

Mercato immobiliare uffici, i trend del 2019 a Milano e Roma

In esclusiva per idealista/news i dati di Gabetti



Gtres

Autore: Redazione

02 dicembre 2019, 7:46

Mercato in crescita per il settore uffici a Milano e Roma nei primi 9 mesi dell'anno. I dati di Gabetti in esclusiva per idealista/news.

Nelle due città, secondo l'ufficio studi Gabetti, l'assorbimento stimato di superficie destinata ad uso uffici è di circa 600.000 mq.

Particolarmente dinamica la Capitale, che mostra un volume più che raddoppiato a circa 246.000 mq.

Mercato uffici, focus su Milano

Il capoluogo lombardo si conferma polo di riferimento in Italia anche per i segmento office, in grado di competere con le metropoli europee. Nel

primo semestre del 2019 sono state registrate un totale di 827 transazioni, +1,6% rispetto allo stesso periodo del 2018. Inoltre nei primi 9 mesi del 2019 Milano conferma il trend positivo: l'assorbimento stimato è stato di circa 360.000 mq, in aumento del 13% rispetto allo stesso periodo del 2018.

In termini di superficie locata, nei primi tre trimestri, i mercati più attivi sono stati l'Hinterland e la Periferia, registrando complessivamente il 55% della superficie totale assorbita. Fermo restando che è il Porta Nuova Business District il vero hub-office, dove si concentra una significativa richiesta, con un benefico effetto alone sulle zone circostanti. Nel CBD si segnala un aumento dei canoni prime a circa 580 €/mq annuo.

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%. La vacancy complessiva stimata nell'area milanese, al Q3 2019, è di circa 1,47 Milioni di mq. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella zona periferica della città, con il 40%, seguita dall'Hinterland, con il 28% della vacancy totale.

Mercato uffici, focus su Roma

La capitale, in significativa ripresa, ha messo a segno una delle migliori performance degli ultimi anni. Nel primo semestre del 2019 si sono registrate 252 transazioni (- 14,1% rispetto allo stesso periodo del 2018). Preferite la zona EUR e il Centro, ma cresce d'interesse, come nuovo business district vicino agli esempi già collaudati di altre capitali europee, dell'asse Roma-Fiumicino, forte di un elevato livello di infrastrutture: aeroporto, autostrada e treno.

Il prime rent delle locazioni avvenute al Q3 2019 è di 440 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018

(420 €/mq/anno). I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 5,00% circa.

Il take up stimato nei primi tre trimestri del 2019 è stato di circa 246.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (35%), seguita dal CBD (21%). In termini di superficie troviamo in testa con valori eguali l'EUR e il Centro con il 35% del totale della superficie locata.

Mercato uffici: quali caratteristiche attirano gli investitori?

Gli smart place trainano sempre più la richiesta di uffici: spazi efficienti che sposano il concetto di qualità a tutto tondo, mettendo al centro della progettazione il benessere dei fruitori durante, ma anche oltre, l'orario di lavoro.

A livello di format, le richieste premiano gli spazi di qualità: non solo in termini di costruzione e di efficienza, ormai scontata, ma soprattutto per quanto riguarda il comfort dei dipendenti. Perché se un lavoratore sta bene, si esprime anche al meglio. Per i giovani, soprattutto, l'attenzione al luogo dove si lavora è sinonimo di attenzione al lavoratore stesso.

Gli smart place garantiscono aree di aggregazioni e servizi per i momenti sia di lavoro e confronto, con postazioni non convenzionali, sia per quelli ludici e di relax come il pranzo, il break e anche il tempo libero. Non a caso, adesso un benchmark è la certificazione WELL, che ha come obiettivo il benessere del lavoratore a 360 gradi, quale risultante di un

approccio olistico che facilita la valorizzazione della performance dell'individuo, messo a suo agio.