

## OFFICE SNAPSHOT MI – RM H1 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 Q2 2019.

*“Nel primo semestre del 2019 prosegue il trend positivo per il mercato degli uffici a Milano, dove l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 240.000 mq, dato in aumento (+19%) rispetto allo stesso periodo del 2018. In termini di superficie locata, nel primo semestre, i mercati più attivi sono stati l'Hinterland e la Periferia, con il 64% della superficie totale assorbita, a seguito di 7 transazioni rilevanti. Si segnala un leggero aumento dei canoni prime nel CBD a circa 575 €/mq annuo. Passando alla Capitale, si è registrato un assorbimento di spazi ad uso ufficio di circa 169.000 mq, registrando così uno dei migliori semestri degli ultimi anni. Si segnala, nel secondo trimestre, un'importante transazione nel settore pubblico. Si registrano canoni in aumento, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a 430 €/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 (Q3 2018-Q2 2019) ha rilevato un aumento del +17% dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q3 2017-Q2 2018).

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nel primo semestre del 2019 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 240.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).</li> <li>✓ In termini di superficie locata, nei primi sei mesi del 2019, i mercati più attivi sono stati l'Hinterland, con il 33% della superficie totale, e la Periferia, con il 31%. Segue il CBD (13%), la zona Porta Nuova Business District (9%), il Semicentro (7%) e il Centro (7%).</li> <li>✓ Lo sfitto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,44 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (39%). Segue l'Hinterland con il 27%.</li> <li>✓ Il prime rent registrato nel CBD al primo semestre del 2019 è di 575 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 560 €/mq/anno.</li> <li>✓ Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'assorbimento stimato per Roma nel primo semestre del 2019 è stato di circa 169.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).</li> <li>✓ Nei primi sei mesi del 2019, il Centro risulta essere la macrozona di preferenza, facendo registrare il 49% dell'assorbimento totale in termini di superficie. Seguono l'EUR con il 23% del totale, il Semicentro con il 13%, il CBD con il 9% ed infine la zona periferica, che include anche le zone Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra, con il 6% del totale.</li> <li>✓ Il prime rent registrato nel CBD al primo semestre del 2019 è di 430 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/mq/anno).</li> <li>✓ 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.</li> </ul>