

## OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q4 2017

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 nel 2017.

*“Nel corso del 2017, nelle due piazze principali di Milano e Roma, si è registrato un aumento dell'assorbimento di spazi direzionali, arrivando complessivamente a registrare un +21% rispetto al 2016. E' stata Roma la città che ha registrato la crescita maggiore, con un +52% rispetto all'anno scorso, seppure sia il capoluogo meneghino a confermarsi quale mercato più attivo in termini assoluti, con un totale di circa 360.000 mq assorbiti.*

*A Milano si è registrato nel corso dell'anno anche un aumento del numero di transazioni, arrivando a registrare un +38% rispetto al 2016. Si registra inoltre una minore concentrazione delle operazioni: ne è una dimostrazione il fatto che le prime 10 transazioni per superficie pesino solo il 25% dell'assorbimento totale, dato in diminuzione rispetto al 2016, quando si attestava intorno al 40%.*

*A Roma si conferma l'attenzione verso la zona EUR, dove si sono registrate le due operazioni più importanti dell'anno in termini di superficie, che da sole rappresentano circa il 30% del totale degli spazi transati”.*

### Raimondo Massimo Cogotti

Direttore Settore Office Italia  
Gruppo Gabetti

#### KEY FINDINGS

*Nel 2017 il mercato ad uso uffici a Milano e Roma ha registrato un aumento complessivo dell'assorbimento rispetto al 2016 pari al +20,8%, rispettivamente +7,4% Milano e +51,8 Roma.*

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nel 2017 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 360.100 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).</li> <li>✓ In termini di superficie locata, nel 2017, i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 35% della superficie totale, e il Porta Nuova Business District, con il 18%. Segue il Semicentro con il 14%, il CBD e l'Hinterland, con il 13%, e il resto del Centro (7%).</li> <li>✓ Lo sfritto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,44 Milioni di mq, in calo, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (47%). Segue l'hinterland con il 24%.</li> <li>✓ Il prime rent registrato nel CBD al quarto trimestre del 2017 è di 530 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2016, pari a 500 €/mq/anno.</li> <li>✓ Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente 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 2017 è stato di circa 221.400 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).</li> <li>✓ Nel 2017, la zona EUR risulta essere la macrozona di preferenza, facendo registrare il 51% 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 23% del totale, il CBD con il 13%, il resto del Centro con il 9% e il Semicentro con il 4%.</li> <li>✓ Il prime rent registrato nel CBD al quarto trimestre del 2017 è di 400 €/mq/anno, dato in linea con quello rilevato nello stesso trimestre del 2016.</li> <li>✓ 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%.</li> </ul>