# OFFICE SNAPSHOT MI – RM Q1-Q4 2019

***A Milano e Roma l'assorbimento stimato cresce del 32%, raggiungendo quasi i 760 mila mq***

***Previsioni positive anche per il 2020, con un'attenzione rivolta agli immobili di qualità***

***Tra le altre città italiane, da tenere d'occhio Bologna e Napoli***

*Milano, 18 febbraio 2020* - Si chiude un 2019 positivo per il settore uffici a **Milano** e **Roma**: il mercato, dinamico durante tutto l'anno, ha registrato valori record in entrambe le città. L'assorbimento stimato nel capoluogo lombardo ha raggiunto i **487.700 mq** (+25% sul 2018). Mentre nella capitale si è attestato a **271.500 mq** (+47%), grazie anche a una rilevante transazione di circa 50 mila mq nel settore pubblico effettuata nel secondo trimestre.

A Milano i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 26% della superficie totale locata e l'Hinterland, con il 24%. Top destination resta il **Porta Nuova Business District**, che però sconta una scarsità dell'offerta. A livello di canoni prime si è distinto il CBD, con una quotazione di circa **580 €/mq annuo**, in leggero aumento rispetto allo stesso periodo del 2018 e stabile in confronto al terzo trimestre 2019.

Nella capitale la macrozona maggiormente richiesta è stata l'**EUR**, con un assorbimento totale pari al 36%. Nel quarto trimestre 2019 i canoni sono risultati in aumento rispetto al trimestre precedente, con un prime rent nelle aree più centrali pari a **450€/mq annuo**. Cresce l'attenzione verso **l'asse Roma-Fiumicino**, il nuovo corridoio direzionale romano, che conta importanti servizi, come la vicinanza all'aeroporto e alla linea ferroviaria, oltre ad affitti leggermente inferiori a quelli della città.

"*Il settore office continua a cavalcare un'onda positiva, archiviando il 2019 con una crescita dell'assorbimento del 25% a Milano e del 47% a Roma. Un trend positivo che prevediamo prosegua anche quest'anno. L'unico possibile freno a una crescita nel capoluogo lombardo, ma anche nella capitale, è la carenza di prodotti di qualità. Ovvero, spazi efficienti e in grado di far stare bene coloro che li utilizzano. Ormai il mercato non accetta più compromessi: gli immobili non in linea con i parametri richiesti, se non vengono riqualificati, restano sfitti".*

*"Pur restando importante il canone di locazione, le società che cercano un ufficio valutano infatti come discriminante il costo per postazione lavoro. Vuol dire che l'immobile, oltre a essere confortevole, deve essere efficiente sotto ogni punto di vista, a partire dall'ottimizzazione energetica, che si traduce in minori spese di riscaldamento e di condizionamento fino all'ottimizzazione degli spazi, grazie a superfici tagliate nel migliore dei modi. Senza dimenticare l'aspetto della mobilità: soprattutto per le grandi aziende la vicinanza a una stazione della metropolitana fa la differenza".*

*"A livello territoriale, se è vero che Milano e Roma restano le 2 realtà di riferimento, ci sono altre città da non sottovalutare. Innanzitutto Bologna, che beneficia non solo di una posizione geografica centrale, ma anche della fermata dell'alta velocità: qui il mercato office si sta muovendo bene. Da tenere sotto osservazione pure Napoli, in special modo il Centro Direzionale del capoluogo campano che presenta una serie di uffici abbastanza vicini alla stazione di un certo interesse".*

**Luca Blasi Toccacelli**

Direttore Generale Divisione Agency

Gruppo Gabetti

## KEY FINDINGS

Il mercato ad uso uffici a Milano e Roma negli ultimi 12 mesi (Q1-Q4 2019) ha rilevato un aumento del +32% dell'assorbimento rispetto ai 12 mesi precedenti (Q1-Q4 2018).

| *MILANO* | *ROMA* |
|---|---|
| ✓ Nel 2019 l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 487.700 mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori). | ✓ L'assorbimento stimato per Roma nel 2019 è stato di circa 271.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). |
| ✓ In termini di superficie locata, nel 2019 i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 26% della superficie totale, e l'Hinterland con il 24%. Segue il Semicentro (16%), la zona Porta Nuova Business District e CBD con eguali valori (12%) e il Centro (10%). | ✓ Nel 2019, la zona EUR risulta essere la macrozona di preferenza, che registra il 36% dell'assorbimento totale in termini di superficie. Seguono il Centro con il 33%, la Periferia, che include anche le zone Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra, con il 13% del totale, il Semicentro con il 10% e, infine, il CBD con l'8%. |
| ✓ Lo sfitto complessivo stimato nell'area milanese è di circa 1,47 Milioni di mq, con una prevalenza, in termini di superficie, nella zona periferica della città (42%). Segue l'Hinterland con il 27%. | ✓ Il prime rent registrato nel CBD nel Q4 2019 è di 450 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/mq/anno). |
| ✓ Il prime rent registrato nel CBD nel 2019 è di 580 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 570 €/mq/anno. | ✓ I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma, pari al 5,00% circa. |
| ✓ Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%. | |