



Q1 2021

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 (Q2 2020-Q1 2021) ha rilevato un calo del dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q2 2019-Q1 2020), dovuto principalmente all'impatto dell'emergenza

sanitaria Covid-19 sul settore. 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 Q1 2021

70.100 MQ



Dato in calo rispetto al Q1 2020

PRIME RENT CBD

600 € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

ROMA

TAKE UP AL Q1 2021

26.300 MQ



Dato sostanzialmente stabile rispetto al Q1 2020

PRIME RENT CBD-CENTRO

440 € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

IL REPORT IN SINTESI

Il mercato uffici ha chiuso il Q1 2021 con un assorbimento di 70.100 mq a Milano e 26.300 mq a Roma.

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

A Milano, in termini di superficie locata, i mercati più attivi sono stati il CBD, con il 32% della superficie totale, seguito da Porta Nuova Business District con il 22%.

Si segnala una stabilità dei canoni prime nel CBD a circa **600€/mq annuo** rispetto al trimestre scorso.

Passando alla **Capitale**, la zona del CBD, risulta essere la macroarea di preferenza, con il 35,6% dell'assorbimento totale. I canoni risultano stabili rispetto al trimestre scorso, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a **440€/mq annuo**.



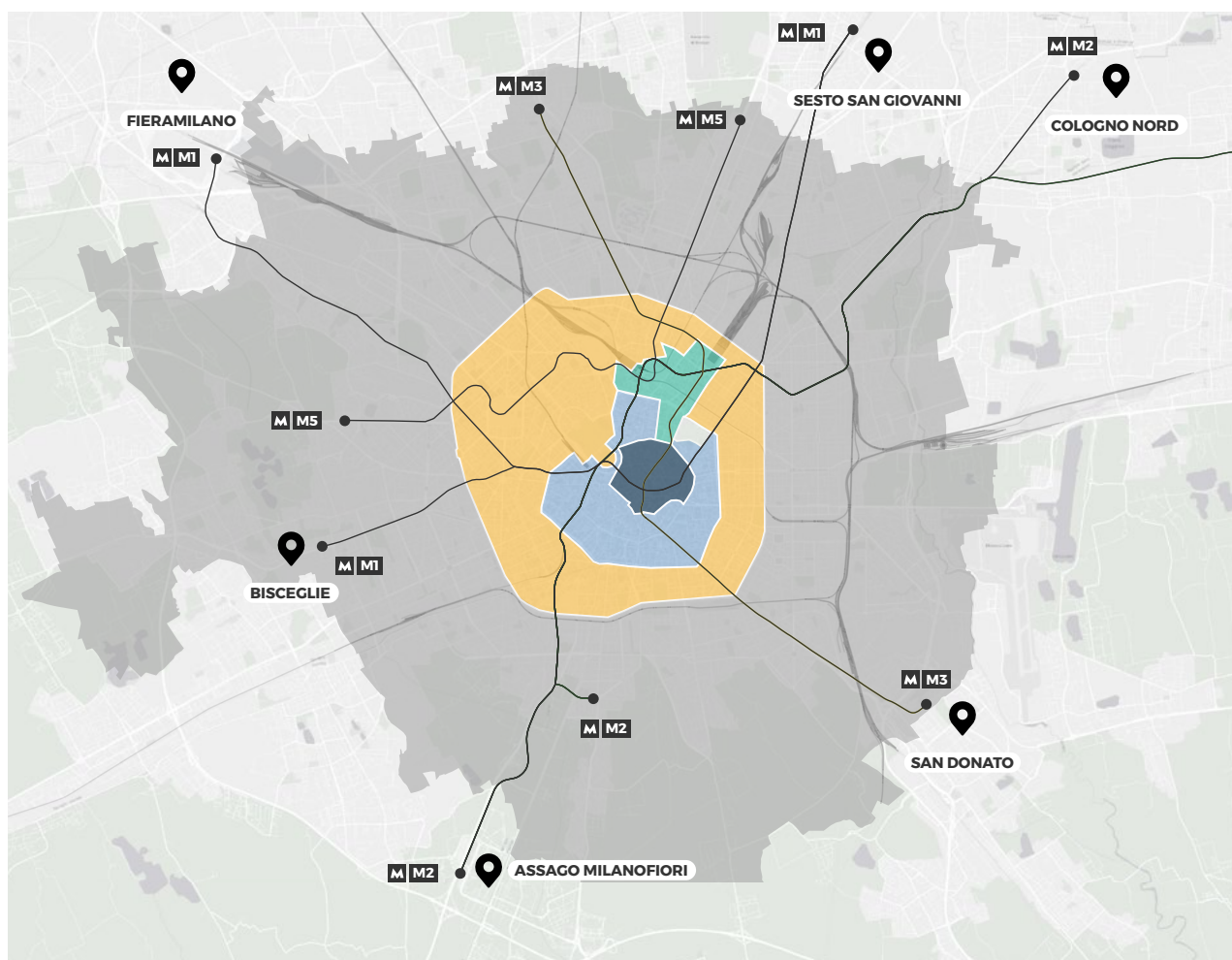
Fermo restando che comunque non si potrà fare a meno degli uffici, dovrà però evolvere il format innanzitutto in termini di duttilità e ottimizzazione degli spazi.

In Italia Milano resterà il faro, ma in generale bisognerà attendere l'ultimo trimestre del 2021 per iniziare a vedere i primi significativi movimenti, con una più evidente concretizzazione nei primi mesi del 2022.



Luca Blasi Toccacelli

Direttore Generale Divisione Agency
Gruppo Gabetti

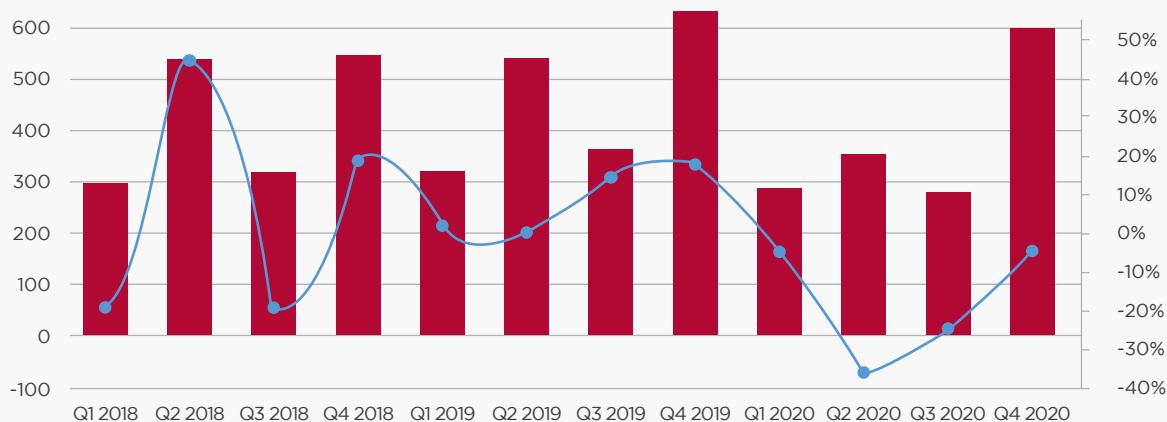


□ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **2020** sono state registrate un totale di **1.494 transazioni**. Nello specifico nel **Q1 2020** sono state registrate 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 **Q3 2020** le transazioni sono state 266 (-24,4% rispetto al Q3 2019) ed infine nel **Q4 2020** si sono registrate **602 transazioni** (-3,5%). Nel 2019 l'andamento delle NTN ha mostrato in tutti i trimestri variazioni positive se comparate con il 2018 per un totale di 1.803 transazioni. 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 624 transazioni (+18,8%). 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 - Q4 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 **Q1 2021** 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 - Q1 2021

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	490	600
PN BD	460	520
Centro	405	480
Semicentro	330	430
Periferia	220	300
Hinterland	160	220

RENDIMENTI

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) risultano in leggero calo, con un **Prime Yield** nella zona centrale di Milano intorno al **4,25%**.



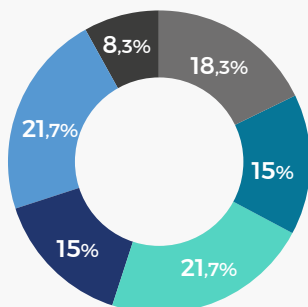
YIELDS (%) Q1 2021

	PRIME
CBD-Centro	4,25%
Semicentro	6,00%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%

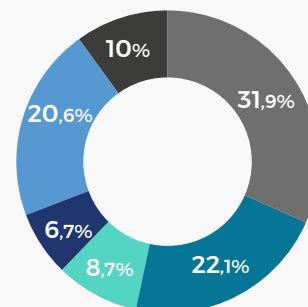
TAKE UP

Il **take up** stimato nel periodo **Q1 2021** è stato di circa **70.100 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in diminuzione rispetto al Q1 2020. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata sia in Centro che in Periferia (in entrambe le zone il 21,7%); segue il CBD (18,3%). In termini di superficie locata, il **CBD** rappresenta la **quota più sostanziosa (31,9%)**, seguono Porta Nuova Business District con il 22,1% e la Periferia con il 20,6%.

Immobili locati per zona
Milano
Q1 2021



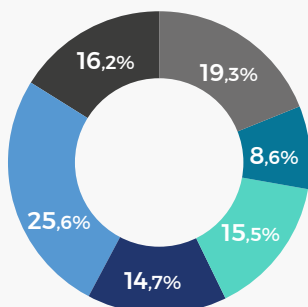
Superficie locata per zona
Milano
Q1 2021



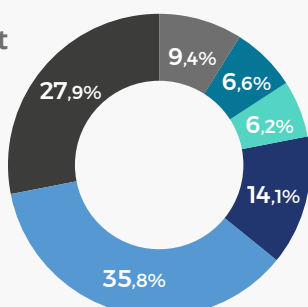
VACANCY

La **vacancy complessiva** stimata nell'area milanese, al Q1 2021, è di circa **1,4 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella zona periferica della città, con il 35,8%, seguita dall'Hinterland, con il 27,9% della vacancy totale.

Unità vacant per zona
Milano
Q1 2021



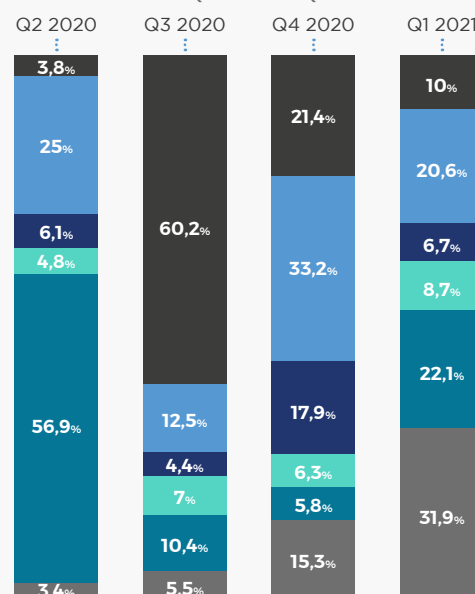
Superficie vacant per zona
Milano
Q1 2021



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 **31,9%** del take up è stato registrato nel **CBD** e il **22,1%** in **Porta Nuova Business District**.

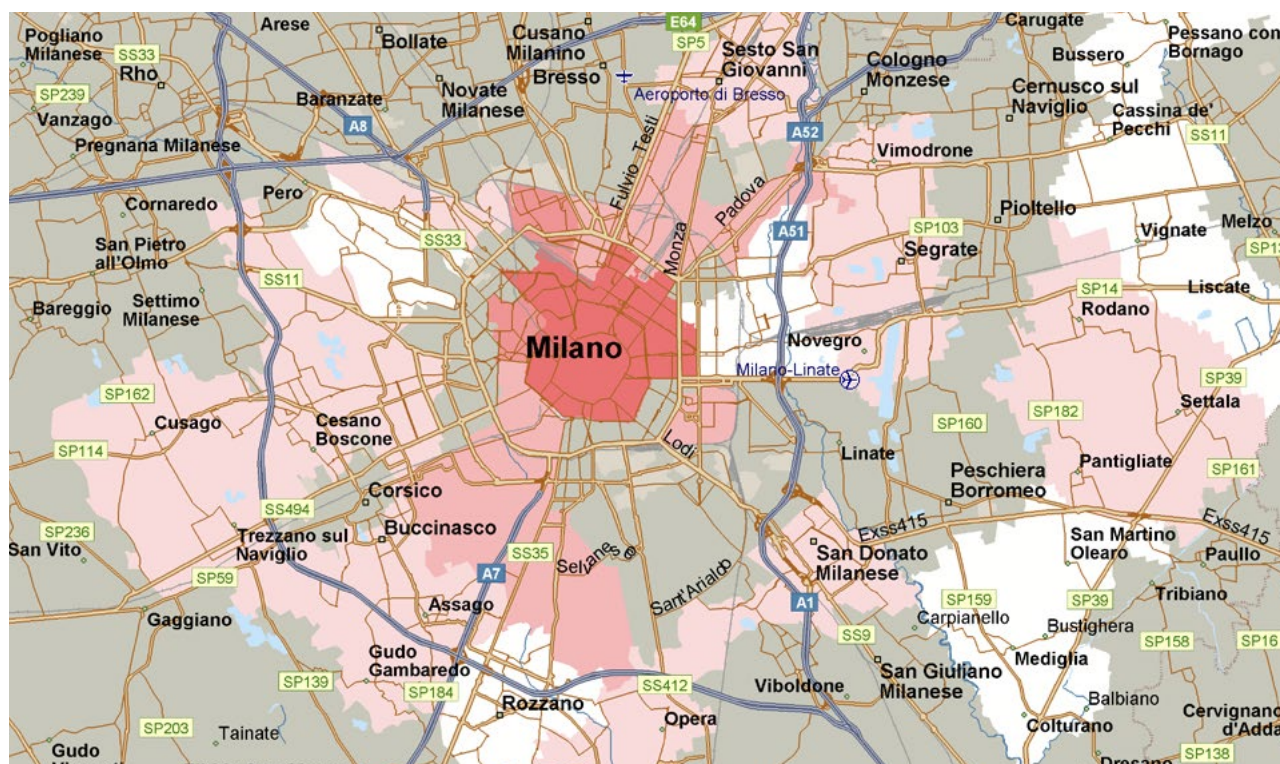
Ripartizione del take-up per Macrozone
Milano Q2 2020 - Q1 2021



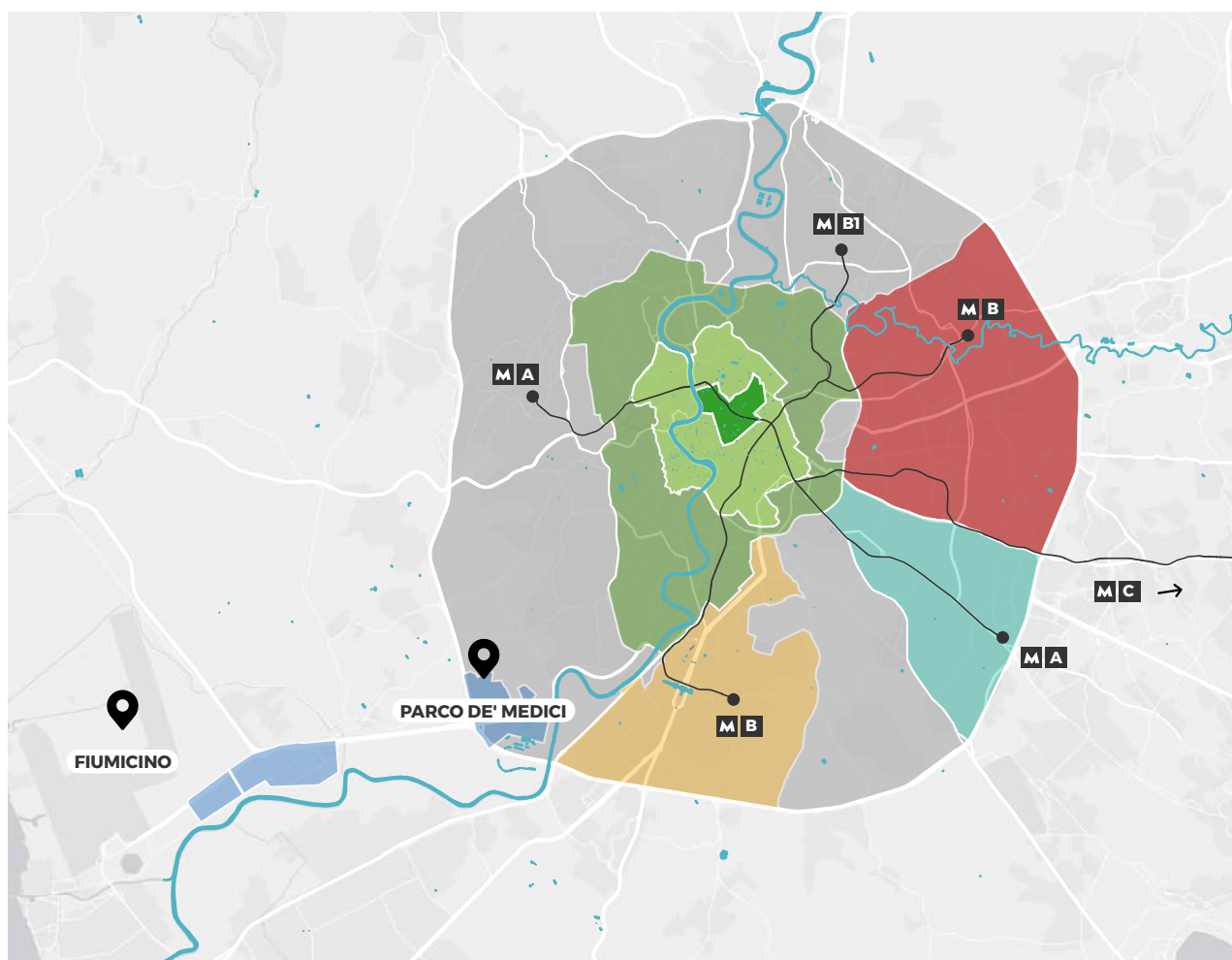
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

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	36
	Somma di Superficie	40.632
	Media di Superficie	1.129
	Media di Canone	430
PN BD	Conteggio di Indirizzo	33
	Somma di Superficie	62.454
	Media di Superficie	1.893
	Media di Canone	389
Centro	Conteggio di Indirizzo	31
	Somma di Superficie	17.748
	Media di Superficie	573
	Media di Canone	378
Semicentro	Conteggio di Indirizzo	27
	Somma di Superficie	26.757
	Media di Superficie	991
	Media di Canone	284
Periferia	Conteggio di Indirizzo	48
	Somma di Superficie	66.020
	Media di Superficie	1.375
	Media di Canone	186
Hinterland	Conteggio di Indirizzo	26
	Somma di Superficie	52.108
	Media di Superficie	2.004
	Media di Canone	165
Conteggio di Indirizzo totale		201
Somma di Superficie totale		265.719
Media di Superficie totale		1.322
Media di Canone totale		294



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

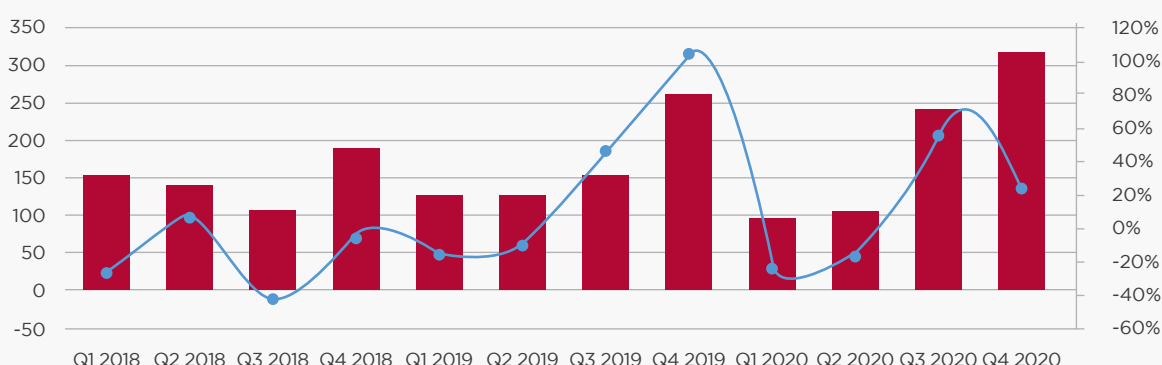


- EUR
 ■ Periferia (comprendente
 ■ East e
 ■ South-East Inner G.R.A.
 ■ Asse Roma-Fiumicino)
- CBD
 ■ Semicentro
 ■ Centro

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel 2020, nella provincia di Roma, si sono registrate un totale di **762 transazioni di immobili ad uso ufficio, +14,3% rispetto al 2019**. Nello specifico nel **Q1 2020** si sono registrate **95 transazioni**, in calo rispetto allo stesso periodo del 2019 (-24,7%). Nel **Q2 2020** il totale è stato di 105 (-16,9%), nel **Q3 2020** le transazioni registrate sono state 238 (+55,4% rispetto al Q3 2019) e infine nel **Q4 2020** si sono registrate 323 transazioni (+24,1% rispetto al Q4 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 - Q4 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 Q1 2021 è di **440 €/mq/anno**, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.



RENT €/mq/a - Q1 2021

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD*	350	440
Centro*	290	370
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 risultano leggermente in calo, con un **Prime Yield** nella zona centrale di Roma intorno al **4,75%** circa.



YIELDS (%) Q1 2021

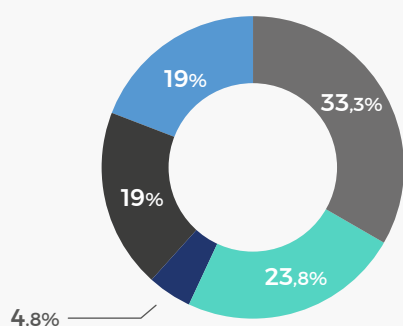
	PRIME
CBD-Centro	4,75%
Semicentro	6,50%
Eur	6,50%
Periferia	7,80%

TAKE UP

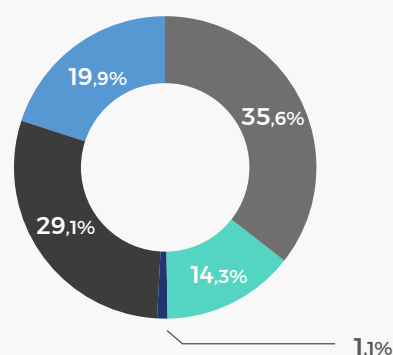
Il **take up** al **Q1 2021** è stato di circa **26.300 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), dato sostanzialmente in linea con il Q1 2020. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non 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** del **CBD** (**33,3%**), seguita dal **Centro** (**23,8%**). In termini di **superficie** troviamo in testa il **CBD** con il **35,6%** seguita dalla zona **EUR** con il **29,1%** del totale della superficie locata.

Immobili locati per zona
Roma Q1 2021



Superficie locata per zona
Roma Q1 2021



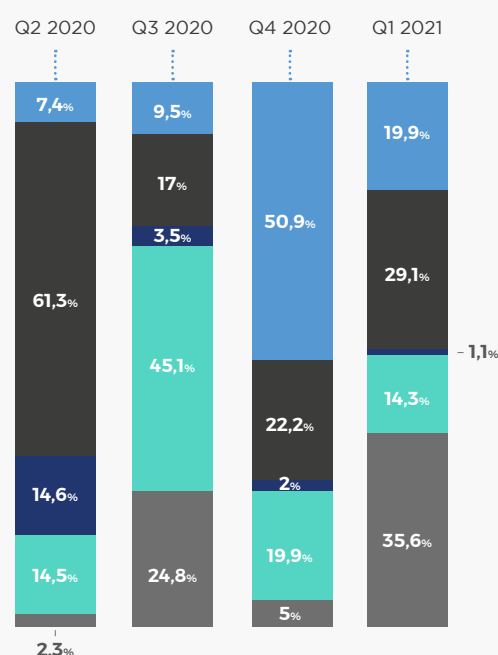
TAKE UP PER MACROZONA

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 **CBD**, con il **35,6%** del take up totale. Seguono l'**EUR** con il **29%** e la **Periferia** (**19,9%**).

■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

Ripartizione del take-up per Macrozona,
Roma Q2 2020 - Q1 2021



ZONA	DATI	TOTALE
CBD	Conteggio di Indirizzo	13
	Somma di Superficie	16.084
	Media di Superficie	1.237
	Media di Canone	384
Centro	Conteggio di Indirizzo	20
	Somma di Superficie	24.760
	Media di Superficie	1.238
	Media di Canone	317
Semicentro	Conteggio di Indirizzo	7
	Somma di Superficie	4.780
	Media di Superficie	683
	Media di Canone	251
EUR	Conteggio di Indirizzo	31
	Somma di Superficie	35.796
	Media di Superficie	1.155
	Media di Canone	246
Periferia	Conteggio di Indirizzo	8
	Somma di Superficie	36.521
	Media di Superficie	4.565
	Media di Canone	134
East Inner Gra	Conteggio di Indirizzo	5
	Somma di Superficie	2.895
	Media di Superficie	579
	Media di Canone	119
Conteggio di Indirizzo totale		84
Somma di Superficie totale		120.836
Media di Superficie totale		1.439
Media di Canone totale		259

The map illustrates the urban area of Rome and its surrounding regions. The central urban core is highlighted in red, indicating the highest population density. Major roads and highways are labeled, including the A90, A91, A24, and SS1. The map also shows the Tiber River and the surrounding landscape.

Legend:

- 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



Rinnovo Edilizio



Smart Working e Nuove Esigenze Abitative



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. 2021



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Roberta Giusto
Analista
rgiusto@gabetti.it



Luca Blasi Toccacelli
Direttore Generale
Divisione Agency

