

Lieve riduzione del take-up

19 Luglio 2013

Indice

Contesto economico	2
Take-up	3
Canoni	4
Sfitto e tasso di sfitto	5
Nuove consegne	6
Definizioni	7

Autore

Benjamin Payet

Junior Analyst - CEMEA Research
+ 33 (0)1 4964 9072
benjamin.payet@dtz.com

Contatti

Magali Marton

Head of CEMEA Research
+ 33 (0)1 4964 4954
magali.marton@dtz.com

Fergus Hicks

Global Head of Forecasting
+44 (0)20 3296 2307
fergus.hicks@dtz.com

Hans Vrensen

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

- L'ulteriore declassamento del nostro Paese e la latente instabilità politica hanno causato incertezze anche a livello economico. Le previsioni relative al PIL sono state ridotte sia a livello regionale che nazionale registrando un calo del 2%. Nello stesso tempo, il mercato del lavoro continuerà a deteriorarsi con un tasso di disoccupazione che si prevede raggiungerà il 12,9% nel 2014, rispetto al 10,7% registrato alla fine del 2012.
- Dopo due trimestri di ripresa del mercato degli uffici, Roma ha registrato solo 20.700mq di take-up nel T2. Non sono state evidenziate transazioni degne di nota, mentre un paio di trattative relative a spazi di grandi dimensioni (5 per un totale di 35.000mq) potrebbero incrementare il take-up nella seconda metà di quest'anno.
- I canoni si sono stabilizzati nel T2 dopo aver subito una riduzione compresa tra 10 e 20€/mq/annui nel 1° trimestre. Queste riduzioni sono una diretta conseguenza di processi di cost saving in corso in numerose aziende. Le riduzioni più significative si evidenziano nel Centro, dove la domanda è forte, e l'offerta è abbastanza abbondante. Osserviamo anche un cambiamento di tendenza nella lunghezza dei contratti di locazione che passano dai soliti 6 + 6 anni a 9 + 6 anni.
- Lo sfitto di Roma ha subito un lieve incremento che nel T2 ha raggiunto 670.000mq. Nel Centro abbiamo evidenziato l'incremento più significativo del 1° semestre 2013, sebbene il Greater EUR continui a concentrare la maggior parte dello sfitto. Il tasso di sfitto è aumentato leggermente raggiungendo in questo trimestre il 6,8%.
- Non è stato consegnato alcun immobile nel corso di questo trimestre e le proiezioni per il 2013 (41.000mq) si limitano ad un numero esiguo di immobili. Tuttavia, prevediamo la consegna di un certo numero di immobili con un volume potenziale di 300.000mq nel 2014. Questo ha impedito a sviluppatori e investitori di avviare nuovi progetti su base speculativa.

Roma Uffici T2 2013

Contesto economico

Forte recessione dell'economia italiana nel 2013 e Roma non sarà esclusa dall'andamento generale

Dopo le elezioni italiane che hanno avuto luogo nel T1, l'Italia è ancora caratterizzata da una situazione di incertezza politica che ha rallentato la crescita economica. Questa situazione economica stagnante ha portato l'agenzia di rating Standard & Poor's a far retrocedere il nostro Paese da BBB+ a BBB, solo due livelli sopra il grado speculativo. Tale retrocessione effettuata da S&P è la più recente, a un anno da quella di Moody's e a quattro mesi da quella di Fitch.

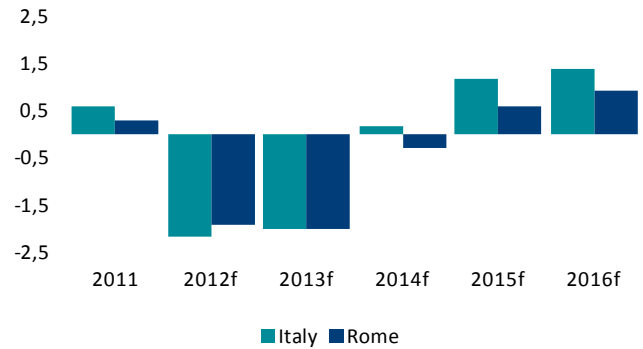
Come diretta conseguenza, le previsioni relative al PIL sono state riviste al ribasso (da -1,4% a -1,9%) da S & P. Tuttavia, si prevede una lieve ripresa della situazione economica nel 2014 con una crescita del PIL dello 0,4%. E' stato registrato un recente forte aumento del tasso di disoccupazione italiano (12% in Aprile) che probabilmente continuerà fino al 2014.

L'Italia si trova ad affrontare un periodo di austerità, e il mantenere il deficit di bilancio sotto il 3% del PIL appare ancora come una sfida. Il governo italiano ha bisogno di trovare una soluzione per mantenere tale deficit al di sotto della soglia del 3%, poiché l'aumento dell'IVA dal 21% al 22% è stato posticipato da Luglio a Ottobre a seguito di pressioni da parte dell'Unione Europea e dalla Banca Centrale Europea.

I mercati finanziari sono ancora preoccupati per l'attuale condizione in cui versa il nostro Paese che ha registrato un aumento dei rendimenti obbligazionari nel mese di Giugno.

Grafico 1

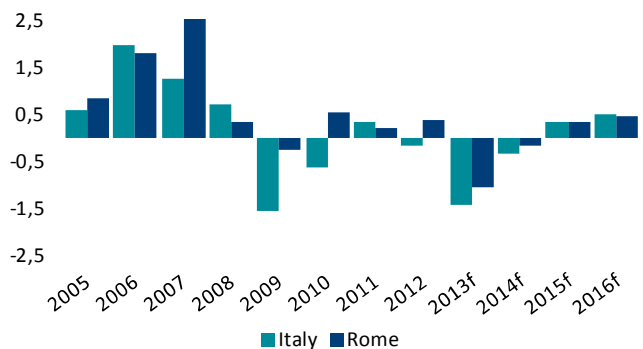
Crescita PIL (%)



Fonte: DTZ Research

Grafico 2

Livello di occupazione uffici – Crescita annuale (%)



Fonte: DTZ Research

Roma Uffici T2 2013

Take-up

Rallentamento nel T2

A seguito di due trimestri (T4 2012 e T1 2013) caratterizzati da una lieve ripresa del mercato con rispettivamente 43.300 e 38.600mq di transazioni registrate, il mercato degli uffici di Roma ha subito un rallentamento nel T2.

In questo trimestre non sono state evidenziate transazioni degne di nota e il take-up ha registrato solo 20.700mq. Tuttavia, un importante accordo per la locazione di 42.000mq per la costruzione della nuova sede di BNL (progetto che deve ancora ottenere il permesso di costruzione) dovrebbe incrementare il volume delle transazioni all'inizio del 2014.

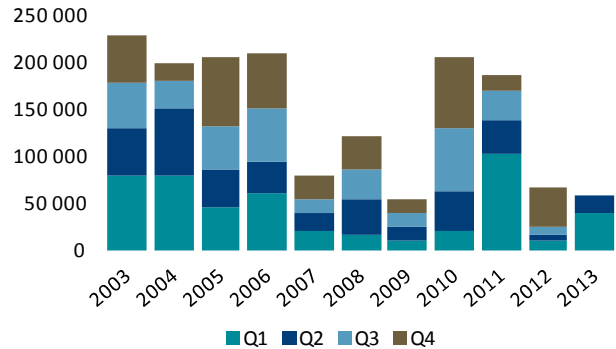
Un paio di trattative di spazi di grandi dimensioni relative perlopiù a marchi di lusso (5 deals per un totale di 35.000mq) potrebbero incrementare il take-up della seconda metà di quest'anno.

Poiché non sono stati evidenziati deals importanti nel corso di questo trimestre (i più significativi sono 4.900mq locati a Stryker Italia e 5.000mq a MCC), è stato registrato un equilibrio tra il take-up relativo a spazi inferiori e superiori a 2.500mq. Tuttavia, il take-up relativo a spazi di metratura inferiore a 2.500mq è allineata con quella dei trimestri precedenti.

Il trend di polarizzazione del mercato avviato lo scorso anno nel Centro e nel Greater EUR continua, grazie alle transazioni che hanno avuto luogo in questi due sottomercati nel T2. Questa tendenza dovrebbe proseguire nella seconda metà del 2013 con alcune trattative attualmente in corso in queste due aree. Tuttavia, la pressione sulla riduzione dei costi potrebbe portare alcune società a trasferirsi in aree meno costose; i locatori hanno già apportato alcune variazioni al ribasso dei canoni di locazione dalla fine del 2012 (vedi pagina 4).

Grafico 3

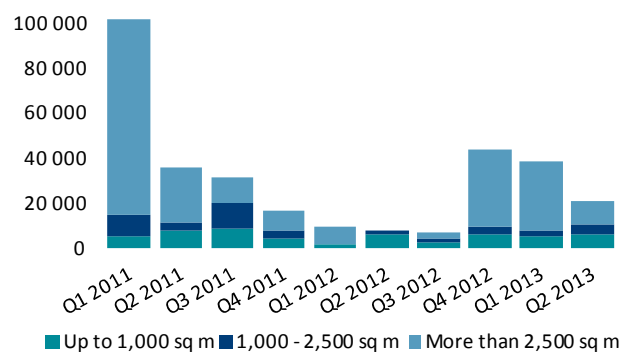
Evoluzione take-up uffici per trimestre - Roma, Mq



Fonte: DTZ Research

Grafico 4

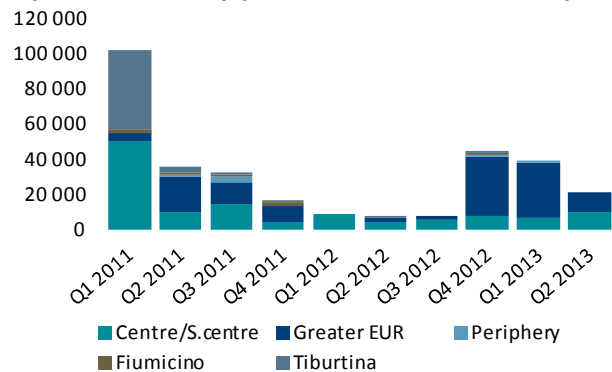
Segmentazione take-up per superficie - Roma, Mq



Fonte: DTZ Research

Grafico 5

Ripartizione take-up per sottomercato - Roma, Mq



Fonte: DTZ Research

Roma Uffici T2 2013

Canoni

Periodo di stabilizzazione nel T2 2013

Dopo riduzioni apportate ai canoni di locazione a partire dal 1° trimestre 2013, non sono state registrate ulteriori variazioni nel T2.

Nel 1° trimestre 2013, i canoni di tutti i sottomercati hanno subito una riduzione: di €20/mq/annui per le aree centrali (Centro/Semicentro e Greater EUR) e di 10€/mq/annui per la Periferia.

Attraverso queste variazioni al ribasso, i proprietari dovrebbero stimolare la domanda dei conduttori con prezzi interessanti e competitivi per edifici di Classe A.

Il mercato di Roma continua ad offrire una vasta gamma di canoni di locazione che variano da 300- 400€/mq/annui per le posizioni centrali, a 90-110€/mq/annui per il sottomercato Tiburtina (est di Roma).

Il Greater EUR, che è apparso come il sottomercato più dinamico nel 2012 e nel 1° trimestre 2013, offre una posizione media con affitti che variano da 240 a 300€/mq/annui. Questi valori combinati a edifici relativamente di buona qualità hanno attirato alcune società precedentemente situate nel CBD. Tuttavia, il Greater EUR e il CBD risultano come i sottomercati più interessanti del trimestre.

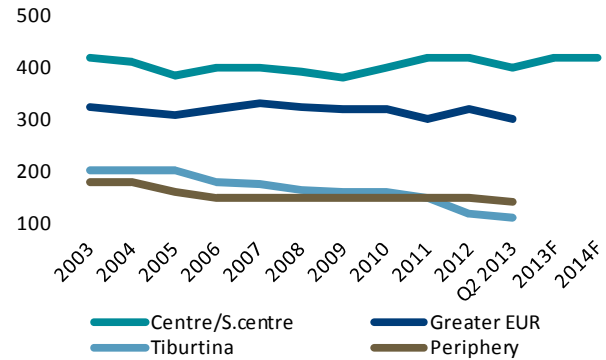
In base alle nostre previsioni, i canoni prime del Centro rimarranno pressoché invariati (400€/mq/annui) fino al 2014. Anche se tali valori risultano compresi tra 300 e 400€/mq/annui, la media del canone delle transazioni di questo trimestre è stata di 282€/mq/annui, cioè di 18€ inferiore rispetto alla media minima. Questo potrebbe comportare affitti ancora più ridotti e agevolare ulteriori incentivi.

La media più bassa dei canoni delle transazioni del T2 si spiega con un drastico cambiamento nella tipologia di edifici locati in questo trimestre: è stata registrata una riduzione dell'80% degli spazi di Classe A, mentre gli edifici di Classe B sono aumentati del 95%.

Per compensare la possibile tendenza alla diminuzione dei canoni di locazione, risulta ora più comune la tendenza a firmare contratti di locazione di 9 anni + 6 anni, invece dei tradizionali 6 + 6 anni.

Grafico 6

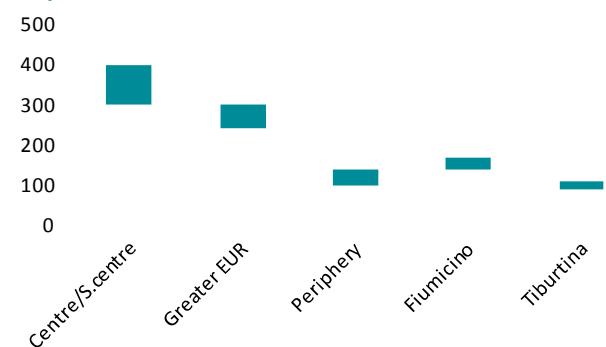
Andamento dei canoni per sottomercato - Roma, €/mq/anno



Fonte: DTZ Research

Grafico 7

Canoni medi per sottomercato - Roma, T1 2013, €/mq/anno



Fonte: DTZ Research

Roma Uffici T2 2013

Sfitto e tasso di sfitto

Incremento dello sfitto nel Centro

Lo sfitto è aumentato del 2% su base trimestrale passando da 655.600mq nel 1° trimestre a 670.000mq nel T2. Con solo un aumento del 5% della disponibilità di spazi nel Centro, e una evoluzione omogenea negli altri settori, il mercato degli uffici a Roma si stabilizza dopo una fine 2012 contrastata.

Dalla fine del 2012, il sottomercato del Centro/Semicentro ha registrato il più alto incremento dello sfitto (+42%), passando da 120.000 a 170.400mq nel T4 2012. I conduttori hanno continuato a rilasciare alcuni spazi ad uso uffici nel Centro per spostarsi verso la Periferia dove gli affitti sono più accessibili.

Lo sfitto del Greater EUR è diminuito del 9% nel 1° semestre 2013 raggiungendo 370.700mq; questo sottomercato continua a concentrare la maggior parte dello sfitto nel mercato di Roma.

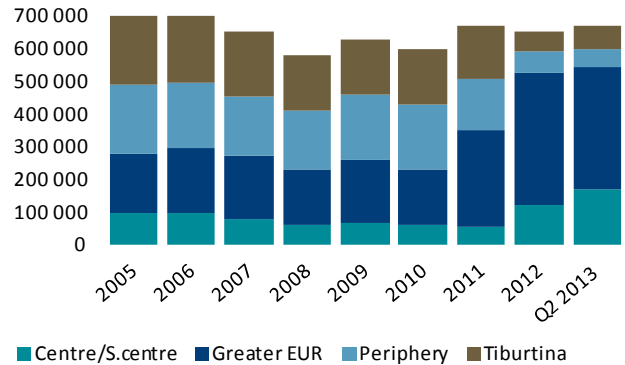
La Periferia di Roma è stata caratterizzata da un basso livello di sfitto con 58.700mq registrati alla fine del T2 2013. Da circa due anni la domanda da parte dei conduttori è stata forte, riducendo il volume dello sfitto a livelli storici. Al contrario la disponibilità di spazi ad uso ufficio è aumentata del 13% nel sottomercato Tiburtina dove lo sfitto è ora di circa 70.000mq.

Gli spazi uffici di Classe A erano pari al 9% dello sfitto alla fine del 1° trimestre 2013, mentre quelli di Classe B e C rappresentavano rispettivamente il 65% e il 26%.

Con un incremento dello 0,2% del tasso di sfitto che ha raggiunto il 6,8% nel 2° trimestre 2013, inizia a registrarsi la tendenza dei conduttori che preferiscono lasciare il Centro della città e optare per zone più periferiche. Non prevediamo alcuna variazione significativa di tale valore nel breve termine poiché la consegna di nuovi spazi resterà limitata nel 2013.

Grafico 8

Andamento dello sfitto - Roma, Mq



Fonte: DTZ Research

Grafico 9

Evoluzione del tasso di sfitto - Roma



Fonte: DTZ Research

Roma Uffici T2 2013

Nuove consegne

Nessuna consegna nel T2 2013 e numerosi progetti che probabilmente verranno pronti nel 2014

Non è stata registrata alcuna consegna nel corso del 2012 e nel 1° trimestre 2013.

Le proiezioni per la seconda metà del 2013 sono molto più incoraggianti grazie a circa 57.000mq di spazi nuovi o ristrutturati di Classe A e B che dovrebbero venire pronti. In Via Laurentina dovrebbero essere consegnati due nuovi edifici nel Q4 2013 oltre a due altri immobili ristrutturati.

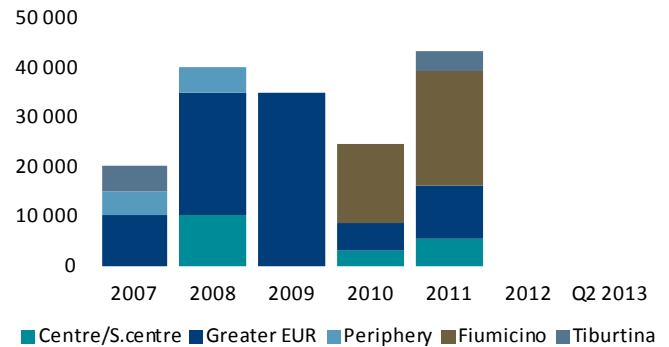
Si prevede che il volume di nuovi spazi la cui consegna è prevista per il 2014 raggiunga un livello record con un volume potenziale di circa 396.000mq. Attualmente solo 57.000mq di cui 33.000mq per il progetto del Parco dei Navigatori sono in fase di costruzione nel Greater EUR.

Un ulteriore volume di 300.000mq di spazi nuovi o ristrutturati potrebbe essere consegnato nel 2014. La maggior parte di questi progetti ha già ottenuto l'autorizzazione edilizia, ma la costruzione sarà avviata solo se lo sviluppatore troverà un conduttore per il pre-let. Questo volume aggiuntivo si concentra nella zona del Greater EUR (176.500mq) e Fiumicino (145.000mq). Inoltre un edificio di circa 18.000mq potrebbe essere ristrutturato nel CBD.

Considerando la situazione di mercato, prevediamo che molti di questi progetti non saranno avviati, ma verranno posticipati al fine di beneficiare delle migliori condizioni di mercato previste a partire dal 2015.

Grafico 10

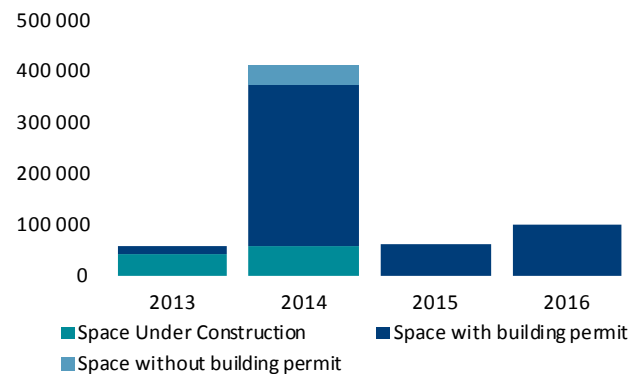
Nuove consegne - Roma, Mq



Fonte: DTZ Research

Grafico 11

Immobili ad uso ufficio di prossima realizzazione - Roma, Mq

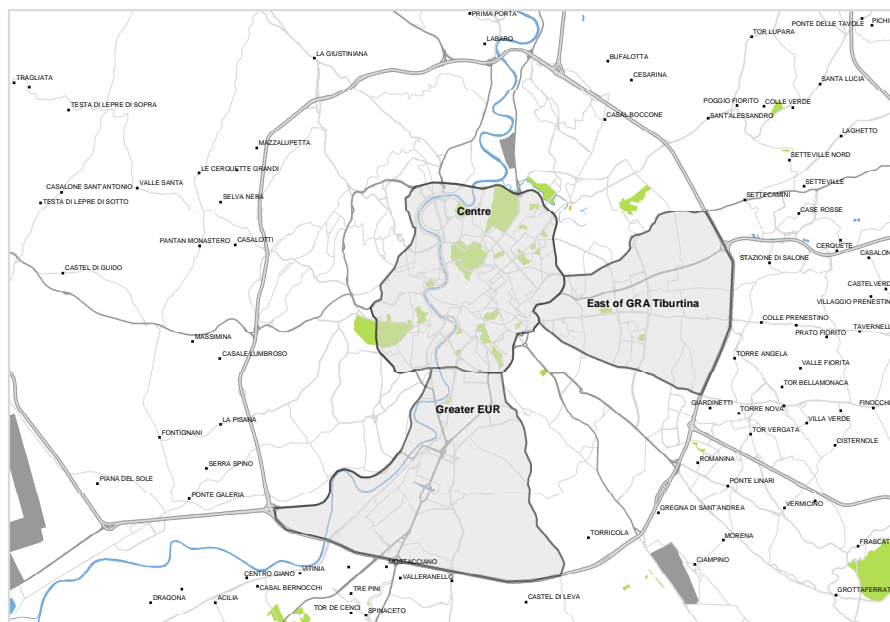


Fonte: DTZ Research

Roma Uffici T2 2013

Mappa 1

Sottomercati di Roma



Il mercato degli uffici 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: 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

L'insieme delle superfici attualmente in cantiere e dei progetti identificati (non ancora messi in cantiere) che hanno ottenuto i permessi di costruzione.

DTZ Research

DTZ Business Contacts

Managing director

Paolo Insom

Phone: +39 02 77 22 99 01

Email: paolo.insom@dtz.com

Office Agency /Occupier Services

Manfredi Morganti

Phone: +39 06 47 82 48 02

Email: manfredi.morganti@dtz.com

Occupier services

Manuela Miller

Phone: +39 02 77 22 99 22

Email: manuela.miller@dtz.com

Office Agency /Occupier Services

Massimo Livi

Phone: +39 06 47 82 48 02

Email: massimo.livi@dtz.com

DTZ Research Contacts

Global Head of Research

Hans Vrensen

Phone: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Global Head of Forecasting

Fergus Hicks

Phone: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Head of CEMEA Research

Magali Marton

Phone: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Head of North Asia Research

Andrew Ness

Phone: +852 2507 0779

Email: andrew.ness@dtz.com

Head of Strategy Research

Nigel Almond

Phone: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

Head of Americas Research

John Wickes

Phone: +1 312 424 8087

Email: john.wickes@dtz.com

Head of South East Asia and Australia New Zealand Research

Dominic Brown

Phone: +61 (0)2 8243 9999

Email: dominic.brown@dtz.com

DISCLAIMER

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 July 2013

