



EXPERTS ON THE FUTURE OF REAL ESTATE

IL MERCATO DEGLI UFFICI ROMA E MILANO

Q3 2020

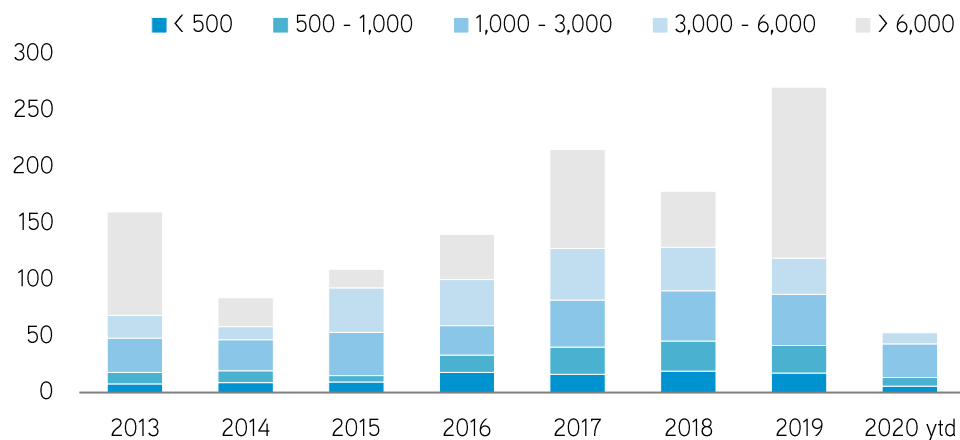
ITALIA | ANDAMENTO DEL MERCATO DEGLI UFFICI

Osservando i dati del terzo trimestre, l'attività di assorbimento conferma il forte rallentamento del mercato delle locazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Questo è il risultato del periodo di lockdown in primavera che non ha permesso l'inizio delle operazioni di ricerca di nuovi spazi uffici. Inoltre, le società si stanno chiedendo che tipologia di spazi avranno bisogno, soprattutto alla luce dell'aumento dei dipendenti che lavoreranno in modalità smart-working. Questo nuovo modo di lavoro può essere vantaggioso sia per i lavoratori che avranno quindi la possibilità di lavorare da casa (o da altri luoghi come per esempio le case secondarie), evitando di perdere tempo nei trasporti, sia per il datore di lavoro che potrà ridurre il costo immobiliare, ottimizzando gli spazi degli uffici.

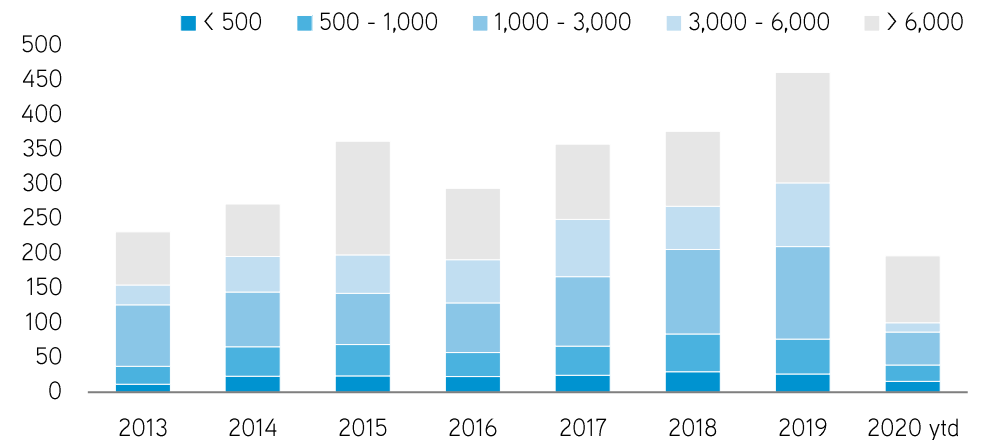
Nel corso del terzo trimestre sono stati assorbiti 35.000 mq di uffici nella piazza di Milano. Bisogna ritornare al secondo trimestre del 2009 per trovare un valore simile, un anno di forte crisi economica. La situazione è simile nella Capitale, dove il take-up ha appena superato i 10.000 mq. L'attendismo è la parola che descrive meglio l'approccio delle società in questo periodo dell'anno e l'arrivo della seconda ondata della pandemia non aiuterà il mercato a riprendersi, nel breve periodo.



Roma | Take-up per superfici (K mq)



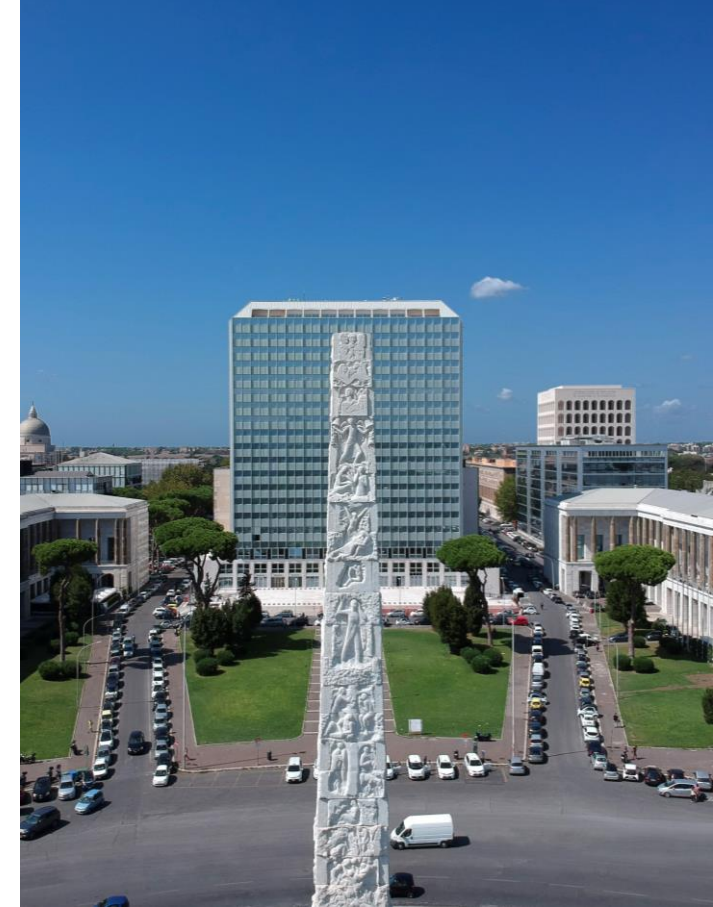
Milano | Take-up per superfici (K mq)



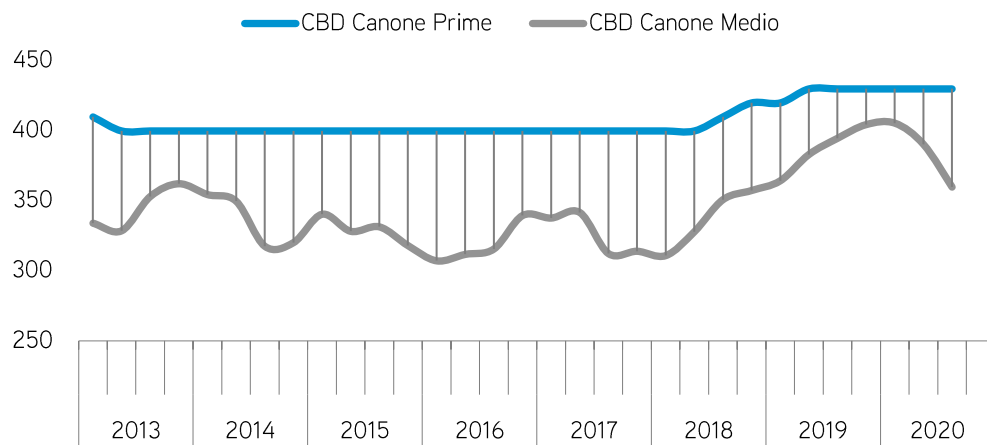
ITALIA | IL MERCATO DEGLI UFFICI

In termini di offerta, non si osserva ancora un aumento degli spazi sfitti disponibili sul mercato. I mercati di Milano e Roma soffrono di una carenza di spazi di qualità, in misura maggiore la Capitale, che hanno spinto gli investitori a realizzare importanti operazioni di ristrutturazione nel corso degli ultimi anni. Queste operazioni sono state coronate da successo con la loro locazione in tempi piuttosto rapidi, alcune volte prima della fine dei lavori, e successivamente con la vendita dell'immobile a dei rendimenti molto bassi. Nel corso del trimestre sono state finalizzate le vendite dell'immobile in Via Mazzini a Milano, a due passi dal Duomo, e in Via dell'Arte a Roma, nel cuore dell'EUR.

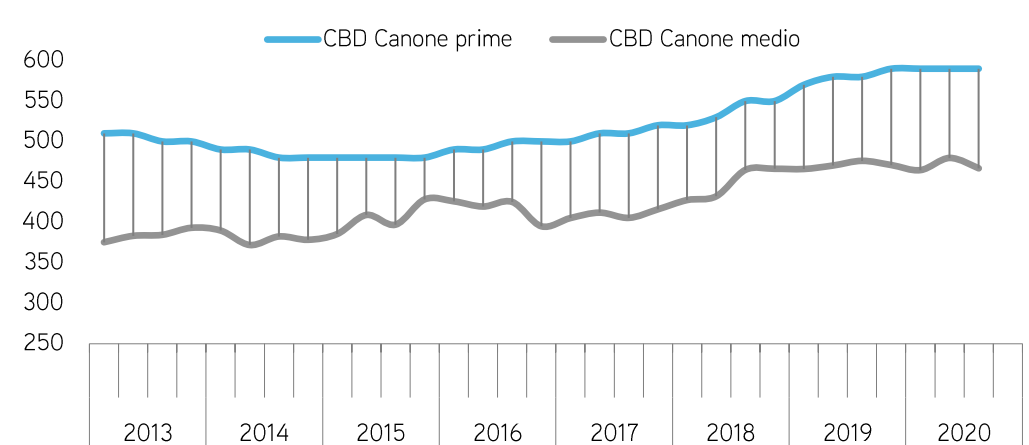
La mancanza di spazi di qualità riesce quindi a mantenere i canoni *prime* sui livelli alti raggiunti a fine 2019. Se i driver del mercato resteranno la ricerca di spazi di qualità, moderni e flessibili, allora i canoni di questi prodotti potrebbero non dover registrare correzioni al ribasso. Tuttavia, durante la ripresa del mercato dopo il primo lockdown, si è osservato un aumento dell'uso degli incentivi da parte dei proprietari per sostenere i livelli dei canoni.



Roma | Canoni *prime* e medi nel CBD (€/mq/a)



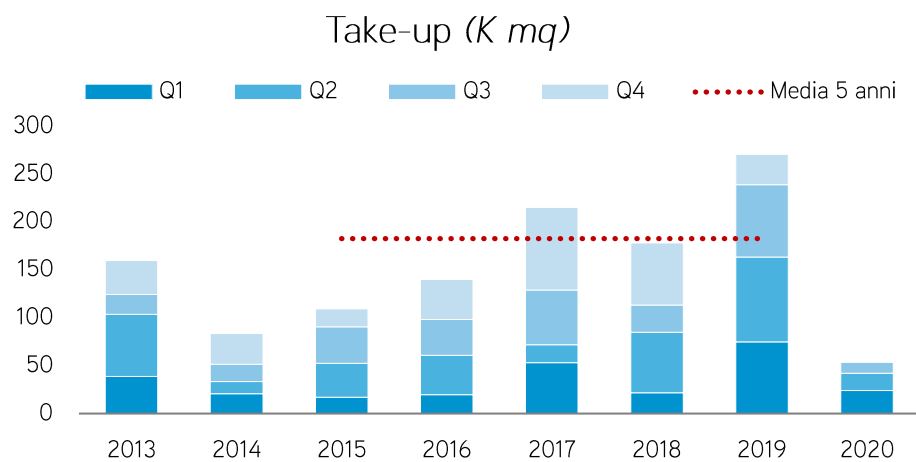
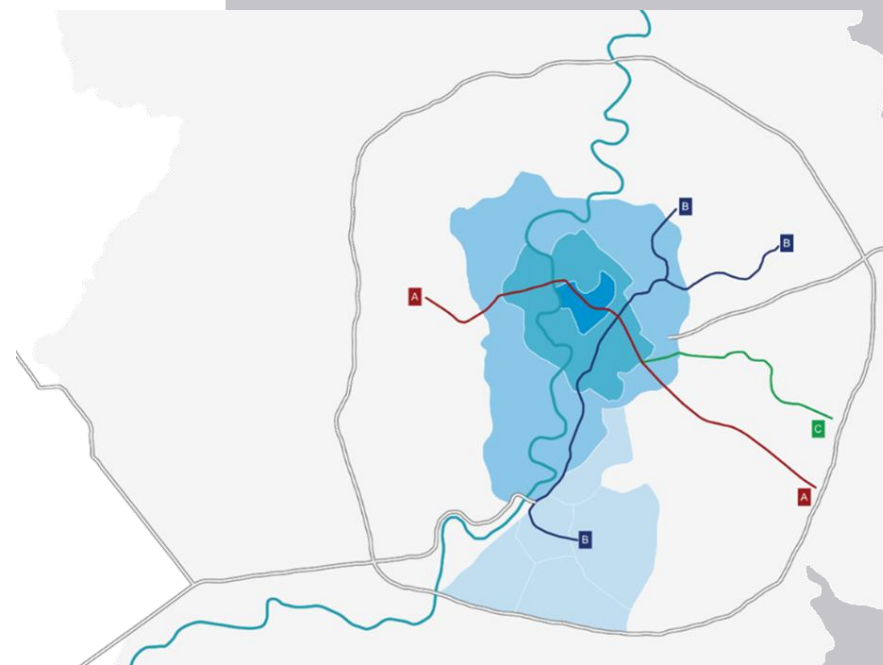
Milano | Canoni *prime* e medi nel CBD (€/mq/a)



UFFICI ROMA | INDICATORI CHIAVE

	CANONI PRIME €/mq/a	TAKE-UP K mq	SFITTO %	STOCK K mq
	430 ▬	53,0 ▼	8,3 ▲	10.000 ▬
CBD	430 ▬	5,7 ▼	3,1 ▼	2.400 ▬
Centro	380 ▬	18,5 ▼	4,0 ▼	1.650 ▬
Semicentro	280 ▬	6,7 ▼	10,9 ▲	750 ▬
Greater Eur	340 ▬	14,1 ▼	9,4 ▲	2.876 ▬
Periferia	180 ▬	8,1 ▼	14,3 ▼	2.324 ▬

Nota: Variazioni Q1-Q3 2020 vs. Q1-Q3 2019



CBD

Greater Eur

Centro

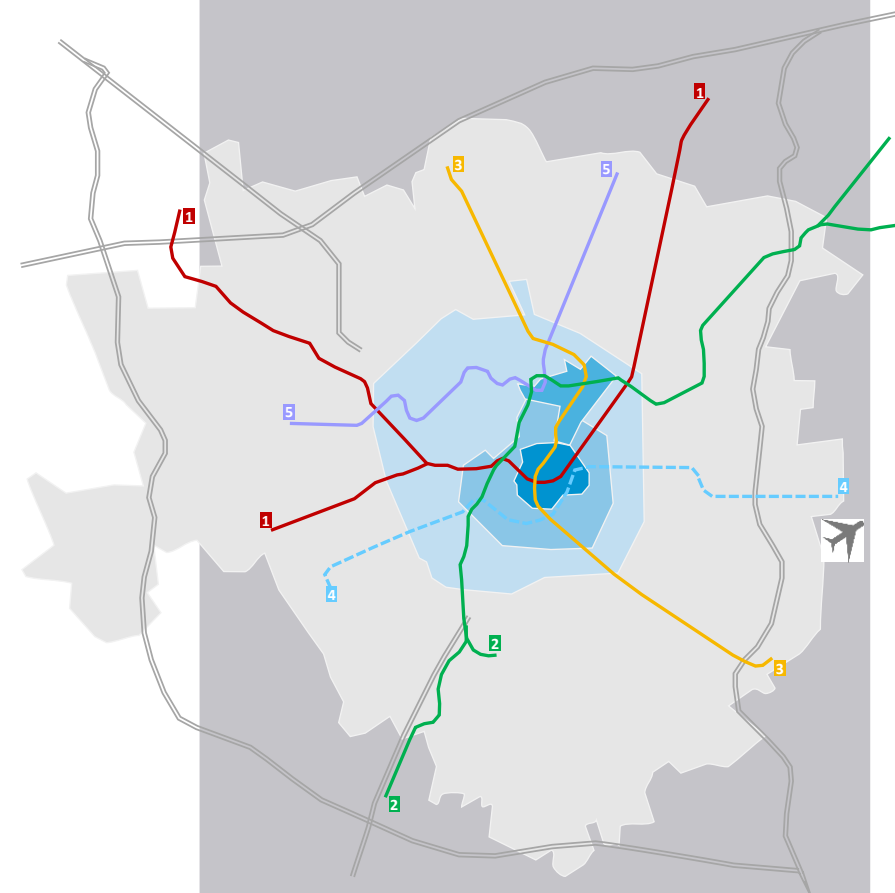
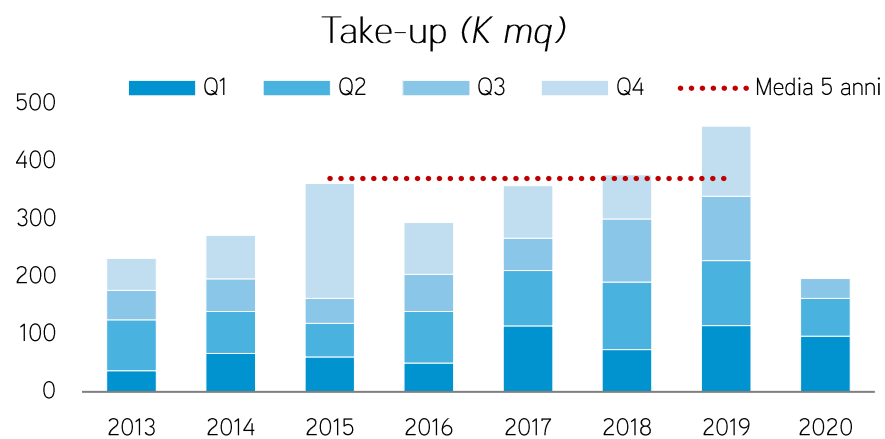
Periferia

Semicentro

UFFICI MILANO | INDICATORI CHIAVE

	CANONI PRIME €/mq/a	TAKE-UP K mq	SFITTO %	STOCK K mq
	590 ▲	196,9 ▼	9,3 ▼	12.422 ▲
CBD Duomo	590 ▲	7,8 ▼	3,6 ▲	1.497 ▬
CBD Porta Nuova	520 ▬	45,5 ▼	6,5 ▲	1.386 ▬
Centro	460 ▲	12,9 ▼	4,6 ▼	850 ▬
Semicentro	350 ▬	13,4 ▼	4,1 ▼	2.085 ▬
Periferia	280 ▬	84,2 ▼	12,1 ▼	3.983 ▬
Hinterland	220 ▬	33,0 ▼	15,5 ▼	2.622 ▲

Nota: Variazioni Q1-Q3 2020 vs. Q1-Q3 2019



CBD Duomo

Semicentro

CBD Porta Nuova

Periferia

Centro

Hinterland

Fonte: Colliers International

17,000

EMPLOYEES

68

COUNTRIES

€108

BILLION
TRANSACTION
VALUE

69,000

TRANSACTIONS

€ 2.8

BILLION TURNOVER

175

MILLION SQM
UNDER MANAGEMENT

OUR SERVICES INCLUDE



CAPITAL
MARKETS



AGENCY



ADVISORY



PROJECT
MANAGER



VALUATION





COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA S.p.A.

Via Durini 4
20122 MILANO

Via Bissolati 76
00187 ROMA

EXPERTS ON THE FUTURE OF REAL ESTATE



SIMONE ROBERTI
Head of Research
simone.roberti@colliers.it
+39 348 3806762



EMANUELE MORBIDELLI
Rome Agency
emanuele.morbidelli@colliers.it
+39 335 1081899



DARIO MARULLO
Milan Agency
dario.marullo@colliers.it
+39 335 1816567

www.colliers.com