'anno. Il tasso di disoccupazione aumenterà arrivando al 9.9% nel 2012 e al 10.5% nel 2013.

Al contrario la produzione industriale registrerà una riduzione del 4.4% nel corso di quest'anno, mentre i consumi privati subiranno una riduzione del 2% nello stesso periodo.

Il 2012 e 2013 appaiono fin d'ora come i due anni più impegnativi per il mercato del real estate. Come conseguenza diretta, il mercato degli uffici è caratterizzato principalmente dalla tendenza al taglio dei costi e al risparmio. Anche le rinegoziazioni dei contratti in essere sono sempre più frequenti.

Fonte: Oxford Economics

Tabella 1

#### Indicatori economici

Indicatori	2011	Previsioni		
		2012	2013	2014
<b>PIL</b>	0.5	-1.6	-0.2	1.0
<b>Tasso di disoccupazione</b>	8.4	9.9	10.5	10.1
<b>Prezzi al consumo</b>	2.8	2.7	2.1	2.2
<b>Tasso di risparmio</b>	12.3	11.6	11.0	10.8
<b>Produzione industriale</b>	0.2	-4.4	0.7	2.9
<b>Consumi privati</b>	0.2	-2.0	-0.8	0.7

Fonte: Oxford Economics - Gennaio 2012

# Property Times

## Roma Uffici T1 2012

### Assorbimento

Peggior performance del Q1 dal 2003...

Le prospettive negative a livello economico hanno avuto un impatto significativo sul mercato degli uffici di Roma che ha raggiunto 9.200 mq di spazi transati nel T1 2012, la peggiore performance dal 2003. Sono state registrate solo 2 transazioni superiori a 2.500 mq nel corso di questo trimestre: la banca ABI ha affittato un immobile di 5.240 mq di spazi ad uso ufficio nel centro mentre Logista Italia ha preso 2.700 mq.

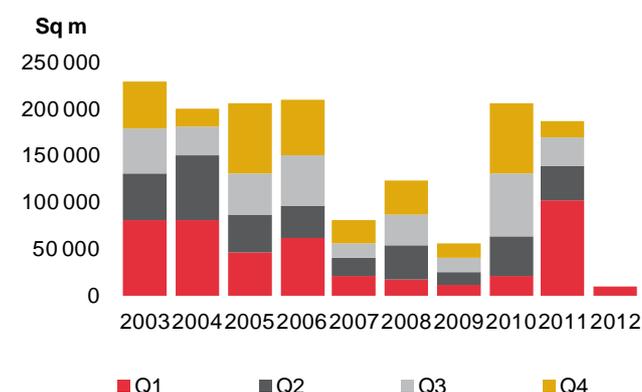
Transazioni relative a spazi di piccole dimensioni hanno subito un'ulteriore riduzione passando da una media di 6.500 mq transati per ogni trimestre del 2011 a 1.250 mq del T1 2012. Non sono state registrate transazioni di spazi di medie dimensioni nel corso di questo trimestre e le transazioni di spazi superiori ai 2.500 mq sono state solo due.

Sono state evidenziate alcune transazioni nel Centro/Semicentro e nessuna operazione negli altri sottomercati (Grafico 4).

Diversamente dal trend registrato nel 2011, circa metà del take-up del T1 2012 ha riguardato spazi di Classe B, pari al 55% di questo primo trimestre. Gli spazi relativi ad immobili di Classe A hanno rappresentato solo il 5% del take-up.

Grafico 2

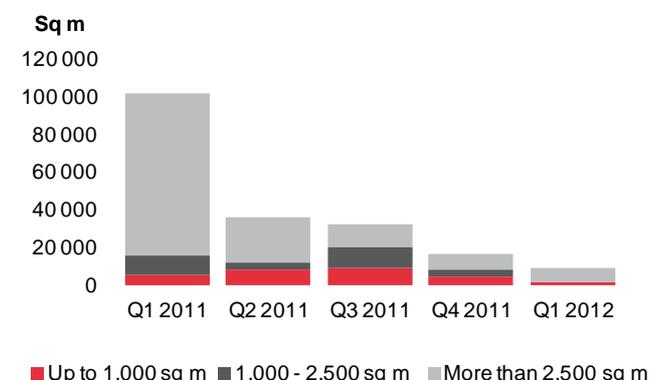
#### Evoluzione dell'assorbimento per trimestre



Fonte: DTZ Research

Grafico 3

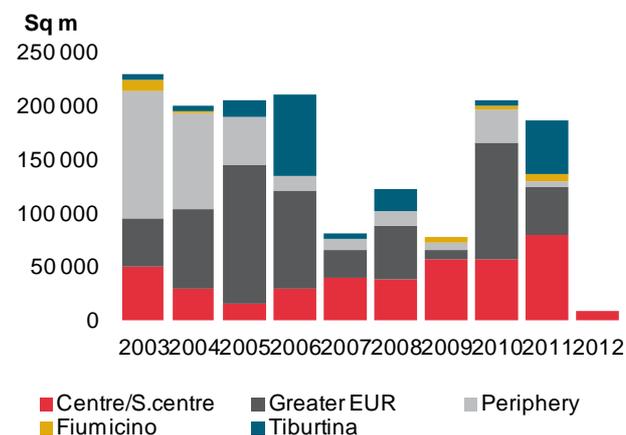
#### Segmentazione dell'assorbimento secondo la superficie



Fonte: DTZ Research

Grafico 4

#### Ripartizione dell'assorbimento per sottomercato

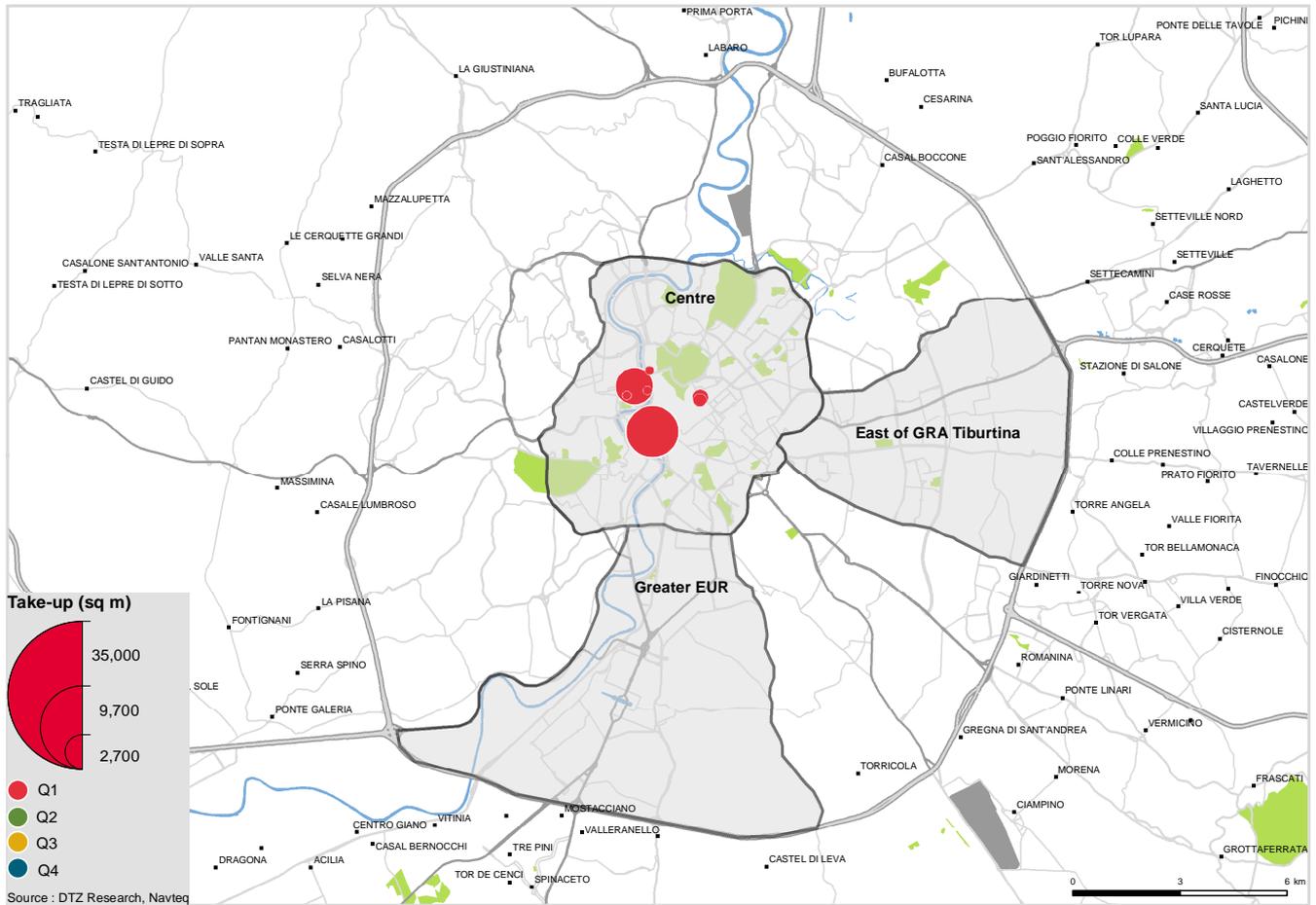


# Property Times

## Roma Uffici T1 2012

Mappa 1

Transazioni uffici Roma, T1 2012



# Property Times

## Roma Uffici T1 2012

### Canoni

La riduzione della domanda e l'incremento dello sfitto determineranno una riduzione dei canoni "prime" nel 2012 e 2013

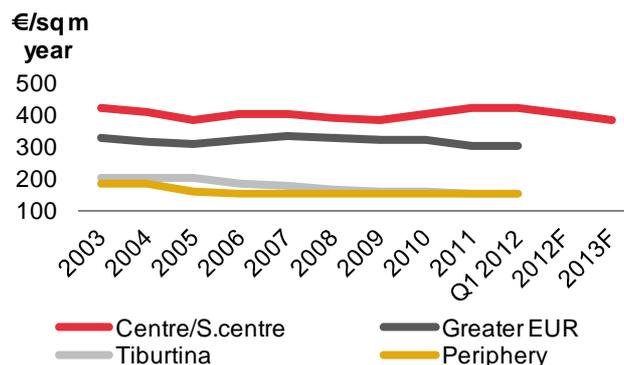
I risultati negativi registrati nel corso di questo trimestre non hanno avuto alcun impatto sui canoni, che risultano pressoché invariati, compresi tra 150€/mq/annui nella Periferia e 420€/mq/annui nel Centro/Semicentro (Grafico 5). Tuttavia, il continuo peggioramento della situazione economica ha già portato alla riduzione del livello della domanda e dovrebbe avere un impatto sui canoni prime. Pertanto, si prevede una riduzione del 5% dei canoni a 400€/mq/annui nel 2012. Questo trend dovrebbe poi continuare nel 2013 con un'ulteriore riduzione del 5%.

Nel corso di questo primo trimestre non abbiamo registrato variazioni significative nel mercato di Roma, caratterizzato da un canone "prime" stabile a 420€/mq/annui per uffici di Classe A situati in centro. Nel sottomercato Tiburtina è stata registrata una lieve riduzione di 10€ del canone mentre risultano invariati i valori degli altri sottomercati. (Grafico 6).

La media dei canoni più bassi a Roma è pari a 184€/mq/annui mentre quella dei canoni "prime" rimane invariata a 244€/mq/annui.

Grafico 5

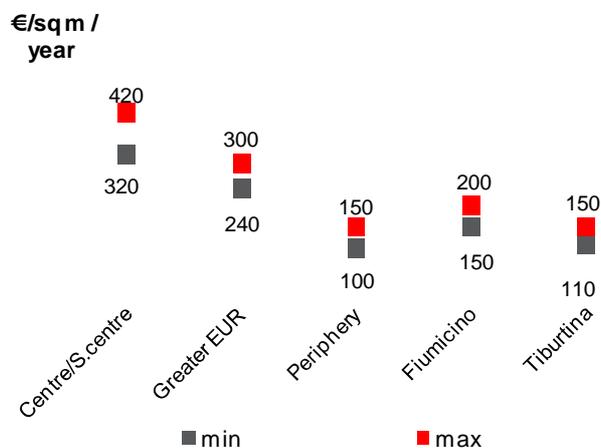
#### Andamento dei canoni per sottomercato



Fonte: DTZ Research

Grafico 6

#### Canoni medi per sottomercato



Fonte: DTZ Research

# Property Times

## Roma Uffici T1 2012

### Sfitto e tasso di sfitto

Lieve riduzione dello sfitto dovuta al ritardo nei tempi di consegna degli immobili

Il T4 2011 ha visto un incremento significativo dello sfitto a 670.000mq (Grafico 6); al contrario il T1 2012 è stato caratterizzato da una lieve riduzione degli immobili disponibili (656.000 mq) pari al 6.6 del tasso di sfitto (Grafico 7).

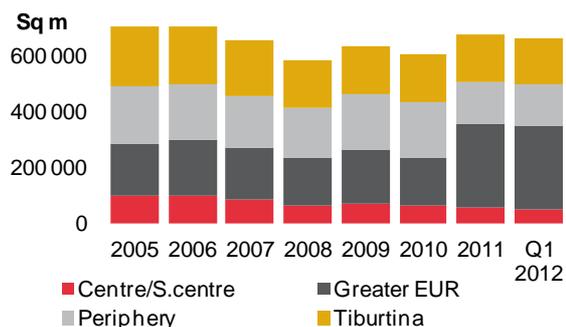
La maggior parte dello sfitto si trova nel Greater Eur con 295.000mq a disposizione, mentre abbiamo registrato una riduzione della disponibilità di spazi nel Centro e Semicentro (50.000 mq).

Il livello di disponibilità immediata è rimasto pressoché invariato in Periferia e Tiburtina con rispettivamente 151.000 mq e 160.000 mq di spazi ad uso ufficio.

Si prevede una stabilizzazione del tasso di sfitto a breve/medio termine dovuta al ritardo nei tempi di consegna dei nuovi immobili che sarà posticipata al 2014.

Grafico 7

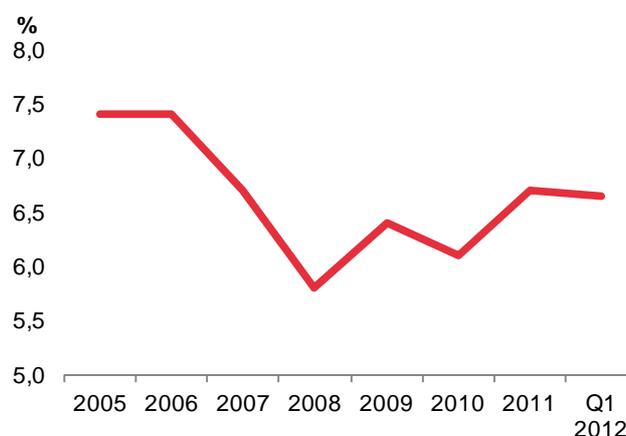
#### Andamento dello sfitto - Roma



Fonte: DTZ Research

Grafico 8

#### Evoluzione del tasso di sfitto - Roma



Fonte: DTZ Research

# Property Times

## Roma Uffici T1 2012

### Nuove consegne

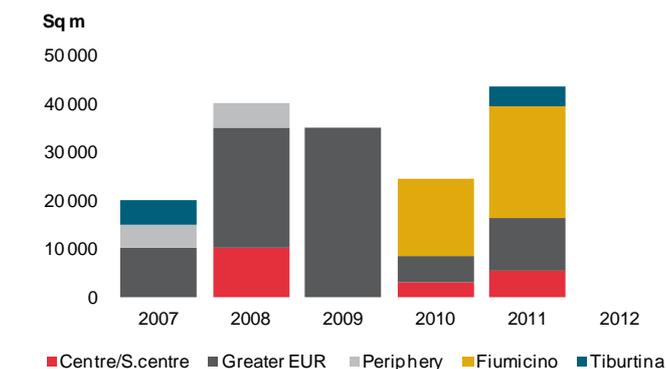
Nessuna nuova consegna in questo trimestre. Livello ridotto di consegne nel 2012 e 2013

Non sono state registrate consegne di immobili nel corso del T1 2012 (Grafico 9). Secondo le nostre previsioni, la consegna di immobili di nuova costruzione sarà piuttosto esigua nel 2012 (10.000mq) e 2013 (39.000mq). I pochi immobili che verranno consegnati nel corso dei prossimi trimestri sono concentrati principalmente nei sottomercati del Greater EUR e Periferia

Il volume degli immobili che verranno consegnati nel 2014 è significativo e pari a 280.000 mq. Tuttavia, alcuni di questi progetti potrebbero subire un ritardo ulteriore nella consegna qualora continuasse a permanere l'attuale situazione di mercato. In aggiunta abbiamo evidenziato alcuni immobili ristrutturati che verranno consegnati prevalentemente in Periferia. Questi sviluppi porteranno ad un ulteriore livello di disponibilità che si avvicinerà ai 90.000 mq tra il 2012 e il 2016.

Grafico 9

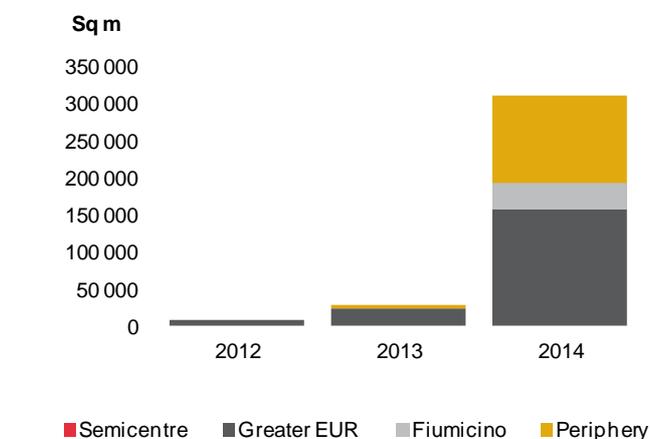
#### Nuove consegne - Roma



Fonte: DTZ Research

Grafico 10

#### Nuove consegne per sottomercato – Roma



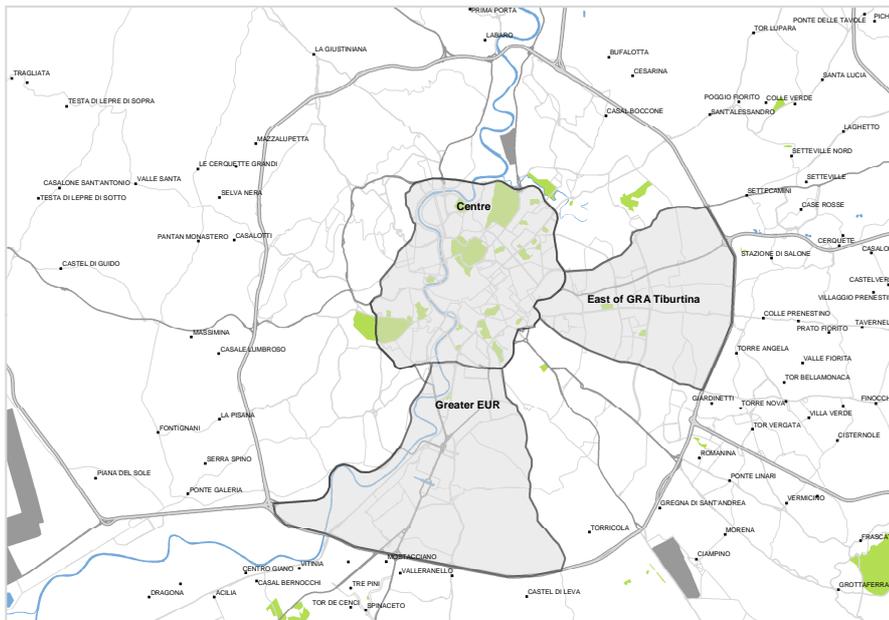
Fonte: DTZ Research

# Property Times

## Roma Uffici T1 2012

Mappa 2

### Il mercato degli uffici di Roma - sottomercati



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

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.
- Nuove consegne:** 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.

# Property Times

## Roma Uffici T1 2012

### Contatti

#### Managing director

Paolo Insom  
+39 02 77 22 99 01  
[paolo.insom@dtz.com](mailto:paolo.insom@dtz.com)

#### Office agency occupier services

Massimo Livi  
+39 06 47 82 48 02  
[massimo.livi@dtz.com](mailto:massimo.livi@dtz.com)