



City News

ROMA

Q1 2013

UN PRIMO TRIMESTRE APPARENTEMENTE BUONO

Nel corso del primo trimestre dell'anno, il volume in investimenti commerciali ha fatto registrare un buon livello. Tuttavia, questo è il risultato della contabilizzazione della transazione dell'immobile della Provincia di Roma nello sviluppo Europarco. Infatti, tolta questa transazione, è stata registrato soltanto il sale and lease-back degli uffici di Beni Stabili in Via Piemonte per € 40,55 milioni. Pertanto, il mercato romano, così come quello del resto del paese, continua a registrare un rallentamento marcato, accompagnato da una perdurante difficoltà a far incontrare la domanda con l'offerta.

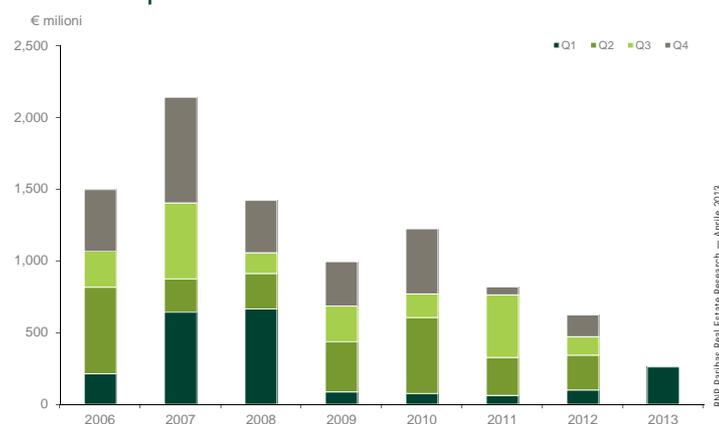
GLI UFFICI RISULTANO IL PRODOTTO PRINCIPALE

Nel corso del trimestre, le due transazioni registrate hanno riguardato degli uffici, di cui uno appena ultimato e che verrà occupato nei prossimi mesi dalla Provincia. Inoltre, questa transazione risulta essere un user investment, una tipologia che è stata osservata con maggior frequenza nel corso del 2012. Infatti, alcune società ritengono ancora interessante possedere la loro sede. Dall'altra parte, gli investitori mantengono un interesse per immobili completamente affittati e ben posizionati. Tuttavia, in una città dove i trasporti pubblici (in particolare su ferro) non sono particolarmente sviluppati a causa della preziosa eredità storica, molti sviluppi direzionali sono stati realizzati lontani da una fermata metropolitana. Questo aspetto è ritenuto problematico, soprattutto per gli investitori internazionali.

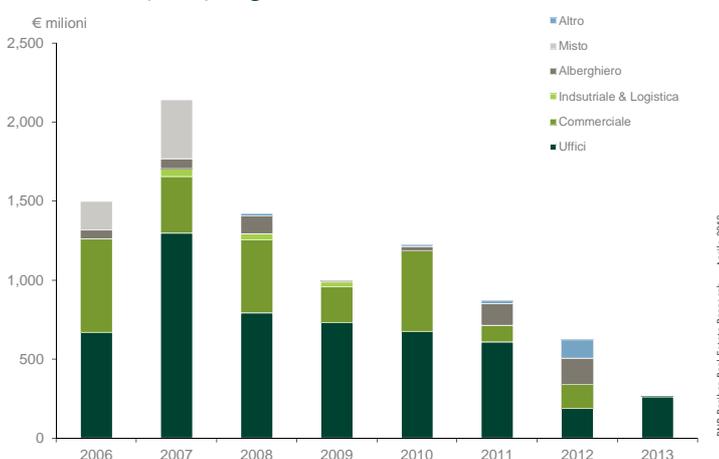
I RENDIMENTI PRIME RIMANGONO STABILI

Come nel resto d'Italia, il mercato romano rimane caratterizzato da poche transazioni dalle quali risulta difficile individuare una tendenza generale. Infatti, gli acquirenti potenziali offrono dei rendimenti elevati cercando di trarre profitto dalla situazione del mercato. Non essendo obbligati a vendere, i proprietari preferiscono mantenere l'asset nel loro portafoglio sperando di ottenere delle condizioni migliori nei prossimi mesi quando la situazione economica e politica si sarà stabilizzata. Tuttavia, le ultime transazioni firmate hanno fatto registrare dei rendimenti piuttosto bassi. Questo dimostra come certi prodotti riescano ancora a raggiungere dei livelli che si registravano prima della crisi.

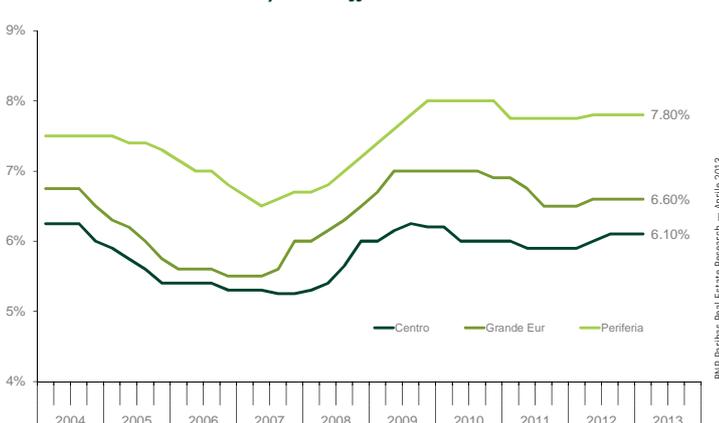
Investimenti per trimestre



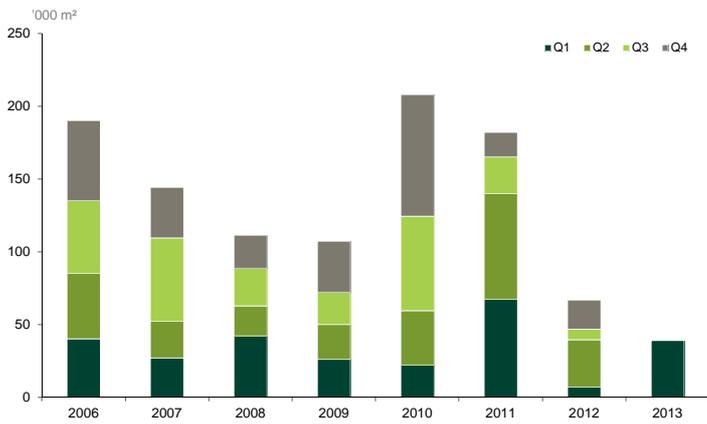
Investimenti per tipologia di investitore



Rendimenti iniziali netti prime uffici



Assorbimento uffici



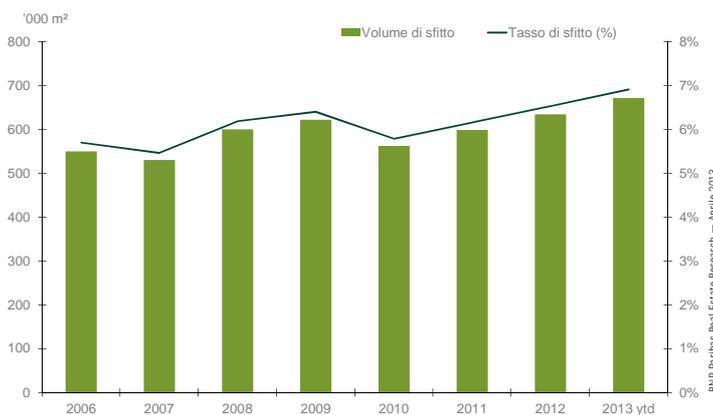
BNP Paribas Real Estate Research - Aprile 2013

L'ATTIVITÀ RIMANE RIDOTTA

Dopo un 2012 all'insegna di una basso attività del mercato delle locazioni, il primo trimestre del 2013 ha fatto registrare un buon andamento del volume dell'assorbimento che si è attestato a circa 39.000 m². Tuttavia, bisogna sottolineare che è stata contabilizzata la transazione di 28.000 m² della Provincia di Roma all'Europarco. Pertanto, tolta questa transazione, l'attività del mercato romano risulta in linea con quanto osservato l'anno scorso.

In maniera generale, la situazione del mercato spinge le società a perlustrare il mercato per poi presentarsi dall'attuale proprietario e negoziare uno sconto sostanziale del canone in essere che, in questa situazione di mercato, riescono a spuntare facilmente.

Volume e tasso di sfritto degli uffici



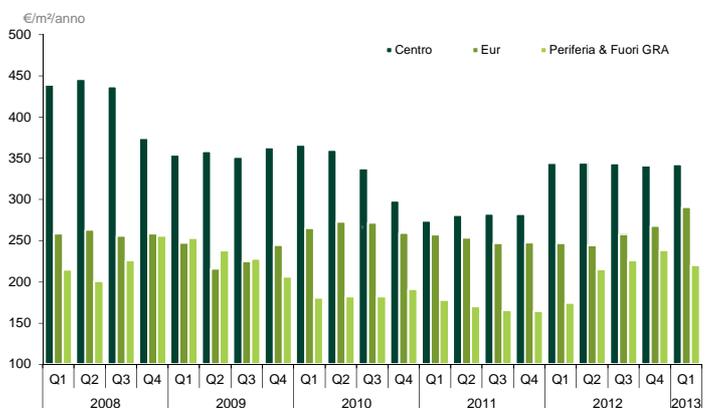
BNP Paribas Real Estate Research - Aprile 2013

IL TASSO DI SFITTO SI ATTESTA A QUASI IL 7%

Lo stock di uffici di Roma necessita di un suo rinnovamento per offrire degli uffici in linea con le tendenze attuali di mercato, ossia degli spazi più facilmente modulabili in funzione delle esigenze dell'azienda e con delle prestazioni di alto livello. Tuttavia, gli sviluppi immobiliari rimangono su livelli molto bassi in quanto la domanda non sarebbe in grado di assorbirli. Pertanto, gli sviluppatori cercano un conduttore prima di far partire i lavori.

Questo non impedisce al volume di sfritto di aumentare in maniera continua facendo avvicinare il tasso di sfritto al 7%. Infatti, questo aumento è il risultato della liberazione di spazi di parte di società che razionalizzano i loro spazi e liberano quelli di cui non hanno più bisogno.

Canoni medi ponderati



BNP Paribas Real Estate Research - Aprile 2013

IL CANONE PRIME DIMINUISCE

Similmente ai rendimenti degli investimenti, le poche transazioni registrate possono far variare in maniera significativa i canoni medi, principalmente al rialzo. Tuttavia, la tendenza che emerge è una pressione ribassista sui canoni alla quale si aggiunge un aumento dei periodi di free rent che a Roma erano tradizionalmente molto bassi (o nulli), contrariamente a quanto succede in alti mercati. Pertanto, se i canoni medi rimangono stabili nel Centro, il valore del *prime* si attesta ora a 400 €/m²/anno.

Vista la perdurante crisi economica e l'inattività del settore pubblico, è possibile anticipare una diminuzione dei canoni nei vari settori della città.

Key figures

	Q1 2013	Q4 2012	Q1 2012	2012
Volume di investimento (€ mil)	260	150	100	818
<i>Uffici</i>	100%	86%	50%	74%
<i>Commerciale</i>	0%	14%	0%	13%
<i>Altro</i>	0%	0%	50%	13%
Rendimenti prime uffici (%)	6.10%	6.10%	5.90%	6.10%
Assorbimento (m²)	38,800	19,800	6,900	66,500
Canoni prime (€/m²/anno)	400	410	420	410
Canoni medi CBD (€/m²/anno)	343	341	344	341
Tasso di sfritto (%)	6.9%	6.5%	6.2%	6.5%

BNP Paribas Real Estate Research - Aprile 2013

CONTATTI

BNP Paribas Real Estate Italia
Via San Basilio, 45 - 00187 Roma
Tel: +39 06 9826 2112
www.realestate.bnpparibas.it
www.reim.bnpparibas.it

RESEARCH

Simone Roberti
Head of Research
Tel: +39 02 3211 5357
Fax: +39 02 3211 5389
simone.roberti@bnpparibas.com