

ROMA | UFFICI

Market Report

QUARTER 2 | 2018

Colliers International Italia

Con 85.000 mq di transazioni, il volume di assorbimento nel primo semestre rappresenta un record degli ultimi cinque anni (2014-2018). Questo risultato è stato raggiunto grazie a un secondo trimestre molto attivo (oltre 63.000 mq).

Tuttavia, una sola transazione ha rappresentato il 20% del totale trimestrale, confermando che la dinamicità del mercato è riconducibile a locazioni atipiche. Nello specifico si tratta della transazione di una società di consulenza, Ernst&Young, che pur rimanendo nel CBD, ha scelto un immobile che verrà integralmente ristrutturato in base alle proprie esigenze. Questa è la stessa strategia che E&Y ha adottato a Milano, scegliendo anche in quel caso un contratto di pre-let, e quindi avendo la possibilità di affiancare la società che ha sviluppato e progettato l'immobile.

Questa soluzione permette al proprietario dell'immobile di non dover correre il rischio di attivare un progetto di ristrutturazione senza sapere se il mercato assorbirà il nuovo prodotto. Tuttavia, questo non permette al mercato di avere dei prodotti nuovi disponibili sul mercato per conduttori che abbiano esigenze di affittare in tempi brevi, soprattutto in zone centrali.

Si è conclusa a metà maggio la ricostruzione dell'immobile di proprietà del Comune, un tempo sede dell'Ufficio di Igiene, attraverso un progetto di project financing. Con oltre 2.000 mq di spazi espositivi aperti al pubblico, l'edificio prevede soltanto circa 1.000 mq di uffici completamente ristrutturati.

Per esigenze di grandi spazi bisogna andare in zone più periferiche. Tra i nuovi progetti in pipeline, infatti, è appena stata presentata una nuova Business City all'interno dell'aeroporto Leonardo da Vinci a Fiumicino con oltre 91.000 mq suddivisi in sette edifici a destinazione direzionale, un ampio centro congressi e due nuovi alberghi. Si prevede l'inizio lavori con la fine del 2018 e le prime consegne previste dal 2022.

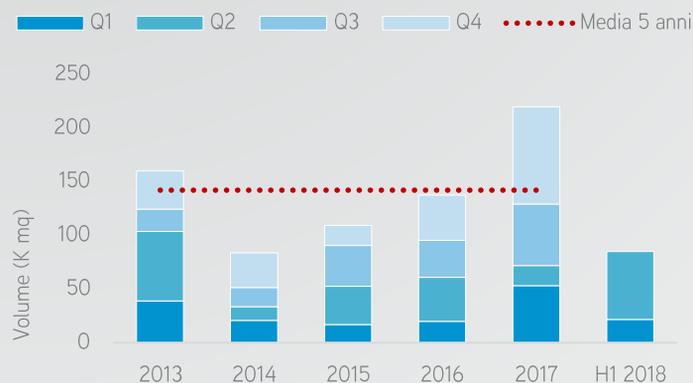
In termini di canoni di locazione, a causa dell'attività non costante del mercato a fronte di un volume di affitto alquanto elevato che non mette nessun tipo di pressione, il canone *prime* del CBD rimane fermo a 400 €/mq/anno. Nello specifico, non c'è ancora abbastanza interesse sulla disponibilità di qualità per spingere al rialzo i valori. Si sono anche assestati in questo semestre i canoni medi, dopo un periodo altalenante.

Indicatori socio-economici

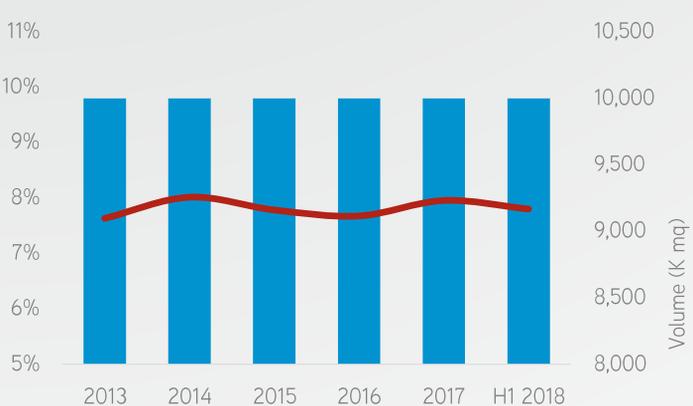
	ROMA	ITALIA
Popolazione	2.872.800	60.484.000
Crescita PIL	+1,7%	+1,6%
Tasso di Disoccupazione	9,4%	11,5%
Crescita Occupazione	+1,6%	+1,3%
Reddito medio pro-capite	24.700 €	20.700 €

Fonte: Popolazione > ISTAT
 Disoccupazione > ISTAT
 Occupazione > CC Milano/ISTAT
 PIL pro-capite > MEF

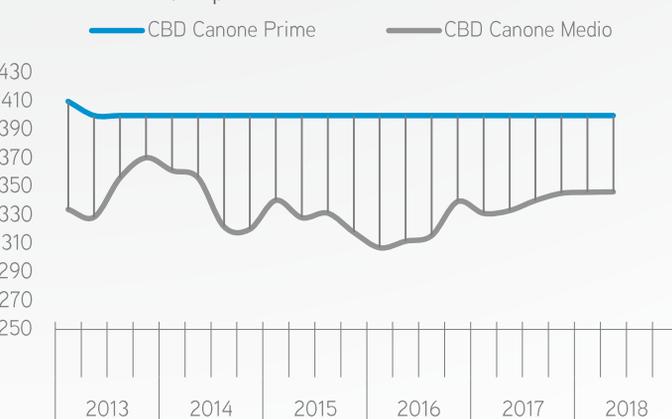
Assorbimento



Stock e tasso di affitto



Canoni CBD (€/mq/a)



In termini di zone direzionali, il mercato romano rimane legato alle sue due zone di riferimento. Il Greater EUR ha assorbito il 35% del totale del primo semestre, seguita dal CBD con il 30% (pari a oltre 25.000 mq). Le società continuano a cercare spazi nei due principali mercati direzionali che offrono immobili di qualità e localizzazione, oltre che per trasporti pubblici e di parcheggi.

Per quanto riguarda le transazioni in termini di fasce di superficie, nessuna risulta veramente predominante: spicca di poco – con quasi il 30% del volume totale – la fascia compresa tra 3.000 e 6.000 mq, seguita da quella con metrature superiori a 6.000 mq. La fascia con metrature comprese tra i 1.000 e i 3.000 mq, ossia quella che è sempre stata più dinamica in passato, ha fatto, invece, registrare un numero minore di transazioni.

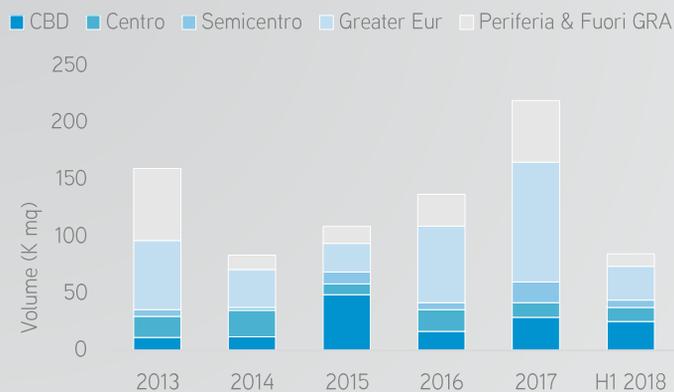
Analizzando la ripartizione delle transazioni per canoni emerge come le transazioni del mercato romano si concentrano per oltre il 30% nella fascia 230-300 €/mq/anno, seguita dalla fascia 300-375 €/mq/anno che si ferma al 15%. I canoni si attestano, quindi, su valori piuttosto contenuti rispetto ad altre piazze Europee.

Per quanto riguarda l'offerta, con uno stock di uffici costante intorno ai 10 milioni di mq, il tasso di sfritto è aumentato di oltre un punto percentuale per attestarsi a 9,1%. Questo valore non tiene conto dei proprietari che ritirano dalla commercializzazione gli spazi che ormai non hanno più mercato e necessitano importanti lavori di ristrutturazione per poter essere di interesse per i potenziali conduttori.

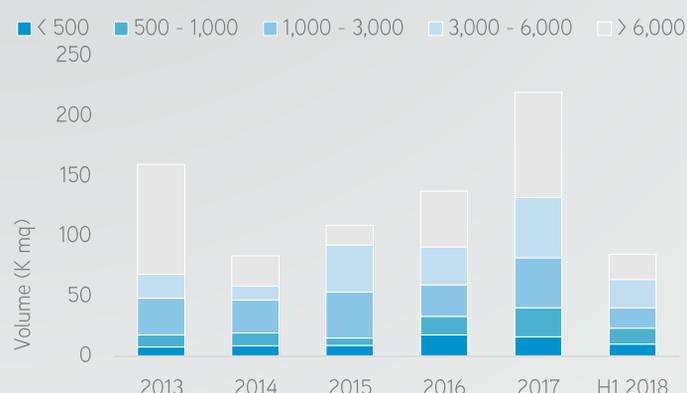
I settori merceologici prevalenti sono quello Legale-Consulenza grazie alla transazione di E&Y e quello Altro. In questo settore si segnalano oltre 6.000 mq di società di co-working, in particolare Regus. Questa società, infatti, sta mettendo delle bandierine anche nella Capitale, dopo la diffusione capillare a Milano. L'ultima transazione realizzata è quella in un immobile sopra alla stazione della metro Laurentina.

Con oltre 15.000 mq segue il settore finanziario, trainato dalla transazione di 7.000 mq in Via dell'Arte di Leasys, una società del Gruppo FCA. Continua l'assenza di attività del settore pubblico che ha rappresentato soltanto il 10% delle transazioni, un valore ancora molto basso rispetto agli spazi occupati.

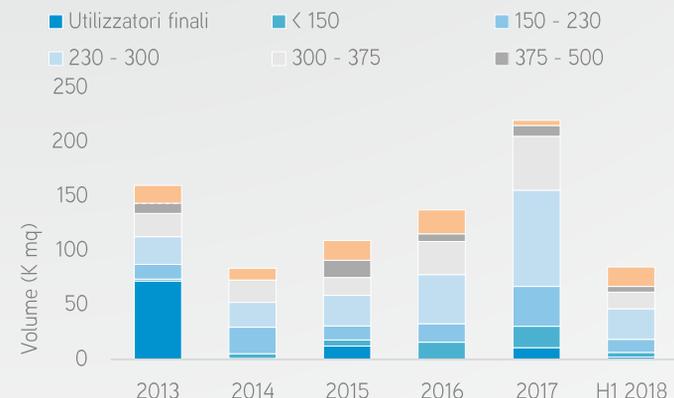
Assorbimento per zone



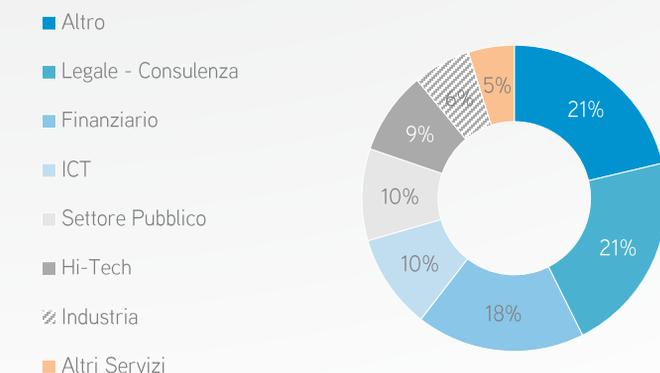
Assorbimento per superficie



Assorbimento per fasce di canone

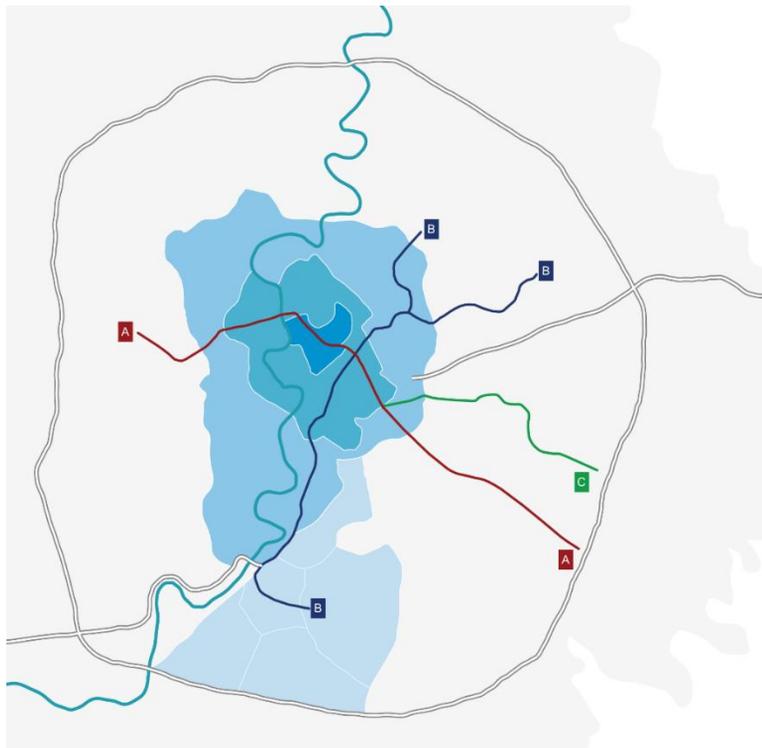


Assorbimento per settore merceologico

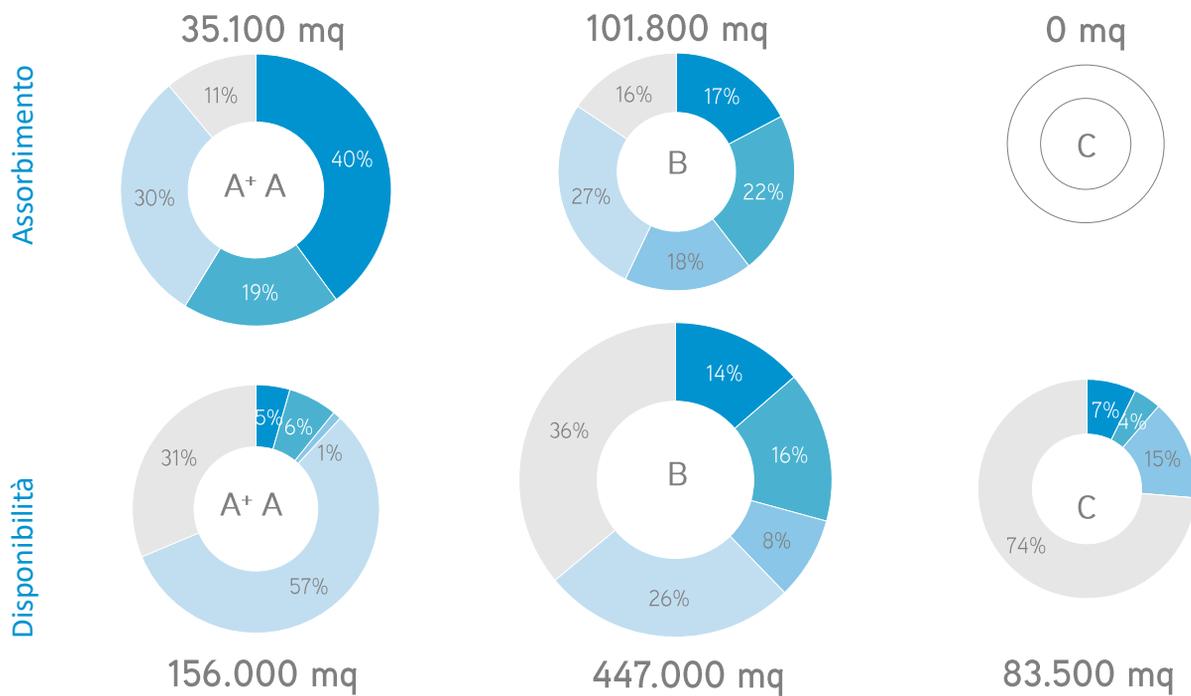


Principali indicatori – H1 2018

Trend H1 2017/H1 2018



Assorbimento e Disponibilità per Grado – H1 2018



CBD

Centro

Semicentro

Greater Eur

Periferia

Il mercato degli investimenti | UFFICI

A conclusione del primo semestre del 2018, il volume totale degli investimenti in tutti i settori raggiunge circa 500 milioni di Euro, il 47% in meno rispetto allo stesso trimestre del 2017. In termini di investimenti in uffici, soltanto 300 milioni di Euro sono stati investiti, in diminuzione del 60% rispetto al primo semestre del 2017.

Nel corso del semestre non si sono registrate transazioni di single asset eccezionali, ossia superiori ai 100 milioni di Euro, come avvenuto negli ultimi anni. Un'altra caratteristica del semestre è stata la localizzazione degli investimenti che mostra la crescita dell'importanza del Greater Eur che è arrivato a registrare il 41% delle transazioni in uffici, superando il CBD.

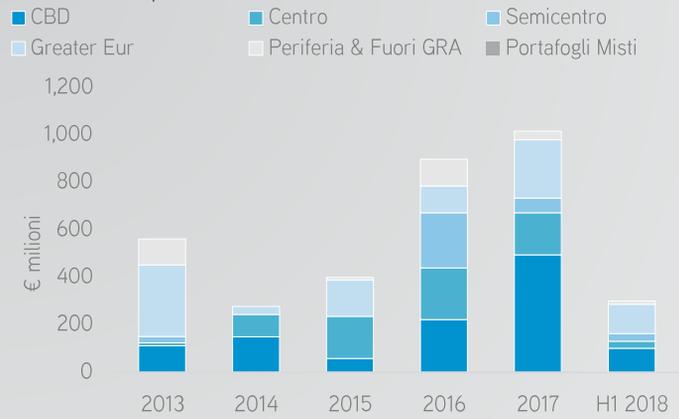
Due transazioni hanno riguardato anche il mercato delle locazioni, ma in maniera differente. Da una parte, un prodotto *core* situato alla fermata della metro Laurentina. Un fondo pan-europeo gestito da BNP Paribas ha acquistato da un privato un immobile, forte di un nuovo contratto di locazione appena firmato.

Dall'altra, un prodotto quasi *value-added* nel CBD. Anche se l'attuale conduttore ha appena firmato un contratto di pre-let per un altro immobile nel CBD, il compratore ha valutato la qualità dell'immobile che quando verrà liberato, circa fra due anni, subirà una ristrutturazione e verrà rimesso sul mercato.

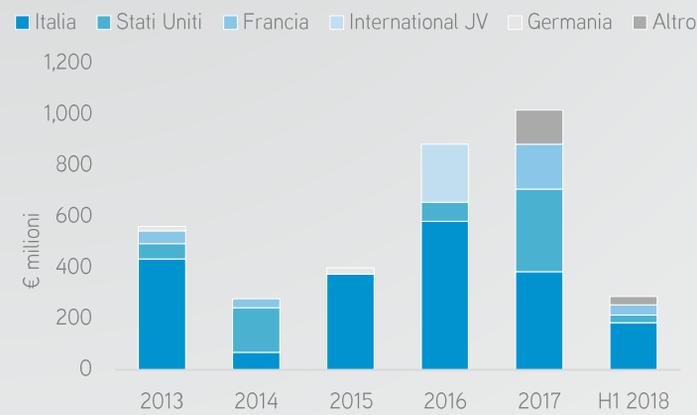
Nei due casi, è risultata importante la localizzazione dell'immobile che riesce così ad attrarre capitali anche stranieri. Tuttavia, gli operatori nazionali tornano ad essere predominanti dopo un anno di debolezza nel 2017, raggiungendo nel primo semestre quasi il 70% del volume totale. Solo a fine anno, potremo confermare il trend del 2017, con netta prevalenza di capitale straniero, o se l'anno passato è stato una anomalia.

In termine di rendimenti, soprattutto quelli *prime*, l'interesse degli investitori rimane elevato e il mercato è molto attivo per questi prodotti. La scarsità di prodotto a livello nazionale favorisce il mantenimenti dei rendimenti su livelli molto bassi. Per quanto riguarda invece gli immobili non ben posizionati e/o con un elevato livello di sfitto, non esiste un vero mercato.

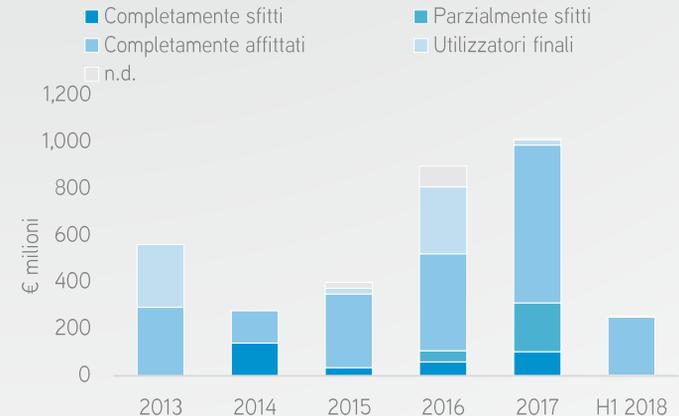
Investimenti per sotto mercato



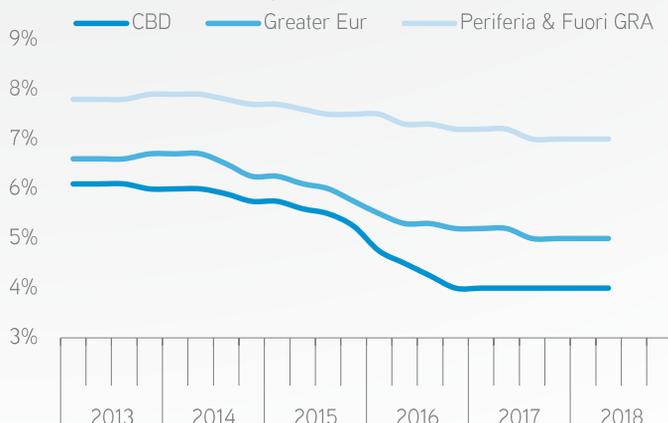
Provenienza degli investitori



Situazione locativa



Rendimenti iniziali netti *prime*





Accelerating success.



15.400

Professionisti



€2,4B

Ricavi



170mil

Superficie gestita in mq



69

Paesi



68.000

Transazioni



€103B

Valori di transazione

Dati basati sui risultati del 2017

PER MAGGIORI INFORMAZIONI

Simone Roberti – Head of Research
simone.roberti@colliers.it

Stefania Muzio – Market Research
stefania.muzio@colliers.it

Colliers International Italia SpA
Via Durini, 4
20122 Milano
Tel. +39 02 6716 0201

Copyright © 2018 Colliers International.

Le informazioni contenute all'interno del presente documento, redatto da Colliers International, hanno finalità esclusivamente illustrative e possono essere soggette a cambiamenti senza preavviso. Le valutazioni di ogni soggetto interessato alle informazioni dovranno, necessariamente, fare affidamento su studi ed indagini propri o di consulenti qualificati. Colliers International dovrà pertanto essere considerata espressamente esente da ogni responsabilità, per qualsiasi danno, anche potenzialmente derivabile dall'interpretazione o dall'affidamento fatto al contenuto del presente documento. I contenuti del presente documento sono di proprietà di Colliers International e, pertanto, sono protetti dai diritti di proprietà intellettuale, in conformità alla normativa vigente che tutela la proprietà intellettuale ed il diritto d'autore.

www.colliers.com/it-it/italy

