



Q3 2018

# 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 a Roma negli ultimi 12 mesi (Q4 2017-Q3 2018) ha rilevato un aumento dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q4 2016-Q3 2017) del +4%.

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

## MILANO

**TAKE UP** AL Q3 2018

**318.748** MQ



Dato in aumento rispetto ai primi 9 mesi del 2017.

**PRIME RENT CBD-CENTRO**

**570** € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2017, pari a 530€/mq/anno.

## ROMA

**TAKE UP** AL Q3 2018

**120.264** MQ



Dato in calo rispetto ai primi 9 mesi del 2017.

**PRIME RENT CBD-CENTRO**

**420** € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2017, pari a 400€/mq/anno.

## IL REPORT IN SINTESI

Prosegue anche nel terzo trimestre del **2018 il trend positivo** per il mercato degli uffici. Nei primi 9 mesi dell'anno **l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 318.748 mq, dato in aumento** rispetto allo stesso periodo del 2017.

In termini di superficie locata, nei primi 9 mesi del 2018, i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 32% della superficie totale, e il Semicentro, con il 23%. Si segnala un ulteriore incremento dei canoni prime nel CBD a circa **570 €/mq annuo**.

Passando alla **Capitale**, si è registrato un **assorbimento di spazi ad uso ufficio di 120.264 mq**. Si registrano canoni sostanzialmente stabili, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a circa **420 €/mq annuo**. L' EUR risulta essere la macrozona di preferenza, con il 35% dell'assorbimento totale.



*Milano, mercato primario per il comparto, continua la sua crescita con canoni prime in aumento nel CBD a circa 570 €/mq annuo.*

*Nei primi nove mesi l'assorbimento di spazi ad uso ufficio risulta in aumento di oltre il 20%, rispetto allo stesso periodo del 2017.*

*Roma ha visto una stabilità del prime rent nelle zone più centrali della città a circa 420 € al metro quadro annuo.*

*Si segnala, inoltre, nella Capitale, un incremento del peso dell'Eur sul totale transato, ricoprendo nei primi nove mesi una percentuale di poco superiore a quella del CBD.*



**Raimondo Massimo Cogotti**

Direttore Settore Office Italia

Gruppo Gabetti

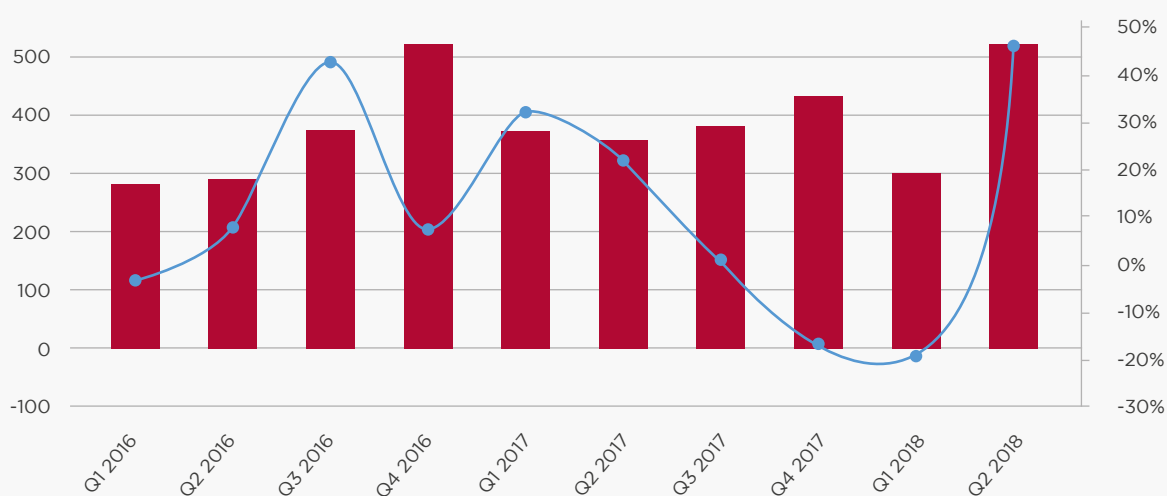


## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **2017**, sono state registrate un totale di **1.535 transazioni** di immobili ad uso ufficio a Milano e provincia, **+4,9%** 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 432, in calo del 16,3% rispetto allo stesso trimestre del 2016.

Passando al 2018, nel primo semestre sono state registrate un totale di 815 transazioni, +12% rispetto allo stesso periodo del 2017 in particolare nel I trimestre sono state realizzate 299 transazioni e nel II trimestre ne sono state realizzate 516.

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente - Milano e Provincia, Q1 2016 - Q2 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 **Q3 2018** è di **570 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2017, pari a 530 €/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 - Q3 2018

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD</b>	455	570
<b>PN BD</b>	405	480
<b>Centro</b>	400	470
<b>Semicentro</b>	280	360
<b>Periferia</b>	200	260
<b>Hinterland</b>	150	210

## RENDIMENTI

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



YIELDS (%) Q3 2018

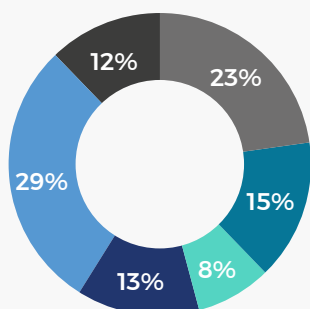
	PRIME
<b>CBD-Centro</b>	4,50%
<b>Semicentro</b>	6,00%
<b>Periferia</b>	7,00%
<b>Hinterland</b>	7,50%

## TAKE UP

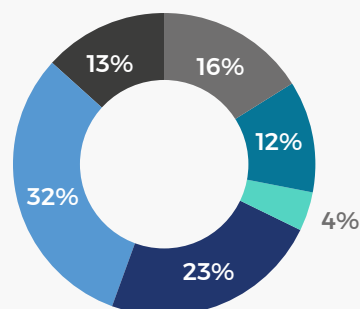
Il **take up** stimato nei **primi tre trimestri** del 2018 è stato di circa **318.748 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori).

In termini di **numero di contratti** chiusi, la quota maggiore si è registrata nella **Periferia (29%)**; seguono il **CBD (23%)** e **Porta Nuova Business District (15%)**. In termini di **superficie** la **Periferia (32%)** e il **Semicentro (23%)** rappresentano le quote più sostanziose.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA MILANO Q1-Q3 2018



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA MILANO Q1-Q3 2018



■ Hinterland

■ CBD

■ Porta Nuova B. D.

■ Periferia

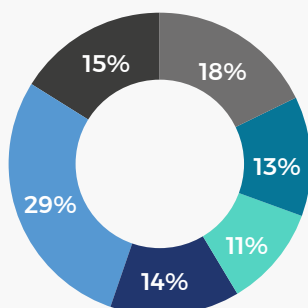
■ Semicentro

■ Centro

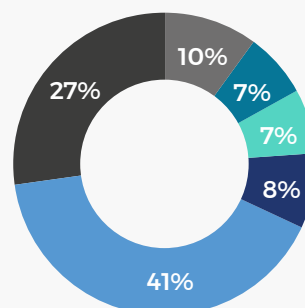
## VACANCY

La **vacancy complessiva** stimata nell'area milanese, al Q3 2018, è di circa **1,47 Milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una **prevalenza dello sfitto**, in termini di superficie, nella **zona periferica** della città, con il **41%**, seguita dall'**hinterland**, con il **27%** della vacancy totale.

UNITÀ VACANT PER ZONA  
MILANO Q3 2018



SUPERFICIE VACANT PER ZONA  
MILANO Q3 2018

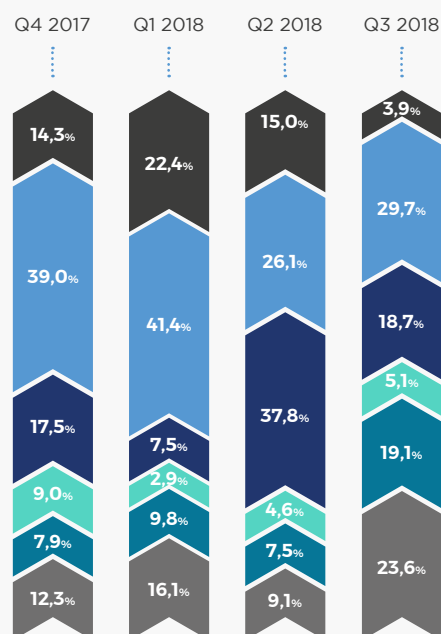


## TAKE UP PER MACROZONA

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 **29,7%** del take up è stato registrato nella **Periferia** e il **23,6%** nel **CBD**; seguono Porta Nuova Business District con il 19,1%, il Semicentro con il 18,7%, il Centro con il 5,1% e l'Hinterland con il 3,9%.

Ripartizione del take-up per Macrozone,  
Milano Q4 2017 - Q3 2018



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



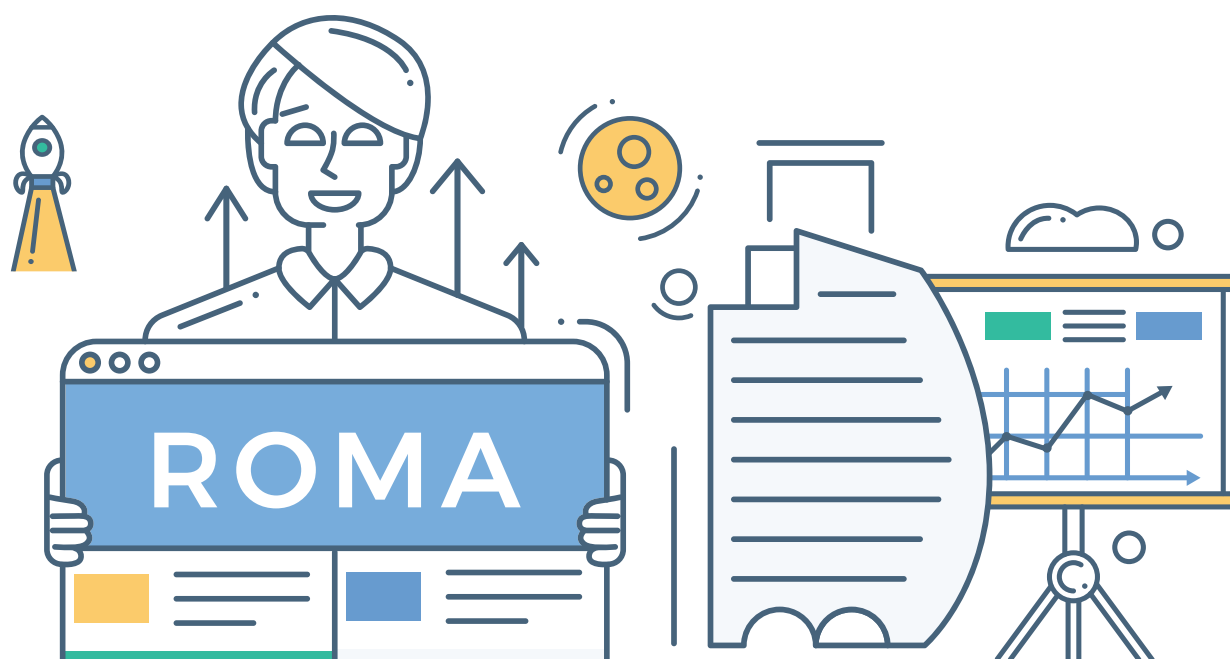
# MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

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	71
	Somma di Superficie	64.074
	Media di Superficie	902
	Media di Canone	416
<b>PN BD</b>	Numero di Operazioni	46
	Somma di Superficie	47.326
	Media di Superficie	1.029
	Media di Canone	350
<b>Centro</b>	Numero di Operazioni	25
	Somma di Superficie	22.798
	Media di Superficie	912
	Media di Canone	310
<b>Semicentro</b>	Numero di Operazioni	41
	Somma di Superficie	90.337
	Media di Superficie	2.203
	Media di Canone	253
<b>Periferia</b>	Numero di Operazioni	90
	Somma di Superficie	139.255
	Media di Superficie	1.565
	Media di Canone	197
<b>Hinterland</b>	Numero di Operazioni	42
	Somma di Superficie	55.404
	Media di Superficie	1.319
	Media di Canone	163
<b>Numero di Operazioni</b>		<b>315</b>
<b>Somma di Superficie totale</b>		<b>419.194</b>
<b>Media di Superficie totale</b>		<b>1.335</b>
<b>Media di Canone totale</b>		<b>277</b>



350 a 420
  300 a 349
  250 a 299
  200 a 249
  150 a 199
  100 a 149

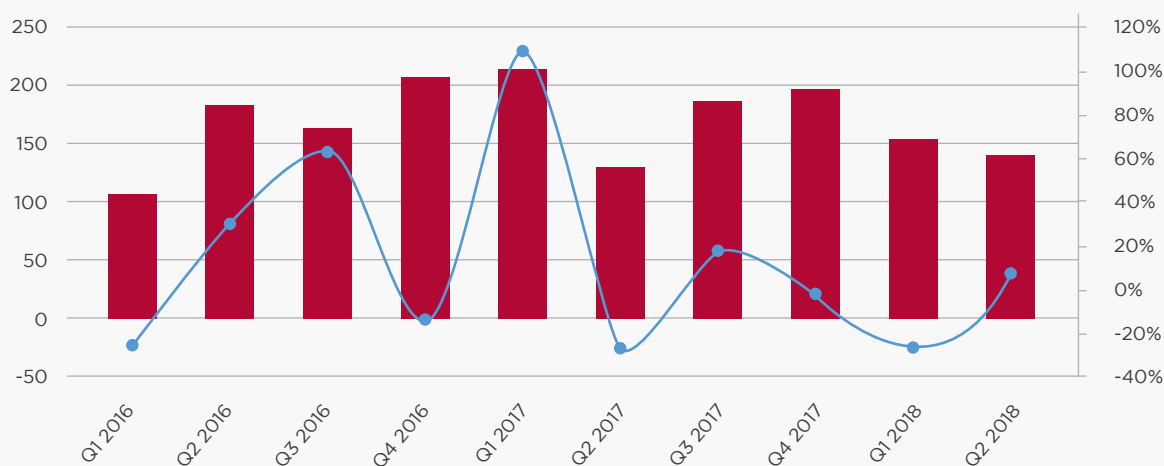


## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

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.

Passando al primo semestre del 2018, sono state registrate un totale di 293 transazioni. Nello specifico il I trimestre si sono realizzate un totale di 153 transazioni, in calo rispetto al dato del I trimestre 2017, mentre nel II trimestre si sono registrate 140 transazioni (+ 7,3% rispetto allo stesso trimestre del 2017).

**Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente Roma e Provincia, Q1 2016 - Q2 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 Q3 2018 è di **420 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2017 (400 €/mq/anno).



### RENT €/mq/a - Q3 2018

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD*</b>	370	420
<b>Centro*</b>	275	350
<b>Semicentro</b>	270	340
<b>Eur</b>	260	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 sostanzialmente stabili, con un **Prime Yield** in leggero calo solo nella zona centrale di Roma, **5,00%** circa.



### YIELDS (%) Q3 2018

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

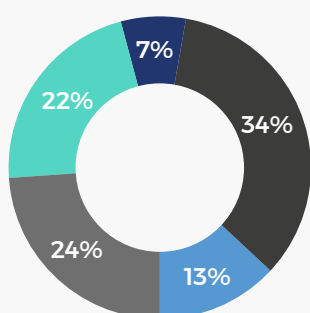


## TAKE UP

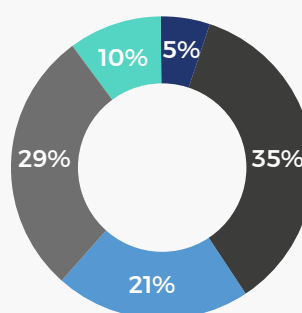
Il take up stimato nei **primi tre trimestri del 2018** è stato di circa **120.264 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona **EUR (34%)**, seguita dal **CBD (24%)**. In termini di **superficie** troviamo in testa la zona **EUR, con il 35%** del totale della superficie locata, seguito dal **CBD (29%)**.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA  
ROMA Q1-Q3 2018



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA  
ROMA Q1-Q3 2018



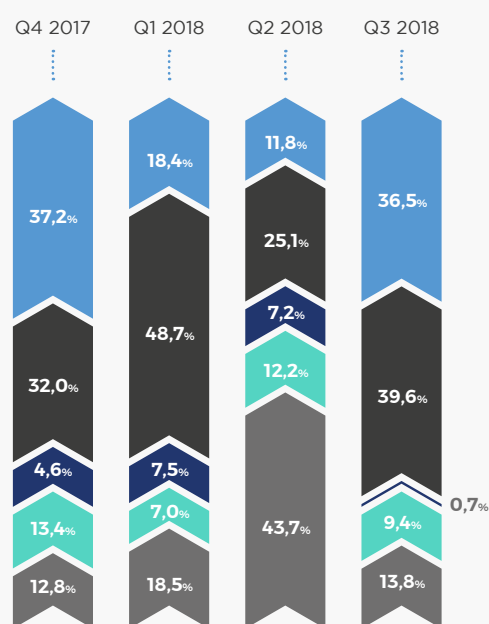
## TAKE UP PER MACROZONA

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 la zona **EUR**, con il **39,6%** del take up totale, e la **Periferia** (che include anche le zone di Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra) con il **36,5%**. Seguono il CBD, con il 13,8%, il Centro con il 9,4%, e il Semicentro, con lo 0,7% del take up totale.

■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

Ripartizione del take-up per Macrozona,  
Roma Q4 2017 - Q3 2018

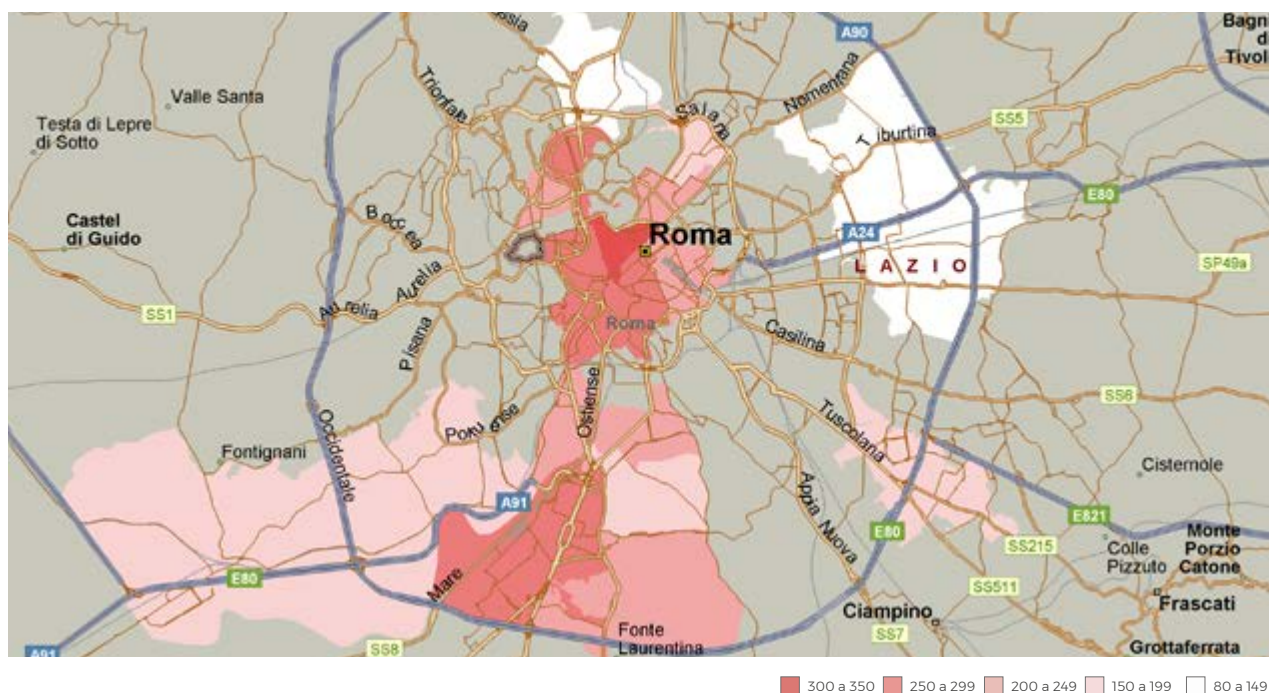


# MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

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	35
	Somma di Superficie	39.866
	Media di Superficie	1.139
	Media di Canone	314
<b>Centro</b>	Numero di Operazioni	35
	Somma di Superficie	18.001
	Media di Superficie	514
	Media di Canone	255
<b>Semicentro</b>	Numero di Operazioni	10
	Somma di Superficie	8.441
	Media di Superficie	844
	Media di Canone	273
<b>EUR</b>	Numero di Operazioni	48
	Somma di Superficie	56.774
	Media di Superficie	1.183
	Media di Canone	226
<b>Periferia</b>	Numero di Operazioni	12
	Somma di Superficie	23.804
	Media di Superficie	1.983
	Media di Canone	165
<b>East Inner Cra</b>	Numero di Operazioni	6
	Somma di Superficie	10.300
	Media di Superficie	1.717
	Media di Canone	136
<b>Nuova Fiera di Roma</b>	Numero di Operazioni	4
	Somma di Superficie	7.486
	Media di Superficie	1.871
	Media di Canone	195
<b>Numero di Operazioni</b>		<b>150</b>
<b>Somma di Superficie totale</b>		<b>164.672</b>
<b>Media di Superficie totale</b>		<b>1.098</b>
<b>Media di Canone totale</b>		<b>244</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](http://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. 2018*



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

**Valentina Piuma**  
vpiuma@gabetti.it

**Roberta Giusto**  
rgiusto@gabetti.it



**Luca Blasi Toccacelli**  
*Direttore Generale*

**Raimondo Massimo Cogotti**  
*Responsabile Office Italia*  
rcogotti@gabetti.it  
+39 02 775 5208

