

OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q2 2017

Il report analizza in maniera dettagliata l'andamento del mercato degli uffici nelle città di Milano e Roma. L'obiettivo è restituire una fotografia dei principali indicatori e dell'andamento del mercato al secondo trimestre del 2017.

“Nel primo semestre 2017 il mercato Office nelle due piazze principali di Milano e Roma ha mostrato complessivamente una tendenza alla stabilizzazione, registrando un lieve calo in termini di assorbimento (-3,5%) rispetto allo stesso periodo del 2016. Nell'interpretare questo dato bisogna però considerare che nel primo semestre dello scorso anno si è registrato a Milano il volume più alto in termini di superficie assorbita degli ultimi 5 anni grazie anche al peso della transazione della torre Hadid, di circa 40 mila mq.

A Milano, se nel primo trimestre dell'anno la zona di Porta Nuova si è confermata una delle più richieste, registrando le due transazioni di immobili cielo-terra più rilevanti, per un totale di oltre 26.000 mq, nel secondo trimestre circa il 30% della superficie assorbita ha riguardato la periferia e in particolare la zona Bicocca.

Infine, nella Capitale si conferma l'attenzione verso la zona EUR. In termini di mq, nei primi 6 mesi del 2017, si rileva una sostanziale parità in termini di mq assorbiti fra EUR e periferia, dato influenzato da una transazione registrata nel primo trimestre nella zona Fiumicino Corridor e con oggetto un immobile di 15.000 mq e in fase di completamento”.

Raimondo Massimo Cogotti

Direttore Settore Office Italia
Gruppo Gabetti

KEY FINDINGS

Complessivamente l'andamento del mercato ad uso uffici a Milano e Roma nei primi 6 mesi del 2017 ha rilevato un lieve calo dell'assorbimento rispetto allo stesso periodo del 2016.

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nel primo semestre 2017 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 201.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ In termini di superficie locata, nei primi 6 mesi del 2017, i mercati più attivi sono stati la periferia, con il 31% della superficie totale, e il Porta Nuova Business District, con il 25%. Seguono l'hinterland (14%), il semicentro (13%), il CBD (13%) e il resto del centro (4%). ✓ Lo sfitto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,55 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (46%). Segue l'hinterland con il 24%. ✓ Il prime rent registrato nel CBD al secondo trimestre del 2017 è di 520 €/mq/anno. ✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili. Il Prime Yield della zona centro-CBD di Milano si attesta intorno al 4,75%. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'assorbimento stimato per Roma nel primo semestre 2017 è stato di circa 73.600 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ La zona periferica, che include anche le zone di Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra, risulta essere la macrozona di preferenza facendo registrare il 38% dell'assorbimento totale nel Q1 2017, in termini di superficie. Seguono l'EUR con il 31% del totale, e il centro con l'11%. ✓ Più staticità per quanto riguarda il CBD e il semicentro (10%). ✓ Il prime rent registrato nel CBD al secondo trimestre del 2017 è di 400 €/mq/anno. ✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili. In centro-CBD il rendimento si attesta intorno al 5,7%.

