

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 Biase / Contrasto / Contrasto



Autore: [Roberto](#) 20 febbraio 2020, 00:34

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 riquilibrati, restano sfiti".

A Milano i mercati più attivi sono stati la periferia, con il 26% della superficie totale locata e l'Hinterland, 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 conta 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 19% 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](#)
[Inedite](#)
[Mare](#)
[Immobiliare](#)
[Italiano](#)

Publicato

**🔔 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



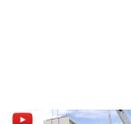
Milano al 100 per cento, quando chiederlo nel 2020



Domanda casa per fabbricata o costruita in appena due ore, puoi diventare un ufficio a una palazzina



Domanda casa per fabbricata o costruita in appena due ore, puoi diventare un ufficio a una palazzina



Domanda casa per fabbricata o costruita in appena due ore, puoi diventare un ufficio a una palazzina



Domanda casa per fabbricata o costruita in appena due ore, puoi diventare un ufficio a una palazzina

**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

Città:

