**OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q1-Q3 2019**

Mercato in crescita per il settore uffici a Milano e Roma nei primi 9 mesi dell’anno, con un assorbimento stimato nelle 2 città di circa 600.000 mq. Particolarmente dinamica la Capitale, che mostra un volume più che raddoppiato a circa 246.000 mq.

Il capoluogo lombardo si conferma polo di riferimento in Italia anche per l’office, in grado di competere con le altre metropoli europee, in particolare grazie a una hot destination: il Porta Nuova Business District. Periferia e Hinterland i mercati complessivamente più attivi.

La capitale, in significativa ripresa, ha messo a segno una delle migliori performance degli ultimi anni. Preferite la zona EUR e il Centro, ma cresce d’interesse, come nuovo business district vicino agli esempi già collaudati di altre capitali europee, dell’asse Roma-Fiumicino, forte di un elevato livello di infrastrutture: aeroporto, autostrada e treno.

Gli smart place trainano sempre più la richiesta di uffici: spazi efficienti che sposano il concetto di qualità a tutto tondo, mettendo al centro della progettazione il benessere dei fruitori durante, ma anche oltre, l’orario di lavoro.

*“Nei primi 9 mesi del 2019* ***Milano*** *conferma* ***il trend positivo*** *per il mercato degli uffici:* ***l’assorbimento stimato è stato di circa 360.000 mq****, in aumento del 13% rispetto allo stesso periodo del 2018. In termini di superficie locata, nei primi tre trimestri, i mercati più attivi sono stati l’Hinterland e la Periferia, registrando complessivamente il 55% della superficie totale assorbita. Fermo restando che è il Porta Nuova Business District il vero hub-office, dove si concentra una significativa richiesta, con un benefico effetto alone sulle zone circostanti. Nel CBD si segnala un aumento dei canoni prime a circa* ***580 €/mq annuo****. Passando alla* ***Capitale****, si registrano canoni in aumento, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a* ***440 €/mq annuo****.*

*A livello di format, le richieste premiano gli spazi di qualità: non solo in termini di costruzione e di efficienza, ormai scontata, ma soprattutto per quanto riguarda il comfort dei dipendenti. Perché se un lavoratore sta bene, si esprime anche al meglio. Per i giovani, soprattutto, l’attenzione al luogo dove si lavora è sinonimo di attenzione al lavoratore stesso. Gli smart place garantiscono aree di aggregazioni e servizi per i momenti sia di lavoro e confronto, con postazioni non convenzionali, sia per quelli ludici e di relax come il pranzo, il break e anche il tempo libero. Non a caso, adesso un benchmark è la certificazione WELL, che ha come obiettivo il benessere del lavoratore a 360 gradi, quale risultante di un approccio olistico che facilita la valorizzazione della performance dell’individuo, messo a suo agio.*

**Luca Blasi Toccacelli**

**Direttore Generale Divisione Agency**

**Gruppo Gabetti**

**KEY FINDINGS**

Il mercato ad uso uffici a Milano e Roma negli ultimi 12 mesi (Q4 2018-Q3 2019) ha rilevato un aumento del +26,4% dell’assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q4 2017-Q3 2018).

|  |  |
| --- | --- |
| ***MILANO*** |  ***ROMA*** |
| * Nei primi nove mesi del 2019 l’assorbimento stimato per Milano è stato di circa 360.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).
 | * L’assorbimento stimato per Roma nei primi nove mesi del 2019 è stato di circa 246.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).
 |
| * In termini di superficie locata, nei primi nove mesi del 2019, i mercati più attivi sono stati l’Hinterland, con il 29% della superficie totale, e la Periferia, con il 26%. Segue il Semicentro (14%), la zona Porta Nuova Business District (13%), il CBD (12%) e il Centro (6%).
 | * Nei primi tre trimestri del 2019, la zona EUR e il Centro risultano essere le macrozone di preferenza, che registrano entrambi il 35% dell’assorbimento totale in termini di superficie. Seguono la Periferia, che include anche le zone Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra, con il 12% del totale, il Semicentro con il 10% ed infine il CBD con l’8%.
* Il prime rent registrato nel CBD nel Q3 2019 è di 440 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/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.
 |
| * Lo sfitto complessivo stimato nell’area milanese è di circa 1,47 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (40%). Segue l’Hinterland con il 28%.
 |
| * Il prime rent registrato nel CBD nei primi nove mesi del 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 (lordi) sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%.
 |