



Q3 2022 - OFFICE SNAPSHOT

LO SMARTWORKING NON FRENA IL MERCATO DEGLI UFFICI

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

04 HIGHLIGHTS

06 IL TREND DEGLI UFFICI

07 MILANO

08 TAKE UP

08 VACANCY

09 CANONI

09 RENDIMENTI

10 ROMA

11 TAKE UP

12 CANONI

12 RENDIMENTI

HIGHLIGHTS

Nonostante il perdurare del lavoro in modalità smartworking, nei primi nove mesi del 2022 il mercato delle locazioni degli uffici di Milano e Roma registra risultati in crescita. Nello specifico, Milano registra un aumento del +36% se comparato allo stesso periodo del 2021 e del +5% rispetto ai primi nove mesi del 2019. Dall'altra

parte, la Capitale ha visto un aumento del +22% rispetto ai primi tre trimestri del 2021.

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 AL Q1 - Q3 2022

375.800 MQ



Dato in aumento del +36% rispetto al Q1-Q3 2021

PRIME RENT CBD

650 € MQ ANNO



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

HIGHLIGHTS



ROMA



TAKE UP AL Q1 - Q3 2022

120.200 MQ



Dato in aumento del +22% rispetto al Q1-Q3 2021

PRIME RENT CBD-CENTRO

460 € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

IL TREND DEGLI UFFICI

Il tendenziale aumento dell'assorbimento degli spazi in locazione a uso uffici, mostra come il settore mantenga un interesse alto da parte dei tenant, disattendendo le previsioni del periodo pandemico che decretavano una contrazione del settore a causa dell'incremento dello smart-working. Uno dei fattori che ha contribuito a questa crescita è il cambiamento strutturale e concettuale degli spazi, frutto dell'evoluzione di nuove modalità di lavoro. **Strutturale** poiché cambia lo spazio, ora più **flessibile** e **modulabile**, con un'occupazione meno intensiva da parte dei lavoratori alla luce della **modalità di lavoro in smart working** che ha introdotto un modello sempre più ibrido basato sull'alternanza casa-ufficio. **Concettuale** perché, grazie agli standard ESG che, seppure ancora poco presenti nel panorama italiano, garantiscono un **approccio olistico alla sostenibilità**: l'ufficio si pone come promotore di una relazione più armoniosa tra la persona, l'edificio e il territorio.

La vivibilità dei luoghi sia del punto di vista concettuale che strutturale funge da fattore trainante per la locazione degli uffici, che si confermano **luogo essenziale di rappresentanza e di spazio relazionale insostituibile**.



UFFICI
DI QUALITÀ



UFFICI
FLESSIBILI



UFFICI
MULTIFUNZIONALI

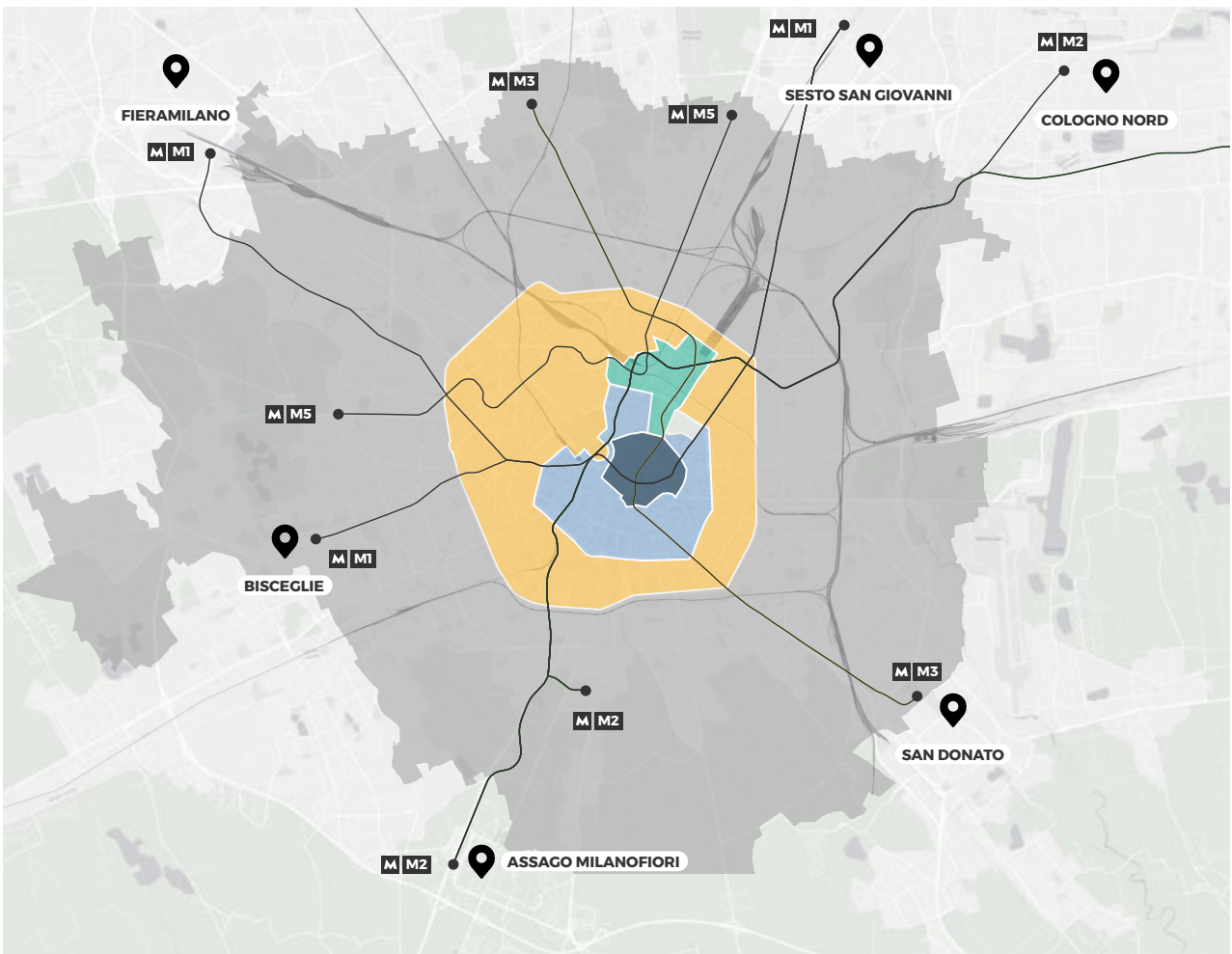


“Milano e Roma, nonostante la situazione di incertezza macroeconomica, segnano una ripresa del mercato delle locazioni degli uffici, con Milano che raggiunge i livelli del 2019. Ciò a dimostrazione che l'ufficio rimane uno spazio imprescindibile, quale luogo fondamentale di rappresentanza, di relazione, di crescita professionale e sviluppo della creatività, seppure in una modalità nuova dove il lavoro ibrido si associa ad un nuovo approccio sostenibile.



Raffaele Melotti
Responsabile Office
Gabetti Agency

MILANO

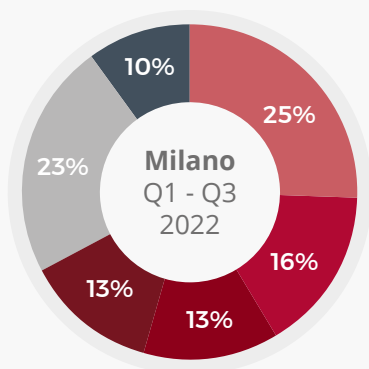


□ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

TAKE UP

Il **take up** stimato nel periodo **Q1-Q3 2022** è stato di **375.800 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), in aumento del +36% rispetto allo stesso periodo del 2021. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nel CBD (25%); seguono la periferia con il 23% e la zona PNBD (16%). In termini di **superficie locata**, la **periferia** rappresenta la **quota più sostanziosa (26%)**, a seguito di un'operazione cielo-terra di circa 20.000 mq rilevata nel quadrante sud di Porta Romana, segue l'hinterland con il 20% del totale grazie a un pre-let di circa 30.000 mq.

Immobili locati per zona



Superficie locata per zona



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

VACANCY

La vacancy complessiva stimata nell'area milanese, al **Q3 2022**, è di circa **1,3 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella periferia di Milano con il 36%, seguita dall'hinterland con il 31% della vacancy totale.

Unità vacant per zona



Superficie vacant per zona



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

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 Q3 2022 è di 650€/mq/anno, dato in rialzo rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente (640 €/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 - Q3 2022

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	530	650
PN BD	490	600
Centro	410	490
Semicentro	350	450
Periferia	230	320
Hinterland	180	230

RENDIMENTI

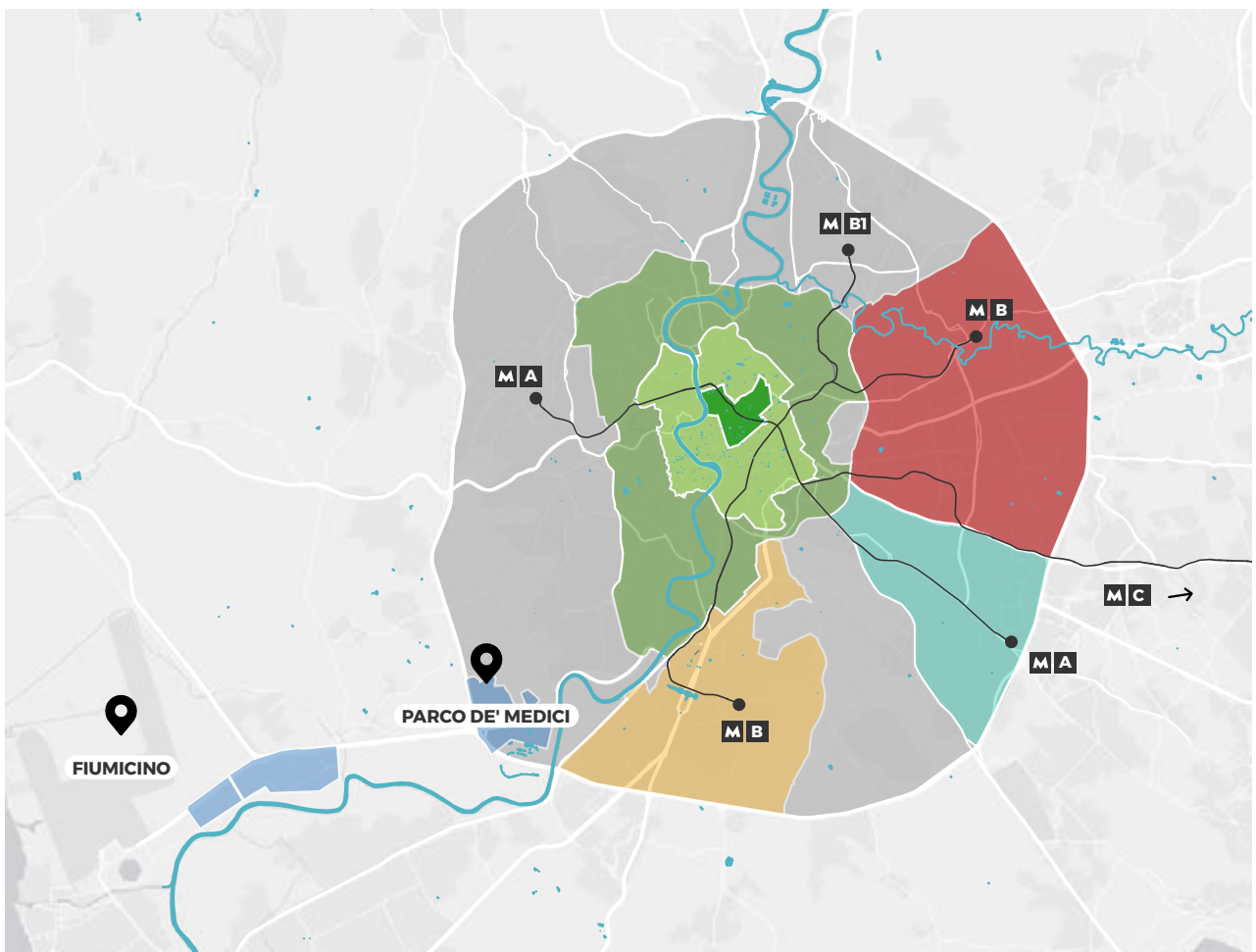
I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente risultano stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,25% circa.



YIELDS (%) Q3 2022

	PRIME
CBD-Centro	4,25%
Semicentro	6,00%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%

ROMA

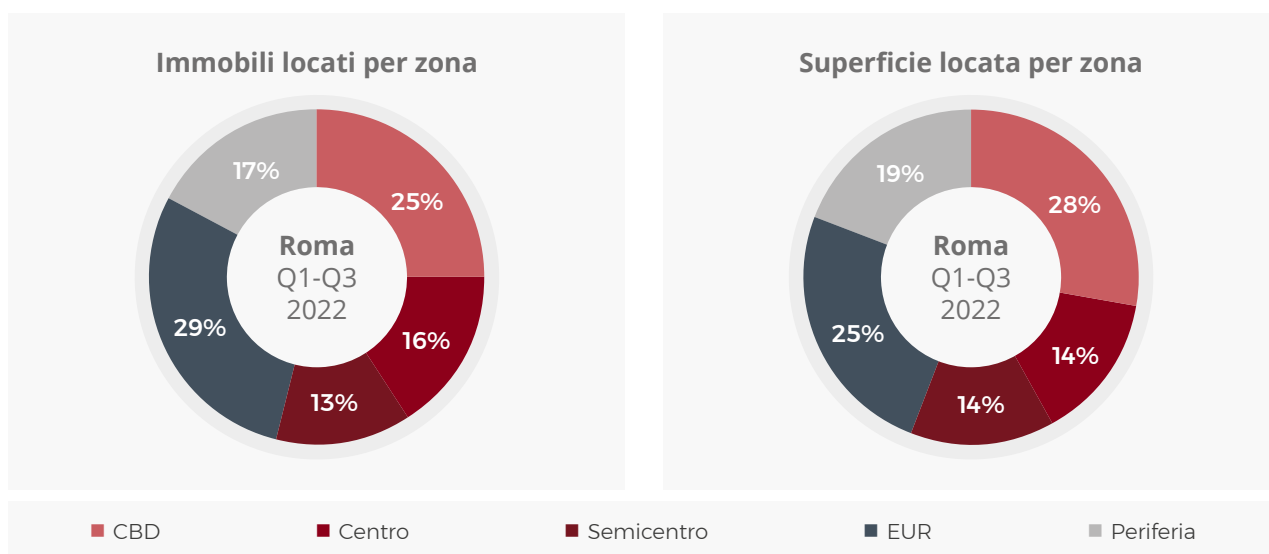


- EUR
- Periferia (comprendente
- East e
- South-East Inner G.R.A.
- Asse Roma-Fiumicino
- CBD
- Semicentro
- Centro

TAKE UP

Il take up al **Q1-Q3 2022** è stato di **120.200 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), dato in crescita del +22% rispetto allo stesso periodo del 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.


In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (29%), seguita dal CBD (25%). In termini di **superficie locata** troviamo in testa il **CBD** con il **28%**, seguito dall'**EUR** con il **25%** del totale della superficie locata.



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 **Q3 2022** è di **460 €/mq/anno**, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

	RENT €/mq/a - Q3 2022	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	370	460
Centro	320	400
Semicentro	280	330
Eur	280	350
Periferia	140	210

RENDIMENTI

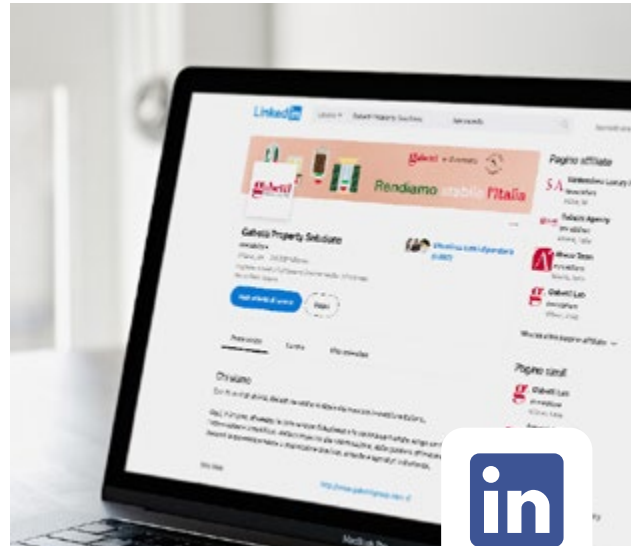
I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente risultano in leggero aumento, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 5,00% circa.

	YIELDS (%) Q3 2022
	PRIME
CBD-Centro	5,00%
Semicentro	6,50%
Eur	6,50%
Periferia	7,80%

I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su 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