



Q4 2019

# OFFICE MARKET OVERVIEW

MILANO E ROMA



# INDICE

<b>HIGHLIGHTS</b>	4
<b>IL REPORT IN SINTESI</b>	5
<b>MILANO</b>	6
ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE	6
CANONI	7
RENDIMENTI	7
TAKE UP	7
VACANCY	8
TAKE UP PER MACROZONE	8
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI	9
<b>ROMA</b>	10
ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE	10
CANONI	11
RENDIMENTI	11
TAKE UP	12
TAKE UP PER MACROZONE	12
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI	13

## HIGHLIGHTS

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

**487.700** MQ



Dato in aumento rispetto al Q1 - Q4 2018

**PRIME RENT CBD**

**580** € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a (570 €/mq/anno).

## ROMA

**TAKE UP** Q4 2019

**271.500** MQ



Dato in aumento rispetto al Q1 - Q4 2018

**PRIME RENT CBD-CENTRO**

**450** € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420€/mq anno).

## IL REPORT IN SINTESI

Nel 2019 **prosegue il trend positivo** per il mercato degli uffici a Milano, dove **l'assorbimento stimato è stato di circa 487.700 mq**, dato in aumento rispetto allo stesso periodo del 2018.

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%. Si segnala un aumento dei canoni prime nel CBD a circa **580 €/mq annuo** rispetto allo stesso periodo del 2018 e stabile rispetto al trimestre precedente.

Passando alla **Capitale**, si è registrato un **assorbimento di spazi ad uso ufficio di circa 271.500 mq**. Si registrano canoni in aumento rispetto al trimestre precedente, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a **450€/mq annuo**. La zona dell'EUR risulta essere la macrozona di preferenza, con il 36% dell'assorbimento totale.



*Il 2019 ha ottenuto il miglior risultato nel mercato office sia per la città di Milano che per la città di Roma, mostrando rispettivamente un assorbimento pari al 25% e 47% rispetto allo stesso periodo del 2018.*

*Roma è stata caratterizzata da un aumento del prime rent nelle zone più centrali della città, che si attesta a 450 € al metro quadro annuo.*



**Luca Blasi Toccacelli**  
Direttore Generale Divisione Agency  
Gruppo Gabetti

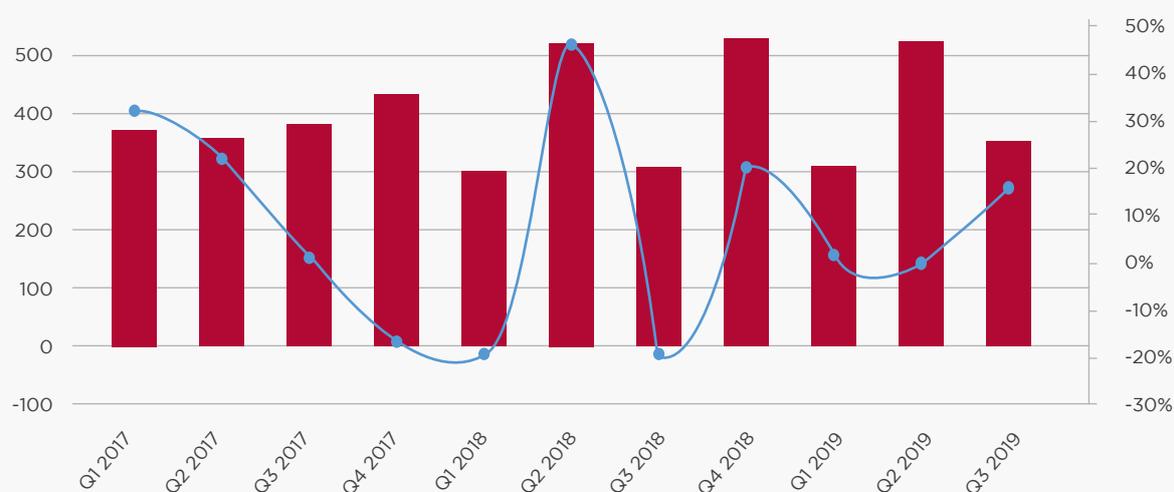


## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel 2018 sono state registrate un totale di **1.645 transazioni**, **+6,8%** rispetto allo stesso periodo del 2017.

**Nei primi nove mesi del 2019** sono state registrate un totale di **1.179 transazioni**, **+5,3% rispetto allo stesso periodo del 2018**. In particolare nel I trimestre si sono registrate 307 transazioni (+2,7%), nel II 520 (+0,9%) e nel III 352, +15,3%.

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente - Milano e Provincia, Q1 2017 - Q3 2019



## 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 2019** è di **580 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 570 €/mq/anno.

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

	RENT €/mq/a - Q4 2019	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD</b>	485	580
<b>PN BD</b>	450	510
<b>Centro</b>	400	470
<b>Semicentro</b>	310	400
<b>Periferia</b>	220	300
<b>Hinterland</b>	150	210

## RENDIMENTI

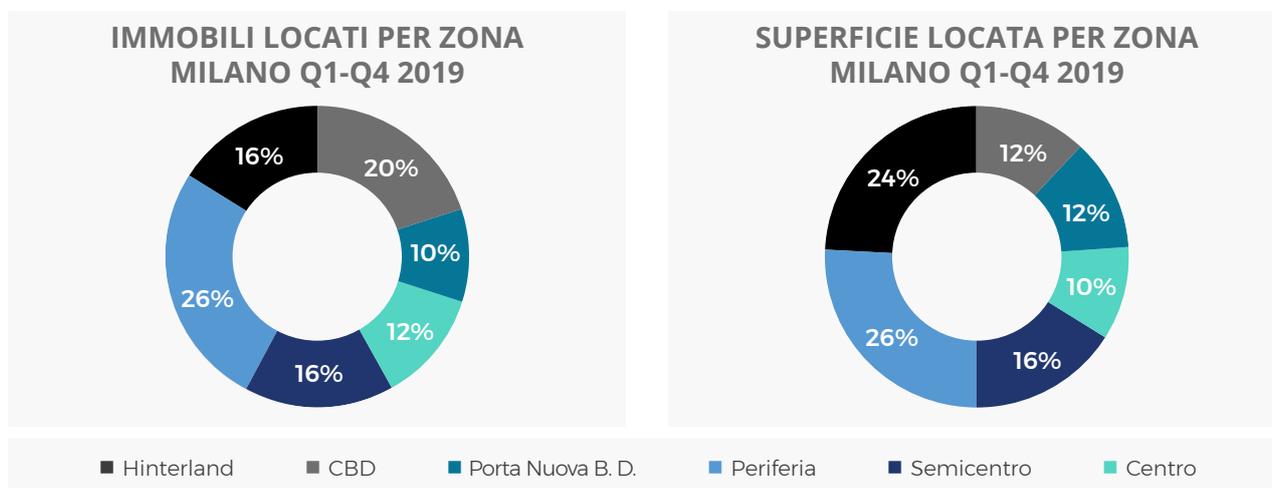
Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, con un **Prime Yield** nella zona centrale di Milano intorno al **4,50%**.

	YIELDS (%) Q4 2019
	PRIME
<b>CBD-Centro</b>	4,50%
<b>Semicentro</b>	6,00%
<b>Periferia</b>	7,00%
<b>Hinterland</b>	7,50%

## TAKE UP

Il **take up** stimato nel 2019 è stato di circa **487.700 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), pari al +25% rispetto allo stesso periodo del 2018. In termini di **numero di contratti** chiusi, la quota maggiore si è registrata nella **Periferia (26%)**; seguono il **CBD (20%)**, l'**Hinterland** e il **Semicentro (16%)**.

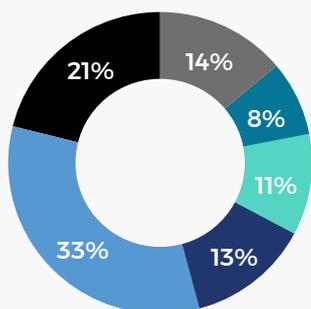
In termini di superficie la **Periferia** rappresenta la quota più sostanziosa (**26%**), seguito dall'**Hinterland (24%)** e il **Semicentro (16%)**.



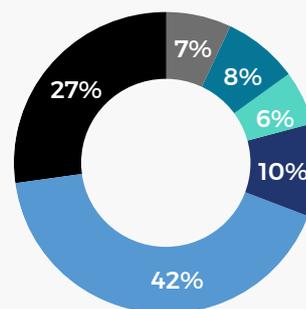
## VACANCY

La **vacancy complessiva** stimata nell'area milanese, al Q4 2019, è di circa **1,47 Milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una **prevalenza dello sfitto**, in termini di superficie, nella zona **periferica** della città, con il 42%, seguita dall'**Hinterland**, con il 27% della vacancy totale.

UNITA' VACANT PER ZONA  
MILANO Q1-Q4 2019



SUPERFICIE VACANT PER ZONA  
MILANO Q1-Q4 2019

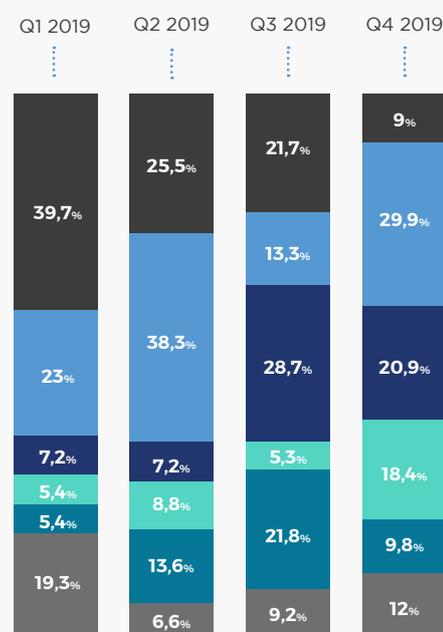


## TAKE UP PER MACROZONA

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 **29,9%** del take up è stato registrato nella **Periferia**, il **20,9%** in **Semicentro**, il **18,4%** in **Centro**, seguono il **CBD** con il **12%**, **Porta Nuova Business District** con il **9,8%** e l'**Hinterland** con il **9%**.

Ripartizione del take-up per Macrozone,  
Milano Q1 2019 - Q4 2019



Hinterland
  CBD
  Porta Nuova B. D.
  Periferia
  Semicentro
  Centro

# 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
<b>CBD</b>	Numero di Operazioni	62
	Somma di Superficie	57.968
	Media di Superficie	935
	Media di Canone	417
<b>PN BD</b>	Numero di Operazioni	30
	Somma di Superficie	60.959
	Media di Superficie	2.032
	Media di Canone	380
<b>Centro</b>	Numero di Operazioni	38
	Somma di Superficie	46.904
	Media di Superficie	1.234
	Media di Canone	369
<b>Semicentro</b>	Numero di Operazioni	51
	Somma di Superficie	78.307
	Media di Superficie	1.535
	Media di Canone	271
<b>Periferia</b>	Numero di Operazioni	79
	Somma di Superficie	127.351
	Media di Superficie	1.612
	Media di Canone	185
<b>Hinterland</b>	Numero di Operazioni	49
	Somma di Superficie	116.265
	Media di Superficie	2.373
	Media di Canone	153
<b>Numero di Operazioni</b>		<b>309</b>
<b>Somma di Superficie totale</b>		<b>487.754</b>
<b>Media di Superficie totale</b>		<b>1.578</b>
<b>Media di Canone totale</b>		<b>272</b>



400 a 600 300 a 399 250 a 299 200 a 249 150 a 199 100 a 149

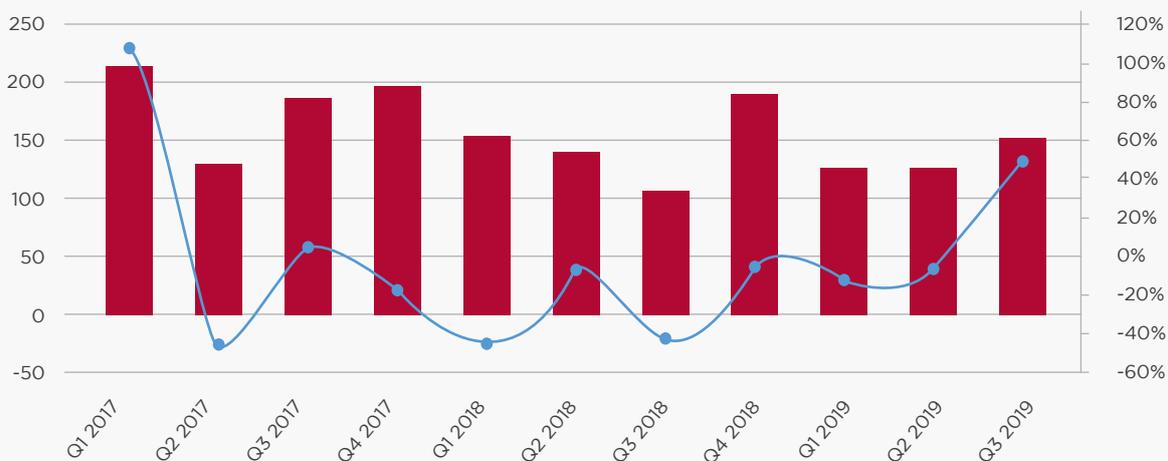


## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel **2018**, sono state registrate un totale di **583 transazioni**. Nei primi nove mesi del 2019 si sono registrate **406 transazioni** (+ 2,3% rispetto allo stesso periodo del 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 trimestre** ha avuto invece una **significativa crescita**, per un totale di **153 transazioni**.

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente  
Roma e Provincia, Q1 2017 - Q3 2019



## 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 e South-East Inner Gra.

Il **prime rent** delle locazioni avvenute al Q4 2019 è di **450 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/mq/anno).



### RENT €/mq/a - Q4 2019

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD*</b>	390	450
<b>Centro*</b>	275	350
<b>Semicentro</b>	260	300
<b>Eur</b>	270	350
<b>Periferia</b>	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 sono rimasti stabili, con un **Prime Yield** nella zona centrale di Roma intorno al **5,00%** circa.



### YIELDS (%) Q4 2019

	PRIME
<b>CBD-Centro</b>	5,00%
<b>Semicentro</b>	6,50%
<b>Eur</b>	6,50%
<b>Periferia</b>	7,80%

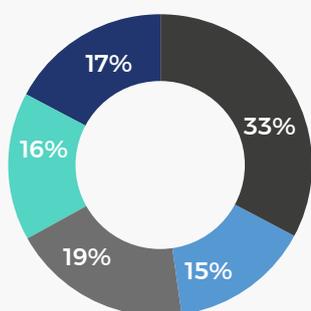


## TAKE UP

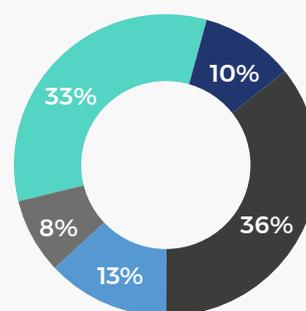
Il **take up stimato nel 2019** è stato di circa **271.500 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), +47% rispetto al 2018. E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (33%), seguita dal **CBD (19%)**. In termini di superficie troviamo in testa l'**EUR** con il **36%** seguita dal **Centro** con il **33%** del totale della superficie locata.

IMMOBILI LOCATI PER ZONA  
ROMA Q1-Q4 2019



SUPERFICIE LOCATA PER ZONA  
ROMA Q1-Q4 2019



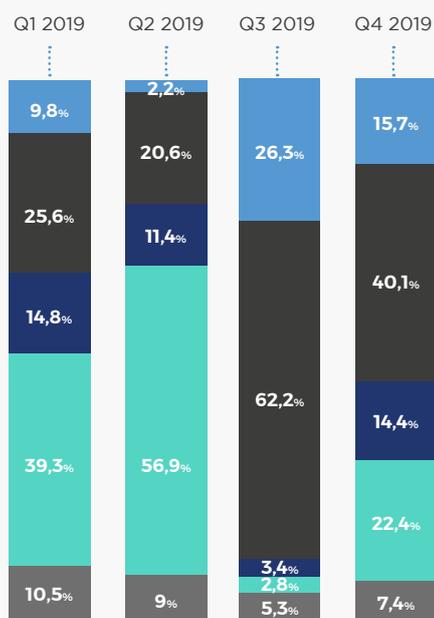
## TAKE UP PER MACROZONA

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 l'**EUR**, con il **40,1%** del take up totale. Seguono il **Centro** con il **22,4%**, la **Periferia** (che include anche le zone di Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra) con il **15,7%**, il **Semicentro** con il **14,4%** e infine il **CBD** con il **7,4%**.

■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

Ripartizione del take-up per Macrozona,  
Roma Q1 2019 - Q4 2019



# 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
<b>CBD</b>	Numero di Operazioni	28
	Somma di Superficie	22.359
	Media di Superficie	799
	Media di Canone	380
<b>Centro</b>	Numero di Operazioni	24
	Somma di Superficie	90.273
	Media di Superficie	3.761
	Media di Canone	257
<b>Semicentro</b>	Numero di Operazioni	25
	Somma di Superficie	28.188
	Media di Superficie	1.128
	Media di Canone	254
<b>EUR</b>	Numero di Operazioni	50
	Somma di Superficie	96.759
	Media di Superficie	1.935
	Media di Canone	240
<b>Periferia</b>	Numero di Operazioni	10
	Somma di Superficie	10.148
	Media di Superficie	1.015
	Media di Canone	143
<b>East Inner Cra</b>	Numero di Operazioni	5
	Somma di Superficie	4.769
	Media di Superficie	954
	Media di Canone	135
<b>Nuova Fiera di Roma</b>	Numero di Operazioni	7
	Somma di Superficie	18.978
	Media di Superficie	2.711
	Media di Canone	213
<b>Numero di Operazioni</b>		<b>149</b>
<b>Somma di Superficie totale</b>		<b>271.474</b>
<b>Media di Superficie totale</b>		<b>1.822</b>
<b>Media di Canone totale</b>		<b>261</b>

\*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.



■ 350 a 450 ■ 300 a 349 ■ 250 a 299 ■ 200 a 249 ■ 150 a 199 ■ 100 a 149

## TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://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 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. 2020*



**Ufficio Studi**

**Francesca Fantuzzi**

*Responsabile*

ffantuzzi@gabetti.it

**Roberta Giusto**

*Analista Junior*

rgiusto@gabetti.it



**Luca Blasi Toccacelli**

*Direttore Generale*

**Lelio Manna**

*Strategic Advisor Office Milano*

LManna@gabetti.it

