



CITY NEWS ROMA

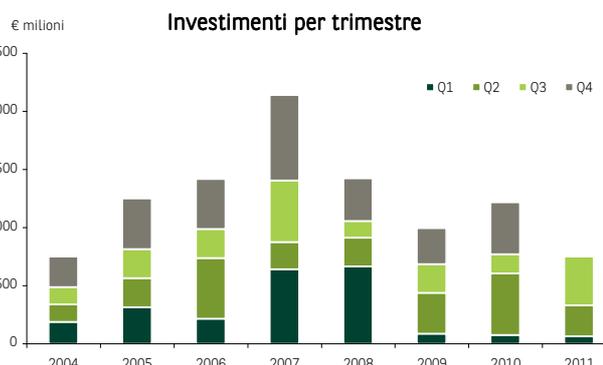
Ottobre 2011

Nel Q3 2011 il volume di investimento a Roma è stato piuttosto elevato (circa € 420 mil) portando il volume dall'inizio dell'anno ad un livello vicino a quello dei primi nove mesi del 2009 e del 2010. Il mercato romano continua tuttavia ad essere dominato dagli operatori Italiani (in particolare dai privati e dai fondi immobiliari italiani).

Dopo un primo semestre molto dinamico grazie a due grandi transazioni di oltre 30.000 m², il mercato dell'assorbimento di Roma ha registrato una battuta d'arresto con soltanto 25.000 m² di uffici commercializzati nel terzo trimestre.

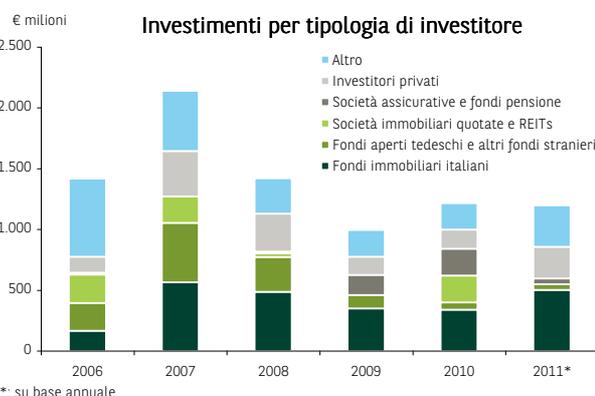
Dopo un primo semestre dell'anno caratterizzato da un livello di investimenti inferiore a quanto registrato negli ultimi anni, nel Q3 2011 il volume di investimento è stato piuttosto elevato (circa € 420 mil) portando il volume dall'inizio dell'anno ad un livello vicino a quello dei primi nove mesi del 2009 e del 2010. A causa della dilatazione dei tempi di negoziazione, infatti, alcune trattative che si sarebbero potute chiudere nel primo semestre hanno trovato un accordo solo nei mesi estivi.

Come di consueto le principali transazioni hanno riguardato immobili ad uso commerciale e terziario situati nel centro storico della città, ovvero uffici nella zona dell'Eur.



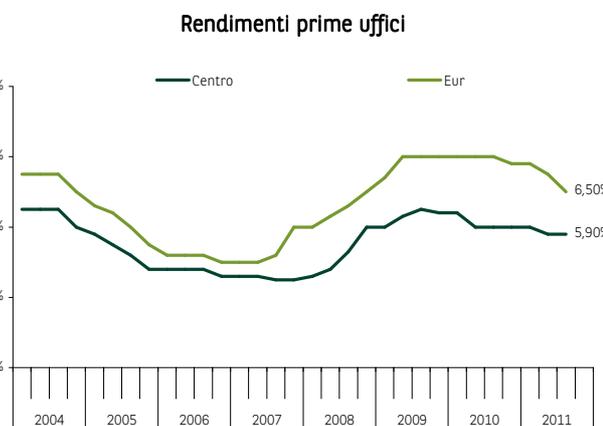
BNP Paribas Real Estate Research - Ottobre 2011

Per quanto riguarda la tipologia degli investitori, il mercato romano continua ad essere un mercato dominato dagli operatori Italiani. Gli investitori privati continuano ad essere molto interessati agli investimenti immobiliari e, soprattutto, sono oggi tra i pochi operatori dotati della liquidità necessaria. Oltre ai privati anche i fondi immobiliari italiani hanno continuato ad investire in immobili ad uso uffici a Roma. Ne sono un esempio l'acquisto di un immobile in zona Eur da parte del fondo Amundi Europa (per € 52,4 mil) e dell'ex esattoria di Via dei Normanni da parte di un fondo gestito da Mittel Sgr (per € 110 mil). E' infine curioso notare come, pur in un momento in cui si parla spesso di dismissioni di immobili pubblici, l'operazione più grande del trimestre (€ 130 mil) abbia visto come acquirente una società, l'ACEA, controllata dal Comune di Roma.



BNP Paribas Real Estate Research - Ottobre 2011

In un mercato, come quello romano, dominato da attori locali, l'effetto dell'incertezza che caratterizza i mercati finanziari globali (e l'innalzamento della percezione di rischio paese in Italia) sembra aver avuto un minor impatto rispetto a quanto successo, ad esempio, sul mercato milanese. I rendimenti *prime* per investimenti in immobili ad uso uffici in centro città sono infatti stabili, almeno per ora (non è infatti da escludere un aumento nei prossimi mesi). Nella zona Eur i rendimenti *prime* sono stati addirittura rivisti al ribasso di 25 bps: l'investimento di Amundi Europa in Via Colombo è stato chiuso con una redditività lorda pari al 6,87%. Il rendimento *prime* netto è così stimato essere oggi intorno al 6,5%.

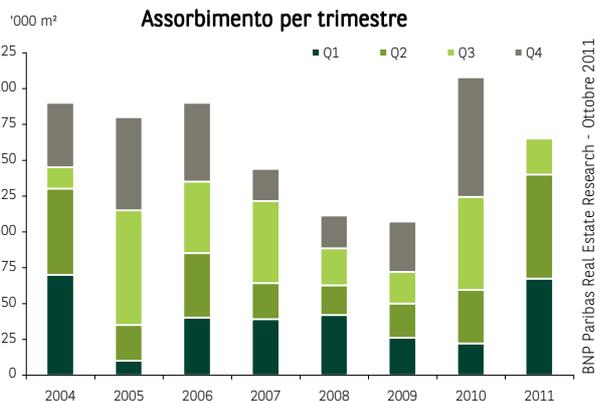


BNP Paribas Real Estate Research - Ottobre 2011

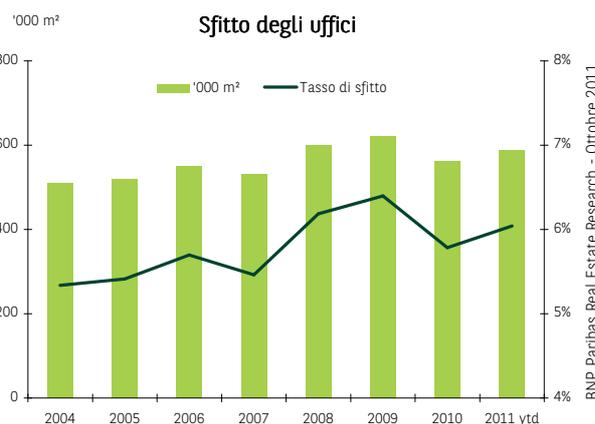
Nel terzo trimestre, soltanto 25.000 m² di uffici sono stati commercializzati, dopo due trimestri molto dinamici. In questo trimestre, sono mancate le grandi transazioni: la più grande è stata fatta da una società industriale che ha preso 4.500 m² all'Eur.

Con 14.400 m², l'Eur è stato il settore più attivo nel trimestre, senza tuttavia invertire la tendenza dell'anno che vede la quota delle transazioni in questa zona della città passare dal 65% del 2010 al 21% di quest'anno.

Il settore pubblico rimane un attore importante nel mercato romano con il 21% del volume delle transazioni registrate, anche se in questi nove mesi il 41% è stato realizzato da società industriali.

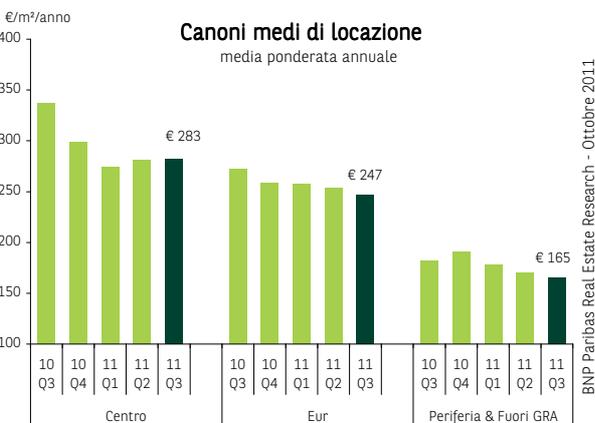


Il volume di affitto degli uffici a Roma è in aumento e si attesta a 587.000 m², pari al 6% dello stock. Questo aumento è essenzialmente dovuto alla politica di razionalizzazione degli spazi delle società che liberano più spazi di quanto ne assorbano e si registra principalmente in Periferia e fuori al Raccordo. In questi due settori, si è registrato un aumento del 19% dello sfitto che arriva così a pesare per il 52% del volume totale di Roma. Il volume dello sfitto di grado C continua di diminuire in quanto essendo degli spazi che difficilmente troveranno un nuovo conduttore, i proprietari preferiscono toglierli dal mercato per ristrutturarli o riconvertirli ad altro uso, principalmente residenziale.



I canoni medi ponderati del Centro proseguono la loro leggera progressione in quanto le transazioni sono state chiuse a dei canoni non inferiori ai 300 €/m²/anno. Al contrario, i canoni negli altri settori diminuiscono sensibilmente.

Tuttavia, è da segnalare che all'Eur, pur non essendoci stata una transazione *prime*, il canone per questo tipo di prodotto rimane immutato a 330 €/m²/anno. Nel Centro, il canone *prime* romano rimane ancora stabile a 420 €/m²/anno, pur essendoci delle rare transazioni a dei canoni superiori che però non sono ritenute rappresentative del mercato.



Key Figures

| | Q3 2011 | Q2 2011 | Q3 2010 | 2010 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Volume di investimento (€ mil) | 420 | 60 | 160 | 1.210 |
| <i>Uffici</i> | 87% | 65% | 85% | 55% |
| <i>Commerciale</i> | 13% | 0% | 15% | 42% |
| <i>Altro</i> | 0% | 35% | 0% | 3% |
| Rendimenti prime uffici (%) | 5,90% | 5,90% | 6,00% | 5,90% |
| Assorbimento (m²) | 25.300 | 72.600 | 64.700 | 207.800 |
| Canoni prime (€/m²/anno) | 420 | 420 | 420 | 420 |
| Canoni medi CBD (€/m²/anno) | 283 | 281 | 338 | 298 |
| Tasso di sfitto (%) | 6,0% | 5,5% | 6,4% | 5,8% |

BNP Paribas Real Estate Research - Ottobre 2011

CONTATTI

BNP Paribas Real Estate Italia
 Corso Italia, 15/A - 20122 Milano
 Tel: +39 02 5833 141
 www.realestate.bnpparibas.it

RESEARCH

Simone Roberti
 Corso Italia, 15/A - 20122 Milano
 Tel: +39 02 3211 5357
 simone.roberti@bnpparibas.com