



Q3 2019

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 (Q4 2018-Q3 2019) ha rilevato un aumento del 26,4% dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q4 2017-Q3 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 Q3 2019

360.000 MQ



Dato in aumento rispetto al Q1-Q3 2018

PRIME RENT CBD

580 € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 570 €/mq/anno.

ROMA

TAKE UP Q3 2019

246.000 MQ



Dato in aumento rispetto al Q1 - Q3 2018

PRIME RENT CBD-CENTRO

440 € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420€/mq anno).

IL REPORT IN SINTESI

Nei primi nove mesi del 2019 **prosegue il trend positivo** per il mercato degli uffici a Milano, dove **l'assorbimento stimato è stato di circa 360.00 mq**, dato in aumento rispetto allo stesso periodo del 2018.

In termini di superficie locata, nei primi tre trimestri del 2019, i mercati più attivi sono stati l'Hinterland, con il 29% della superficie totale, e la Periferia, con il 26%. Si segnala un aumento dei canoni prime nel CBD a circa **580 €/mq annuo**.

Passando alla **Capitale**, si è registrato un **assorbimento di spazi ad uso ufficio di circa 246.000 mq**. Si registrano canoni in leggero aumento, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a **440 €/mq annuo**. La zona dell'EUR e il Centro risultano essere le macrozona di preferenza, con il 35% dell'assorbimento totale.



Milano, mercato primario per il comparto, mostra un assorbimento di spazi ad uso uffici in aumento del 13% rispetto allo stesso periodo del 2018.

Roma conferma, da inizio anno, il miglior take-up degli ultimi anni, caratterizzato da un aumento del prime rent nelle zone più centrali della città a circa 440 € al metro quadro annuo.



Luca Blasi Toccacelli

Direttore Generale Divisione Agency
Gruppo Gabetti

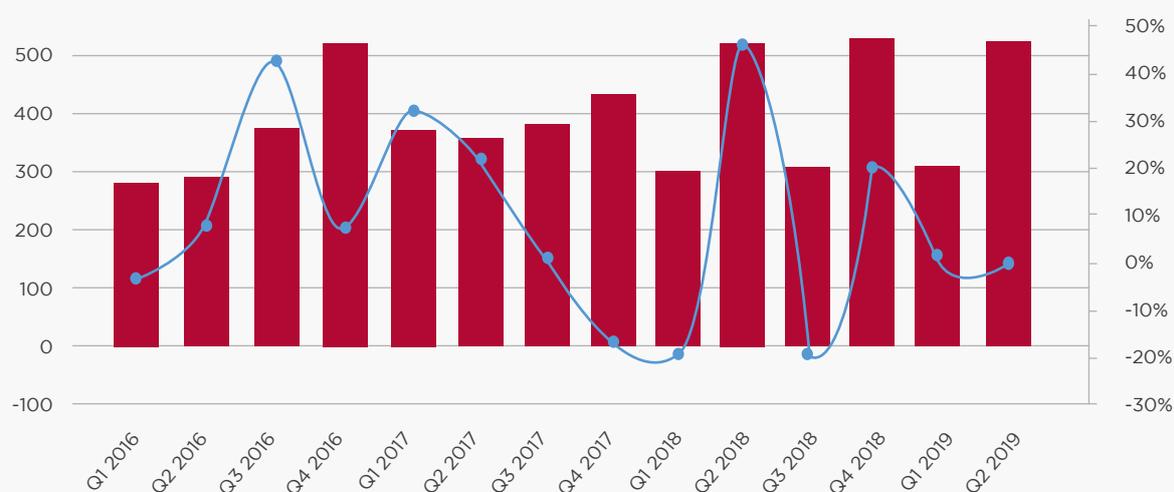


ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

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.

Nel primo semestre del 2019 sono state registrate un totale di **827 transazioni**, **+1,6%** rispetto allo stesso periodo del 2018.

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente - Milano e Provincia, Q1 2016 - Q2 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 **Q3 2019** è di **580 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, 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 - Q3 2019	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	485	580
PN BD	450	510
Centro	400	470
Semicentro	310	400
Periferia	220	300
Hinterland	150	210

RENDIMENTI

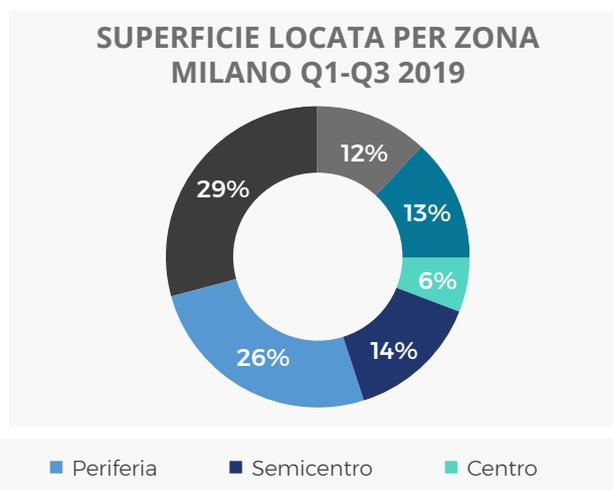
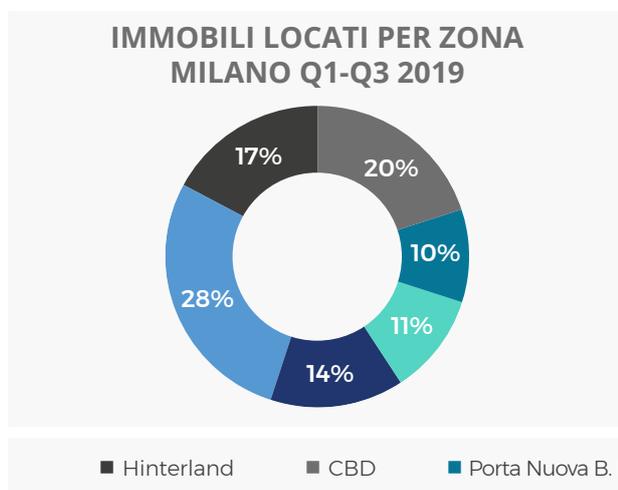
Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, con un **Prime Yield** nella zona centrale di **Milano** intorno al **4,50%**.

	YIELDS (%) Q3 2019
	PRIME
CBD-Centro	4,50%
Semicentro	6,00%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%

TAKE UP

Il **take up** stimato **nei primi nove mesi del 2019** è stato di circa **360.000 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori) in aumento del +13% rispetto allo stesso periodo del 2018. In termini di **numero di contratti** chiusi, la quota maggiore si è registrata nella **Periferia (28%)**; seguono il **CBD (20%)** e l'**Hinterland (17%)**.

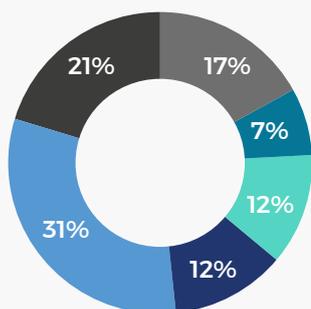
In termini di superficie l'Hinterland rappresenta la quota più sostanziosa (**29%**), seguito dalla **Periferia (26%)** e il **Semicentro (14%)**.



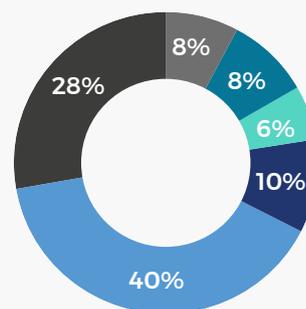
VACANCY

La **vacancy complessiva** stimata nell'area milanese, al Q3 2019, 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 **40%**, seguita dall'**Hinterland**, con il **28%** della vacancy totale.

UNITA' VACANT PER ZONA
MILANO Q1-Q3 2019



SUPERFICIE VACANT PER ZONA
MILANO Q1-Q3 2019

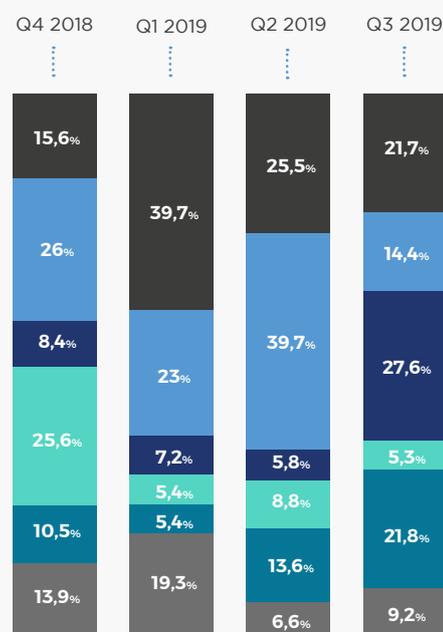


TAKE UP PER MACROZONA

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 **27,6%** del take up è stato registrato nel **Semicentro**, il **21,8%** in **Porta Nuova Business District** e il **21,7%** nell'**Hinterland**; seguono la **Periferia** con il **14,4%**, il **CBD** con il **9,2%** e il **Centro** con il **5,3%**.

Ripartizione del take-up per Macrozone,
Milano Q4 2018 - Q3 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
CBD	Numero di Operazioni	55
	Somma di Superficie	52.590
	Media di Superficie	956
	Media di Canone	420
PN BD	Numero di Operazioni	30
	Somma di Superficie	55.989
	Media di Superficie	1.866
	Media di Canone	378
Centro	Numero di Operazioni	35
	Somma di Superficie	41.699
	Media di Superficie	1.191
	Media di Canone	381
Semicentro	Numero di Operazioni	36
	Somma di Superficie	54.604
	Media di Superficie	1.517
	Media di Canone	278
Periferia	Numero di Operazioni	85
	Somma di Superficie	110.647
	Media di Superficie	1.302
	Media di Canone	192
Hinterland	Numero di Operazioni	43
	Somma di Superficie	115.888
	Media di Superficie	2.695
	Media di Canone	149
Numero di Operazioni		284
Somma di Superficie totale		431.417
Media di Superficie totale		1.519
Media di Canone totale		272



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

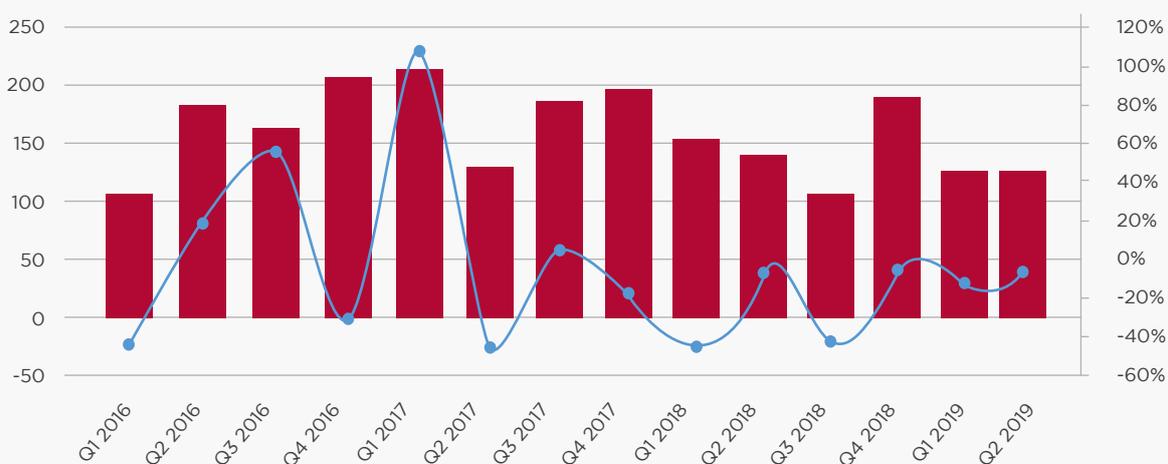


ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

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.

Nel **primo semestre del 2019** si sono registrate **252 transazioni** (- 14,1% rispetto allo stesso periodo del 2018).

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente
Roma e Provincia, Q1 2016 - Q2 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 e South-East Inner Gra.

Il **prime rent** delle locazioni avvenute al Q3 2019 è di **440 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/mq/anno).



RENT €/mq/a - Q3 2019

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD*	380	440
Centro*	275	350
Semicentro	260	300
Eur	260	350
Periferia	135	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 (%) Q3 2019

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

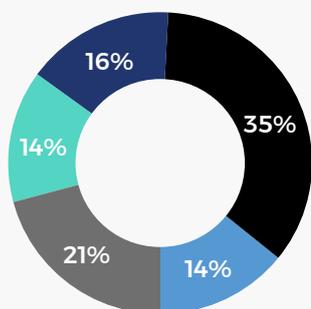


TAKE UP

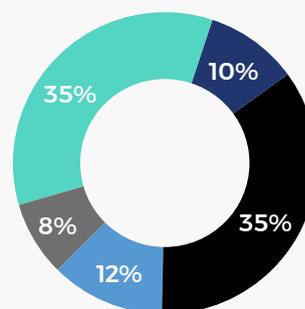
Il take up stimato nei primi tre trimestri del 2019 è stato di circa **246.000 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (35%), seguita dal **CBD (21%)**. In termini di superficie troviamo in testa con valori eguali l'**EUR** e il **Centro** con il **35%** del totale della superficie locata.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA
ROMA Q1-Q3 2019



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA
ROMA Q1-Q3 2019



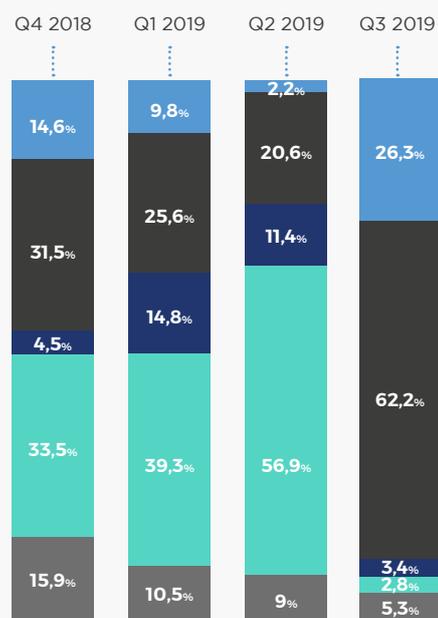
TAKE UP PER MACROZONA

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

Nel corso dell'**ultimo trimestre** in esame, la macrozona di preferenza risulta essere l'**EUR**, con il **62,2%** del take up totale, a seguito di una transazione rilevante. Seguono la **Periferia** (che include anche le zone di Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra) con il **26,3%**, il **CBD** con il **5,3%**, il **Semicentro** con il **3,4%** ed infine il **Centro** con il **2,8%** del take up totale.

■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

Ripartizione del take-up per Macrozona,
Roma Q4 2018 - Q3 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
CBD	Numero di Operazioni	36
	Somma di Superficie	30.492
	Media di Superficie	847
	Media di Canone	363
Centro	Numero di Operazioni	26
	Somma di Superficie	105.613
	Media di Superficie	4.062
	Media di Canone	257
Semicentro	Numero di Operazioni	23
	Somma di Superficie	27.324
	Media di Superficie	1.188
	Media di Canone	231
EUR	Numero di Operazioni	45
	Somma di Superficie	106.272
	Media di Superficie	2.362
	Media di Canone	227
Periferia	Numero di Operazioni	12
	Somma di Superficie	13.960
	Media di Superficie	1.163
	Media di Canone	134
East Inner Cra	Numero di Operazioni	4
	Somma di Superficie	6.699
	Media di Superficie	1.675
	Media di Canone	160
Nuova Fiera di Roma	Numero di Operazioni	6
	Somma di Superficie	18.400
	Media di Superficie	3.067
	Media di Canone	207
Numero di Operazioni		152
Somma di Superficie totale		308.760
Media di Superficie totale		2.031
Media di Canone totale		257

*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.



350 a 400 300 a 349 250 a 299 200 a 249 150 a 199 80 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 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

Lelio Manna
Strategic Advisor Office Milano
LManna@gabetti.it

