

OFFICE SNAPSHOT MILANO – ROMA Q1 2020

A Milano e Roma l'assorbimento stimato si è attestato sui circa 127.300 mq, Nel secondo e nel terzo trimestre 2020, grande attenzione verrà data all'adeguamento degli office per la tutela della salute e nel rispetto del necessario distanziamento sociale

Dopo un 2019 particolarmente positivo, nel primo trimestre dell'anno il **mercato degli uffici di Roma e Milano** ha registrato un assorbimento di **circa 127.300 mq**. Questo dato risulta in calo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, in parte a causa del confronto con un ottimo 2019, in parte per l'impatto, soprattutto nel mese di marzo, dell'emergenza Covid-19 con il conseguente congelamento di alcune transazioni.

Milano resta in ogni caso la città italiana più dinamica per quanto riguarda il mercato degli uffici, con un take-up pari a circa **103.000 mq**. In termini di superficie locata, i mercati più attivi sono stati innanzitutto la **Periferia**, con il 66% della superficie totale - grazie principalmente alla registrazione di un pre-letting di circa 41.000 mq - e l'**Hinterland** con il 10%. Si evidenzia un aumento dei **canoni prime nel CBD** a circa **600€/mq annuo** rispetto allo stesso periodo del 2019. Fermo restando che l'andamento dei prezzi degli affitti a Milano, come a Roma, si riferisce a un periodo colpito solo parzialmente dall'emergenza.

Passando alla **Capitale**, nel primo Q1 2020 l'**assorbimento di spazi a uso ufficio** è stato di **24.300 mq**: in calo rispetto allo stesso periodo del 2019, ma sostanzialmente in linea con il trimestre precedente. Si sono registrati canoni stabili rispetto allo scorso trimestre, con un **prime rent nelle zone più centrali** di Roma pari a **450€/mq annuo**. La zona del **Centro** risulta essere la macrozona preferita, con il 31% dell'assorbimento totale.

Come commenta **Lelio Manna, direttore Office Italia Gruppo Gabetti**:

“Premesso che il periodo di incertezza rende prematura qualunque previsione, un segnale positivo è arrivato nelle 2 settimane precedenti l'inizio della fase 2: quando infatti si sperava già nella parziale riapertura del 4 maggio, abbiamo incominciato a ricevere una serie di richieste, a dimostrazione che il mercato degli uffici continua a essere vitale”.

“In questo secondo trimestre e nel terzo, il mercato office si dovrà adattare a un potenziale nuovo equilibrio. Innanzitutto per adeguarsi ai nuovi provvedimenti a tutela della salute, con il necessario distanziamento sociale: saranno pertanto fondamentali le attività di Advisory&Consulenza, ad esempio il project management e lo space planning. Bisognerà infatti pensare a un nuovo modo di rimodulare gli spazi, possibile anche grazie allo smart working e al lavoro da remoto. Prevediamo la richiesta di “flexible-solutions”, valutando per esempio soluzioni di locazioni temporanee e anche quelle di chiavi in mano. Altra esigenza crescente sarà quella di garantire ambienti sicuri e di qualità dal punto di vista sia igienico-sanitario, sia di standard elevati per finiture e impianti, che comporterà un up-grade degli immobili attraverso l'ottenimento delle apposite certificazioni.

“In termini di andamento di mercato, da un lato ipotizziamo un aumento della richiesta di rinegoziazione/rinnovo da parte dei conduttori, anche se attualmente non è quantificabile. Dall'altro, il

contesto non permette ai landlord di valutare l'effetto di questa situazione nell'immediato futuro. Ciò detto, sono fiducioso che diverse società manterranno comunque le strategie in ambito office, già espresse prima dell'emergenza Covid. In particolare per Milano, non vedo un impatto negativo a medio e lungo termine: il Centro e il Porta Nuova Business District resteranno di indiscusso appeal, anche se presumibilmente si verificherà una maggiore attenzione per aree meno costose in cui potrebbero essere localizzate delle succursali, proprio per diversificare il rischio e ricercare modalità diverse di fruizione degli spazi".

KEY FINDINGS

Il mercato ad uso uffici a Milano e Roma negli ultimi 12 mesi (Q2 2019-Q1 2020) ha rilevato un aumento del +3,3% dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q2 2018-Q1 2019).

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nel primo trimestre del 2020 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 103.000 mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'assorbimento stimato per Roma nel primo trimestre del 2020 è stato di circa 24.300 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).
<ul style="list-style-type: none"> ✓ In termini di superficie locata, nel Q1 2020 i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 66% della superficie totale, dovuta principalmente alla registrazione di un pre-let di circa 41.000 mq e l'Hinterland con il 10%. Seguono il Semicentro e il Centro (entrambi 7%) e infine il CBD e la zona Porta Nuova Business District con eguali valori (5%). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nei primi tre mesi del 2020, il Centro risulta essere la macrozona di preferenza, che registra il 31% dell'assorbimento totale in termini di superficie. Seguono la Periferia, che include anche le zone Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra, South-East Inner Gra e l'asse Fiumicino con il 26% del totale. Segue il Semicentro con il 16%, il CBD con il 14% e infine l'EUR con il 13% del totale.
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lo sfitto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,52 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (37%). Segue l'Hinterland con il 28%. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Il prime rent registrato nel CBD nel Q1 2020 è di 450 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/mq/anno).
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Il prime rent registrato nel CBD nel Q1 2020 è di 600 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2019, pari a 570 €/mq/anno. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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.
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%. 	