



Q4 2022 - OFFICE SNAPSHOT

**VOLA IL TAKE-UP DEGLI UFFICI.
MILANO - ROMA**

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

04 HIGHLIGHTS

06 INQUADRAMENTO DEL SETTORE UFFICI

07 MILANO

08 TAKE UP

09 TAKE UP PER MACROZONE

09 VACANCY

10 CANONI

10 RENDIMENTI

11 ROMA

12 TAKE UP

13 TAKE UP PER MACROZONE

14 CANONI

14 RENDIMENTI

HIGHLIGHTS

Il mercato ad uso uffici a Milano e Roma nel 2022 ha rilevato un aumento dell'assorbimento rispetto al 2021.

Di seguito un focus sui due principali mercati italiani, con riferimento a take up, vacancy, canoni e rendimenti.

MILANO



TAKE UP 2022

508.400

 MQ


Dato in aumento del +35% rispetto al 2021

PRIME RENT CBD

660

 € MQ ANNO


Dato in leggero aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

HIGHLIGHTS



ROMA



TAKE UP 2022

146.100 MQ



Dato in aumento del +6% rispetto al 2021

PRIME RENT CBD-CENTRO

480 € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

INQUADRAMENTO DEL SETTORE UFFICI

Nel 2022, le locazioni e le vendite del settore uffici hanno mostrato un trend positivo per entrambi i mercati di Milano e Roma, a conferma come le due città continuino ad essere le più attrattive nel panorama nazionale. Milano, che ha superato i numeri raggiunti pre-pandemia, chiude con un take-up di 508.400 mq, crescendo del +35% rispetto al 2021 e superando con il +5% il record finora segnato nel 2019. Roma, invece, è ancora lontana dal recuperare i valori del 2019, ma tuttavia ha registrato una crescita del +6% rispetto al 2021 e del +22% rispetto al 2020. Gli ottimi risultati di questi 12 mesi seguono la scia di quanto è accaduto anche nel mercato degli investimenti corporate con un settore uffici sul podio delle asset class di maggiore interesse per gli investitori, totalizzando un record storico pari a 4,5 miliardi di euro. Un'attenzione che viene confermata dai tenant, la cui esigenza è quella di occupare spazi di qualità per ottemperare agli standard ESG e rendere più attrattivo per i lavoratori il loro *workplace*. Questo si traduce in una maggiore attrazione di nuovi talenti e, conseguentemente, di un aumento dei canoni di affitto.

“

Nonostante un contesto di mercato sfidante, dovuto all'incertezza creata dalla crescita dell'inflazione e dei tassi, Milano e Roma sono riuscite a offrire opportunità ai Tenant. Abbiamo assistito ai primi cambiamenti indotti dalla crescita dell'Economia digitale a favore dello smart working, che sta trasformando gli uffici in luoghi di incontro necessariamente più sostenibili e innovativi a livello qualitativo e ambientale. Il take up raggiunto a Milano ha evidenziato come sono definitivamente alle spalle gli effetti dovuti all'impatto del lavoro a distanza, dimostrando che l'ufficio rimane uno spazio imprescindibile, in una forma diversa, in grado di supportare nuovi modi di lavorare.

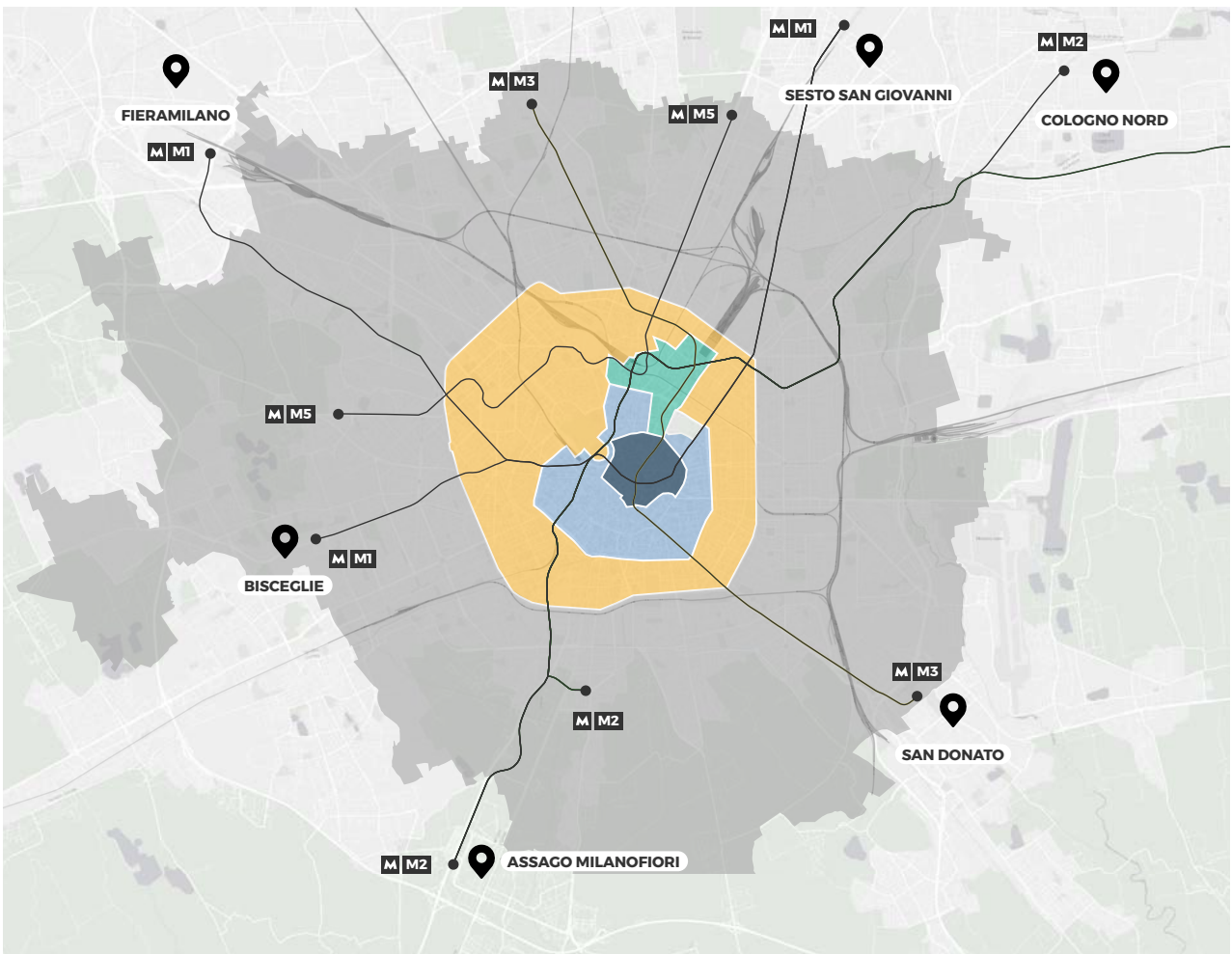
”

Raffaele Melotti

Responsabile Office

Gabetti Agency

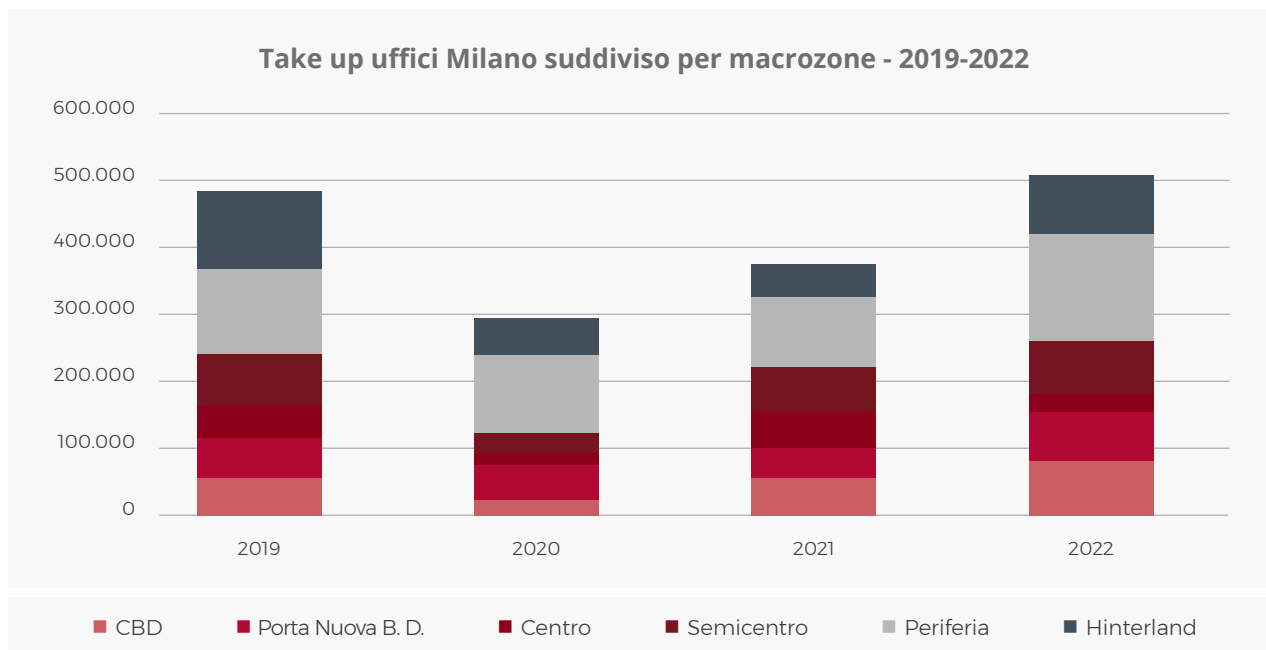
MILANO



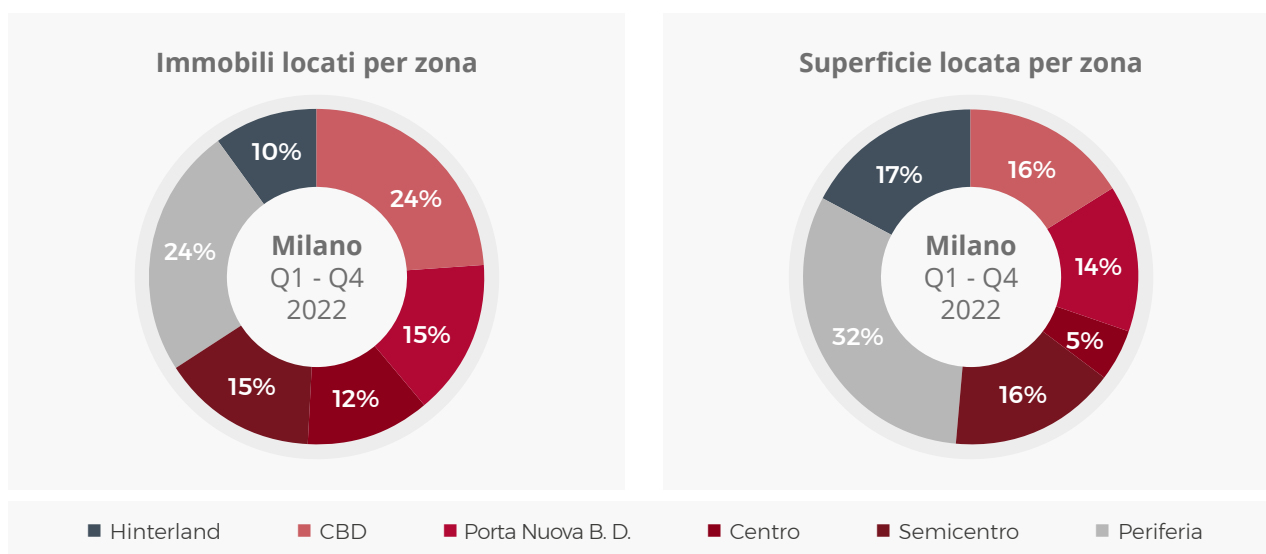
□ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

TAKE UP

Il **take up** stimato nel **2022** si è attestato a **508.400 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), in aumento del +35% rispetto al 2021. Come emerge dal grafico sottostante, Milano ha superato i volumi del 2019, raggiungendo così il record storico finora esaminato.

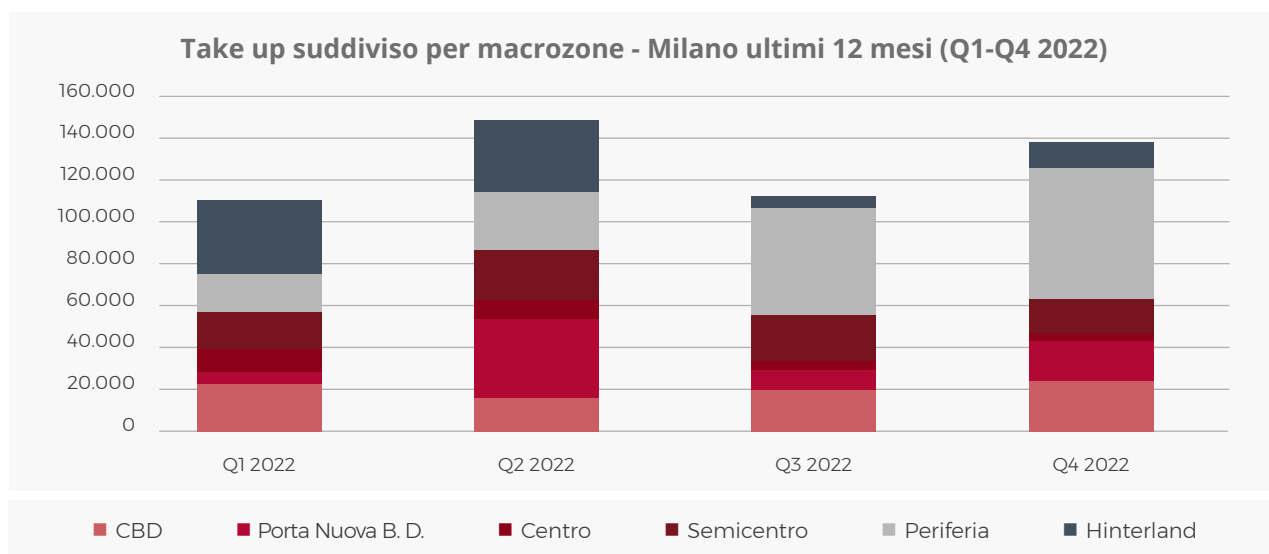


Analizzando il numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata sia nel CBD che nella periferia (24%); seguono PNBD e il semicentro con il 15%. In termini di **superficie locata**, la **periferia** rappresenta la **quota più consistente (32%)**, a seguito di due transazioni registrate a sud di Milano, condotte da società che operano nel campo della moda, per un totale di 60.000 mq. Segue l'hinterland, con il 17% del totale grazie a tre operazioni tra i 10.000 e 30.000 mq.



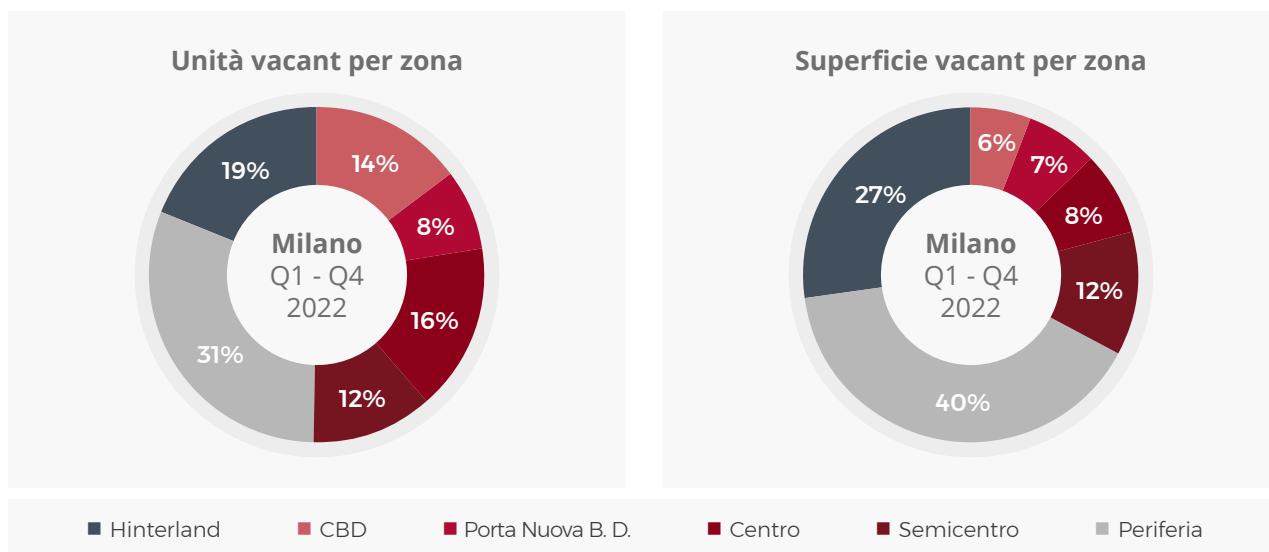
TAKE UP PER MACROZONA

Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al take up declinato per macrozona. Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, in cui si registra una superficie assorbita di circa 138.000 mq, la quota maggiore del take up è stata registrata nella periferia con il 45% del totale, segue il CBD con il 17%. Analizzando il grafico sottostante, si nota come, il secondo e il quarto trimestre raggiungono un volume complessivo che supera la media annuale, che si attesta a poco più di 127.000 mq.



VACANCY

La vacancy complessiva stimata nell'area milanese, al **Q4 2022**, è di circa **1,37 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella periferia di Milano con il 40%, seguita dall'hinterland con il 27% della vacancy totale.



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 2022 è di 660€/mq/anno, dato in rialzo rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente (650 €/mq/a).

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 2022

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	540	660
PN BD	500	620
Centro	440	520
Semicentro	350	450
Periferia	230	320
Hinterland	180	230

RENDIMENTI

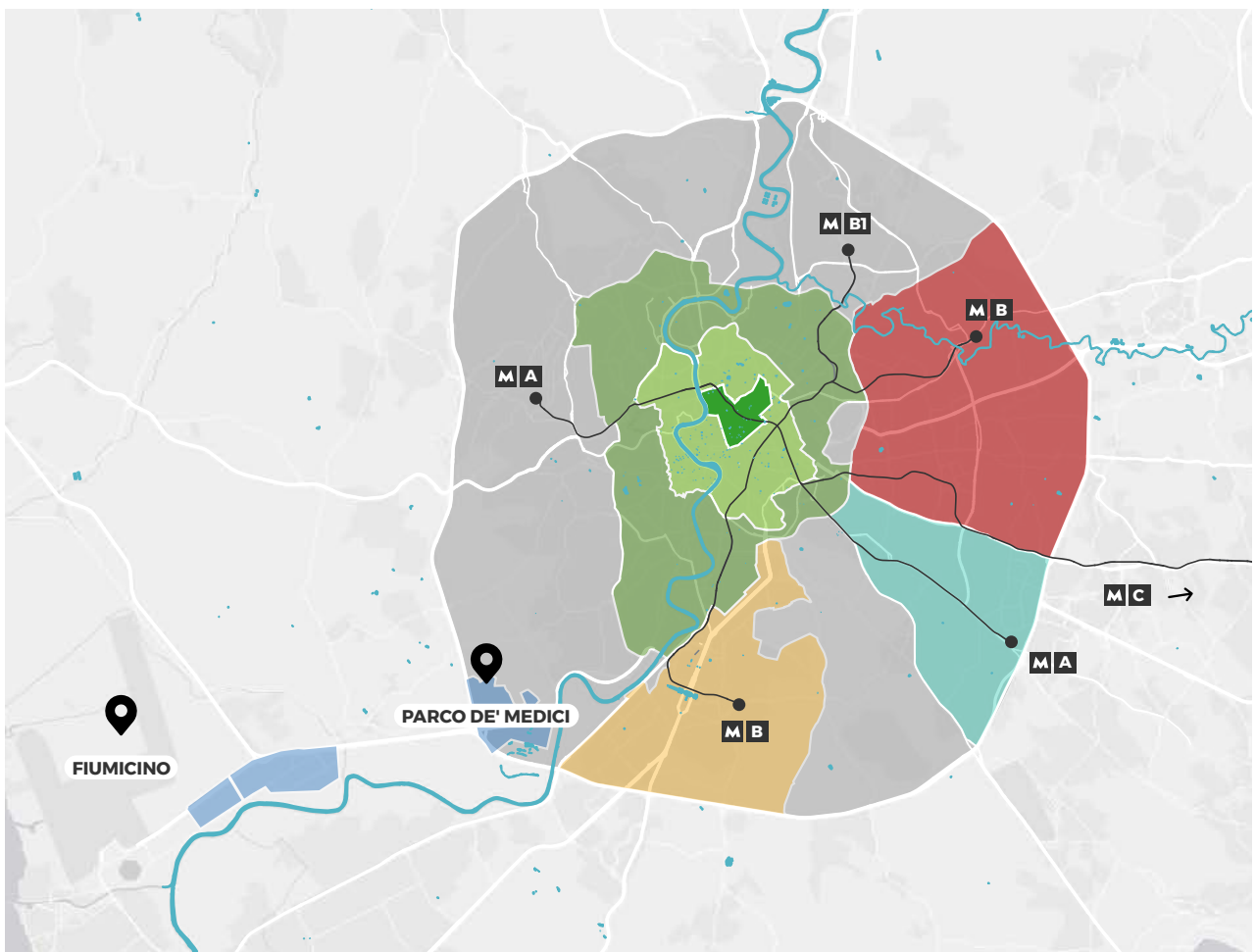
I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente risultano in aumento, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 3,75% circa.



YIELDS (%) Q4 2022

	PRIME
CBD-Centro	3,75%
Semicentro	4,50%
Periferia	5,50%
Hinterland	6,25%

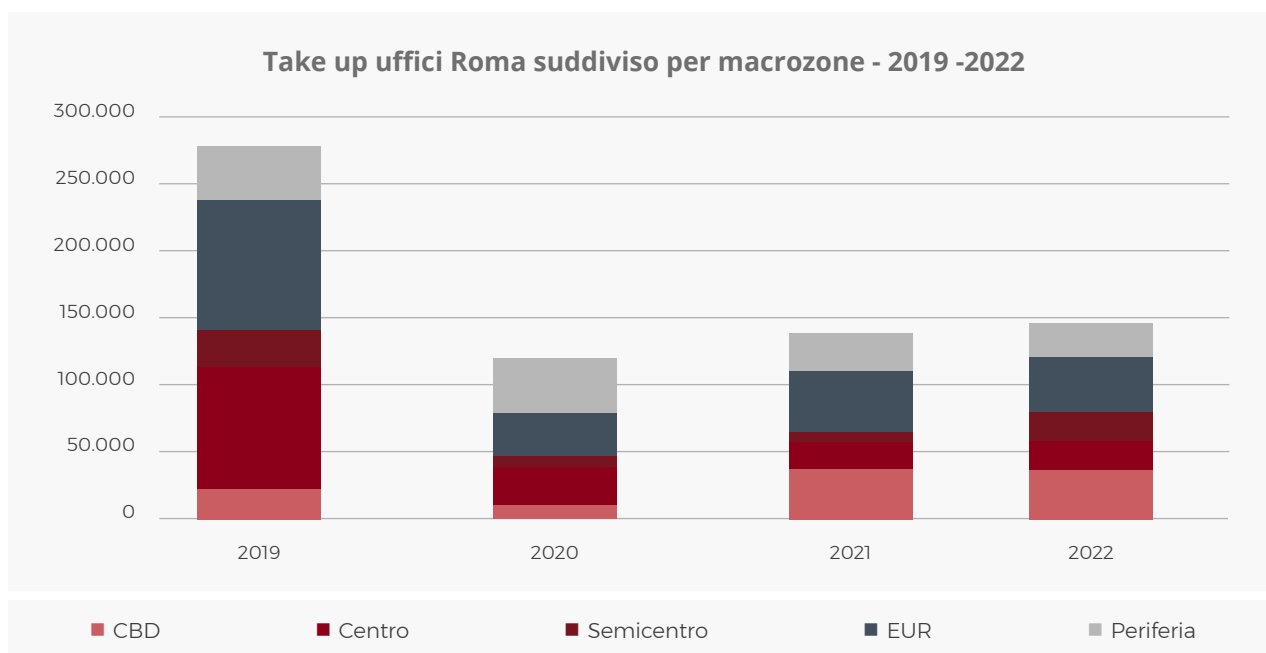
ROMA



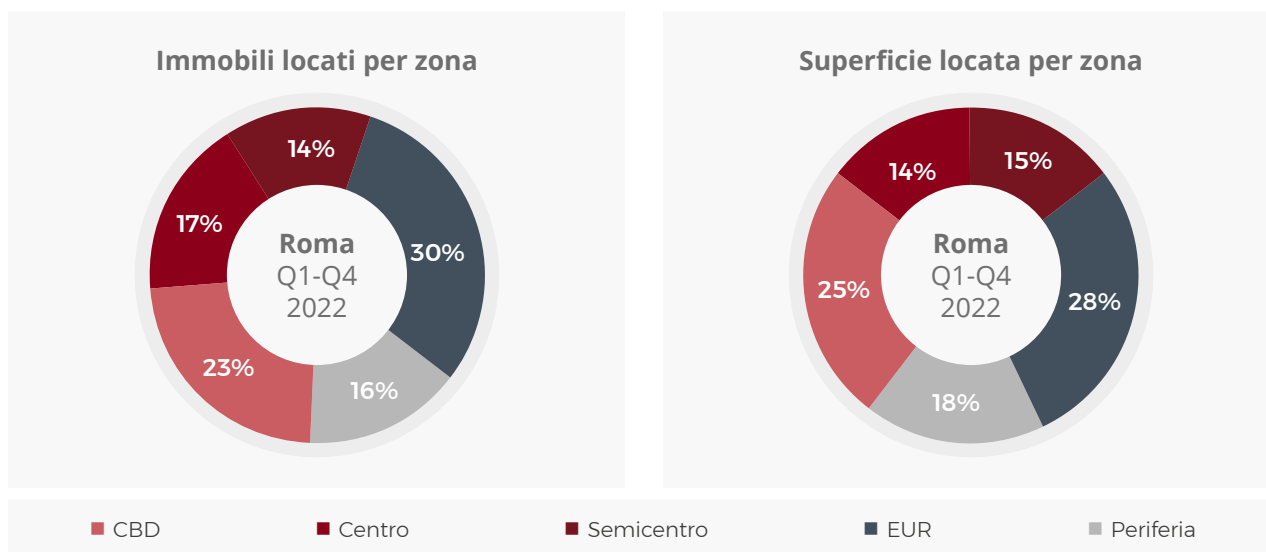
- EUR
- Periferia (comprendente East e South-East Inner G.R.A. Asse Roma-Fiumicino)
- CBD
- Semicentro
- Centro

TAKE UP

Il mercato delle locazioni di Roma, diversamente da Milano, seppure non abbia ancora recuperato i volumi pre-pandemici registra segnali di crescita negli ultimi due anni, in particolare **il take up nel 2022 ha raggiunto un volume di 146.100 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), **dato in crescita del +6% rispetto al 2021**. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita a operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.



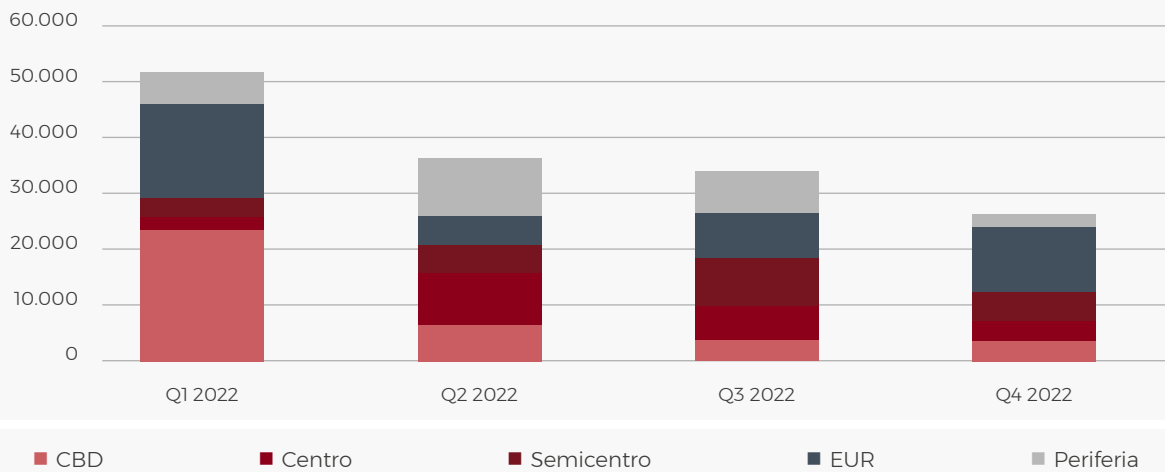
Analizzando il numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (30%), seguita dal CBD (23%). In termini di **superficie locata** troviamo in testa sempre l'EUR con il **28%**, seguito dal **CBD** con il **25%** del totale della superficie locata.



TAKE UP PER MACROZONE

Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, in cui si registra una superficie assorbita di circa 26.000 mq, la quota maggiore del take up è stata registrata nell'EUR con il 45% del totale, segue il Semicentro con il 20%. Nel periodo analizzato, si nota come il primo trimestre raggiunge un assorbimento di spazi ad uso ufficio ben al di sopra la media annuale, che si attesta a poco più di 36.5000 mq, a seguito di un'unica locazione di circa 16.000 mq nel cuore di Roma ad un tenant che opera nell'ambito della consulenza.


Take up Roma suddiviso per macrozone - ultimi 12 mesi (Q1-Q4 2022)



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 a uso direzionale nella città di Roma, sono state individuate 5 macroaree quali il CBD, il centro, il semicentro, la zona Eur e la zona periferica, che racchiude anche i sottomercati nuova fiera di Roma, East Inner Gra, South-East Inner Gra e l'asse Fiumicino).

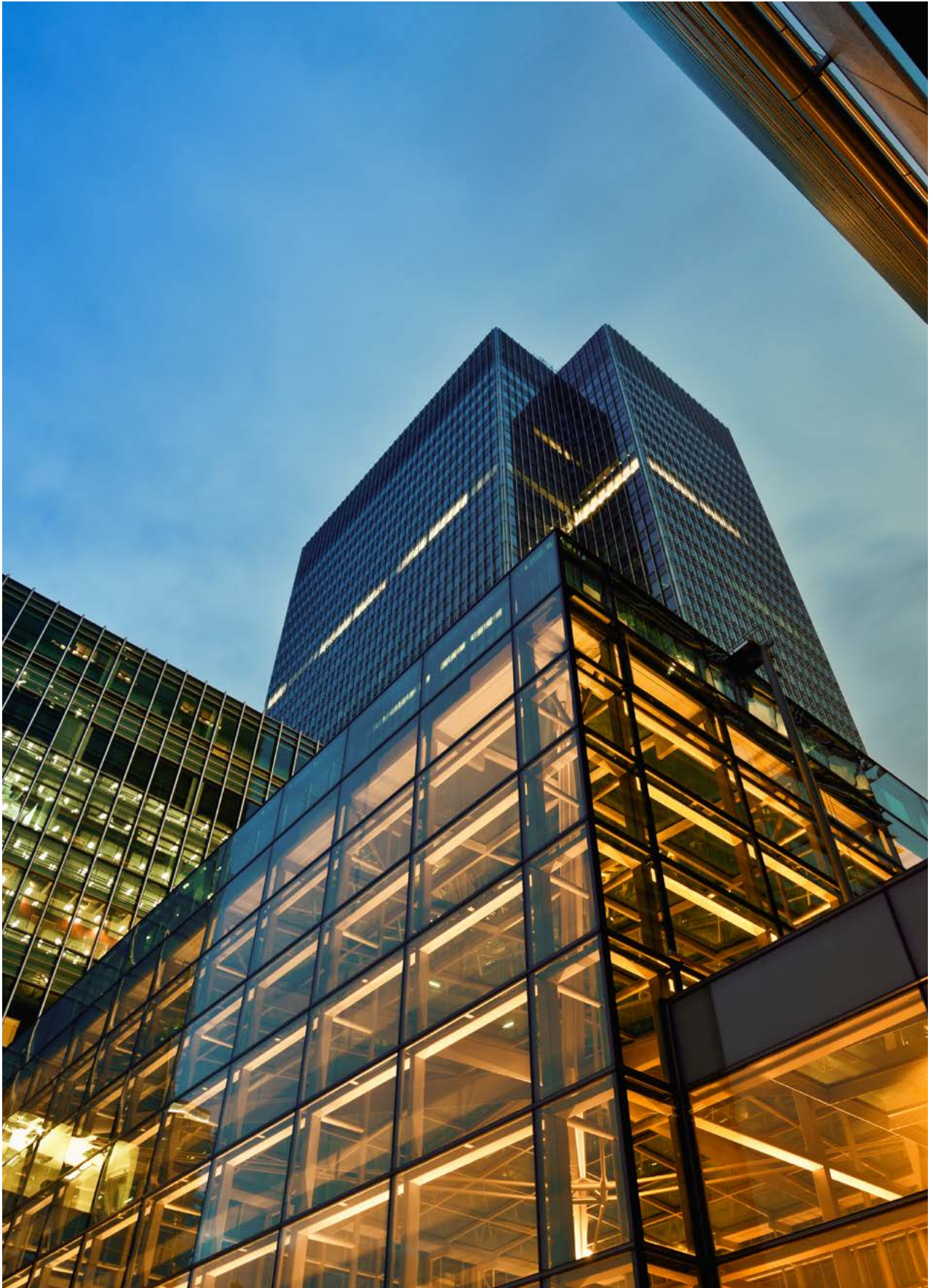
Il prime rent delle locazioni avvenute al **Q4 2022** è di **480 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

	RENT €/mq/a - Q4 2022	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	400	480
Centro	330	430
Semicentro	280	330
Eur	280	350
Periferia	140	210

RENDIMENTI

I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente risultano in aumento, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 4,25%.

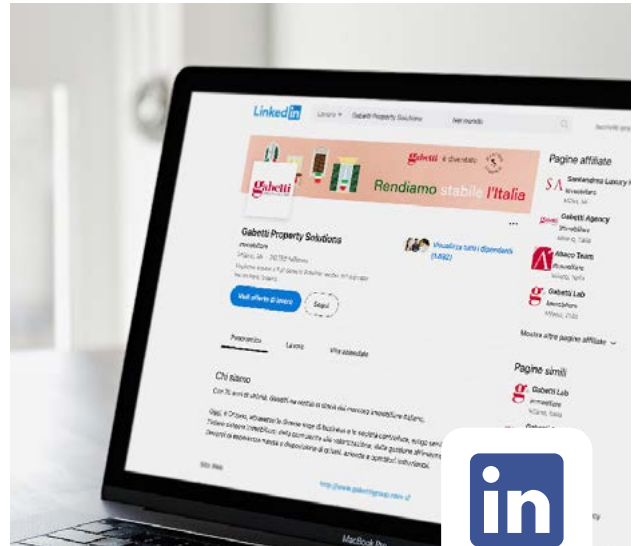
	YIELDS (%) Q4 2022
	PRIME
CBD-Centro	4,25%
Semicentro	5,75%
Eur	5,75%
Periferia	7,00%



I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://www.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 presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2022

Ufficio Studi

Roberta Giusto

Senior Research Analyst
rgiusto@gabetti.it

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Luca Blasi Toccacelli
Direttore Generale

Raffale Melotti

Responsabile office
RMelotti@gabetti.it
T. +39 02 775 5244

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS
AGENCY



Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com