



Q1 2020

OFFICE MARKET OVERVIEW

MILANO E ROMA

INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	5
MILANO	6
ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE	6
CANONI	7
RENDIMENTI	7
TAKE UP	7
VACANCY	8
TAKE UP PER MACROZONA	8
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI	9
ROMA	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 2019-Q1 2020) ha rilevato un aumento del 3,3% dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q2 2018-Q1 2019). 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 2020

103.000 MQ



Dato in calo rispetto al Q1 2019

PRIME RENT CBD

600 € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2019, pari a 570 €/mq/anno

ROMA

TAKE UP AL Q1 2020

24.300 MQ



Dato in calo rispetto al Q1 2019

PRIME RENT CBD-CENTRO

450 € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2019, 420€/mq anno

IL REPORT IN SINTESI

Il mercato degli uffici di Roma e Milano ha registrato un calo in termini di assorbimento delle superfici nel primo trimestre del 2020: da un lato si tratta di una conseguenza che ci si aspettava a seguito di un 2019 molto dinamico, dall'altro, l'emergenza Covid-19 ha contribuito a fare congelare alcune transazioni.

L'assorbimento stimato per il mercato degli uffici di Milano è stato di circa 103.000 mq, in calo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. 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, seguito dall'Hinterland con il 10%. Si segnala un aumento dei canoni prime nel CBD a circa **600€/mq annuo** rispetto allo stesso periodo del 2019. Passando alla **Capitale**, si è registrato un **assorbimento di spazi ad uso ufficio di 24.300 mq**, sostanzialmente in linea con il trimestre precedente. I canoni risultano stabili rispetto al trimestre scorso, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a **450€/mq annuo**. La zona del Centro risulta essere la macroarea di preferenza, con il 31% dell'assorbimento totale.

Sisottolinea che il valore dei canoni si riferisce ad un periodo colpito solo parzialmente dall'emergenza Covid-19. Comunicare, adesso, delle previsioni sull'andamento è difficile, in quanto da un lato la richiesta di rinnovo/rinegoziazione da parte dei conduttori attualmente non è quantificabile e dall'altro l'incertezza non permette ai landlord di valutare l'impatto di questa situazione a livello temporale. Emergono, in questa fase di stallo, delle esitazioni da entrambe le parti, che non possono ancora pienamente valutare le loro aspettative sulle proprie strategie di mercato.

A causa di questo fenomeno, e la conseguente stasi che stiamo vivendo, è molto probabile che gli spazi ad uso ufficio avranno sempre più esigenza di **flexible-solutions**. Tra le diverse soluzioni emergeranno i cosiddetti **swing-spaces**, spazi di lavoro temporaneamente occupati da aziende che hanno la necessità di ristrutturare uffici esistenti o che prevedono di costruire una nuova struttura.



Attualmente è prematuro fare delle previsioni a causa del periodo di riflessione, innovazione e cambiamento che stiamo affrontando.

Il mercato degli uffici vedrà un'evoluzione strategica che sarà subordinata alle direttive sia nazionali che europee, i cui effetti si potranno notare nel terzo e quarto trimestre di quest'anno. Nel prossimo trimestre ci aspettiamo un'attività intensa di advisory e consulenza



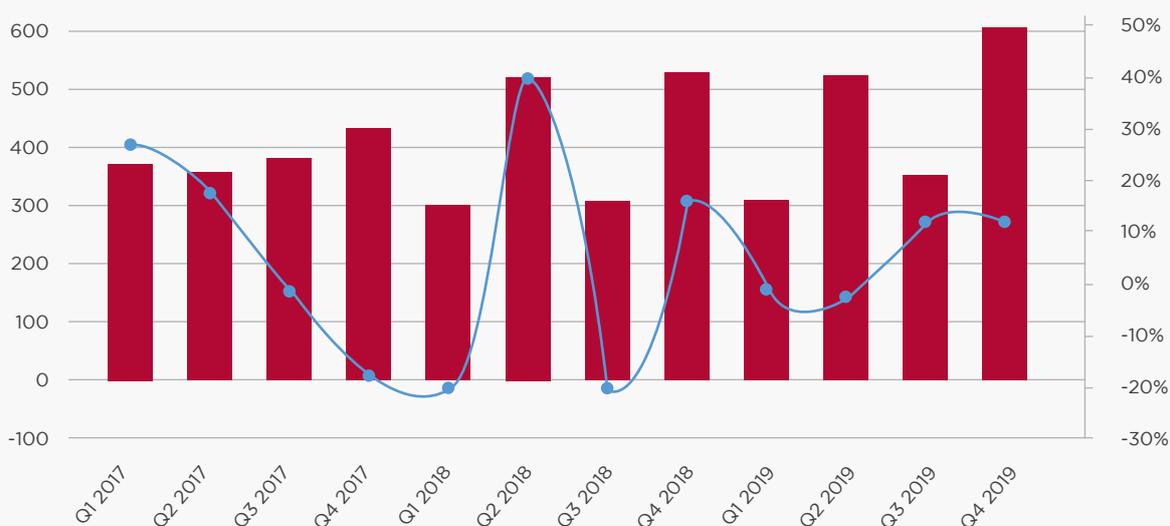
Lelio Manna
Direttore Office Italia
Gruppo Gabetti



ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **2019** sono state registrate un totale di **1.785 transazioni**, **+8,4% rispetto al 2018**. In particolare nel I trimestre si sono registrate 307 transazioni (+2,7%), nel II 520 (+0,9%), nel III 352, +15,3% e nel IV 606 transazioni (15,5%). Nel 2018 sono state registrate un totale di 1.647 transazioni, +6,9% rispetto allo stesso periodo del 2017.

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente
Milano e Provincia, Q1 2017 - Q4 2019



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 2020** è di **600 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2019, pari a 570 €/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 2020	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	490	600
PN BD	460	520
Centro	405	480
Semicentro	310	400
Periferia	220	300
Hinterland	160	220

RENDIMENTI

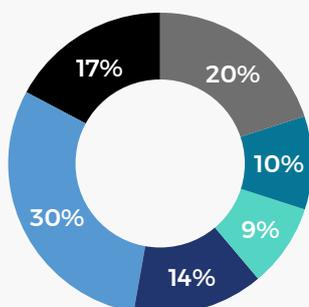
Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente **stabili**, con un **Prime Yield** nella zona centrale di **Milano** intorno al **4,50%**.

	YIELDS (%) Q1 2020
	PRIME
CBD-Centro	4,50%
Semicentro	6,00%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%

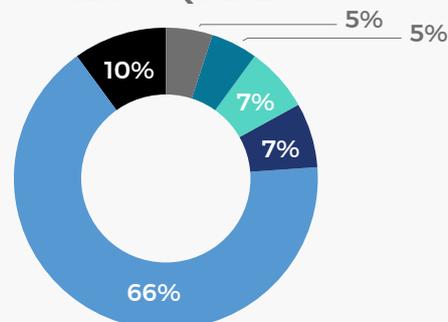
TAKE UP

Il **take up** stimato nel **Q1 2020** è stato di circa **103.000 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2019. In termini di **numero di contratti** chiusi, la quota maggiore si è registrata nella **Periferia (30%)**; seguono il **CBD (20%)**, l'**Hinterland (17%)** e il **Semicentro (14%)**. In termini di **superficie locata**, la **Periferia** rappresenta la quota più sostanziosa (**66%**), dovuta principalmente alla registrazione di un pre-let di circa 41.000 mq, segue l'**Hinterland** con il **10%**.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA
MILANO Q1-2020



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA
MILANO Q1-2020

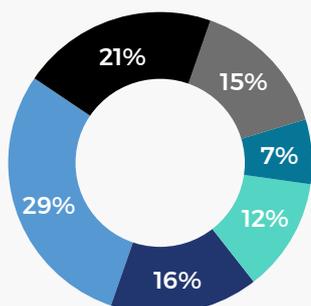


■ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

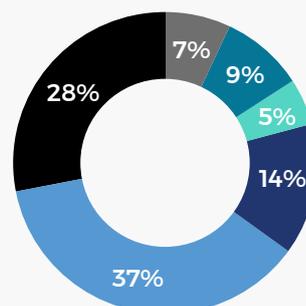
VACANCY

La **vacancy complessiva** stimata nell'area milanese, al Q1 2020, è di circa **1,52 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una **prevalenza dello sfitto**, in termini di superficie, nella **zona periferica** della città, con il **37%**, seguita dall'**Hinterland**, con il **28%** della vacancy totale.

UNITÀ VACANT PER ZONA
MILANO Q1 2020



SUPERFICIE VACANT PER ZONA
MILANO Q1 2020

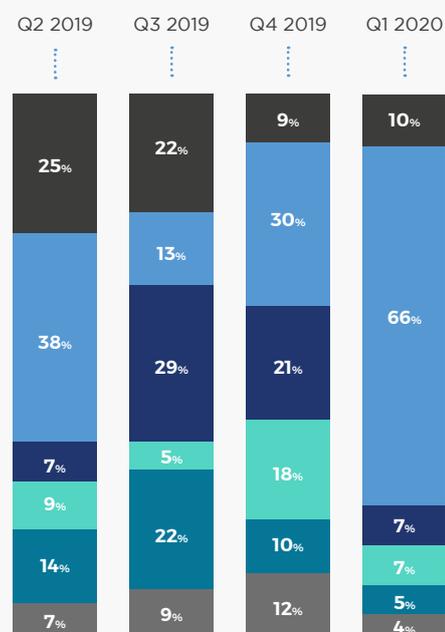


TAKE UP PER MACROZONA

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

Nel corso dell'**ultimo trimestre** in esame, il **66%** del take up è stato registrato nella Periferia, il **10%** nell'**Hinterland**, il **7%** sia in **Centro** che nel **Semicentro**, seguono **Porta Nuova Business District** con il **5%** e il **CBD** con il **4%**.

Ripartizione del take-up per Macrozona,
Milano Q2 2019 - Q1 2020

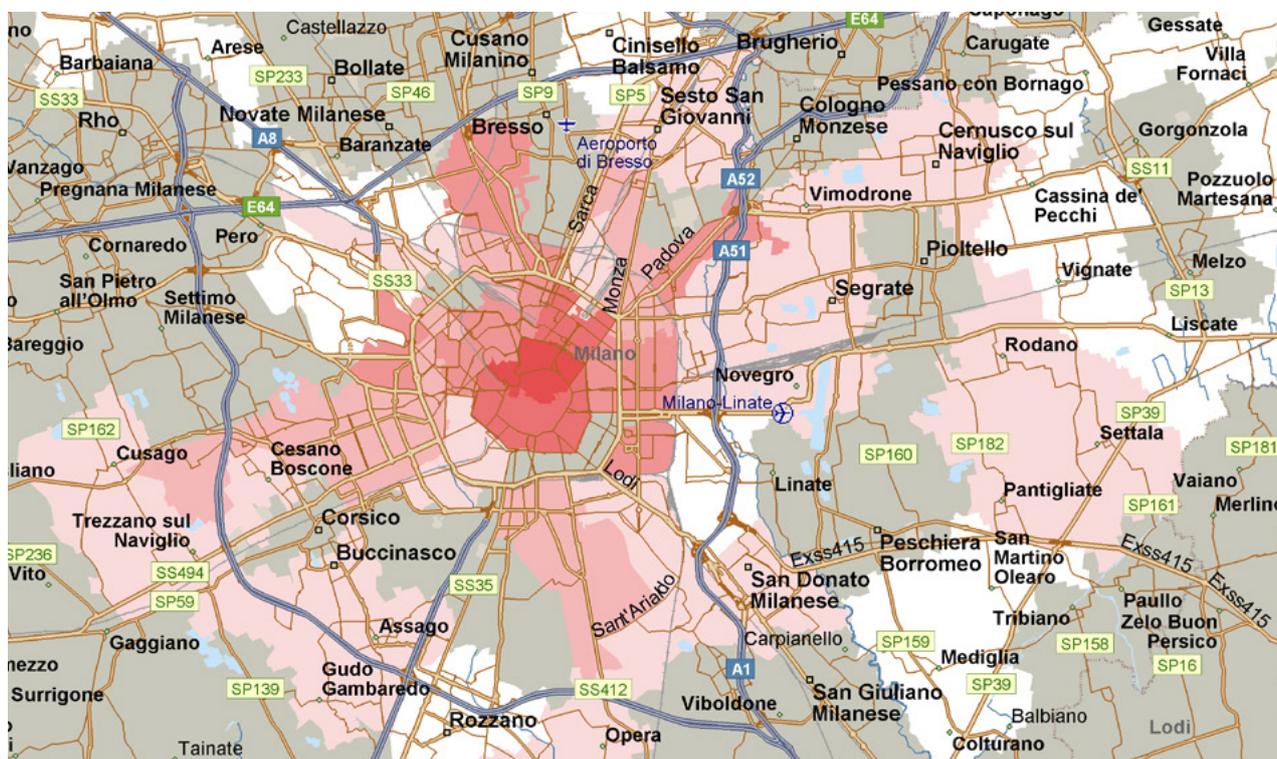


■ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

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
CBD	Numero di Operazioni	60
	Somma di Superficie	39.310
	Media di Superficie	655
	Media di Canone	433
PN BD	Numero di Operazioni	33
	Somma di Superficie	59.700
	Media di Superficie	1.809
	Media di Canone	374
Centro	Numero di Operazioni	39
	Somma di Superficie	47.181
	Media di Superficie	1.210
	Media di Canone	368
Semicentro	Numero di Operazioni	49
	Somma di Superficie	75.540
	Media di Superficie	1.542
	Media di Canone	273
Periferia	Numero di Operazioni	85
	Somma di Superficie	168.089
	Media di Superficie	1.978
	Media di Canone	188
Hinterland	Numero di Operazioni	52
	Somma di Superficie	77.221
	Media di Superficie	1.485
	Media di Canone	154
Numero di Operazioni		318
Somma di Superficie totale		467.041
Media di Superficie totale		1.469
Media di Canone totale		278



■ 400 a 600 ■ 300 a 399 ■ 250 a 299 ■ 200 a 249 ■ 150 a 199 ■ 100 a 149



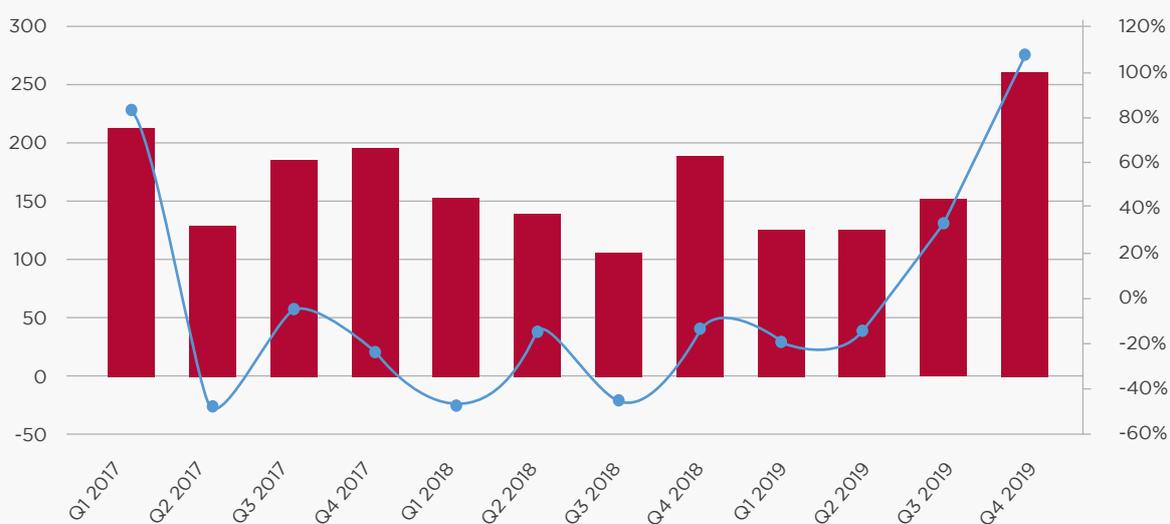
ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **2019** si sono registrate **666 transazioni (+ 13,8% rispetto al 2018)**.

Nello specifico nel I e nel II trimestre si sono realizzate un totale di 126 transazioni, dato in calo rispetto allo stesso periodo del 2018. Il III e il IV trimestre hanno avuto invece una significativa crescita, registrando rispettivamente un totale di 153 e 261 transazioni.

Nel **2018**, sono state registrate un totale di **585 transazioni**.

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente
Roma e Provincia, Q1 2017 - Q4 2019



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, South-East Inner Gra e l'asse Fiumicino).

Il **prime rent** delle locazioni avvenute al Q1 2020 è di **450 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2019 (420 €/mq/anno).



RENT €/mq/a - Q1 2020

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD*	390	450
Centro*	275	350
Semicentro	260	300
Eur	270	350
Periferia	140	210

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 stabili, con un **Prime Yield** nella zona centrale di Roma intorno al **5,00%** circa.



YIELDS (%) Q1 2020

	PRIME
CBD-Centro	5,00%
Semicentro	6,50%
Eur	6,50%
Periferia	7,80%

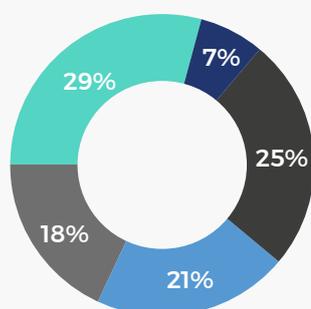


TAKE UP

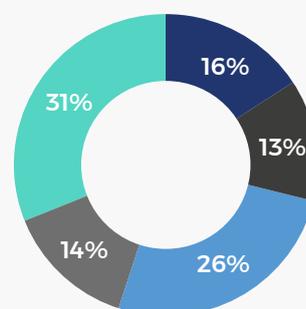
Il **take up stimato nel Q1 2020** è stato di circa **24.300 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo rispetto allo stesso periodo del 2019 ma sostanzialmente in linea con lo scorso trimestre. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città 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 nel **Centro (29%)**, seguito dalla zona **EUR (25%)**. In termini di **superficie** troviamo in testa il **Centro con il 31%** seguito dalla **Periferia con il 26%** del totale della superficie locata.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA
ROMA Q1 2020



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA
ROMA Q1 2020



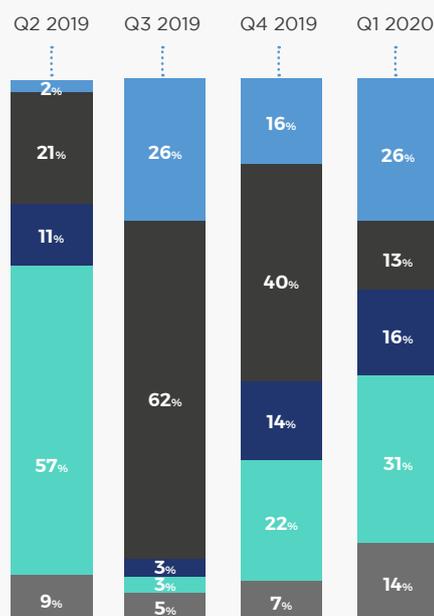
TAKE UP PER MACROZONA

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

Nel corso dell'**ultimo trimestre** in esame, la macrozona di preferenza risulta essere il **Centro**, con il **31%** del take up totale. Seguono la **Periferia** (che include anche le zone di Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra, South-East Inner Gra e l'asse Fiumicino) con il **26%**, il **Semicentro** con il **16%**, il **CBD** con il **14%** e infine l'**EUR** con il **13%**.

■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

Ripartizione del take-up per Macrozona,
Roma Q2 2019 - Q1 2020

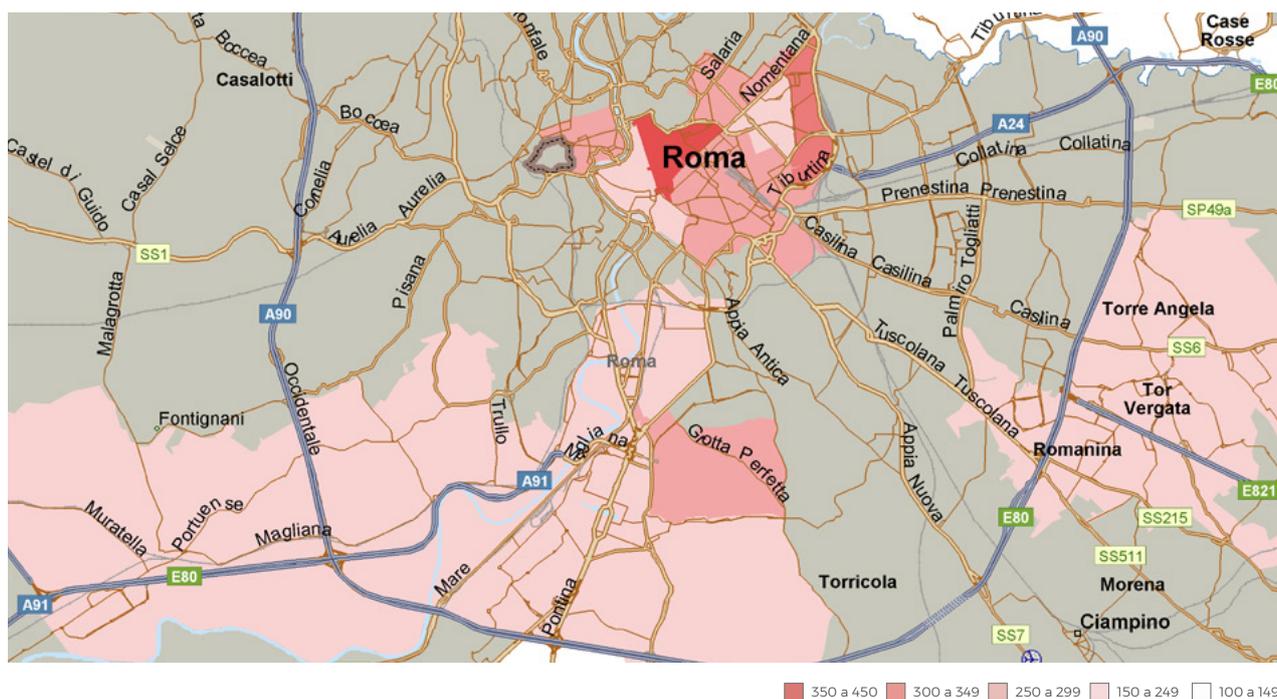


MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

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
CBD	Numero di Operazioni	24
	Somma di Superficie	17.632
	Media di Superficie	735
	Media di Canone	358
Centro	Numero di Operazioni	25
	Somma di Superficie	67.071
	Media di Superficie	2.683
	Media di Canone	265
Semicentro	Numero di Operazioni	19
	Somma di Superficie	20.434
	Media di Superficie	1.075
	Media di Canone	254
EUR	Numero di Operazioni	44
	Somma di Superficie	79.789
	Media di Superficie	1.813
	Media di Canone	253
Periferia	Numero di Operazioni	7
	Somma di Superficie	4.273
	Media di Superficie	610
	Media di Canone	142
East Inner Cra	Numero di Operazioni	9
	Somma di Superficie	10.029
	Media di Superficie	1.114
	Media di Canone	138
Nuova Fiera di Roma	Numero di Operazioni	8
	Somma di Superficie	18.309
	Media di Superficie	2.289
	Media di Canone	208
Numero di Operazioni		136
Somma di Superficie totale		217.537
Media di Superficie totale		1.600
Media di Canone totale		261

*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 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 presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Roberta Giusto
Analista Junior
rgiusto@gabetti.it



Luca Blasi Toccacelli
Direttore Generale

Lelio Manna
Direttore Office Italia
LManna@gabetti.it

