

OFFICE MARKET OVERVIEW
MILANO E ROMA Q4 2017

Il Mercato

Il mercato ad uso uffici a Milano e a Roma nel 2017 ha rilevato un aumento dell'assorbimento rispetto al 2016. Di seguito, un focus sui due principali mercati italiani, con riferimento a NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), canoni, rendimenti, take up e stock.



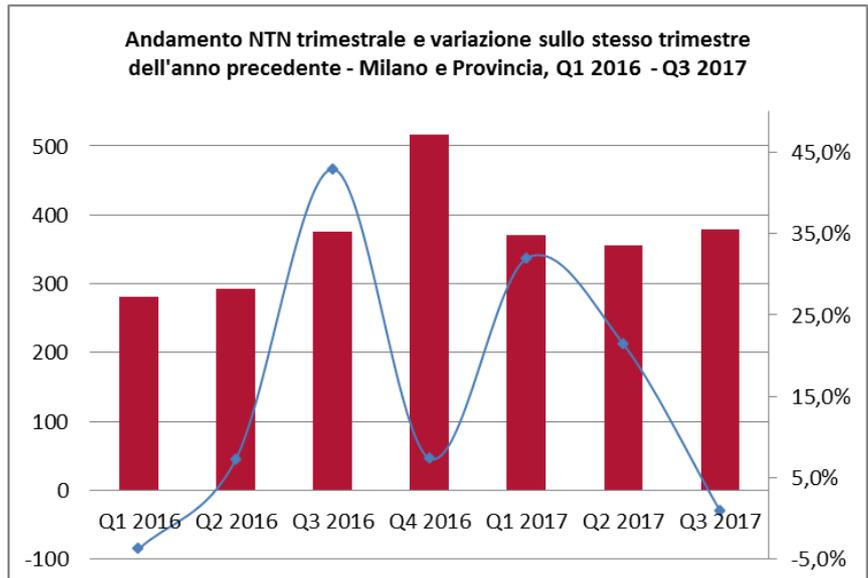


Andamento delle Compravendite

Nel 2016 sono state registrate un totale di 1.463 transazioni di immobili ad uso ufficio. Dopo un I trimestre che ha visto un totale di 280 transazioni e un secondo trimestre stabile a 292, il terzo e quarto trimestre hanno registrato un incremento del numero di transazioni, arrivando a 516 nel Q4 2016.

Passando al 2017, nei primi nove mesi dell'anno sono state registrate un totale di 1.103 transazioni,

+16,4% rispetto allo stesso periodo del 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%).



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 Q4 2017 è di 530 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2016, pari a 500 €/mq/anno.

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

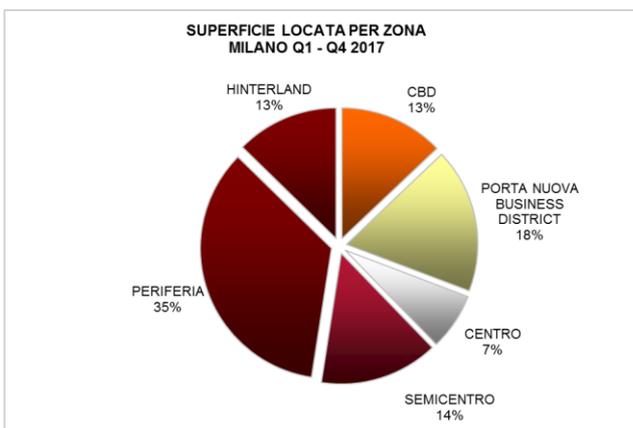
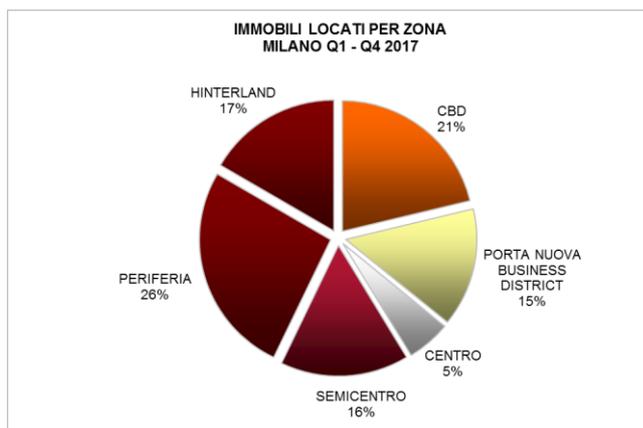
MILANO	RENT €/mq/a - Q4 2017	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	435	530
PN BD	405	480
Centro	395	465
Semicentro	270	350
Periferia	195	260
Hinterland	150	210

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%.

MILANO	YIELDS (%) Q4 2017
PRIME	
CBD-Centro	4,50%
Semicentro	6,25%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%

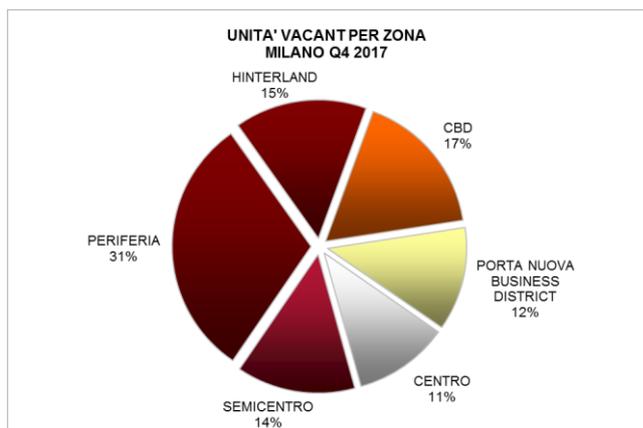
Take Up



Il take up stimato nel 2017 è stato di circa 360.100 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 (26%); seguono il CBD (21%) e l'Hinterland (17%). In termini di superficie la Periferia (35%) e il Porta Nuova Business District (18%) rappresentano le quote più sostanziose.

Vacancy

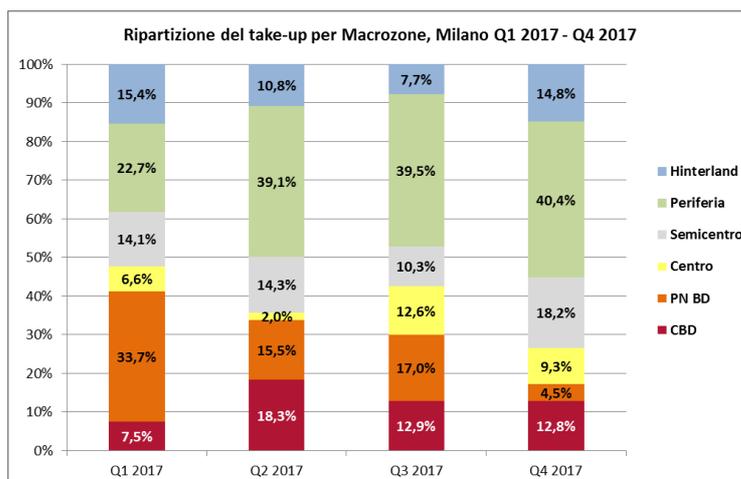
La vacancy complessiva stimata nell'area milanese è di circa 1,44 Milioni di mq. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella zona periferica della città, con il 47%, seguita dall'hinterland, con il 24% della vacancy totale.



Take Up per Macrozona

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

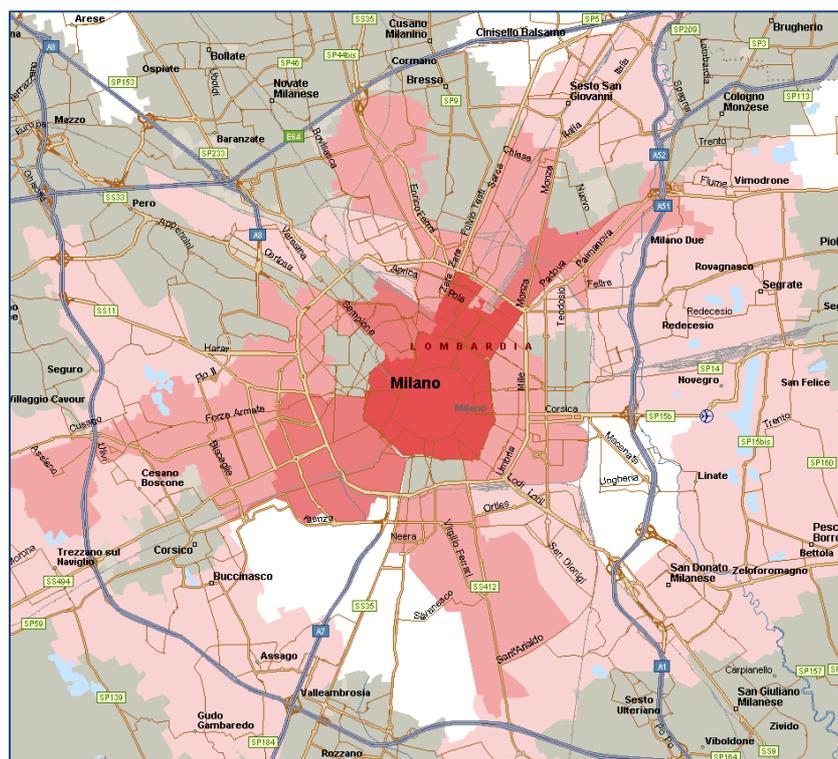
Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, il 40,4% del take up è stato registrato in Periferia e il 18,2% nel Semicentro; seguono l'Hinterland con il 14,8%, il CBD con il 12,8%, il Centro con il 9,3% e il Porta Nuova Business District con il 4,5%.



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	Conteggio di Indirizzo	55
	Somma di Superficie	46.357
	Media di Superficie	843
	Media di Canone	398
PN BD	Conteggio di Indirizzo	38
	Somma di Superficie	64.503
	Media di Superficie	1.697
	Media di Canone	337
Centro	Conteggio di Indirizzo	14
	Somma di Superficie	25.292
	Media di Superficie	1.807
	Media di Canone	339
Semi-centro	Conteggio di Indirizzo	41
	Somma di Superficie	52.666
	Media di Superficie	1.285
	Media di Canone	247
Periferia	Conteggio di Indirizzo	68
	Somma di Superficie	125.689
	Media di Superficie	1.848
	Media di Canone	190
Hinterland	Conteggio di Indirizzo	43
	Somma di Superficie	45.579
	Media di Superficie	1.060
	Media di Canone	158
Conteggio di Indirizzo totale		259
Somma di Superficie totale		360.086
Media di Superficie totale		1.390
Media di Canone totale		257



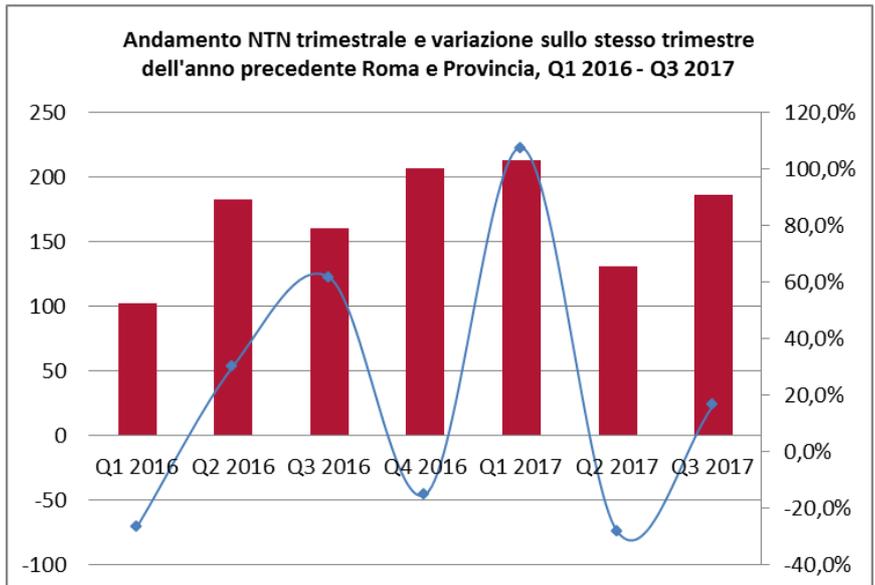


Andamento delle Compravendite

Nel corso del 2016 sono state registrate un totale di 652 transazioni di immobili ad uso ufficio. Dopo un I trimestre 2016 in cui si sono realizzate 103 transazioni e un II trimestre in cui le transazioni sono state 182, nel III trimestre le transazioni sono leggermente calate (160) per poi aumentare nuovamente nel IV trimestre (207).

Passando al 2017, nei primi nove mesi dell'anno sono state registrate un totale di 531 transazioni, +19,2%

rispetto allo stesso periodo del 2016. In particolare, nel I trimestre sono state realizzate 213 transazioni (+107,6% rispetto al I trimestre 2016), nel II trimestre 2017 sono state realizzate 131 transazioni (-28,3% rispetto al II trimestre del 2016), mentre nel III trimestre le transazioni sono state 187, in aumento del +16,6% rispetto allo stesso trimestre del 2016.



Canoni

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazioni 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 Q4 2017 è di 400 €/mq/anno, dato in linea con quello rilevato nello stesso trimestre del 2016.

ROMA	RENT €/mq/a – Q4 2017	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	330	400
Centro	320	400
Semicentro	270	340
Eur	255	340
Periferia	130	200

Si precisa che i canoni "prime" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

Rendimenti

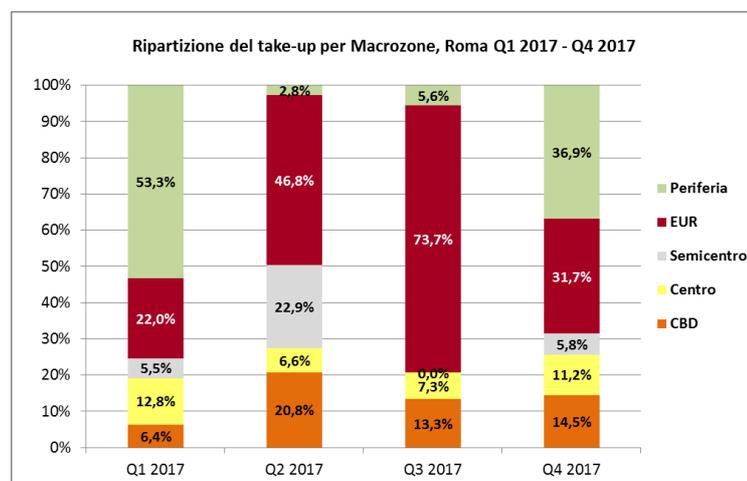
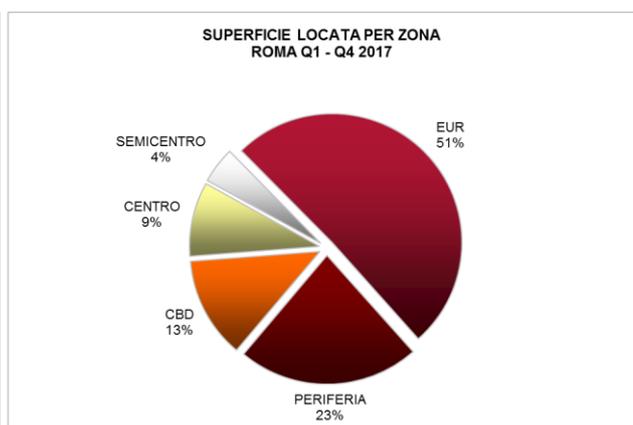
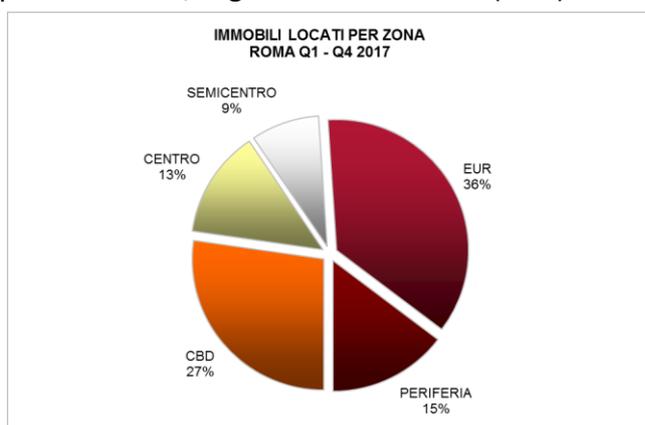
I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 5,40%.

ROMA	YIELDS (%) Q4 2017
	PRIME
CBD-Centro	5,40%
Semicentro	6,50%
Eur	6,50%
Periferia	7,80%

Take Up

Il take up stimato nel 2017 è stato di circa 221.400 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 (36%), seguita dal CBD (27%). In termini di superficie troviamo in testa sempre l'EUR, con il 51% del totale della superficie locata, seguito della Periferia (23%).



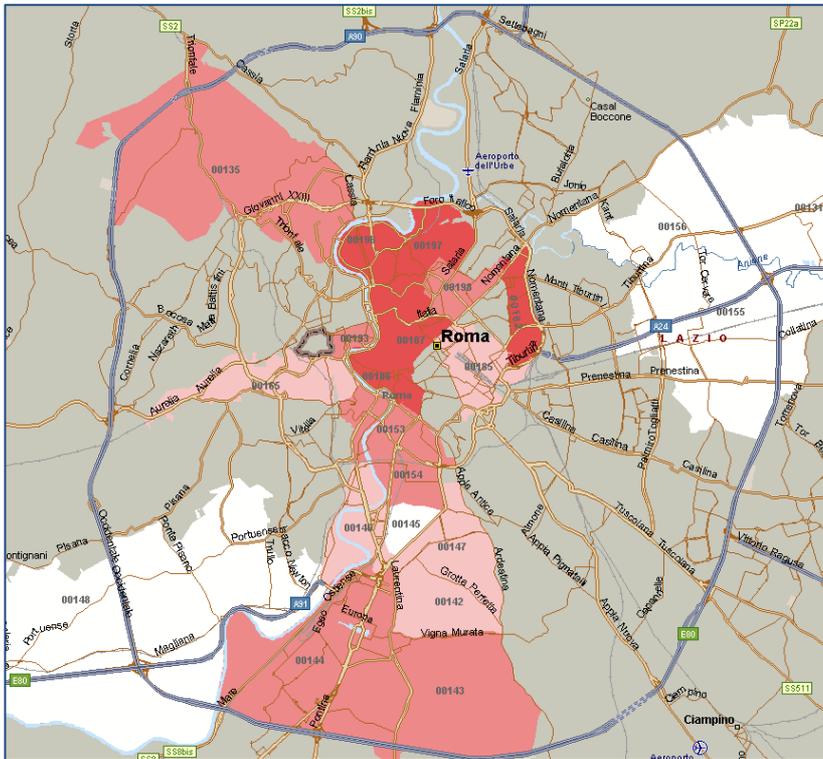
Take Up per Macrozone

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

Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, la Periferia, che include anche le zone di Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra, con il 36,9% del take up totale, e la zona EUR, con il 31,7%, risultano essere le macrozone di preferenza. Seguono il CBD, con il 14,5%, il Centro, con l'11,2%, e il Semicentro, con il 5,8% del take up totale.

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	Conteggio di Indirizzo	39
	Somma di Superficie	28.068
	Media di Superficie2	739
	Media di Canone	315
Centro	Conteggio di Indirizzo	19
	Somma di Superficie	20.608
	Media di Superficie2	1.085
	Media di Canone	251
Semicentro	Conteggio di Indirizzo	12
	Somma di Superficie	10.056
	Media di Superficie2	838
	Media di Canone	302
EUR	Conteggio di Indirizzo	52
	Somma di Superficie	112.482
	Media di Superficie2	2.163
	Media di Canone	233
Periferia	Conteggio di Indirizzo	7
	Somma di Superficie	11.932
	Media di Superficie2	1.705
	Media di Canone	162
East Inner Gra	Conteggio di Indirizzo	5
	Somma di Superficie	12.490
	Media di Superficie2	2.498
	Media di Canone	133
Nuova Fiera di Roma	Conteggio di Indirizzo	9
	Somma di Superficie	25.745
	Media di Superficie2	2.861
	Media di Canone	168
Conteggio di Indirizzo totale		143
Somma di Superficie totale		221.381
Media di Superficie totale		1.559
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.

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
Gabetti Property Solutions

Contatti:

Francesca Fantuzzi – Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Giulia Sanna – Analista Junior
gsanna@gabetti.it

Gabetti Property Solutions Agency

Luca Blasi Toccacelli
Direttore Generale Divisione Agency

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

Marco Fusari
Direttore filiale Roma
mfusari@gabetti.it
+39 06 85 191