



Q3 2020

OFFICE MARKET OVERVIEW

MILANO E ROMA

INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	5
MILANO	6
ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE	7
CANONI	7
RENDIMENTI	7
TAKE UP	7
VACANCY	8
TAKE UP PER MACROZONA	8
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI	9
ROMA	10
ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE	11
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 2019-Q3 2020) ha rilevato un calo del dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q4 2018-Q3 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 Q3 2020

204.500 MQ



Dato in calo rispetto al Q3 2019

PRIME RENT CBD

600 € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

ROMA

TAKE UP AL Q3 2020

57.400 MQ



Dato in calo rispetto al Q3 2019

PRIME RENT CBD-CENTRO

440 € MQ ANNO



Dato in calo rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

IL REPORT IN SINTESI

Il mercato uffici dopo aver archiviato un 2019 particolarmente positivo, ha chiuso i primi 9 mesi del 2020 con un assorbimento di 204.500 mq a Milano e 57.400 mq a Roma.

Un risultato in calo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, determinato dalla situazione contingente legata all'emergenza sanitaria Covid-19.

Il secondo trimestre dell'anno ha scontato gli effetti del periodo di lockdown e, anche se il mercato ha ripreso a muoversi dal mese di maggio-giugno, nei mesi luglio - settembre l'assorbimento di spazio ad uso ufficio è stato al di sotto delle medie trimestrali.

A Milano, in termini di superficie locata, i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 42% 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 23%. In particolare, nel Q3 si segnala una quota significativa dell'assorbimento (60%) nell'Hinterland, dovuto a due transazioni superiori ai 9.000 mq.

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 30% dell'assorbimento totale. I canoni risultano in lieve calo rispetto al trimestre scorso, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a **440€/mq annuo**.

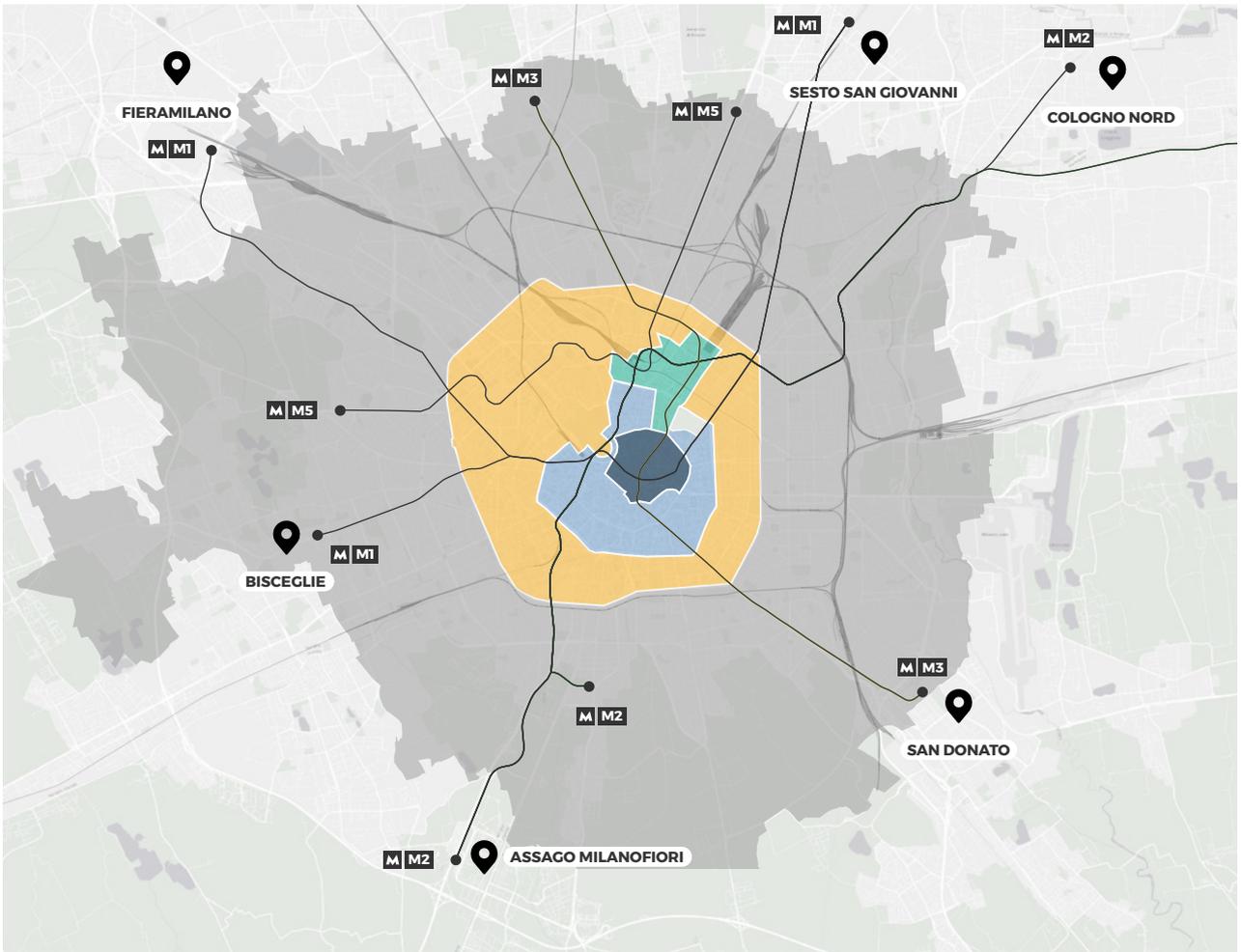


La forte accelerazione verso la modalità di lavoro in smart working potrebbe implicare nuovi modelli di progettazione, distribuzione e fruizione degli spazi interni ad uso ufficio.



Luca Blasi Toccacelli

Direttore Generale Divisione Agency
Gruppo Gabetti

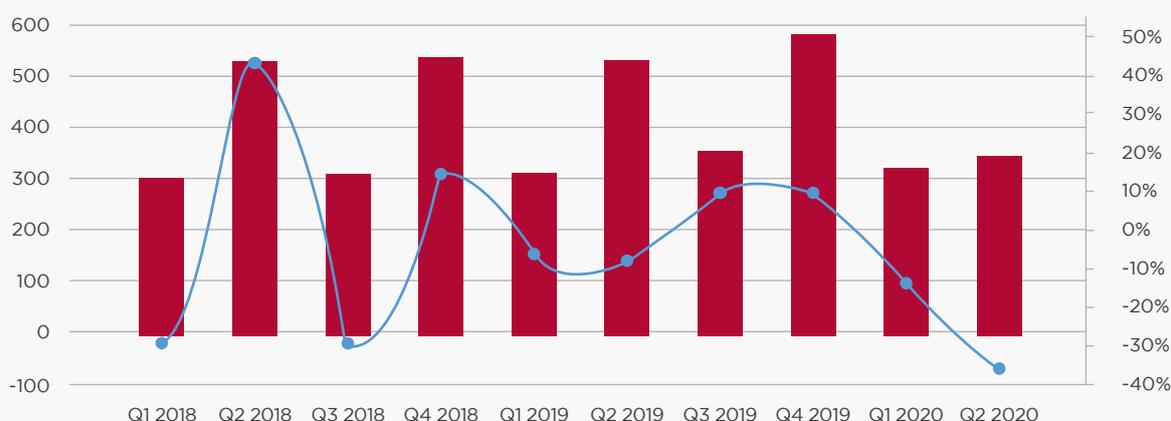


□ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **Q1 2020** sono state registrate un totale di **287 transazioni**, -6,4% rispetto al Q1 2019; nel **Q2 2020** il totale è stato di **339 transazioni**, -34,8% rispetto al Q2 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 - Q2 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 **Q3 2020** è di **600 €/mq/anno**, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

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 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%**.



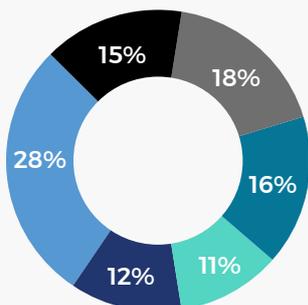
YIELDS (%) Q3 2020

	PRIME
CBD-Centro	4,50%
Semicentro	6,00%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%

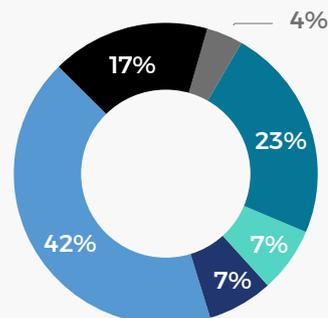
TAKE UP

Il **take up** stimato nel periodo **Q1 - Q3 2020** è stato di circa **204.500 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 (28%)**; seguono il **CBD (18%)** e **Porta Nuova Business District (16%)**. In termini di superficie locata, la **Periferia** rappresenta la quota più sostanziosa (**42%**), segue la zona di **Porta Nuova Business District** con il **23%**.

Immobili locati per zona
Milano
Q1-Q3 2020



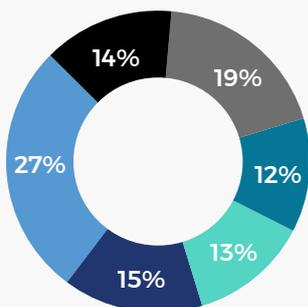
Superficie locata per zona
Milano
Q1-Q3 2020



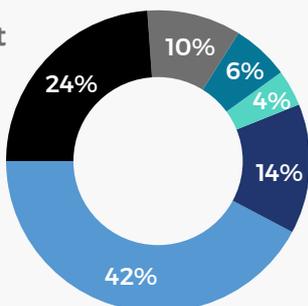
VACANCY

La **vacancy complessiva** stimata nell'area milanese, al Q3 2020, è di circa **1,56 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una **prevalenza dello sfitto**, in termini di superficie, nella zona **periferica** della città, con il **42%**, seguita dall'**Hinterland**, con il **24%** della vacancy totale.

Unità vacanti per zona
Milano
Q1-Q3 2020



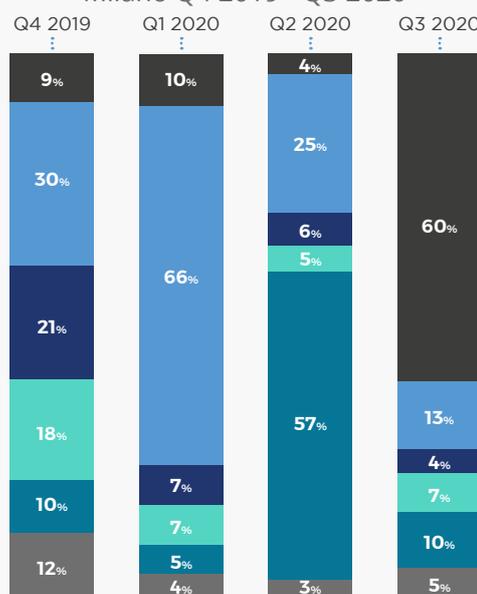
Superficie vacante per zona
Milano
Q1-Q3 2020



TAKE UP PER MACROZONA

Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al take up declinato per macrozone. Nel corso dell'**ultimo trimestre** in esame, il **60%** del take up è stato registrato nella nell'**Hinterland** e il **13%** nella **periferia**.

Ripartizione del take-up per Macrozone
Milano Q4 2019 - Q3 2020

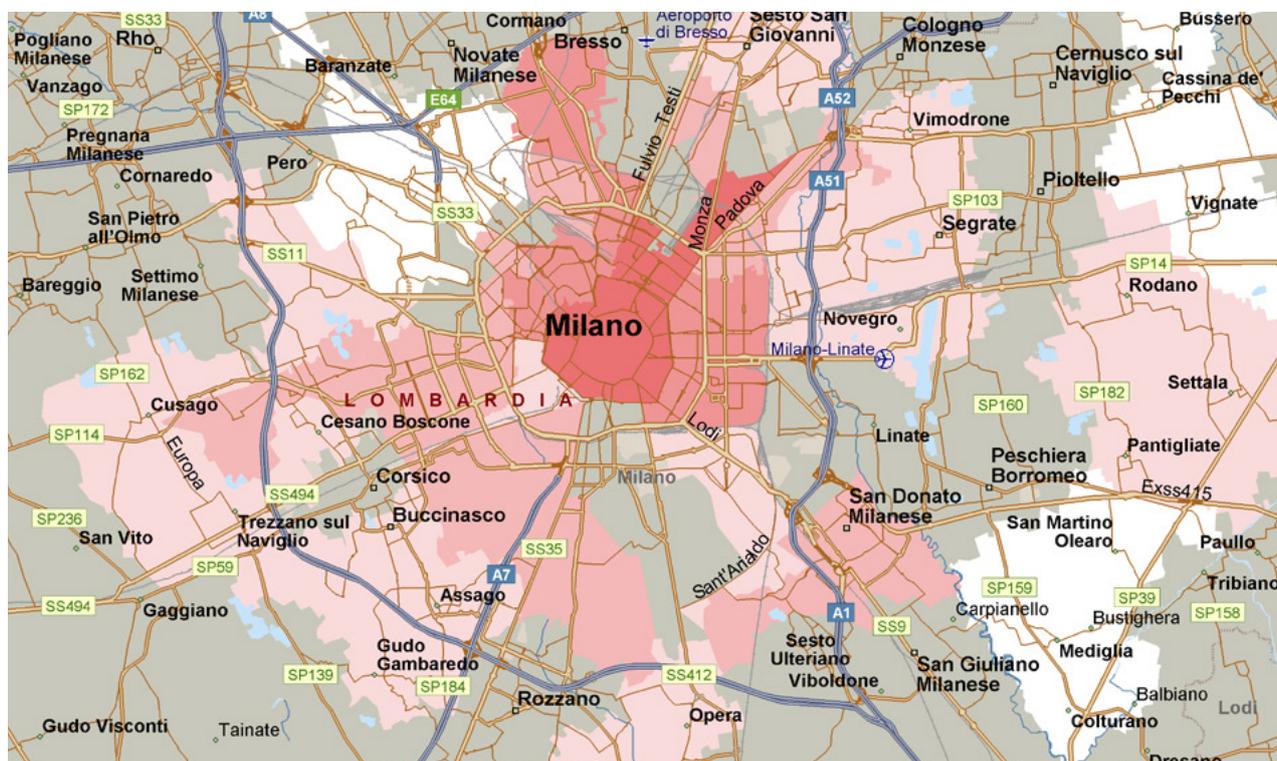


■ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

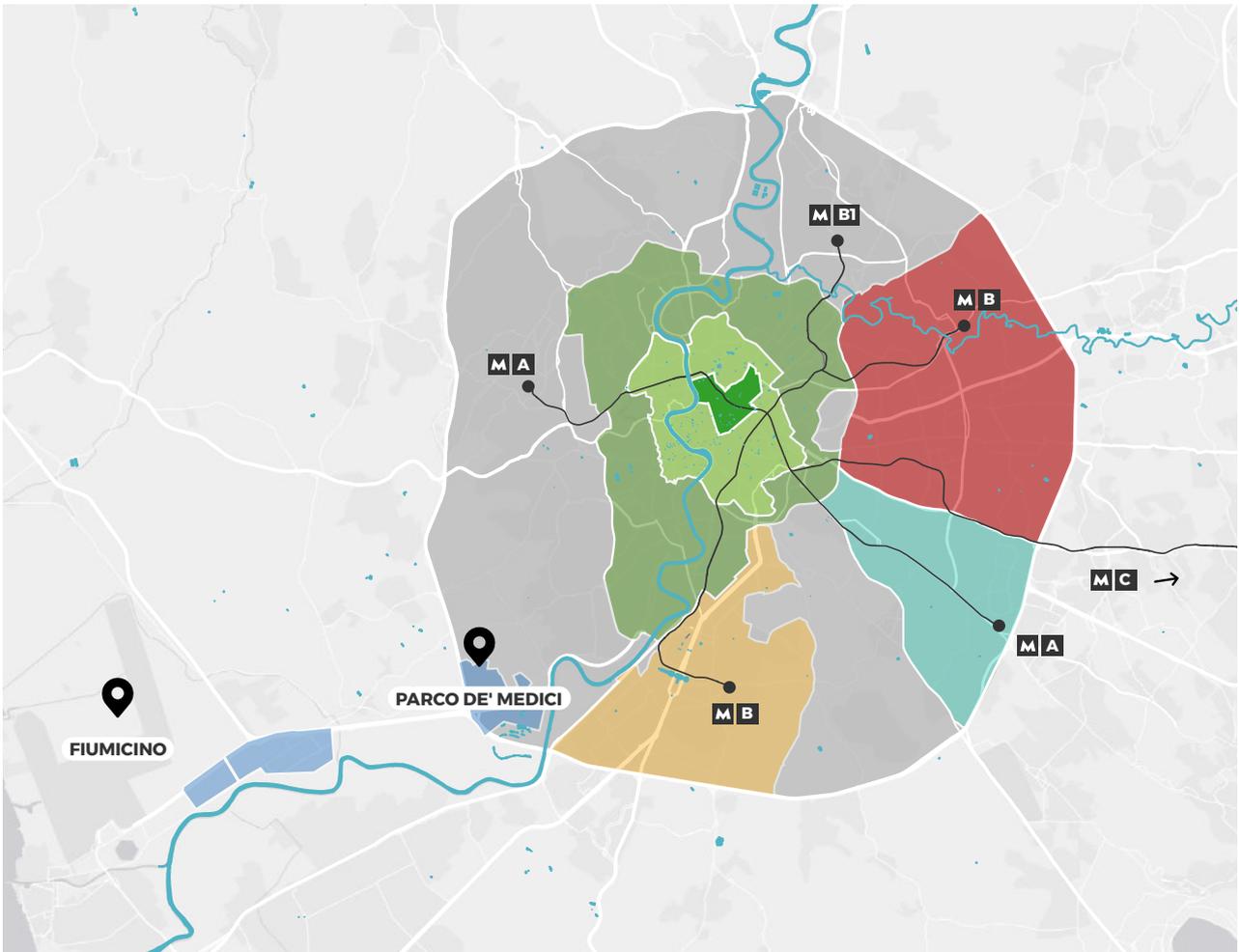
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

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	41
	Somma di Superficie	24.239
	Media di Superficie	591
	Media di Canone	432
PN BD	Numero di Operazioni	28
	Somma di Superficie	59.444
	Media di Superficie	2.123
	Media di Canone	372
Centro	Numero di Operazioni	30
	Somma di Superficie	37.047
	Media di Superficie	1.235
	Media di Canone	356
Semicentro	Numero di Operazioni	34
	Somma di Superficie	39.747
	Media di Superficie	1.169
	Media di Canone	270
Periferia	Numero di Operazioni	58
	Somma di Superficie	124.213
	Media di Superficie	2.142
	Media di Canone	185
Hinterland	Numero di Operazioni	34
	Somma di Superficie	47.403
	Media di Superficie	1.394
	Media di Canone	154
Numero di Operazioni		225
Somma di Superficie totale		332.093
Media di Superficie totale		1.476
Media di Canone totale		283



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



- EUR
 Periferia (comprendente
 East e
 South-East Inner G.R.A.
 Asse Roma-Fiumicino)
- CBD
 Semicentro
 Centro

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **Q1 2020** si sono registrate **95 transazioni**, in decremento rispetto allo stesso periodo del 2019 (-24,7%). Nel **Q2 2020** il totale è stato di **105** (-16,9%). 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 - Q2 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 Q3 2020 è di **440 €/mq/anno**, dato in diminuzione rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.



RENT €/mq/a - Q3 2020

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD*	350	440
Centro*	285	360
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 (%) Q3 2020

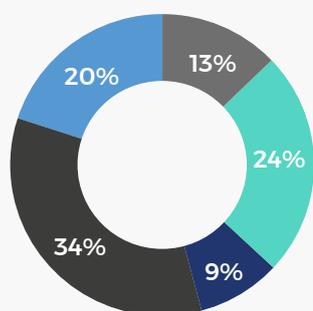
	PRIME
CBD-Centro	5,00%
Semicentro	6,50%
Eur	6,50%
Periferia	7,80%

TAKE UP

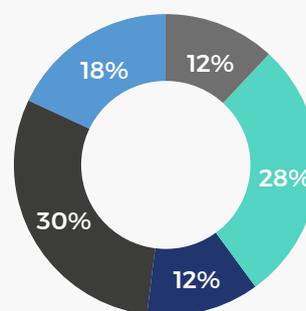
Il **take up al Q3 2020** è stato di circa **57.400 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo rispetto allo stesso periodo del 2019. E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali 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 (34%)**, seguita dal **Centro (24%)**. In termini di **superficie** troviamo in testa sempre la **zona EUR con il 30%** seguita dal **Centro con il 28%** del totale della superficie locata.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA
ROMA Q1-Q3 2020



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA
ROMA Q1-Q3 2020



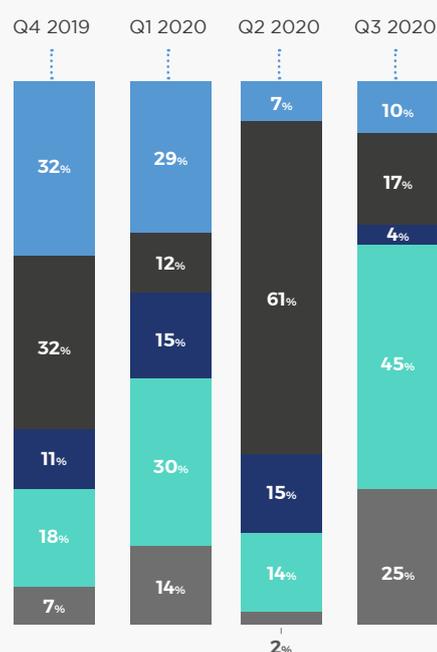
TAKE UP PER MACROZONA

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 **45%** del take up totale. Seguono il **CBD** con il **25%** e l'**Eur** (**17%**).

■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

Ripartizione del take-up per Macrozona,
Roma Q4 2019 - Q3 2020



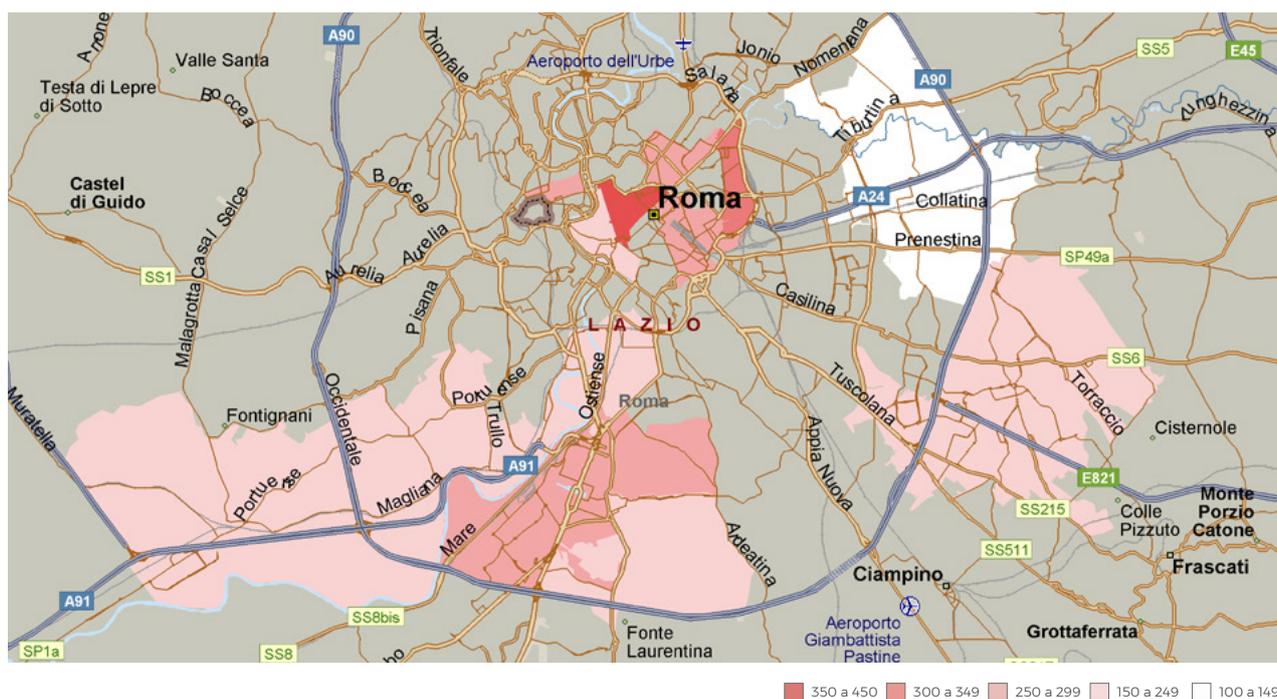
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

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	13
	Somma di Superficie	9.238
	Media di Superficie	711
	Media di Canone	329
Centro	Numero di Operazioni	23
	Somma di Superficie	21.823
	Media di Superficie	949
	Media di Canone	278
Semicentro	Numero di Operazioni	12
	Somma di Superficie	10.562
	Media di Superficie	880
	Media di Canone	271
EUR	Numero di Operazioni	33
	Somma di Superficie	27.445
	Media di Superficie	832
	Media di Canone	250
Periferia	Numero di Operazioni	7
	Somma di Superficie	4.008
	Media di Superficie	573
	Media di Canone	169
East Inner Cra	Numero di Operazioni	9
	Somma di Superficie	13.655
	Media di Superficie	1.517
	Media di Canone	135
Nuova Fiera di Roma	Numero di Operazioni	4
	Somma di Superficie	2.709
	Media di Superficie	677
	Media di Canone	195
Numero di Operazioni		101
Somma di Superficie totale		89.440
Media di Superficie totale		886
Media di Canone totale		249

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
Divisione Agency

