

OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q3 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 terzo trimestre del 2017.

“Nei primi nove mesi del 2017, nelle due piazze principali di Milano e Roma, si è registrata una tendenza positiva in termini di assorbimento di spazi direzionali, con un incremento complessivo di circa il 10% rispetto allo stesso periodo del 2016, con una crescita maggiore per la Capitale.

Anche nel terzo trimestre del 2017 a Milano la zona più attiva in termini di assorbimento è risultata essere la periferia, dove la zona Bicocca, da inizio anno, ha pesato per circa il 45% della superficie totale locata.

A Roma si conferma l'attenzione verso la zona EUR, dove si è registrata l'operazione più importante in termini di superficie dell'anno. Le due operazioni che hanno dominato il mercato romano nel 2017, pesando per circa il 30% dell'assorbimento complessivo, sono state realizzate da società operanti nel settore dell'informatica e IT e hanno riguardato immobili cielo-terra di superficie superiore ai 15.000 mq”.

Raimondo Massimo Cogotti

Direttore Settore Office Italia
Gruppo Gabetti

KEY FINDINGS

Nei primi 9 mesi del 2017 il mercato ad uso uffici a Milano e Roma ha registrato un aumento complessivo dell'assorbimento rispetto allo stesso periodo del 2016 del +10,1%.

MILANO	ROMA
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nei primi 9 mesi del 2017 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 264.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ In termini di superficie locata, nei primi 9 mesi del 2017, i mercati più attivi sono stati la periferia, con il 33% della superficie totale, e il Porta Nuova Business District, con il 23%. Seguono il CBD e il semicentro, con il 13%, l'hinterland (12%) e il resto del centro (6%). ✓ Lo sfitto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,53 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (49%). Segue l'hinterland con il 23%. ✓ Il prime rent registrato nel CBD al terzo trimestre del 2017 è di 530 €/mq/anno. ✓ Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, ad eccezione del Prime Yield nella zona centrale di Milano, sceso al 4,50%. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'assorbimento stimato per Roma nei primi 9 mesi del 2017 è stato di circa 129.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). ✓ Nei primi 9 mesi del 2017, la zona EUR risulta essere la macrozona di preferenza, facendo registrare il 40% dell'assorbimento totale in termini di superficie. Seguono la periferia, che include anche le zone di Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra, con il 26% del totale, e il CBD con il 16%. ✓ Il prime rent registrato nel CBD al terzo trimestre del 2017 è di 400 €/mq/anno. ✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, ad eccezione del Prime Yield nella zona centrale di Roma, sceso al 5,40%.