

OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q1 2018

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 Q1 2018.

“Continua, anche nel primo trimestre del 2018, il trend positivo per il mercato immobiliare degli uffici, seppure su livelli leggermente inferiori rispetto al 2017. Milano risulta ancora una volta città trainante per l'intero comparto. *Si sono registrati, infatti, canoni da record: in centro si arriva a 545 € al metro quadro annuo per immobili prime, in forte aumento rispetto al dato registrato nel Q1 2017, pari a 515 €, e al Q4 2017, pari a 530 €. Ci troviamo al massimo storico per livello di qualità costruttiva e di rigenerazione delle zone più centrali, in un contesto in cui la maggior propensione da parte delle aziende verso gli immobili di grado A, che spuntano un canone superiore in tutte le zone di Milano, unita alla maggiore attenzione verso l'efficienza degli edifici, sia in termini di risparmio sui costi di gestione che in termini di flessibilità degli spazi, si confermano elementi sempre più centrali. Situazione tendenzialmente più stabile per il mercato romano, che ha visto un prime rent nelle zone più centrali della città pari a circa 400 € al metro quadro annuo, dato in linea con quello rilevato nello stesso trimestre del 2017”.*

Raimondo Massimo Cogotti

Direttore Settore Office Italia
Gruppo Gabetti

KEY FINDINGS

Il mercato ad uso uffici a Milano e a Roma negli ultimi 12 mesi (Q2 2017-Q1 2018) ha rilevato un aumento dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q2 2016-Q1 2017) del +9,5%.

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nel primo trimestre 2018 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 82.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ In termini di superficie locata, nel Q1 2018, i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 42% della superficie totale, e l'Hinterland, con il 23%. Segue il CBD (16%), il Porta Nuova Business District (10%), il Semicentro (6%) e il resto del Centro (3%). ✓ Lo sfitto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,43 Milioni di mq, in leggero calo, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (43%). Segue l'hinterland con il 27%. ✓ Il prime rent registrato nel CBD al primo trimestre del 2018 è di 545 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2017, pari a 515 €/mq/anno. ✓ Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'assorbimento stimato per Roma nel primo trimestre 2018 è stato di circa 28.250 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ Nel Q1 2018, la zona periferica, che include anche le zone Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra, risulta essere la macrozona di preferenza, facendo registrare il 37% dell'assorbimento totale in termini di superficie. Seguono l'EUR con il 28% del totale, il Centro con il 19%, il CBD e il Semicentro con l'8%. ✓ Il prime rent registrato nel CBD al primo trimestre del 2018 è di 400 €/mq/anno, dato in linea con quello rilevato nello stesso trimestre del 2017. ✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 5,40%.