

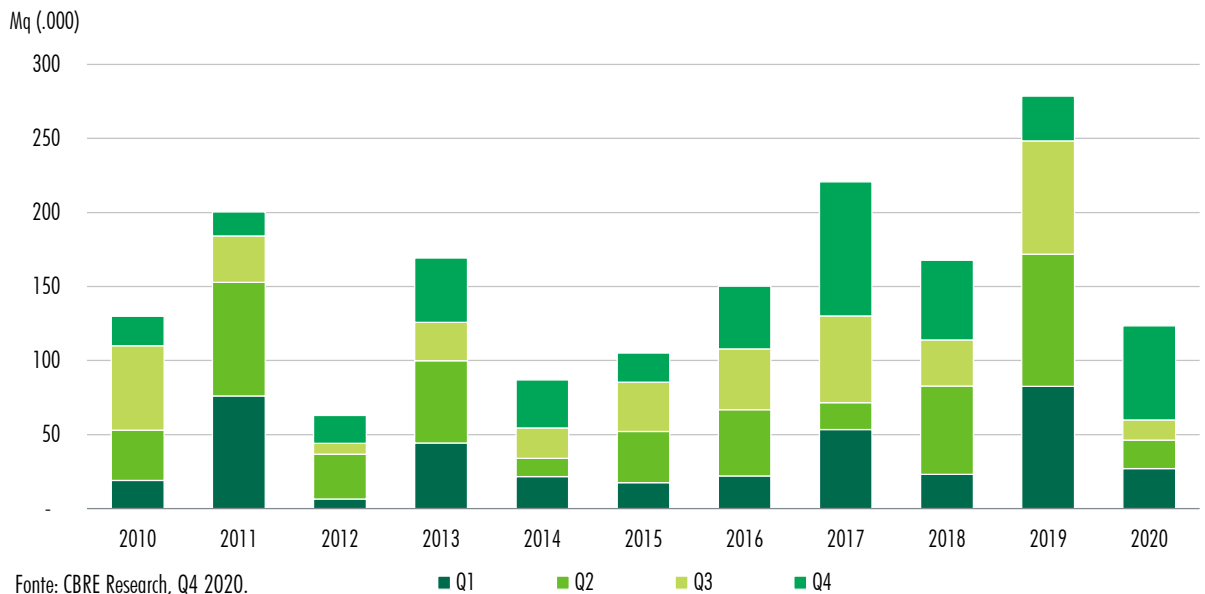
Roma Uffici, Q4 2020

Trimestre in ripresa per il take-up. Ottimi anche gli investimenti

▲ Vacancy Rate **9,4% (*)**
▶ Prime Rent CBD **450 € mq a**
▶ Prime Rent EUR **350 € mq a**
▲ Take-up **63.495 mq**
▼ Completion **-**

Le frecce indicano le variazioni rispetto al trimestre precedente.

Grafico 1: Evoluzione trimestrale dell'assorbimento* a Roma, mq



Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

(*) Tale parametro risulta cambiato rispetto ai report precedenti a seguito di una revisione dello stock, con l'inclusione di una quota appartenente al Settore Pubblico di potenziale interesse per il mercato.

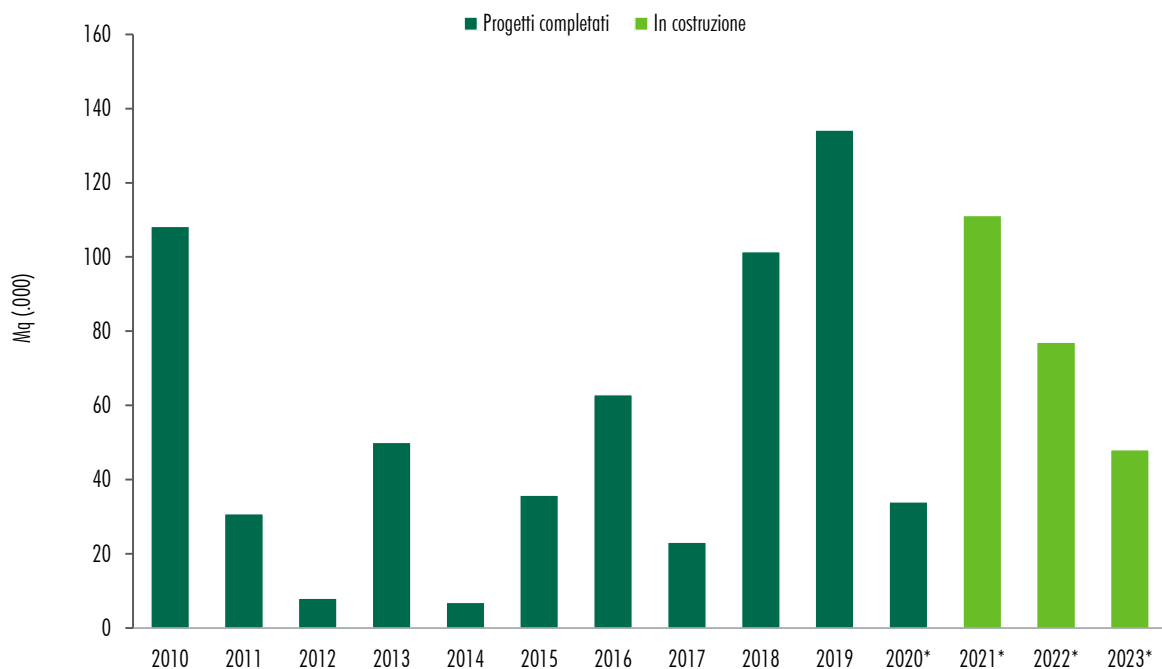
- L'ultimo trimestre ha registrato un assorbimento di 63.495 mq, in forte aumento sia rispetto al Q3 2020 (+365%) sia rispetto al Q4 2019 (+110%).
- Il 2020 si chiude con un valore di 123.392 mq, limitandosi a un -55,7% rispetto al risultato record 2019; il risultato negativo si attenua significativamente se confrontato rispetto al 2018 (-26,5%) e rispetto alla media del quinquennio 2015-2019 (-33,1%).
- Ulteriore segnale positivo del 2020 la conferma della totale ristrutturazione della sede di una multinazionale (settore energetico) con occupazione temporanea di un immobile di 10.000 mq nel cuore dell'EUR.
- Da monitorare l'impatto della forte incertezza dell'emergenza COVID-19 e dei periodi prolungati di *smart working*; molto importante l'evoluzione dei piani di vaccinazione e di *recovery plan* dei prossimi mesi.
- Nel 2020 in diminuzione il numero totale di transizioni, pari a 94 (-30,8% sul 2019) e la superficie media delle unità assorbite, pari a 1312 mq (-35,9% sul 2019).
- Assorbimento trimestrale guidato da 3 transazioni per 42.000 mq totali circa pari al 65,8% circa del totale.
- Centro ed EUR si confermano anche nel 2020 le aree più dinamiche con circa 60% del totale (-18% sul 2019).
- Robusta la *pipeline* di sviluppi, con circa 235.000 mq in ristrutturazione (completamento atteso tra 2021 e 2023); nessun completamento nel trimestre.
- Canoni *prime* stabili nel CBD a 450 Euro mq anno e nell'EUR a 350 Euro mq anno: impatto negativo della crisi COVID-19 molto contenuto sui prodotti di qualità nelle *location* centrali.
- Ottima performance degli investimenti nel trimestre per 334,7 milioni di Euro circa; i rendimenti netti *prime* sono stabili al 3,70%.

Tabella 1: Indicatori chiave del settore uffici a Roma

	2019	2020	Q4 2020
Stock (M mq)	11,25 (*)	11,25 (*)	11,25 (*)
Vacancy rate (%)	8,5	9,4	9,0
Take-up (.000 mq)	278.6	123.4	63,5
Prime rent CBD (€ mq anno)	450	450	450
Prime rent EUR (€ mq anno)	350	350	350
Prime net yield (%)	3,70	3,70	3,70
Volume di investimenti uffici (€ M)	921,75	820,3	334,7

(*) Il dato dello stock è stato aggiornato a seguito di una revisione che ha portato all'inclusione di una quota appartenente al Settore Pubblico di potenziale interesse per il mercato.

Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

Grafico 2: Progetti completati e in costruzione a Roma, mq


Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

* Forecast

INVESTIMENTI

L'ultimo trimestre 2020 ha registrato un'ottima performance sugli investimenti pari a circa 334,7 milioni di Euro, in aumento sia rispetto allo scorso trimestre (+61% circa) sia rispetto al Q4 2019 (+71% circa).

L'intero 2020 si chiude con un volume di circa 820,3 milioni di Euro circa, confermando per il quarto anno consecutivo un'eccellente performance (in lieve decremento, pari al -11%, rispetto al valore del 2019).

Leggera prevalenza nel trimestre degli investimenti stranieri con il 51% circa del totale, confermando il sostanziale equilibrio della quota annuale tra investimenti stranieri e domestici (rispettivamente pari al 49% e 48% circa del totale). Nel 2019 gli investimenti stranieri avevano pesato per il 66% del totale circa.

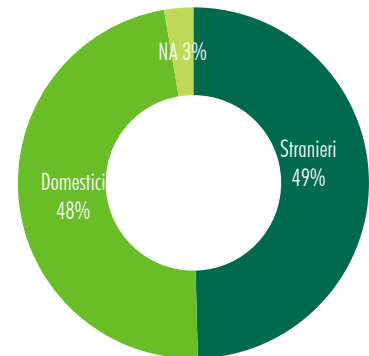
Le transazioni nel trimestre sono state registrate prevalentemente nei sottomercati EUR CC (35,2%), CBD (34,7%) ed EUR Laurentina GRA (15,8%).

Sull'intero 2020 i principali sottomercati sono stati: CBD (37,2%), EUR Centro (24,1%) ed EUR CC (18,1%).

Il rendimento netto *prime* è stabile al 3,70%.

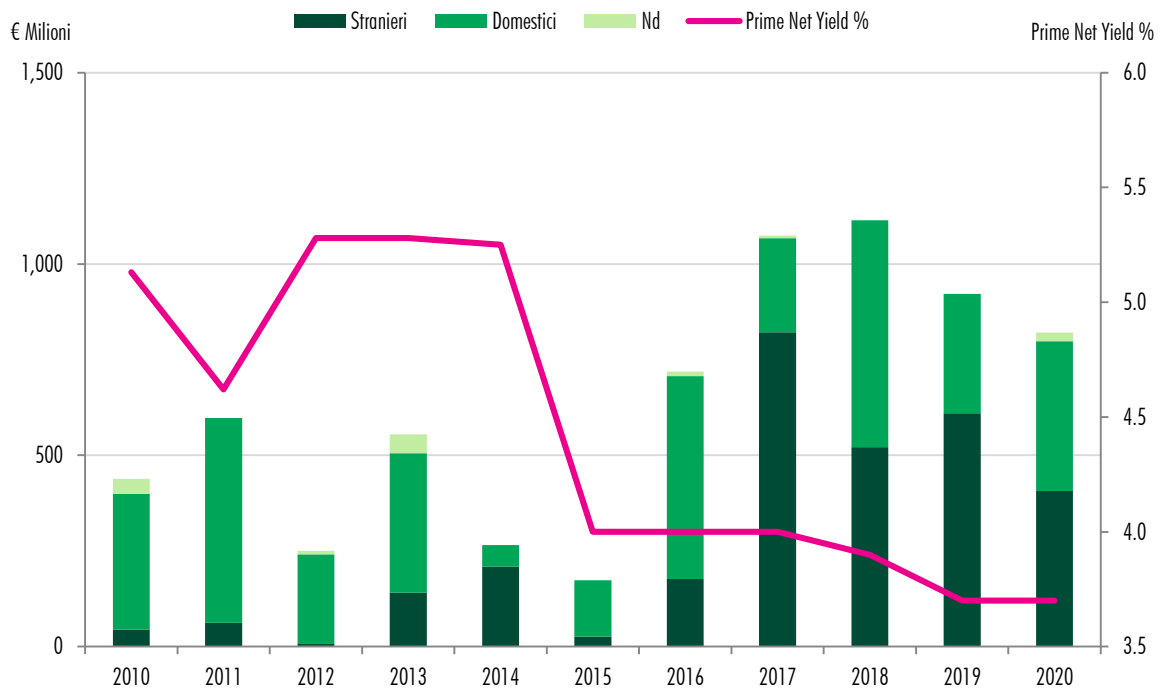
Nonostante la crisi Covid-19, i risultati degli investimenti 2020 sono stati complessivamente migliori rispetto a quanto si poteva prevedere all'inizio del *lockdown*. Attesa una conferma dell'orientamento crescente al *flight to quality* da parte degli investitori anche nel 2021.

Grafico 4: Investimenti nel settore uffici a Roma per origine dell'acquirente, totale 2020



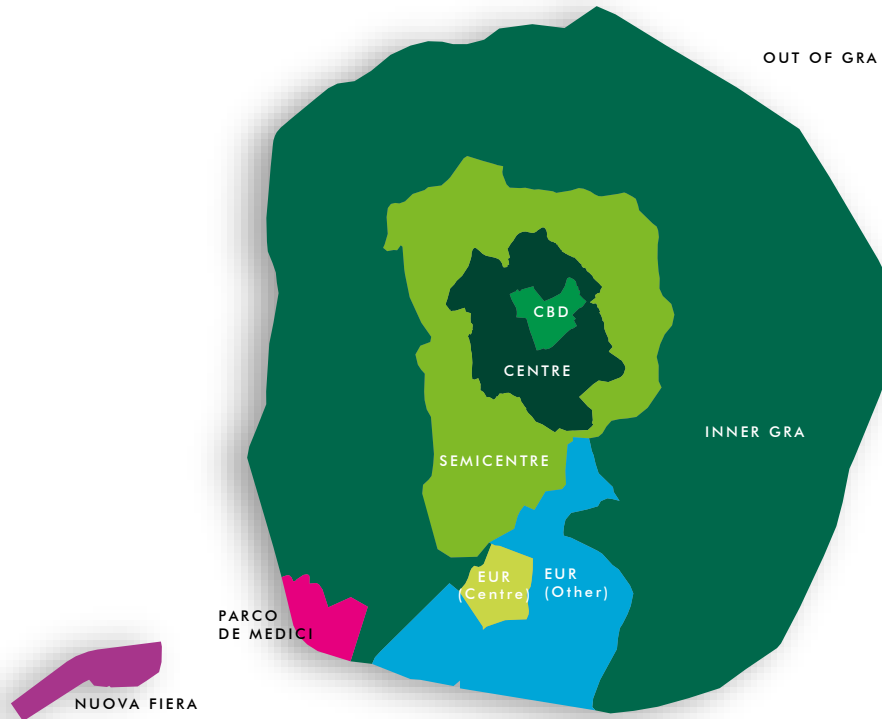
Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

Grafico 5: Investimenti per fonte del capitale e rendimenti per uffici a Roma



Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

Sotto-mercati del settore direzionale di Roma



CONTACTS - RESEARCH

Giulia Ghiani
Head of Research, Italy
 + 39 02 997 462 63
 giulia.ghiani@cbre.com

CONTACTS - OFFICE

Massimiliano Eusepi
Head of Office Rome
 +39 06 4523 8571
 Massimiliano.Eusepi@cbre.com

Mario Previsdomini
Head of Capital Markets Rome
 +39 06 4523 8541
 Mario.Previsdomini@cbre.com

Sergio Cocco
Advisory & Transaction Services, Office
 +39 06 4523 8516
 Sergio.Cocco@cbre.com

UFFICI CBRE

Milano
 Piazza degli Affari, 2
 Milano, 20121

Roma
 Via Leonida Bissolati, 76
 Roma, 00187

Modena
 Via Alberto Brasili, 91
 Modena, 41122

Torino
 Palazzo Paravia – P.zza Statuto, 18
 Torino, 10122

Per saperne di più o per consultare altri report di mercato elaborati da CBRE, visita il Global Research Gateway all'indirizzo www.cbre.com/researchgateway.

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.