

Link: <https://www.idealista.it/news/immobiliare/uffici/2020/02/20/138542-mercato-uffici-a-milano-e-roma-i-trend-secondo-gabetti>

Mercato uffici a Milano e Roma, i trend secondo Gabetti

I più letti



Foto: G. Di Stefano / Contrasto

Facebook Twitter WhatsApp Telegram Email Commenti

Milano e Roma danno sempre soddisfazioni relativamente al mercato uffici. Secondo l'Office market Overview di Gabetti negli ultimi 12 mesi (Q1-Q4 2019) c'è stato un +32% dell'assorbimento rispetto al periodo precedente.

L'assorbimento stimato nel capoluogo lombardo ha raggiunto i 487.700 mq (+25% sul 2018). Mentre nella Capitale si è attestato a 271.500 mq (+4,7%).

"Il settore office continua a cavalcare un'onda positiva, - si legge nel report -, archiviando il 2019 con una crescita dell'assorbimento del 21% a Milano e del 47% a Roma. Un trend positivo che prevediamo prosegua anche quest'anno. L'unico possibile freno a una crescita nel capoluogo lombardo, ma anche nella capitale, è la carenza di prodotti di qualità. Ovvero, spazi efficienti e in grado di far stare bene coloro che li utilizzano. Ormai il mercato non accetta più compromessi: **gli immobili non in linea con i parametri richiesti, se non vengono riqualificati, restano sfiti**."

A Milano i mercati più attivi sono stati la periferia, con il 26% della superficie totale locata e **FHinterland**, con il 24%. Top destination resta il Porta Nuova Business District, che però sconta una scarsità dell'offerta. A livello di canoni prime si è distinto il CBD, con una quotazione di circa 580 €/mq/anno, in leggero aumento rispetto allo stesso periodo del 2018 e stabile in confronto al terzo trimestre 2019.

Nella Capitale la macrozona maggiormente richiesta è stata l'EUR, con un assorbimento totale pari al 36%. Nel quarto trimestre 2019 i canoni sono risultati in aumento rispetto al trimestre precedente, con un prime rent nelle aree più centrali pari a 450€/mq/anno. Cresce l'attenzione verso l'asse Roma-Fiumicino, il nuovo corridoio direzionale romano, che porta importanti servizi, come la vicinanza all'aeroporto e alla linea ferroviaria, oltre ad affitti leggermente inferiori a quelli della città.

"A livello territoriale, - sottolinea il report -, se è vero che Milano e Roma restano le 2 realtà di riferimento, ci sono altre città da non sottovalutare. Inasoritato **Bologna**, che beneficia non solo di una posizione geografica centrale, ma anche della fermata dell'alta velocità: qui il mercato office si sta muovendo bene. Da tenere sotto osservazione pure **Napoli**, in special modo il Centro Direzionale del capoluogo campano che presenta una serie di uffici abbastanza vicini alla stazione di un certo interesse".

Pur restando importante il **canone di locazione**, infine, le società che cercano un ufficio valutano come discriminante il **costo per postazione lavoro**. Vuol dire che l'immobile, oltre a essere confortevole, deve essere efficiente sotto ogni punto di vista, a partire dall'ottimizzazione energetica, che si traduce in minori spese di riscaldamento e di condizionamento fino all'ottimizzazione degli spazi, grazie a superfici tagliate nel migliore dei modi. Senza dimenticare l'aspetto della mobilità: soprattutto per le grandi aziende la vicinanza a una stazione della metropolitana fa la differenza.

Ecco i principali **parametri rilevati nel settore uffici su Milano e Roma**:

- MILANO**
- Nel 2019 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 487.700 mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori).
 - In termini di superficie locata, nel 2019 i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 26% della superficie totale, e l'Hinterland con il 24%. Segue il Semicerchio (16%), la zona Porta Nuova Business District e CBD con eguali valori (12%) e il Centro (10%).
 - Lo split complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,87 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferia della città (42%). Segue l'Hinterland con il 27%.
 - Il prime rent registrato nel CBD nel 2019 è di 580 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 570 €/mq/anno. Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lord) sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%.

- ROMA**
- L'assorbimento stimato per Roma nel 2019 è stato di circa 271.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).
 - Nel 2019, la zona EUR risulta essere la macrozona di preferenza, che registra il 36% dell'assorbimento totale in termini di superficie. Seguono il Centro con il 33%, la Periferia, che include anche le zone Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra, con il 15% del totale, il Semicerchio con il 10% e, infine, il CBD con l'8%.
 - Il prime rent registrato nel CBD nel Q4 2019 è di 450 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/mq/anno).
 - I valori dei rendimenti prime (lord) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma, pari al 5,00% circa.

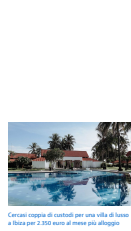
Etichette
[Caffè, immobiliare](#)
[Mercato immobiliare italiano](#)

Publicità

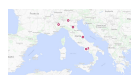
📌 Ricevi le ultime notizie

Newsletter giornaliera Newsletter settimanale

Notizie correlate



Cerca i top di qualità per una villa di lusso a Roma per 2.950 euro al mese più alloggio



Aste immobiliari: la mappa delle proprietà residenziali messe in vendita da Unicredit



Immobili dimessi dalle banche: la mappa delle opportunità su San Paolo in vendita



Milano al 100 per cento, quando chiederlo nel 2020



Quinta casa prefabbricata in costruzione in appena due ore, può diventare un ufficio o una palestra

L'Opinione

Identità professionale del property manager tra gestione imprenditoriale, tecnologia e impresa

La corsa all'ora degli affitti: brevi opportunità o miraggio?

idealista

Cerca casa, affitti e case