



Q1 2019

# OFFICE MARKET OVERVIEW

MILANO E ROMA



# INDICE

<b>HIGHLIGHTS</b>	4
<b>IL REPORT IN SINTESI</b>	5
<b>MILANO</b>	6
ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE	6
CANONI	7
RENDIMENTI	7
TAKE UP	7
VACANCY	8
TAKE UP PER MACROZONA	8
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI	9
<b>ROMA</b>	10
ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE	10
CANONI	11
RENDIMENTI	11
TAKE UP	12
TAKE UP PER MACROZONA	12
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI	13

## HIGHLIGHTS

Il mercato ad uso uffici a Milano e Roma negli ultimi 12 mesi (Q2 2018-Q1 2019) ha rilevato un aumento del 21% dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q2 2017-Q1 2018).

Di seguito, un focus sui due principali mercati italiani, con riferimento a NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), canoni, rendimenti, take up e vacancy.

## MILANO

**TAKE UP** AL Q1 2019

**124.000** MQ



Dato in aumento rispetto al Q1 2018

**PRIME RENT CBD**

**570** € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 545€/mq/anno

## ROMA

**TAKE UP** AL Q1 2019

**78.200** MQ



Dato in aumento rispetto al Q1 2018

**PRIME RENT CBD-CENTRO**

**420** € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 400€/mq/anno

## IL REPORT IN SINTESI

Nel primo trimestre del 2019 **prosegue il trend positivo** per il mercato degli uffici a Milano, dove l'**assorbimento stimato per Milano è stato di circa 124.00 mq**, dato in aumento rispetto allo stesso periodo del 2018.

In termini di superficie locata, nei primi tre mesi del 2019, i mercati più attivi sono stati l'Hinterland, con il 40% della superficie totale, a seguito di una rilevante transazione ad Assago Milanofiori, e la Periferia, con il 23%. Si segnala una stabilità dei canoni prime nel CBD a circa **570 €/mq annuo**.

Passando alla **Capitale**, si è registrato un **assorbimento di spazi ad uso ufficio di 78.200 mq**. Si registrano canoni sostanzialmente stabili, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a **420 €/mq annuo**. Il Centro risulta essere la macrozona di preferenza, con il 39% dell'assorbimento totale.



*Milano, mercato primario per il comparto, mostra un assorbimento di spazi ad uso uffici in aumento del 51% rispetto allo stesso periodo del 2018.*

*Anche Roma registra uno dei migliori trimestri degli ultimi anni, caratterizzato da una generale stabilità del prime rent nelle zone più centrali della città a circa 420€ al metro quadro annuo*



**Luca Blasi Toccacelli**

Direttore Generale Divisione Agency  
Gruppo Gabetti

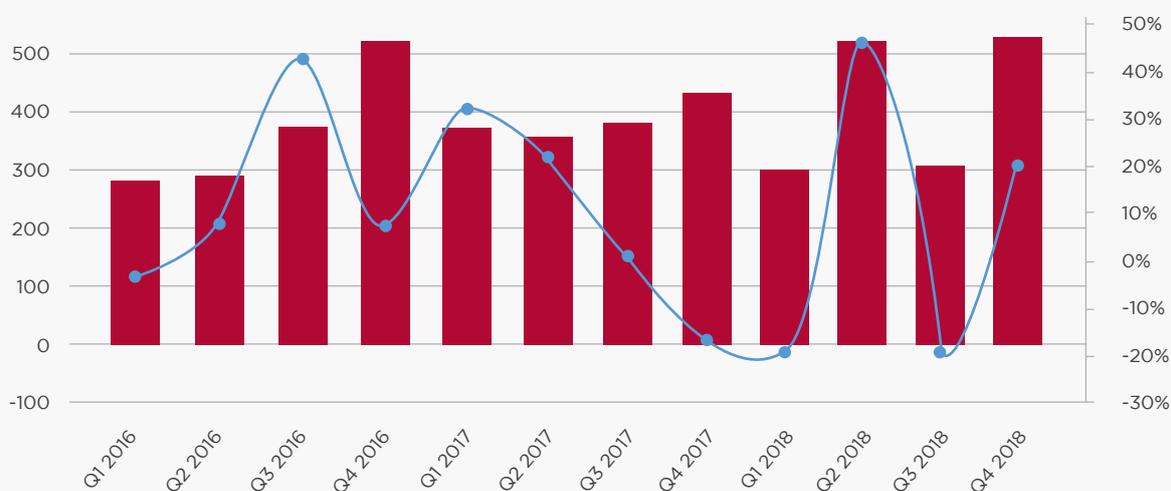


## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **2017**, sono state registrate un totale di **1.540 transazioni** di immobili ad uso ufficio a Milano e provincia, **+5,2%** rispetto al 2016. In particolare, nel I trimestre sono state realizzate 370 transazioni (+31,9% rispetto al I trimestre 2016), nel II trimestre 2017 sono state realizzate 355 transazioni (+21,4% rispetto al II trimestre del 2016) e nel III trimestre 2017 sono state realizzate 378 transazioni, dato in linea con quello registrato nel III trimestre 2016 (+0,9%), mentre nel IV trimestre del 2017 le transazioni sono state 437, in calo del 16,3% rispetto allo stesso trimestre del 2016.

Nel **2018** sono state registrate un totale di **1.645 transazioni**, **+6,8% rispetto allo stesso periodo del 2017**. In particolare nel I trimestre sono state realizzate 299 transazioni, nel II trimestre 2018 sono state realizzate 516 transazioni, nel III trimestre 2018 sono state registrate 305 transazioni e nel IV trimestre si è registrata una variazione del +20,1% rispetto allo stesso trimestre del 2017, con 525 transazioni.

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente - Milano e Provincia, Q1 2016 - Q4 2018



## CANONI

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e prime ripartiti per zona.

Il **prime rent** registrato al **Q1 2019** è di **570 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 540 €/mq/anno.

Si precisa che i canoni prime subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

	RENT €/mq/a - Q1 2019	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD</b>	470	570
<b>PN BD</b>	420	490
<b>Centro</b>	390	460
<b>Semicentro</b>	280	370
<b>Periferia</b>	220	280
<b>Hinterland</b>	150	210

## RENDIMENTI

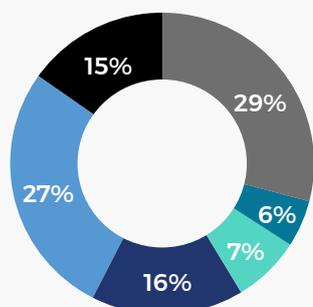
Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente **stabili**, con un **Prime Yield** nella zona centrale di **Milano** intorno al **4,50%**.

	YIELDS (%) Q1 2019
	PRIME
<b>CBD-Centro</b>	4,50%
<b>Semicentro</b>	6,00%
<b>Periferia</b>	7,00%
<b>Hinterland</b>	7,50%

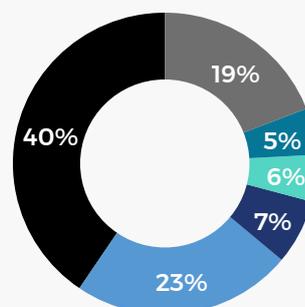
## TAKE UP

Il **take up** stimato **nel primo trimestre del 2019** è stato di circa **124.000 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). In termini di **numero di contratti** chiusi, la quota maggiore si è registrata nel **CBD (29%)**; seguono la **Periferia (27%)** e il **Semicentro (16%)**. In termini di superficie l'**Hinterland** rappresenta la quota più sostanziosa (**40%**), a seguito di una rilevante transazione di un immobile cielo-terra ad **Assago Milanofiori**, seguito dalla **Periferia (23%)** e il **CBD (19%)**.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA  
MILANO Q1-2019



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA  
MILANO Q1-2019

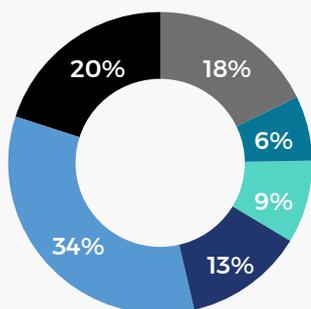


■ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

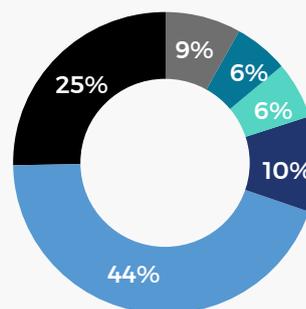
## VACANCY

La **vacancy complessiva** stimata nell'area milanese, al Q1 2019, è di circa **1,4 Milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una **prevalenza dello sfitto**, in termini di superficie, nella **zona periferica** della città, con il **44%**, seguita dall'**hinterland**, con il **25%** della vacancy totale.

UNITÀ VACANT PER ZONA  
MILANO Q1 2019



SUPERFICIE VACANT PER ZONA  
MILANO Q1 2019

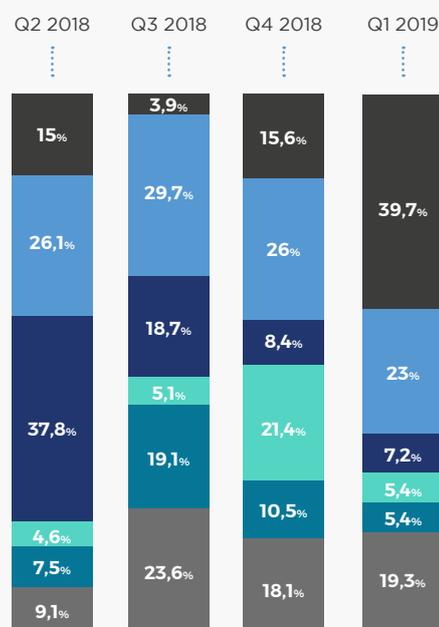


## TAKE UP PER MACROZONA

Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al take up declinato per macro zone.

Nel corso dell'**ultimo trimestre** in esame, il **39,7%** del take up è stato registrato nell'**Hinterland** e il **23%** nella Periferia; seguono il **CBD** con il **19,3%**, il **Semicentro** con il **7,2%**, **Porta Nuova Business District** e il **Centro** con **5,4%**.

Ripartizione del take-up per Macrozone,  
Milano Q2 2018 - Q1 2019



■ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

# MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

La presente mappa tematica è stata costruita sulla base di alcuni dei principali contratti di locazione stipulati negli ultimi 12 mesi nel comune di Milano e nei paesi dell'hinterland. La mappa distingue le zone in relazione al canone medio.

ZONA	DATI	TOTALE
<b>CBD</b>	Numero di Operazioni	63
	Somma di Superficie	75.036
	Media di Superficie	1.191
	Media di Canone	428
<b>PN BD</b>	Numero di Operazioni	33
	Somma di Superficie	45.322
	Media di Superficie	1.373
	Media di Canone	354
<b>Centro</b>	Numero di Operazioni	28
	Somma di Superficie	33.392
	Media di Superficie	1.193
	Media di Canone	322
<b>Semicentro</b>	Numero di Operazioni	35
	Somma di Superficie	81.432
	Media di Superficie	2.327
	Media di Canone	264
<b>Periferia</b>	Numero di Operazioni	93
	Somma di Superficie	112.407
	Media di Superficie	1.222
	Media di Canone	194
<b>Hinterland</b>	Numero di Operazioni	34
	Somma di Superficie	82.542
	Media di Superficie	2.428
	Media di Canone	153
<b>Numero di Operazioni</b>		<b>286</b>
<b>Somma di Superficie totale</b>		<b>430.131</b>
<b>Media di Superficie totale</b>		<b>1.509</b>
<b>Media di Canone totale</b>		<b>271</b>



350 a 500
  300 a 349
  250 a 299
  200 a 249
  150 a 199
  100 a 149

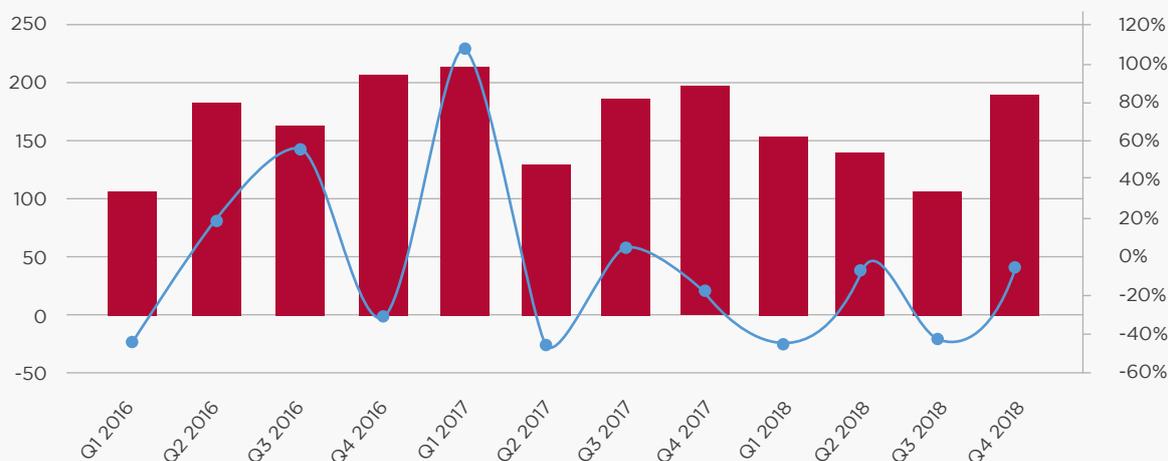


## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **2017**, sono state registrate un totale di **729 transazioni**, **+11,6% rispetto al 2016**. In particolare, nel I trimestre sono state realizzate 213 transazioni (oltre il doppio rispetto al I trimestre 2016), nel II trimestre 2017 sono state 131 (-28,3% rispetto al II trimestre del 2016), nel III trimestre sono state 187, in aumento del +15,9% rispetto allo stesso trimestre del 2016, mentre nel IV trimestre si sono registrate 198 transazioni, in calo del 4,4% rispetto allo stesso trimestre del 2016.

Nel **2018**, sono state registrate un totale di **583 transazioni**. Nello specifico nel I trimestre si sono realizzate un totale di 153 transazioni, in calo rispetto al dato del I trimestre 2017, nel II trimestre si sono registrate 140 transazioni (+ 7,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), nel III trimestre sono state realizzate 103 transazioni, dato in calo rispetto allo stesso trimestre del 2017. Nel IV trimestre del 2018 si è registrato un calo rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, con 187 transazioni.

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente Roma e Provincia, Q1 2016 - Q4 2018



## CANONI

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e prime ripartiti per zona.

In particolare, data la distribuzione degli immobili ad uso direzionale nella città di Roma, sono state individuate 4 macroaree quali, il centro, il semicentro, la zona Eur e la zona periferica, che racchiude anche i sottomercati Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra.

Il **prime rent** delle locazioni avvenute al Q1 2019 è di **420 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (400 €/mq).



### RENT €/mq/a - Q1 2019

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD*</b>	370	420
<b>Centro*</b>	275	350
<b>Semicentro</b>	260	310
<b>Eur</b>	260	350
<b>Periferia</b>	125	200

*Si precisa che i canoni prime subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).*

*\*Si segnala, inoltre, una ridefinizione delle zone del CBD e del Centro, con conseguente impatto sui dati medi e prime delle due zone.*

## RENDIMENTI

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 **5,00%** circa.



### YIELDS (%) Q1 2019

	PRIME
<b>CBD-Centro</b>	5,00%
<b>Semicentro</b>	6,50%
<b>Eur</b>	6,50%
<b>Periferia</b>	7,80%

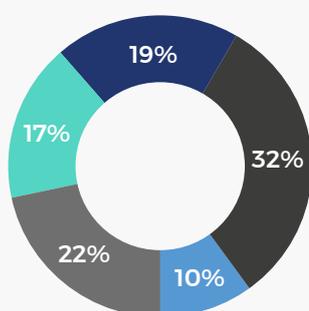


## TAKE UP

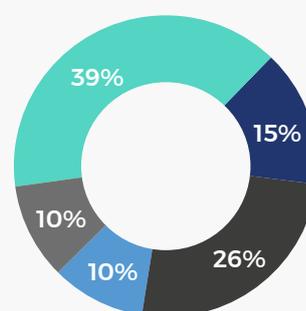
Il **take up stimato nel primo trimestre del 2019** è stato di circa **78.200 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona **EUR (32%)**, seguita dal **CBD (22%)**. In termini di **superficie** troviamo in testa il **Centro** con il **39%** del totale della superficie locata, seguito dalla zona **EUR (26%)**.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA  
ROMA Q1 2019



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA  
ROMA Q1 2019



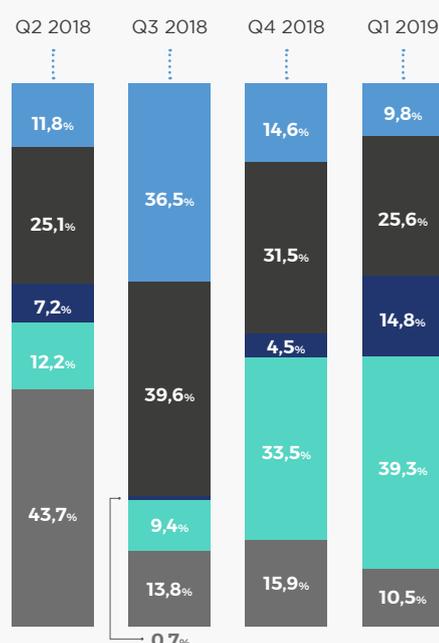
## TAKE UP PER MACROZONA

Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al take up declinato per macrozona.

Nel corso dell'**ultimo trimestre** in esame, le macrozone di preferenza risultano essere il **Centro**, con il **39,3%** del take up totale, e la zona **EUR** con il **25,6%**. Seguono il **Semicentro** con il **14,8%**, il **CBD** con il **10,5%** ed infine la **Periferia** (che include anche le zone di Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra) con il **9,8%** del take up totale.

■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

Ripartizione del take-up per Macrozona,  
Roma Q2 2018 - Q1 2019

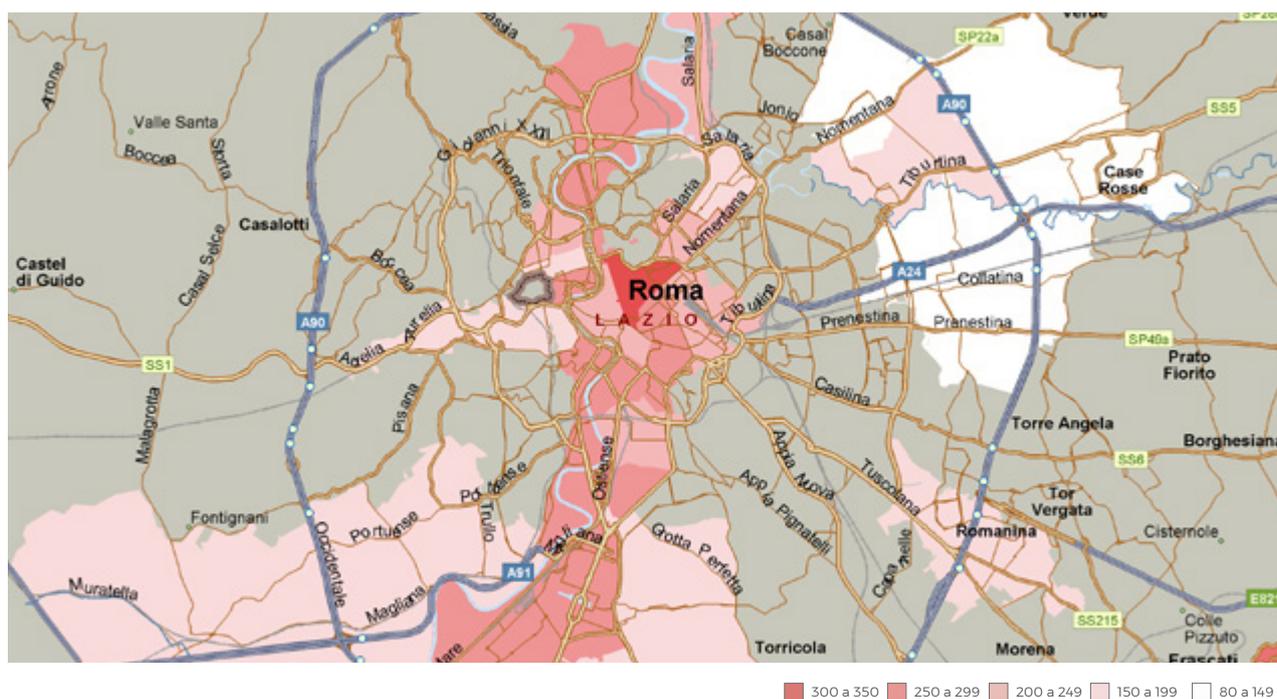


# MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

La presente mappa tematica è stata costruita sulla base di alcuni dei principali contratti di locazione stipulati negli ultimi 12 mesi nel comune di Roma. La mappa distingue le zone in relazione al canone medio.

ZONA	DATI	TOTALE
<b>CBD</b>	Numero di Operazioni	40
	Somma di Superficie	46.561
	Media di Superficie	1.164
	Media di Canone	341
<b>Centro</b>	Numero di Operazioni	36
	Somma di Superficie	61.794
	Media di Superficie	1.717
	Media di Canone	251
<b>Semicentro</b>	Numero di Operazioni	19
	Somma di Superficie	20.342
	Media di Superficie	1.071
	Media di Canone	224
<b>EUR</b>	Numero di Operazioni	46
	Somma di Superficie	67.583
	Media di Superficie	1.469
	Media di Canone	212
<b>Periferia</b>	Numero di Operazioni	12
	Somma di Superficie	23.444
	Media di Superficie	1.954
	Media di Canone	175
<b>East Inner Cra</b>	Numero di Operazioni	4
	Somma di Superficie	5.546
	Media di Superficie	1.387
	Media di Canone	136
<b>Nuova Fiera di Roma</b>	Numero di Operazioni	4
	Somma di Superficie	7.350
	Media di Superficie	1.838
	Media di Canone	193
<b>Numero di Operazioni</b>		<b>161</b>
<b>Somma di Superficie totale</b>		<b>232.620</b>
<b>Media di Superficie totale</b>		<b>1.445</b>
<b>Media di Canone totale</b>		<b>247</b>

\*Si precisa che i canoni medi risultanti nella tabella in alto si riferiscono solo ai contratti analizzati e non rappresentano necessariamente i valori medi dei canoni di zona.  
Nota: nel corso dei trimestri, fino a chiusura anno, il take-up trimestrale può subire lievi oscillazioni, in funzione dell'attribuzione delle transazioni ai vari trimestri.



## TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

*Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2019.*



**Ufficio Studi**  
**Francesca Fantuzzi**  
*Responsabile*  
ffantuzzi@gabetti.it

**Roberta Giusto**  
*Analista Junior*  
rgiusto@gabetti.it



**Luca Blasi Toccacelli**  
*Direttore Generale*

**Marco Fusari**  
*Direttore filiale Roma*  
mfusari@gabetti.it  
+39 06 85 191

