

## OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q1 2017

Il report analizza in maniera dettagliata l'andamento del mercato degli uffici nelle città di Milano e Roma. L'obiettivo è restituire una fotografia dei principali indicatori e dell'andamento del mercato al primo trimestre del 2017.

*“Nel primo trimestre 2017 il mercato Office nelle due piazze principali di Milano e Roma ha mostrato complessivamente una tendenza positiva in termini di assorbimento di spazi direzionali. La zona di Porta Nuova conferma il proprio appeal come nuovo business district del capoluogo milanese, facendo registrare le due transazioni di immobili cielo-terra più rilevanti nel trimestre, in termini di superficie, per un totale di oltre 26.000 mq.*

*Nella Capitale l'EUR, soprattutto nella parte centrale, si conferma la zona di maggiore interesse, grazie ad un'offerta che risponde maggiormente alle esigenze in termini di efficienza energetica certificata e flessibilità degli spazi di lavoro. Un altro aspetto importante è costituito poi dalla vicinanza con l'aeroporto e ai mezzi pubblici, in primis alla metropolitana. Nel trimestre, inoltre, ha avuto un riscontro particolare la zona di Fiumicino Corridor, in cui si è registrata la transazione più significativa in termini di mq assorbiti – superiori a 15.000 – relativi ad un contratto di affitto per un immobile che sarà successivamente completato”.*

### Raimondo Massimo Cogotti

Direttore Settore Office Italia  
Gruppo Gabetti

### KEY FINDINGS

Complessivamente l'andamento del mercato ad uso uffici a Milano e Roma nel Q1 2017 ha rilevato un aumento dell'assorbimento rispetto al Q1 2016

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nel Q1 2017 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 102.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).</li> <li>✓ In termini di superficie locata, nel Q1 2017, i mercati più attivi sono stati il Porta Nuova Business District con il 34% della superficie totale, e la periferia con il 23%. Seguono l'hinterland (16%), il semicentro (14%), il CBD (7%) e il resto del centro (6%).</li> <li>✓ Lo sfitto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,5 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (48%). Segue l'hinterland con il 22%.</li> <li>✓ Il prime rent registrato nel CBD al primo trimestre del 2017 è di 515 €/mq/anno.</li> <li>✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono risultati in diminuzione nelle zone più centrali di Milano. Il Prime Yield della zona centro-CBD di Milano si attesta intorno al 4,75%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'assorbimento stimato per Roma nel Q1 2017 è stato di circa 51.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).</li> <li>✓ La zona periferica, che include anche le zone di Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra, risulta essere la macrozona di preferenza facendo registrare il 53% dell'assorbimento totale nel Q1 2017, in termini di superficie. Seguono l'EUR con il 22% del totale, e il centro con il 13%.</li> <li>✓ Più staticità per quanto riguarda il CBD (6%) e il semicentro (6%).</li> <li>✓ Il prime rent registrato nel CBD al primo trimestre del 2017 è di 400 €/mq/anno.</li> <li>✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili. In centro-CBD il rendimento si attesta intorno al 5,7%.</li> </ul>