

OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q1 2019

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 2019.

“Nel primo trimestre del 2019 prosegue il trend positivo per il mercato degli uffici a Milano, dove l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 124.000 mq, dato in netto aumento (+51%) rispetto allo stesso periodo del 2018. In termini di superficie locata, nel primo trimestre, i mercati più attivi sono stati l'Hinterland, con il 40% della superficie totale, a seguito di una rilevante transazione ad Assago Milanofiori, e la Periferia, con il 23%. Si segnala una stabilità dei canoni prime nel CBD a circa 570 €/mq annuo. Passando alla Capitale, si è registrato un assorbimento di spazi ad uso ufficio di circa 78.200 mq. Si registrano canoni sostanzialmente stabili, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a 420 €/mq annuo.”

Luca Blasi Toccacelli

Direttore Generale Divisione Agency
Gruppo Gabetti

KEY FINDINGS

Il mercato ad uso uffici a Milano e Roma negli ultimi 12 mesi (Q2 2018-Q1 2019) ha rilevato un aumento del +21,2% dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q2 2017-Q1 2018).

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nel primo trimestre del 2019 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 124.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ In termini di superficie locata, nei primi tre mesi del 2019, i mercati più attivi sono stati l'Hinterland, con il 40% della superficie totale, e la Periferia, con il 23%. Segue il CBD (19%), il Semicentro (7%), il Centro (6%) e la zona di Porta Nuova Business District (5%). ✓ Lo sfritto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,37 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (44%). Segue l'Hinterland con il 25%. ✓ Il prime rent registrato nel CBD al primo trimestre del 2019 è di 570 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 545 €/mq/anno. ✓ Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti 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 del 2019 è stato di circa 78.200 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ Nei primi tre mesi del 2019, il Centro risulta essere la macrozona di preferenza, facendo registrare il 39% dell'assorbimento totale in termini di superficie. Seguono l'EUR con il 26% del totale, il Semicentro con il 15%, e infine il Centro e la zona periferica, che include anche le zone Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra, entrambe con il 10% del totale. ✓ Il prime rent registrato nel CBD al primo trimestre del 2019 è di 420 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (400 €/mq/anno). ✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma, pari al 5,00% circa.