

OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q4 2016

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 quarto trimestre del 2016.

“Nel 2016 il Mercato Office nelle due piazze principali di Milano e Roma ha mostrato una tendenza positiva e rendimenti stabili. Porta Nuova si conferma uno dei quartieri più attrattivi della realtà milanese, mentre per il 2017 prevediamo un ritorno di interesse verso il centro di Milano, in cui sono già in corso diverse operazioni di riqualificazione. A Roma il principale distretto economico si conferma l'EUR, dove abbiamo un'offerta che risponde maggiormente alle esigenze in termini di efficienza energetica certificata e flessibilità degli spazi di lavoro. Infine, l'avvio negli ultimi anni di vari progetti di riqualificazione, in un'ottica di adeguamento dell'offerta alle esigenze della domanda, renderà disponibile a breve sul mercato romano ampie superfici di più elevato standard qualitativo e prestazionale che potrebbero spostare l'attenzione anche sul centro e su zone più periferiche.”

Raimondo Massimo Cogotti

Direttore Settore Office Italia
Gruppo Gabetti

KEY FINDINGS

Nel corso del 2016 si è rilevato un aumento dell'assorbimento su Milano e Roma rispetto al 2015.

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nel 2016 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 335.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ In termini di superficie locata, nel 2016, i mercati più attivi sono quelli della periferia con il 31% della superficie totale, e del semicentro con il 23%. Seguono il Porta Nuova Business District (15%), l'hinterland (14%), il CBD (11%) e il resto del centro (6%). ✓ Lo sfitto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,5 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (48%). Segue l'hinterland con il 18%. ✓ Il prime rent registrato nel CBD al quarto trimestre del 2016 è di 500 €/mq/anno. ✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili. Il Prime Yield della zona centrale-CBD di Milano si attesta intorno al 5,5%. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'assorbimento stimato per Roma nel 2016 è stato di circa 146.000 mq* (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ La zona del EUR risulta essere la macrozona di preferenza facendo registrare il 49% dell'assorbimento totale nel 2016, in termini di superficie. Seguono la periferia, che include anche le zone di Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra, con il 20% del totale, e il CBD con il 16%. ✓ Più staticità per quanto riguarda il resto del centro (12%) e il semicentro (4%). ✓ Il prime rent registrato nel CBD al quarto trimestre del 2016 è di 400 €/mq/anno. ✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili. In centro-CBD il rendimento si attesta intorno al 5,7%.

* Si precisa che la riduzione del take up, rispetto al dato comunicato nel Q3 2016, è dovuta all'esclusione di una transazione precedentemente inserita, ma attualmente in fase di ridefinizione.