



EXPERTS ON THE FUTURE OF REAL ESTATE

IL MERCATO DEGLI UFFICI ROMA E MILANO

H1 2020

ITALIA | ANDAMENTO DELL'ECONOMIA

Come previsto, il PIL italiano è calato del -12,4% nel secondo trimestre rispetto al trimestre precedente. Nel corso del terzo trimestre, si dovrebbe registrare un rimbalzo di circa il +11% con, nei trimestri successivi, una ripresa più graduale e prolungata. Complessivamente, la caduta del PIL nel 2020 dovrebbe essere la peggiore dalla fine della Seconda Guerra Mondiale, pari a -9,3%. Gli effetti della crisi dureranno per i prossimi anni visto che soltanto nel 2023 verranno ritrovati i livelli di PIL del Q4 2019. Tuttavia, l'incertezza sulle previsioni rimane estremamente elevata. Alcuni indici stanno tornando sui livelli pre-crisi, mentre altri stentano a recuperare, come per esempio la fiducia delle imprese che rimane molto bassa.

I tagli all'occupazione sono proseguiti a maggio, ma a un ritmo più lento rispetto a marzo e aprile. Da febbraio, sono stati persi più di 500.000 posti di lavoro portando il tasso di disoccupazione all'8,3%. Il calo di questo indicatore (dal 9,4% di dicembre 2019) è dovuto al calo temporaneo del tasso di partecipazione, che rischia di venir meno man mano che l'economia riparte. Un tasso reale di disoccupazione per i mesi di aprile e maggio viene stimato superiore al 20%.

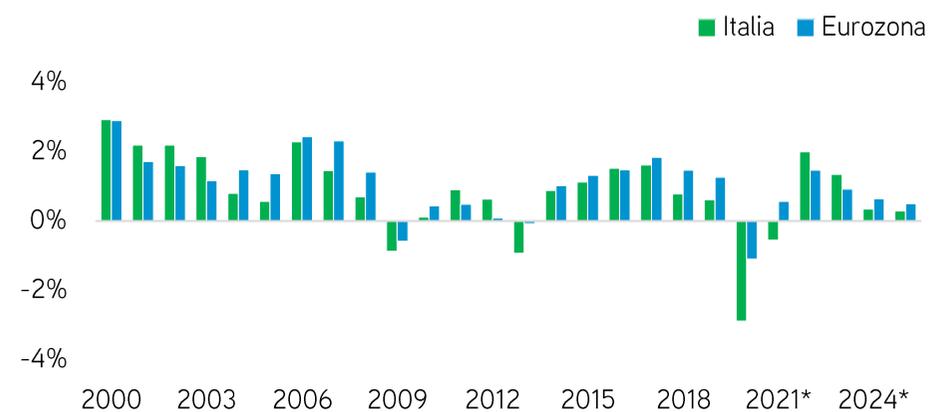
Il lockdown, inoltre, ha limitato l'attività dei consumatori italiani e ridotto i redditi disponibili, spingendo i consumi in Italia a calare del 20% nella prima metà dell'anno. Le famiglie hanno aumentato la loro propensione al risparmio nel secondo trimestre e un loro approccio precauzionale potrebbe portare al rallentamento del recupero dei consumi nel resto dell'anno.

Questa crisi economica, infine, avrà delle ripercussioni sulle finanze pubbliche e il Governo dovrà tenere sotto controllo il surplus primario per riuscire a mantenere i tassi d'interesse sui livelli bassi raggiunti grazie alla liquidità innestata dalla Banca Centrale Europea.

Crescita del PIL



Crescita dell'occupazione nei servizi



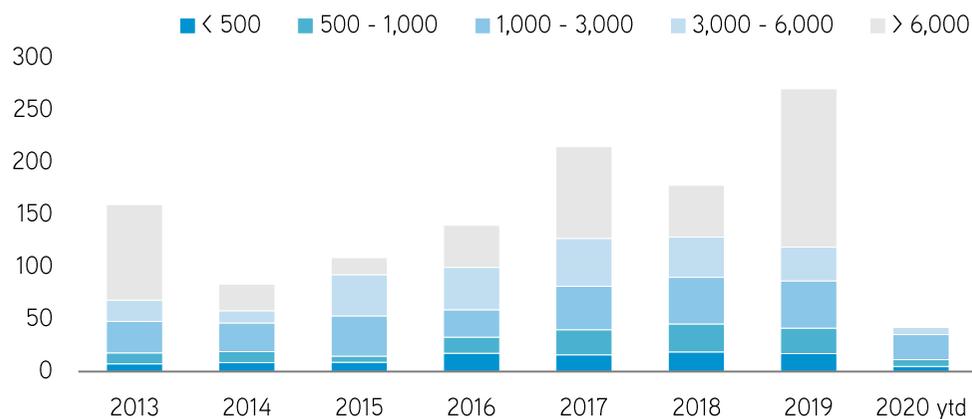
ITALIA | ANDAMENTO DEL MERCATO DEGLI UFFICI

Osservando i dati del primo semestre, l'attività di assorbimento mostra i primi segni di rallentamento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. La piazza di Milano ha resistito meglio grazie a due importanti transazioni: Saipem ha locato 41.000 mq a Santa Giulia e UBI ha preso circa 24.000 mq in Via Melchiorre Gioia. Queste due transazioni hanno riguardato immobili in costruzione, quindi un prodotto nuovo e moderno. In totale, sono state quattro le operazioni di superfici superiori ai 6.000 mq per un totale di 78.000 mq, pari a circa la metà delle superfici locate. Al contrario, a Roma sono mancate queste transazioni di grandi superfici, proprio quelle che avevano permesso al mercato della Capitale di raggiungere degli importanti volumi di transazioni negli ultimi anni.

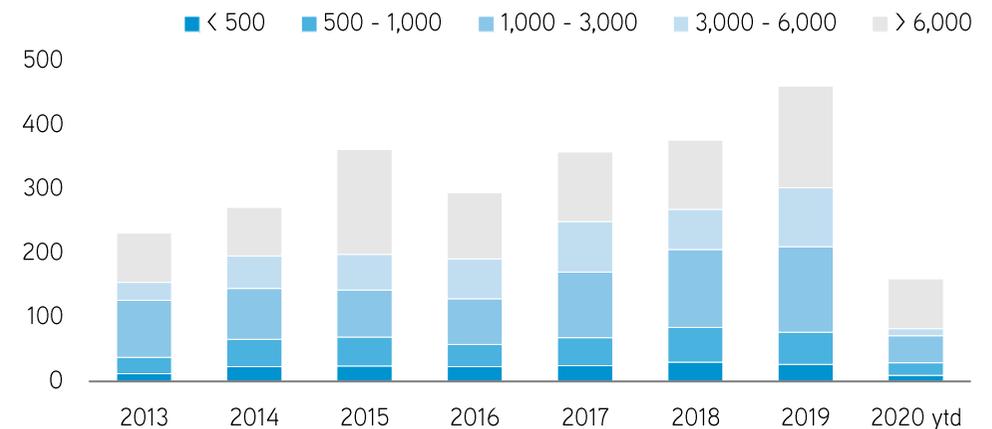
Nella prima metà dell'anno, i due mercati degli uffici hanno risentito del lockdown e, successivamente, della recessione economica. Le nuove forme di lavoro adottate, ossia lo smart working, hanno permesso di continuare l'attività. Il successo di questo esperimento su larga scala ha fatto nascere delle riflessioni su quali saranno gli uffici nel post-Covid. Tuttavia, essendo ancora in atto la pandemia, è ancora troppo presto per capire come sarà il mondo degli uffici di domani.



Roma | Take-up per superfici (K mq)



Milano | Take-up per superfici (K mq)



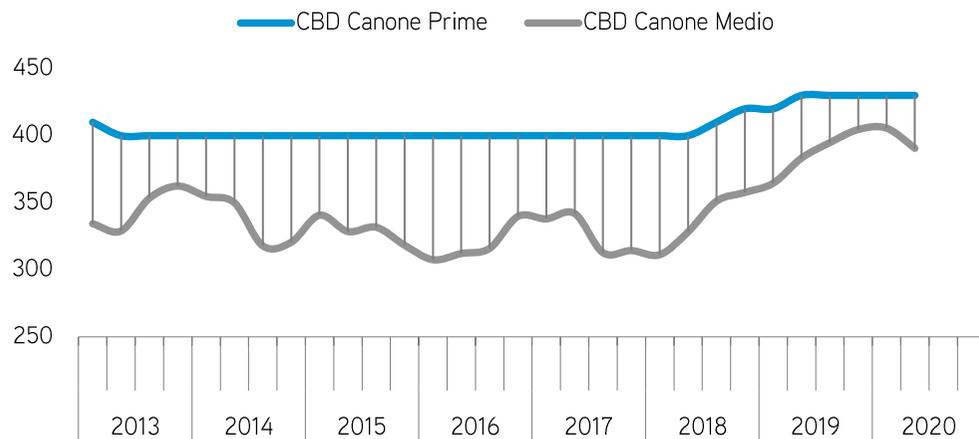
ITALIA | IL MERCATO DEGLI UFFICI

Non si andrà verso la morte degli uffici ma piuttosto verso una loro organizzazione differente. Lavorare in smart working può andare bene per alcuni giorni ma non in maniera continua ed esclusiva. Andare in ufficio resterà importante sia per realizzare gli incontri con le persone esterne all'azienda ma anche con i colleghi su determinati progetti. Pertanto, le zone in comune resteranno importanti e si presume che verranno curate con più attenzione. La postazione fissa del dipendente andrà diminuendo e questo permetterà una maggiore flessibilità della distribuzione del personale ma anche una migliore pulizia dei locali, un nuovo tema nella gestione degli uffici. La flessibilità diventerà quindi un requisito molto importante sia per le società che per le proprietà, in modo da permettere all'edificio di adattarsi più velocemente.

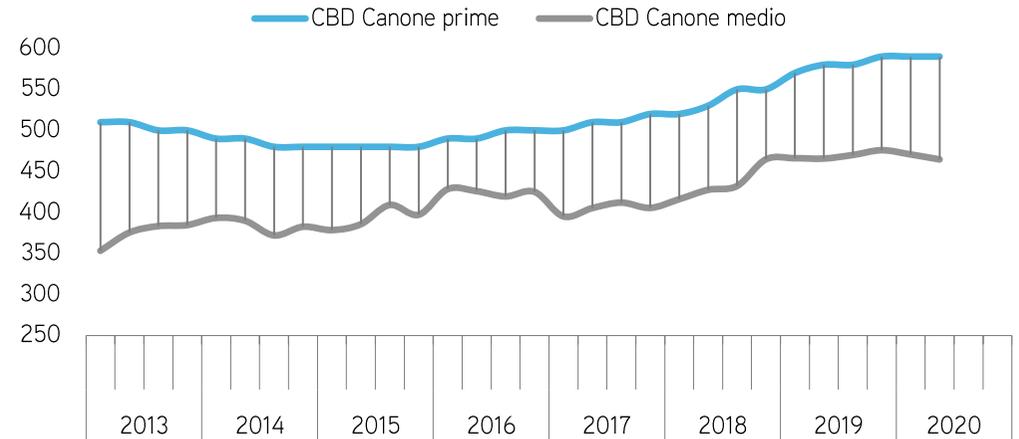
In termini di canoni, è ancora troppo presto per capire come evolverà la situazione, e si dovrà aspettare la ripresa completa del mercato. Tuttavia, nel corso degli ultimi sei anni, la crescita dei canoni a Milano è stata registrata principalmente nelle zone centrali e nei prodotti nuovi. Al contrario, i canoni sono rimasti piuttosto stabili nelle zone periferiche. A Roma, invece, i canoni hanno subito i rialzi maggiori nei nuovi prodotti dell'Eur. Resteranno questi gli stessi driver del mercato?



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

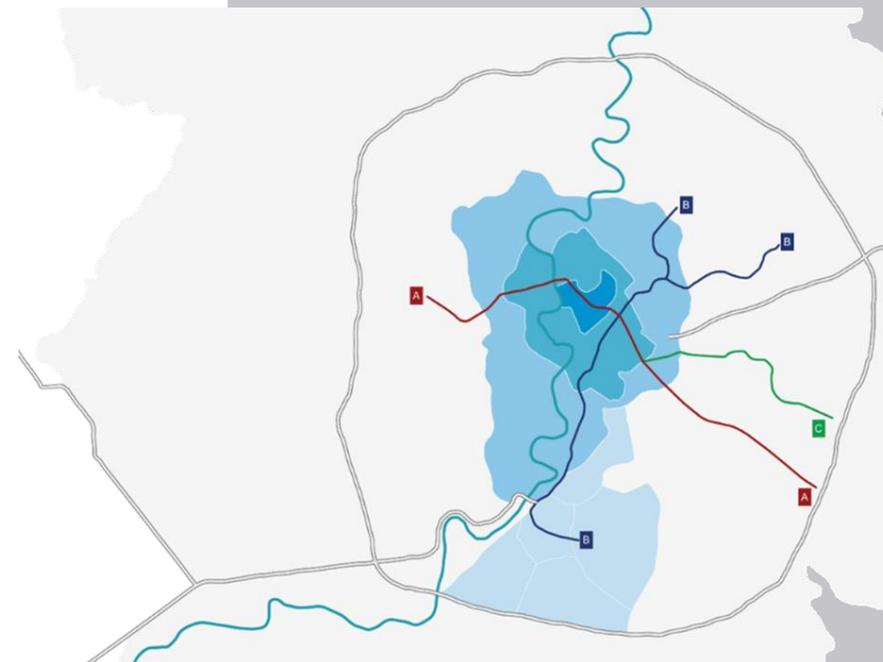


Milano | Canoni *prime* e medi nel CBD (€/mq/a)

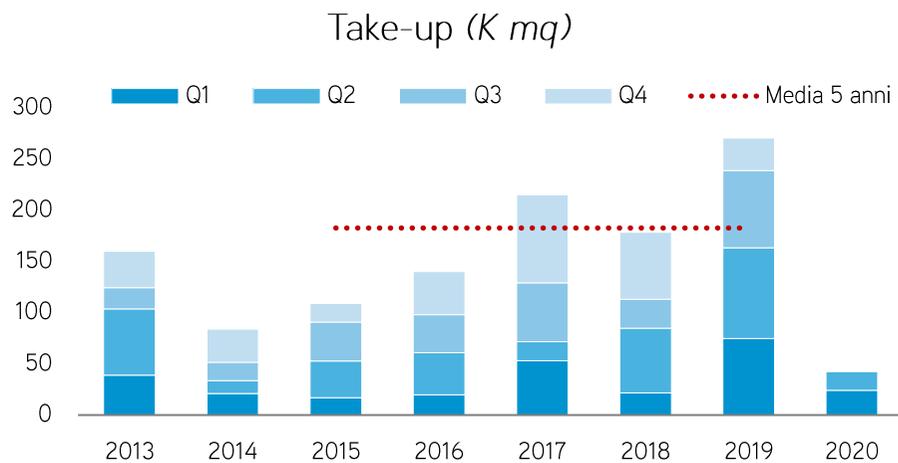


UFFICI ROMA | INDICATORI CHIAVE

	CANONI PRIME €/mq/a	TAKE-UP K mq	SFITTO %	STOCK K mq
	430	42,3	8,2	10.000
CBD	430	2,3	3,2	2.400
Centro	380	13,3	4,0	1.650
Semicentro	280	6,7	10,5	750
Greater Eur	340	12,9	9,0	2.876
Periferia	180	7,1	14,5	2.324



Nota: Variazioni H1 2020 vs. H1 2019

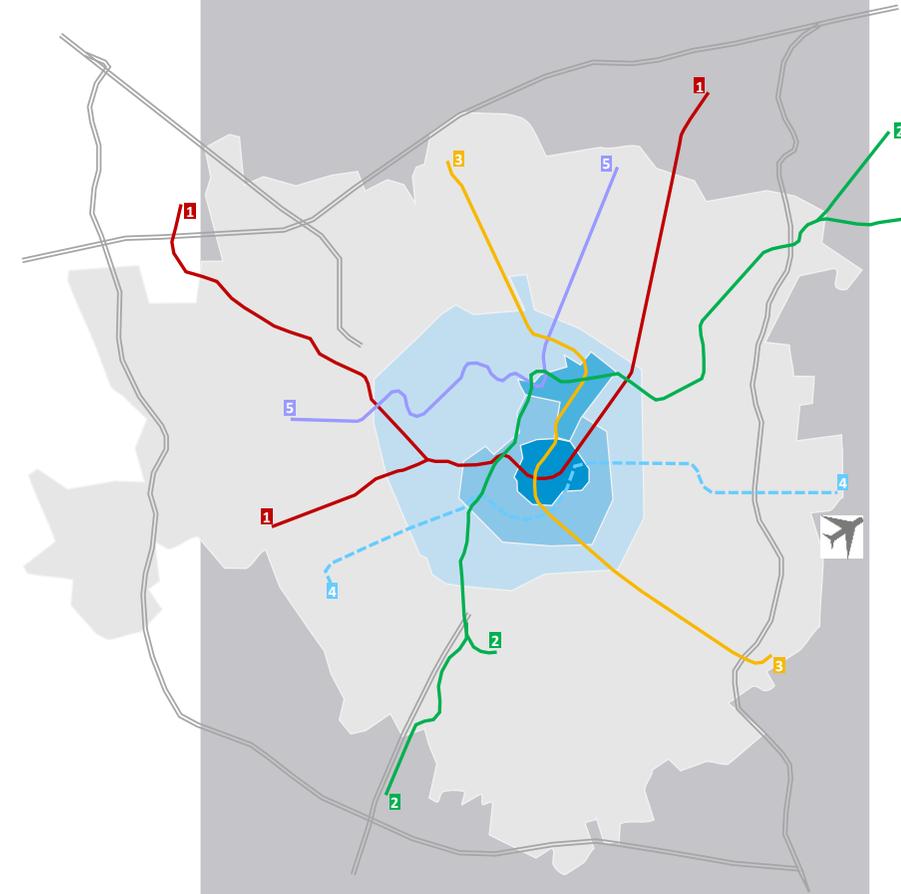
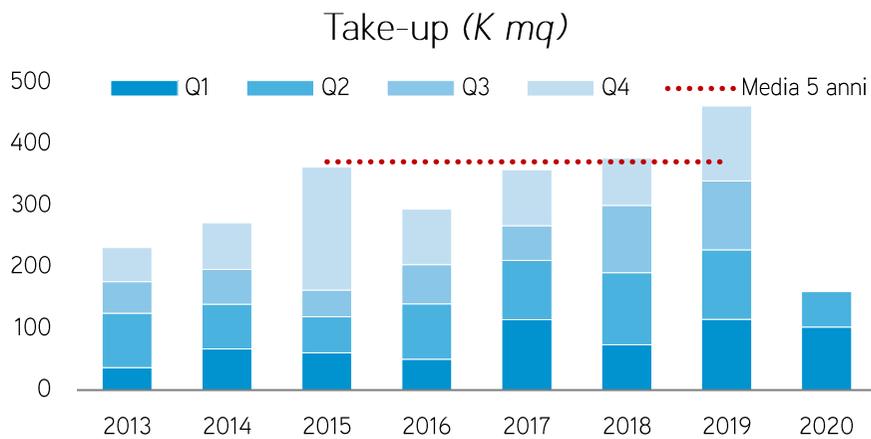


- CBD
- Centro
- Semicentro
- Greater Eur
- Periferia

UFFICI MILANO | INDICATORI CHIAVE

	CANONI PRIME €/mq/a	TAKE-UP K mq	SFITTO %	STOCK K mq
	590 ▲	159,9 ▼	10,0 ▼	12.422 ▲
CBD Duomo	590 ▲	6,0 ▼	2,0 ▼	1.497 ▬
CBD Porta Nuova	520 ▲	42,4 ▲	3,1 ▼	1.386 ▲
Centro	460 ▲	10,5 ▼	4,3 ▼	850 ▬
Semicentro	350 ▬	12,3 ▼	4,6 ▼	2.085 ▬
Periferia	280 ▬	77,8 ▲	13,7 ▼	3.983 ▬
Hinterland	220 ▬	10,9 ▼	18,9 ▼	2.622 ▬

Nota: Variazioni H1 2020 vs. H1 2019



- CBD Duomo** (dark blue)
- CBD Porta Nuova** (medium blue)
- Centro** (light blue)
- Semicentro** (very light blue)
- Periferia** (white)
- Hinterland** (grey)

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