



Q2 2020

# 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 (Q3 2019-Q2 2020) ha rilevato un calo del dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q3 2018-Q2 2019), dovuto principalmente all'impatto del lockdown a

seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19. 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 Q2 2020

**169.600** MQ



Dato in calo rispetto al Q2 2019

**PRIME RENT CBD**

**600** € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

## ROMA

**TAKE UP** AL Q2 2020

**44.600** MQ



Dato in calo rispetto al Q2 2019

**PRIME RENT CBD-CENTRO**

**450** € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

## IL REPORT IN SINTESI

Il mercato uffici dopo aver archiviato un 2019 particolarmente positivo, ha chiuso il primo semestre del 2020 con un assorbimento di 169.600 mq a Milano e 44.600 mq a Roma.

Un risultato in calo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, a causa in parte del confronto con un ottimo 2019, in parte dell'impatto, soprattutto nei mesi di marzo e aprile, dell'emergenza Covid-19 con il conseguente congelamento di alcune transazioni.

Il secondo trimestre dell'anno ha scontato gli effetti del periodo di lockdown e, anche se il mercato aveva già ripreso a muoversi dal mese di maggio, solo tra settembre e ottobre si potranno delineare scenari di maggior chiarezza.

A Milano, in termini di superficie locata i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 50% della superficie totale, dovuta principalmente alla registrazione di un pre-let di circa 41.000 mq nel primo trimestre, seguito dalla zona di Porta Nuova Business District con il 26%. Si segnala un stabilità dei canoni prime nel CBD a circa **600€/mq annuo** rispetto al trimestre scorso e in aumento rispetto allo stesso periodo del 2019.

Passando alla **Capitale**, la zona dell'EUR risulta essere la macroarea di preferenza, con il 33% dell'assorbimento totale. Anche a Roma i canoni risultano stabili rispetto al trimestre scorso, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a **450€/mq annuo**.



*Malgrado l'incertezza del momento, ipotizziamo, soprattutto da parte di proprietari istituzionali, che i canoni di locazione a regime rimarranno sostanzialmente stabili e nel contempo prevediamo una maggiore propensione da parte loro ad accettare condizioni di flessibilità e incentivi.*

*Tra le tendenze che emergono, a seguito del contesto in cui stiamo vivendo, si segnala l'accelerazione del processo di adeguamento degli spazi ad uso ufficio alla nuova modalità in smart working.*

*Per rispondere a queste esigenze, anche nel medio periodo, gli spazi dovranno essere più aggregativi e favorire la comunicazione proprio per integrare questa nuova modalità*



**Luca Blasi Toccacelli**

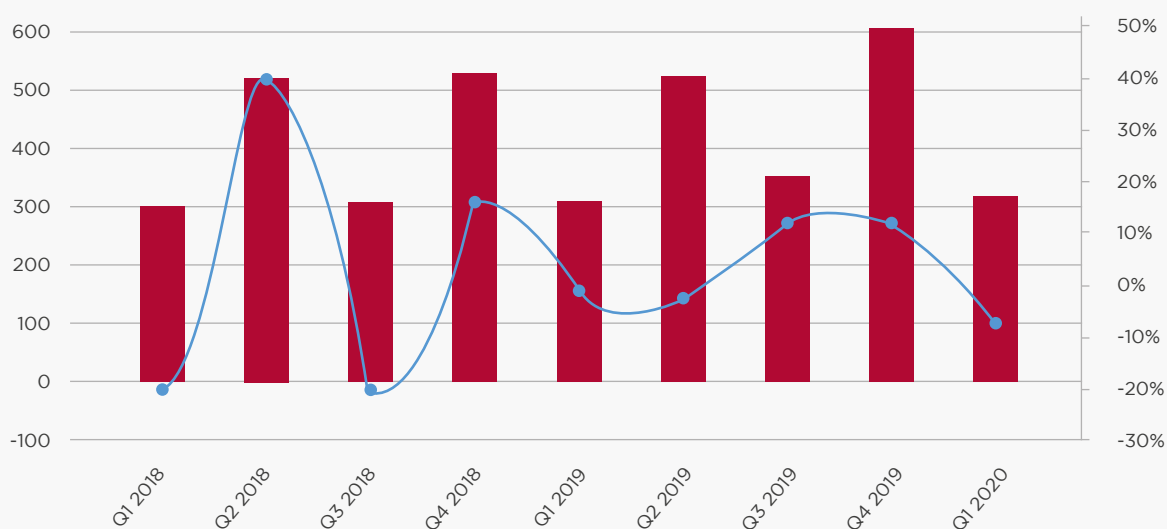
Direttore Generale Divisione Agency  
Gruppo Gabetti



## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **Q1 2020** sono state registrate un totale di **287 transazioni**, -6,4% rispetto al Q1 2019. Nel 2019 l'andamento delle NTN ha mostrato in tutti i trimestri variazioni positive se comparate con il 2018. In particolare nel I trimestre si sono registrate 307 transazioni (+2,7%), nel II 520 (+0,5%), 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 2018 - Q1 2020



## 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 **Q2 2020** è di **600 €/mq/anno**, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

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



### RENT €/mq/a - Q2 2020

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD</b>	490	600
<b>PN BD</b>	460	520
<b>Centro</b>	405	480
<b>Semicentro</b>	310	400
<b>Periferia</b>	220	300
<b>Hinterland</b>	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%**.



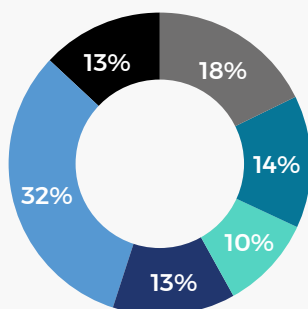
### YIELDS (%) Q2 2020

	PRIME
<b>CBD-Centro</b>	4,50%
<b>Semicentro</b>	6,00%
<b>Periferia</b>	7,00%
<b>Hinterland</b>	7,50%

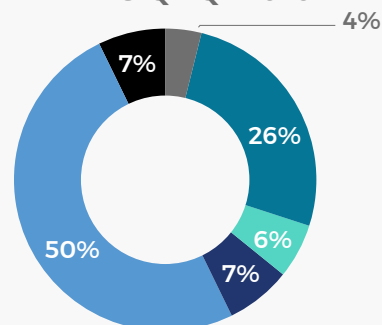
## TAKE UP

Il **take up** stimato nel **primo semestre 2020** è stato di **169.600 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 (32%)**; seguono il **CBD (18%)** e **Porta Nuova Business District (14%)**. In termini di **superficie locata**, la **Periferia** rappresenta la quota più sostanziosa (**50%**), dovuta principalmente alla registrazione di un pre-let di circa 41.000 mq, segue la zona di **Porta Nuova Business District** con il **26%**, a seguito di una locazione di circa 24.000 mq.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA  
MILANO Q1-Q2 2020



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA  
MILANO Q1-Q2 2020



■ Hinterland

■ CBD

■ Porta Nuova B. D.

■ Periferia

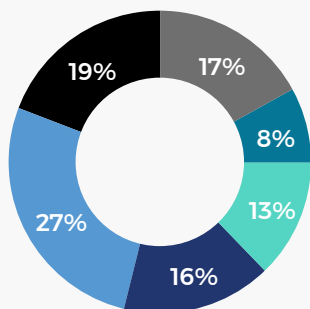
■ Semicentro

■ Centro

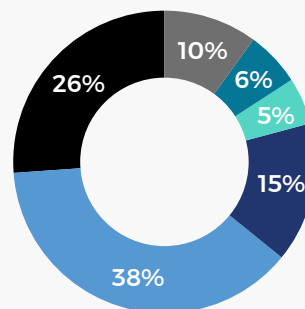
## VACANCY

La **vacancy complessiva** stimata nell'area milanese, al Q2 2020, è di circa **1,43 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una **prevalenza dello sfitto**, in termini di superficie, nella zona **periferica** della città, con il **38%**, seguita dall'**Hinterland**, con il **26%** della vacancy totale.

UNITÀ VACANT PER ZONA  
MILANO Q1-Q2 2020



SUPERFICIE VACANT PER ZONA  
MILANO Q1-Q2 2020

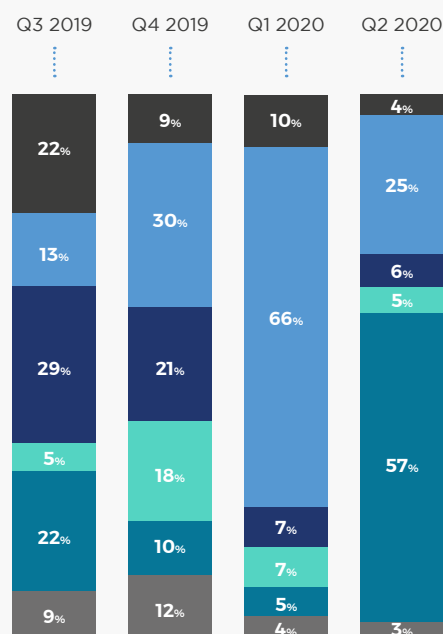


## TAKE UP PER MACROZONA

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 **57%** del take up è stato registrato nella zona di **Porta Nuova Business District**, il **25%** nella **Periferia**, il **6%** nel **Semicentro**, il **5%** nel **Centro**, seguono l'**Hinterland** con il **4%** e il **CBD** con il **3%**.

Ripartizione del take-up per Macrozone,  
Milano Q3 2019 - Q2 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
<b>CBD</b>	Numero di Operazioni	48
	Somma di Superficie	33.131
	Media di Superficie	690
	Media di Canone	448
<b>PN BD</b>	Numero di Operazioni	30
	Somma di Superficie	81.338
	Media di Superficie	2.711
	Media di Canone	400
<b>Centro</b>	Numero di Operazioni	34
	Somma di Superficie	40.712
	Media di Superficie	1.197
	Media di Canone	355
<b>Semicentro</b>	Numero di Operazioni	43
	Somma di Superficie	72.267
	Media di Superficie	1.681
	Media di Canone	270
<b>Periferia</b>	Numero di Operazioni	70
	Somma di Superficie	138.777
	Media di Superficie	1.983
	Media di Canone	182
<b>Hinterland</b>	Numero di Operazioni	40
	Somma di Superficie	50.031
	Media di Superficie	1.251
	Media di Canone	147
<b>Numero di Operazioni</b>		<b>265</b>
<b>Somma di Superficie totale</b>		<b>416.256</b>
<b>Media di Superficie totale</b>		<b>1.571</b>
<b>Media di Canone totale</b>		<b>277</b>



■ 450 a 600 ■ 300 a 449 ■ 250 a 299 ■ 200 a 249 ■ 150 a 199 ■ 100 a 149

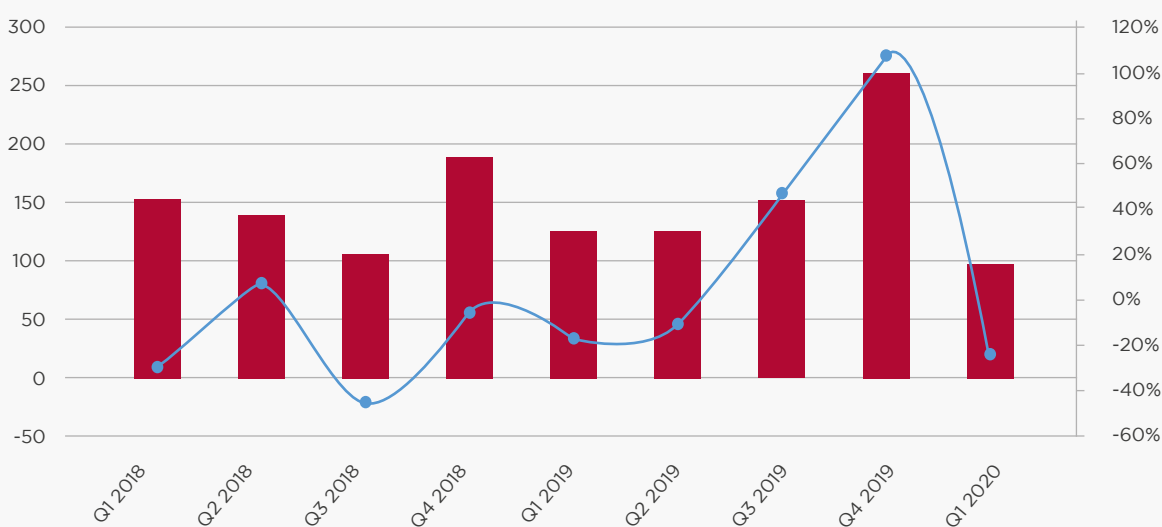


## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **Q1 2020** si sono registrate **95 transazioni**, in decremento rispetto allo stesso periodo del 2019. 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 2018 - Q1 2020



## 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 Q2 2020 è di **450 €/mq/anno**, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.



### RENT €/mq/a - Q2 2020

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD*</b>	370	450
<b>Centro*</b>	275	350
<b>Semicentro</b>	260	300
<b>Eur</b>	270	350
<b>Periferia</b>	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 (%) Q2 2020

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

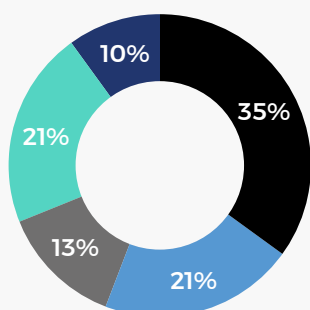


## TAKE UP

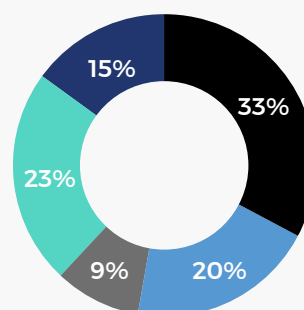
Il **take up stimato nel primo semestre** è stato di circa **44.600 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo rispetto allo stesso periodo del 2019. E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad 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 (35%)**, seguita dalla **Periferia** e dal **Centro** (entrambi il **21%**). In termini di **superficie** troviamo in testa sempre la zona **EUR** con il **33%** seguita dal **Centro** con il **23%** del totale della superficie locata.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA  
ROMA Q1-Q2 2020



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA  
ROMA Q1-Q2 2020



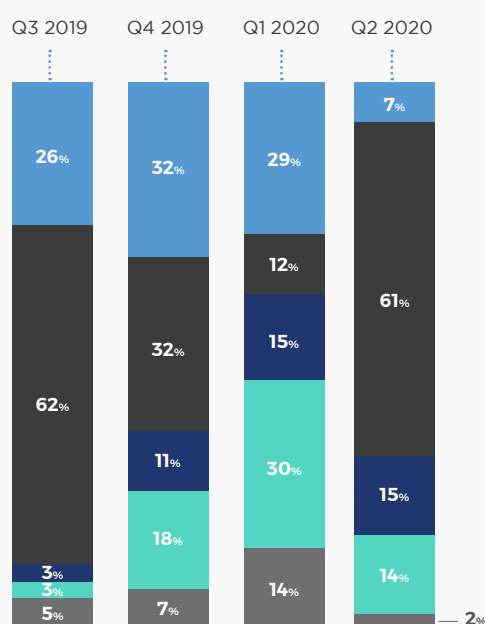
## TAKE UP PER MACROZONA

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 la zona **EUR**, con il **61%** del take up totale. Seguono il **Semicentro** con il **15%**, il **Centro** con il **14%**, segue 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 **7%**, infine il **CBD** con il **2%**.

■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

Ripartizione del take-up per Macrozona,  
Roma Q3 2019 - Q2 2020



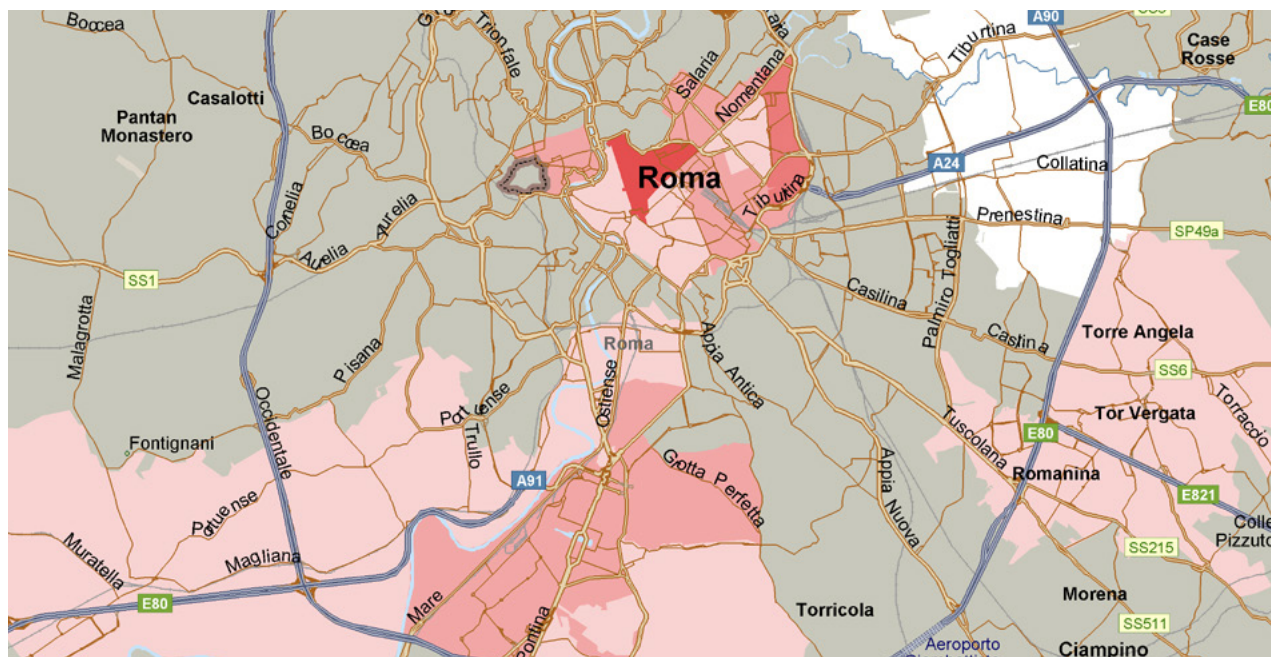
# MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

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
<b>CBD</b>	Numero di Operazioni	18
	Somma di Superficie	10.173
	Media di Superficie	565
	Media di Canone	344
<b>Centro</b>	Numero di Operazioni	23
	Somma di Superficie	18.274
	Media di Superficie	795
	Media di Canone	262
<b>Semicentro</b>	Numero di Operazioni	17
	Somma di Superficie	12.695
	Media di Superficie	747
	Media di Canone	253
<b>EUR</b>	Numero di Operazioni	41
	Somma di Superficie	73.060
	Media di Superficie	1.782
	Media di Canone	256
<b>Periferia</b>	Numero di Operazioni	6
	Somma di Superficie	4.078
	Media di Superficie	680
	Media di Canone	155
<b>East Inner Cra</b>	Numero di Operazioni	11
	Somma di Superficie	16.968
	Media di Superficie	1.543
	Media di Canone	135
<b>Nuova Fiera di Roma</b>	Numero di Operazioni	8
	Somma di Superficie	18.309
	Media di Superficie	2.289
	Media di Canone	208
<b>Numero di Operazioni</b>		<b>124</b>
<b>Somma di Superficie totale</b>		<b>153.557</b>
<b>Media di Superficie totale</b>		<b>1.238</b>
<b>Media di Canone totale</b>		<b>252</b>

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.



350 a 450 300 a 349 250 a 299 150 a 249 100 a 149

## 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 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*  
*Divisione Agency*

