



EXPERTS ON THE FUTURE OF REAL ESTATE

IL MERCATO DEGLI UFFICI ROMA E MILANO

Q4 2020

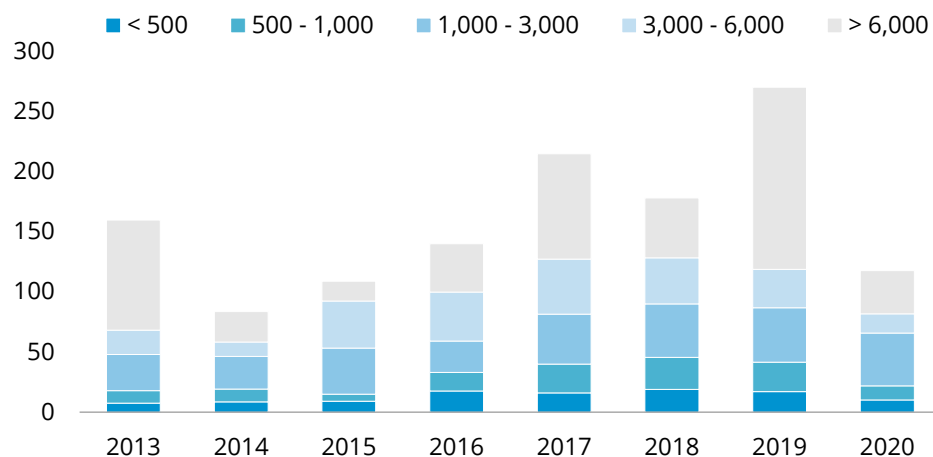
ITALIA | ANDAMENTO DEL MERCATO DEGLI UFFICI

Osservando i dati del secondo semestre del 2020, 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. Le società, inoltre, si stanno chiedendo che tipologia di spazi avranno bisogno, soprattutto alla luce dell'aumento dei dipendenti che lavoreranno in modalità smart-working.

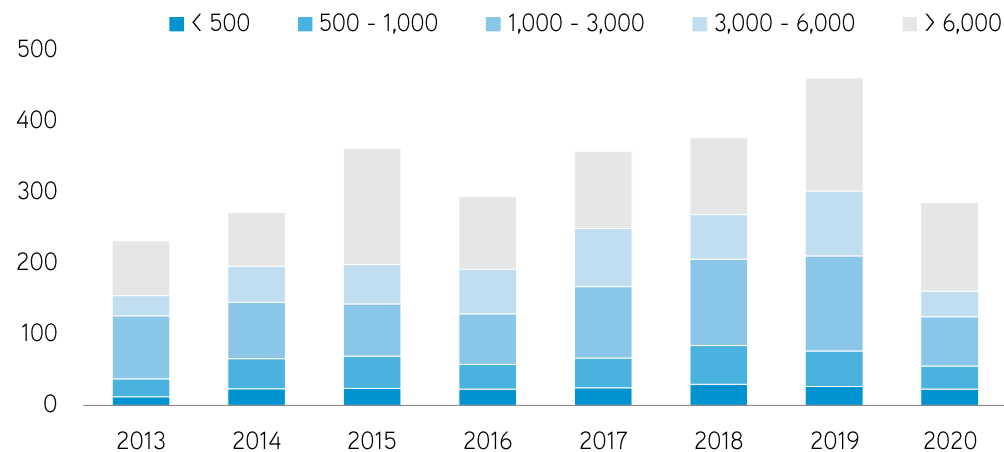
Il volume del quarto trimestre è stato migliore rispetto al trimestre precedente in quanto nelle due città si sono registrate delle grosse transazioni, tutte e due della pubblica amministrazione. A Roma, la Regione Lazio è andata a occupare l'edificio in Via Anagnina di circa 30.000 mq, un complesso di vari immobili dove la Regione concentrerà alcuni uffici sparsi per la città. A Milano, il Comune ha comprato l'edificio in Via Sile di circa 19.000 mq dove verranno trasferiti gli uffici dell'assessorato all'urbanistica. Al di fuori di queste transazioni, si osserva un approccio molto attendista da parte delle società. Pertanto, nei prossimi trimestri ci aspettiamo un aumento delle rinegoziazioni dei contratti in essere e una ricerca di spazi inferiori rispetto a quanto occupato, per via di un utilizzo degli uffici in maniera più efficiente.



Roma | Take-up per superfici (K mq)



Milano | Take-up per superfici (K mq)



Fonte: Colliers International

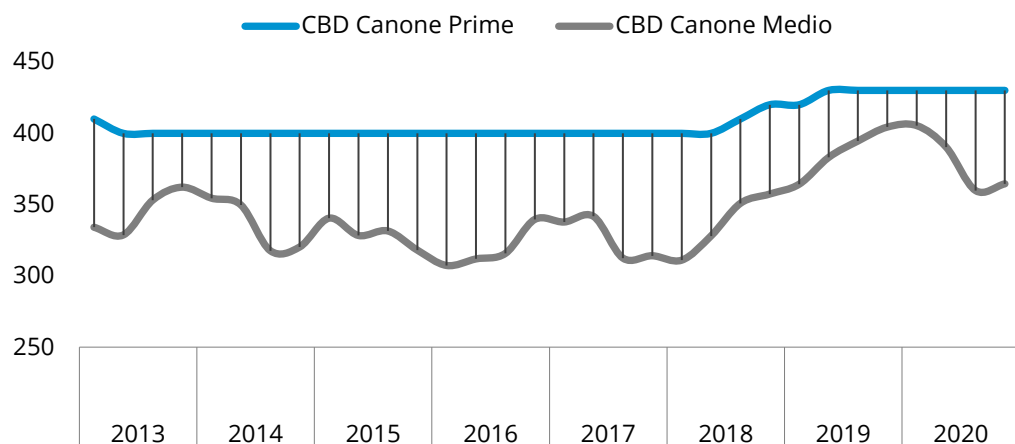
ITALIA | IL MERCATO DEGLI UFFICI

In termini di offerta, non si osserva ancora un aumento degli spazi sfitti disponibili sul mercato. L'offerta di spazi di qualità, soprattutto in certe zone delle città, rimane ancora bassa e questo aveva 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. Con l'arrivo della crisi, i progetti speculativi che sarebbero dovuti essere lanciati sono stati ritardati.

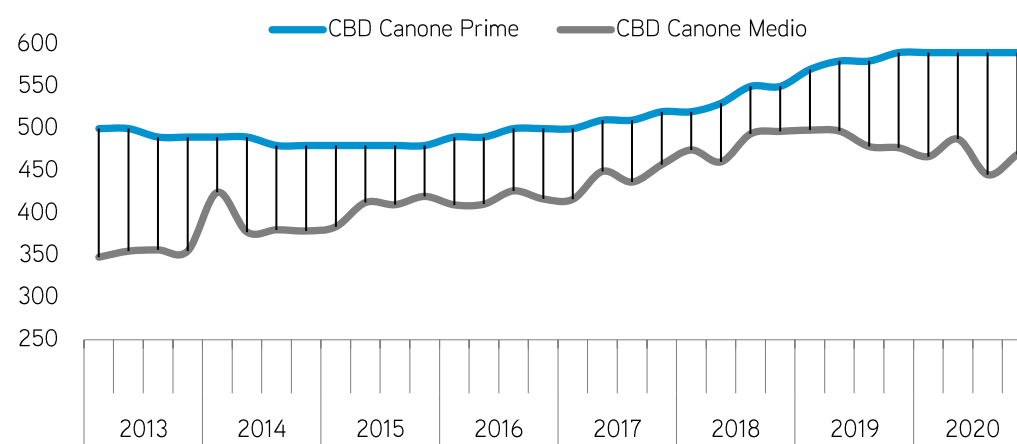
La mancanza di spazi di qualità riesce quindi a mantenere i canoni *prime* sui livelli alti raggiunti a fine 2019. Se i driver del mercato resteranno la ricerca di spazi di qualità, moderni e flessibili, allora i canoni di questi prodotti potrebbero non dover registrare correzioni al ribasso. Tuttavia, 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. Fino a quando i proprietari riusciranno a mantenere i canoni a regime sui livelli pre-crisi?



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



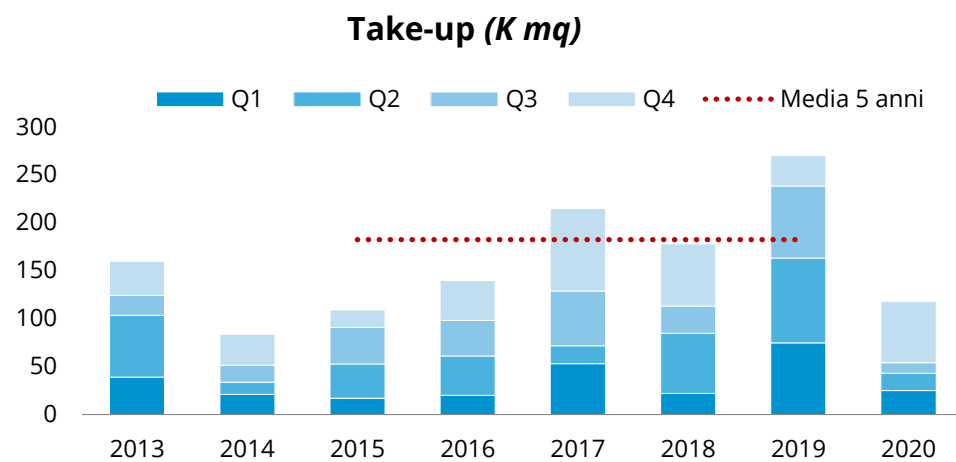
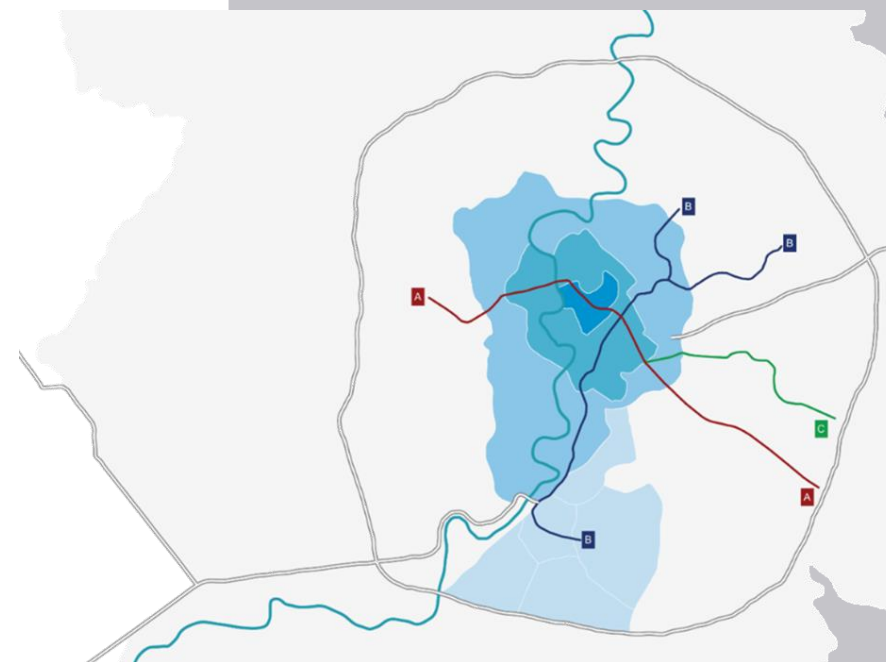
Milano | Canoni *prime* e medi nel CBD (€/mq/a)



UFFICI ROMA | INDICATORI CHIAVE

	CANONI PRIME €/mq/a	TAKE-UP K mq	SFITTO %	STOCK K mq
	430	117,8	8,5	10.000
CBD	430	8,8	3,6	2.400
Centro	380	30,8	4,0	1.650
Semicentro	280	8,0	11,4	750
Greater Eur	340	30,3	9,3	2.876
Periferia	180	40,0	14,7	2.324

Nota: Variazioni 2020 vs. 2019

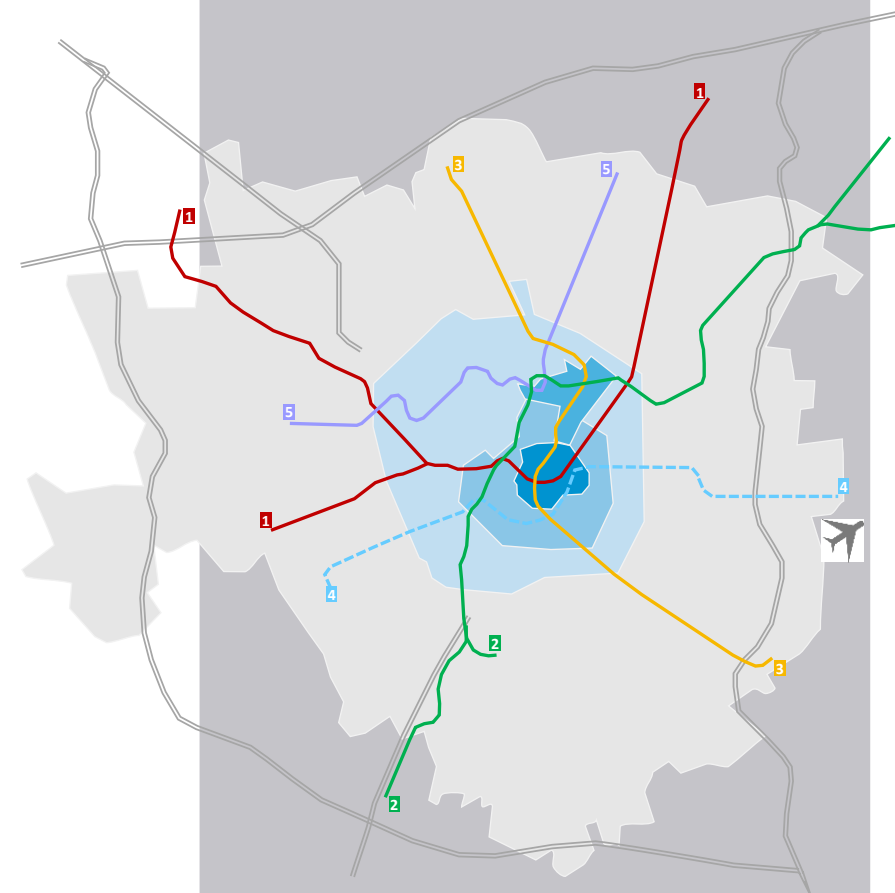
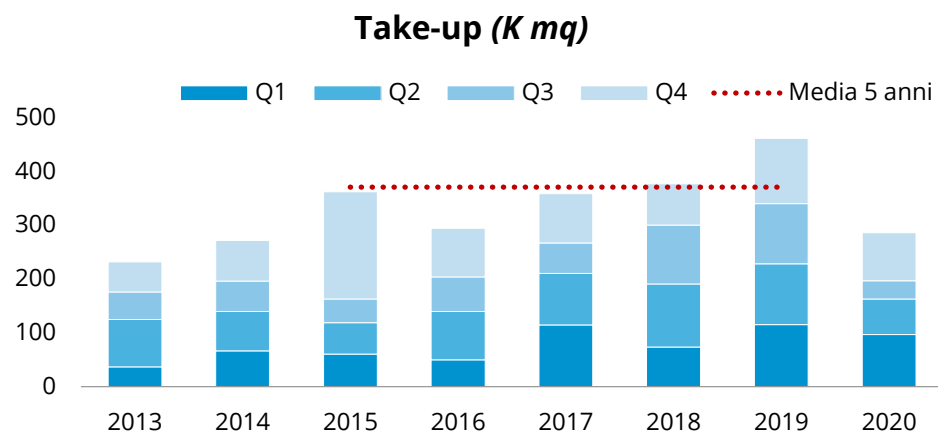


CBD
Centro
Semicentro
Greater Eur
Periferia

UFFICI MILANO | INDICATORI CHIAVE

	CANONI PRIME €/mq/a	TAKE-UP K mq	SFITTO %	STOCK K mq
	590 ▬	285,8 ▼	9,0 ▼	12.454 ▲
CBD Duomo	590 ▬	20,3 ▼	3,3 ▲	1.497 ▬
CBD Porta Nuova	520 ▬	52,0 ▼	6,5 ▲	1.376 ▲
Centro	460 ▬	20,2 ▼	4,6 ▲	850 ▬
Semicentro	350 ▬	23,9 ▼	3,6 ▼	2.108 ▲
Periferia	280 ▬	117,3 ▼	11,6 ▼	4.001 ▲
Hinterland	220 ▬	52,0 ▼	15,3 ▼	2.622 ▬

Nota: Variazioni 2020 vs. 2019



CBD Duomo
CBD Porta Nuova
Centro
Semicentro
Periferia
Hinterland

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



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

www.colliers.com