



H1 2023 - OFFICE SNAPSHOT

**TIENE IL TAKE-UP,
ROMA RADDOPPIA I NUMERI.**

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

Nei primi sei mesi del 2023 il mercato delle locazioni e vendite degli uffici a Milano e Roma ha registrato complessivamente un take up stabile rispetto allo stesso periodo del 2022. Roma, in particolare, raddoppia il risultato mentre Milano segna un calo del -32% rispetto ai primi sei mesi

dello scorso anno.

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

MILANO



TAKE UP H1 2023

176.000

 MQ


Dato in calo del -32% rispetto allo stesso semestre del 2022

PRIME RENT CBD

680

 € MQ ANNO


Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

HIGHLIGHTS



ROMA



TAKE UP H1 2023

161.000 MQ



Dato quasi raddoppiato rispetto allo stesso semestre del 2022

PRIME RENT CBD-CENTRO

500 € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

INQUADRAMENTO DEL SETTORE UFFICI

Nel primo semestre del 2023, le locazioni e le vendite del settore uffici nel mercato di Roma hanno visto una maggiore crescita della superficie assorbita, con un take-up pari a 161.000 mq, dato quasi raddoppiato rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, a seguito di due importanti operazioni registrate nel centro e nella zona Eur per un totale di 80.000 mq. Milano, di contro, registra un assorbimento di spazi a uso ufficio pari a 176.000 mq, in calo del 32% rispetto allo stesso semestre del 2022. Un calo determinato non tanto dal numero di operazioni ma piuttosto da una necessità da parte dei tenant di preferire spazi anche ridimensionati ma di alta qualità che favoriscono lo scambio tra le persone. Infatti oggi, la qualità degli spazi rappresenta un elemento fondamentale vista l'attenzione al well being integrato agli standard ESG, che garantiscono vantaggi in termini di attrazione di talenti, riduzione dei consumi e flessibilità degli spazi. A questi, si aggiunge la necessità di avere un ufficio accessibile e circondato da servizi, elemento necessario per rimanere competitivi anche nel mercato del lavoro.

“

Negli ultimi anni i tenant stanno mostrando un crescente interesse verso la ricerca di edifici e spazi di lavoro di qualità in grado di attrarre i nuovi talenti prediligendo aree metropolitane e spazi certificati secondo gli standard ESG.

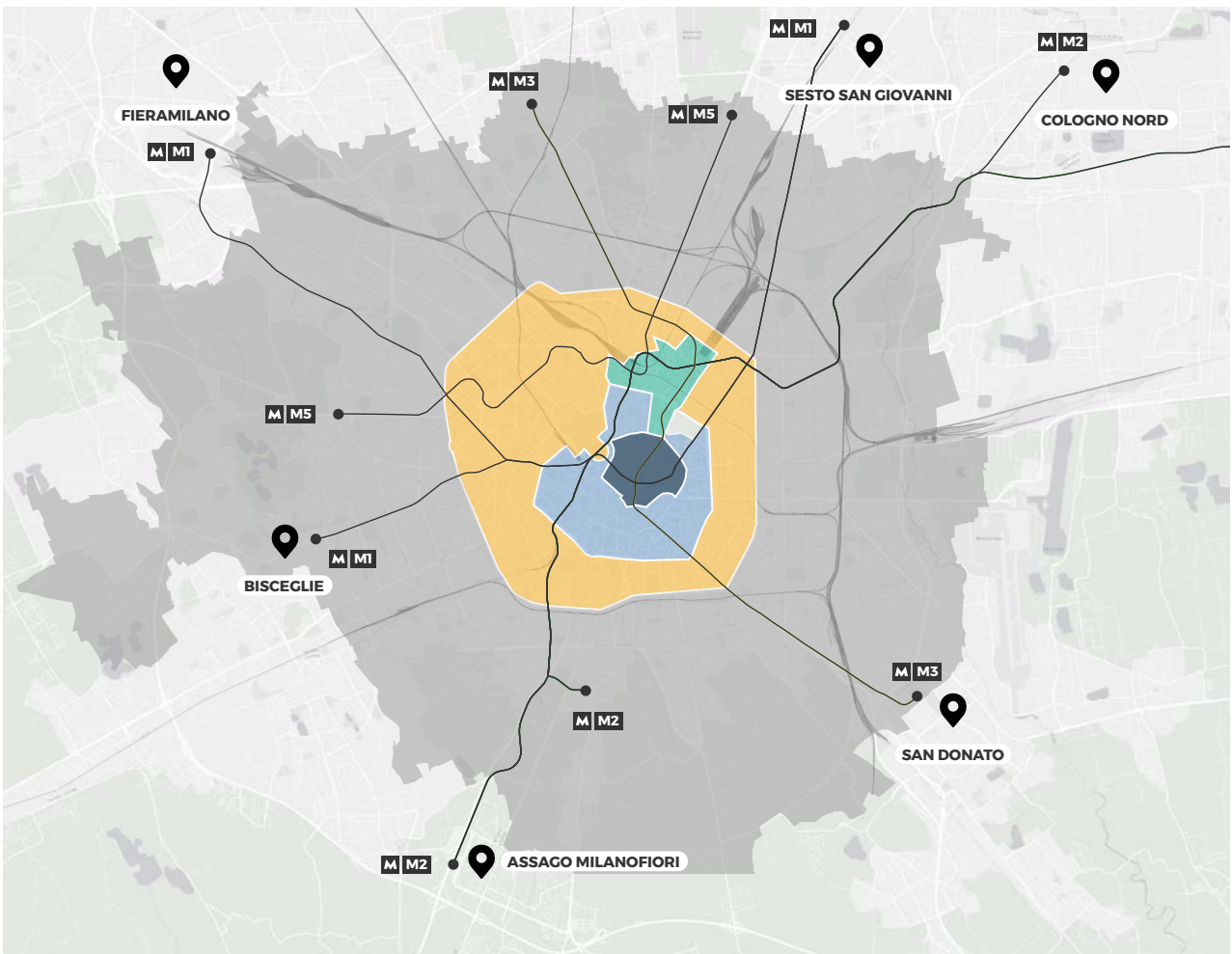
Questa crescente richiesta è in contrasto con la bassa offerta di entrambi i mercati, seppure Milano disponga di uno stock che risponde maggiormente a questi standard ESG rispetto alla Capitale, provocandone un progressivo aumento dei canoni. L'ufficio cambia, si trasforma ma rimane uno spazio imprescindibile di lavoro.

”

Raffaele Melotti

Responsabile Office
Gabetti Agency

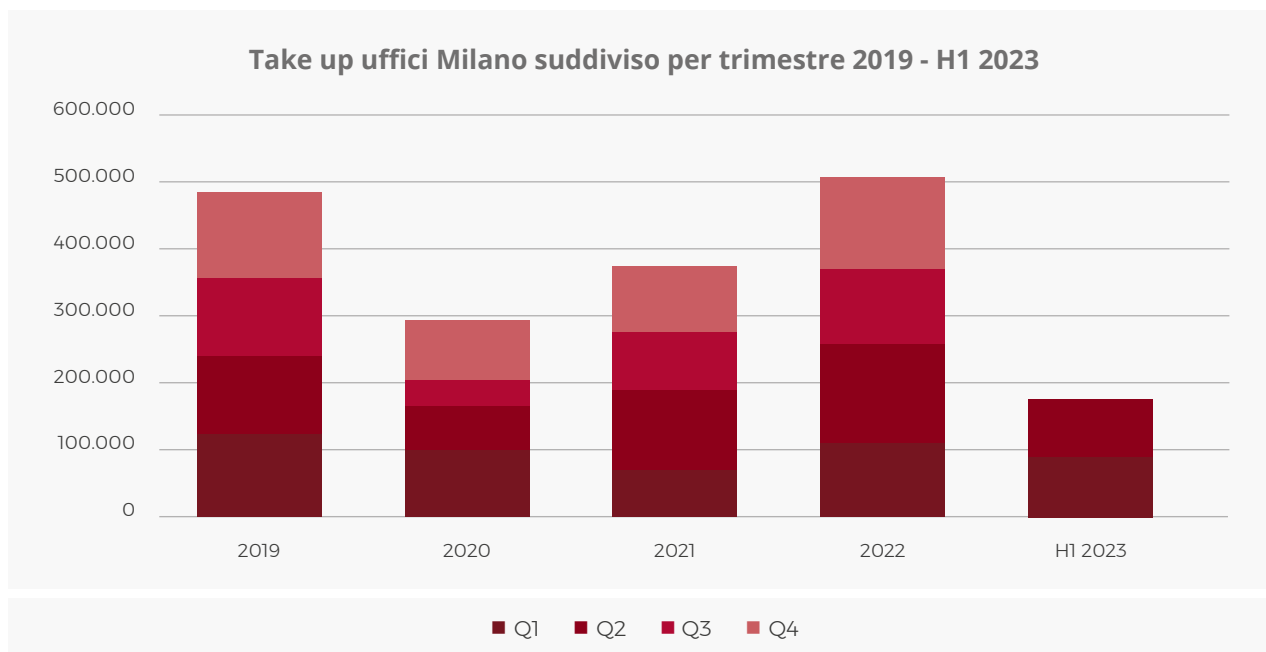
MILANO



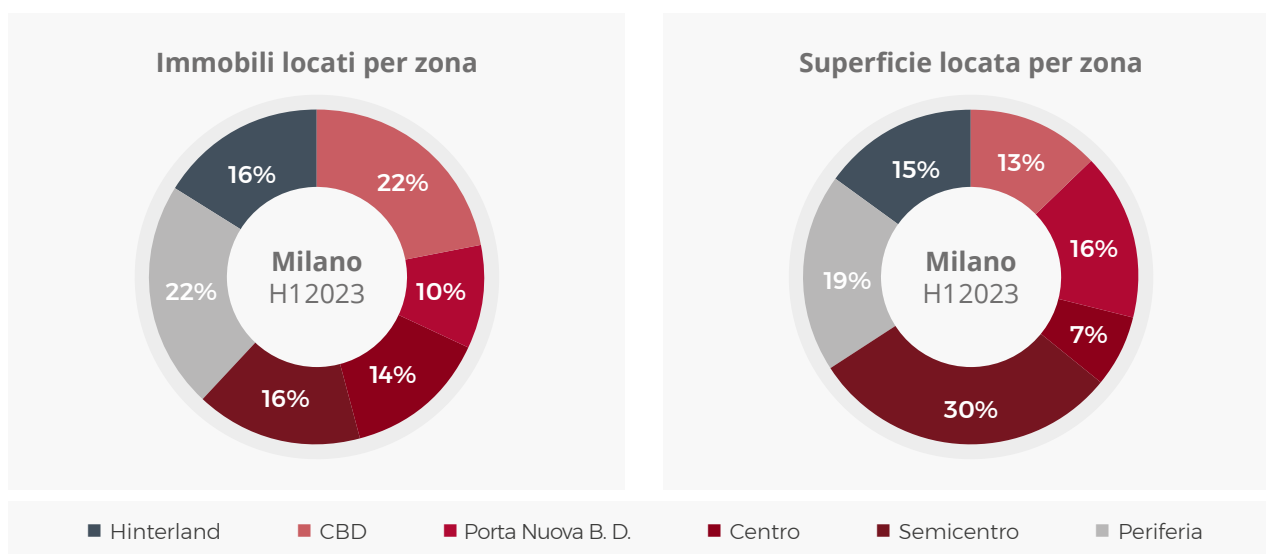
□ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B.D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

TAKE UP

Il **take up** stimato nel primo semestre del **2023** si è attestato a **176.000 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), in calo del -32% rispetto allo stesso periodo del 2022.



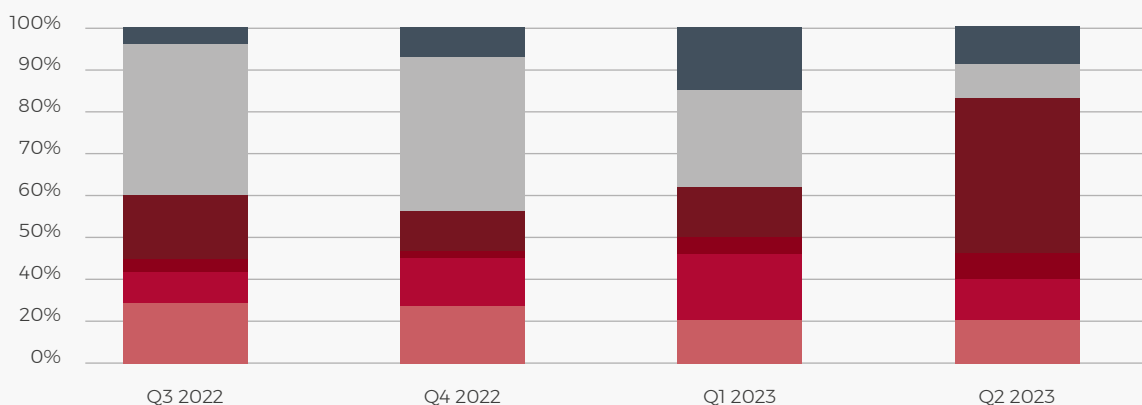
Nel primo semestre del 2023 si sono chiusi 154 contratti, un numero sostanzialmente in linea con quanto registrato nello stesso periodo del 2022 (158). La quota maggiore si è registrata sia nel CBD che nella periferia (22%); seguono il semicentro e l'hinterland con il 16%. In termini di **superficie locata**, il semicentro rappresenta la **quota più consistente (30%)**, a seguito di un'importante transazione di 30.000 mq registrata a nord-ovest nelle vicinanze del quartiere City Life. Segue la periferia, con il 19% del totale grazie a tre operazioni tra i 3.000 e i 5.000 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 86.600 mq, la quota maggiore del take up è stata registrata nel semicentro con il 46% del totale, segue il CBD con il 13%. Analizzando gli ultimi 4 trimestri la media del take up si attesta a 106.667 mq.

Ripartizione del take-up per Macrozona, Milano Q3 2022 - Q2 2023

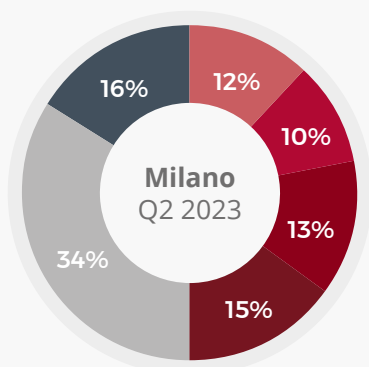


■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Centro ■ Semicentro ■ Periferia ■ Hinterland

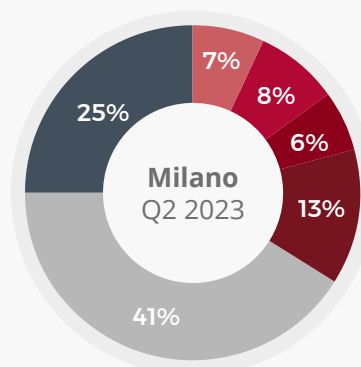
VACANCY

La vacancy complessiva stimata nell'area milanese, al **Q2 2023**, è di circa **1,24 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella periferia di Milano con il 41%, seguita dall'hinterland con il 25% 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 dei consulenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e prime ripartiti per zona. Il prime rent registrato al Q2 2023 è di 680€/mq/anno, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

Si precisa che i canoni prime potrebbero essere suscettibili di variazioni al ribasso, in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).



RENT €/mq/a - Q2 2023

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	560	680
PN BD	500	620
Centro	440	520
Semicentro	350	450
Periferia	250	330
Hinterland	180	230

RENDIMENTI

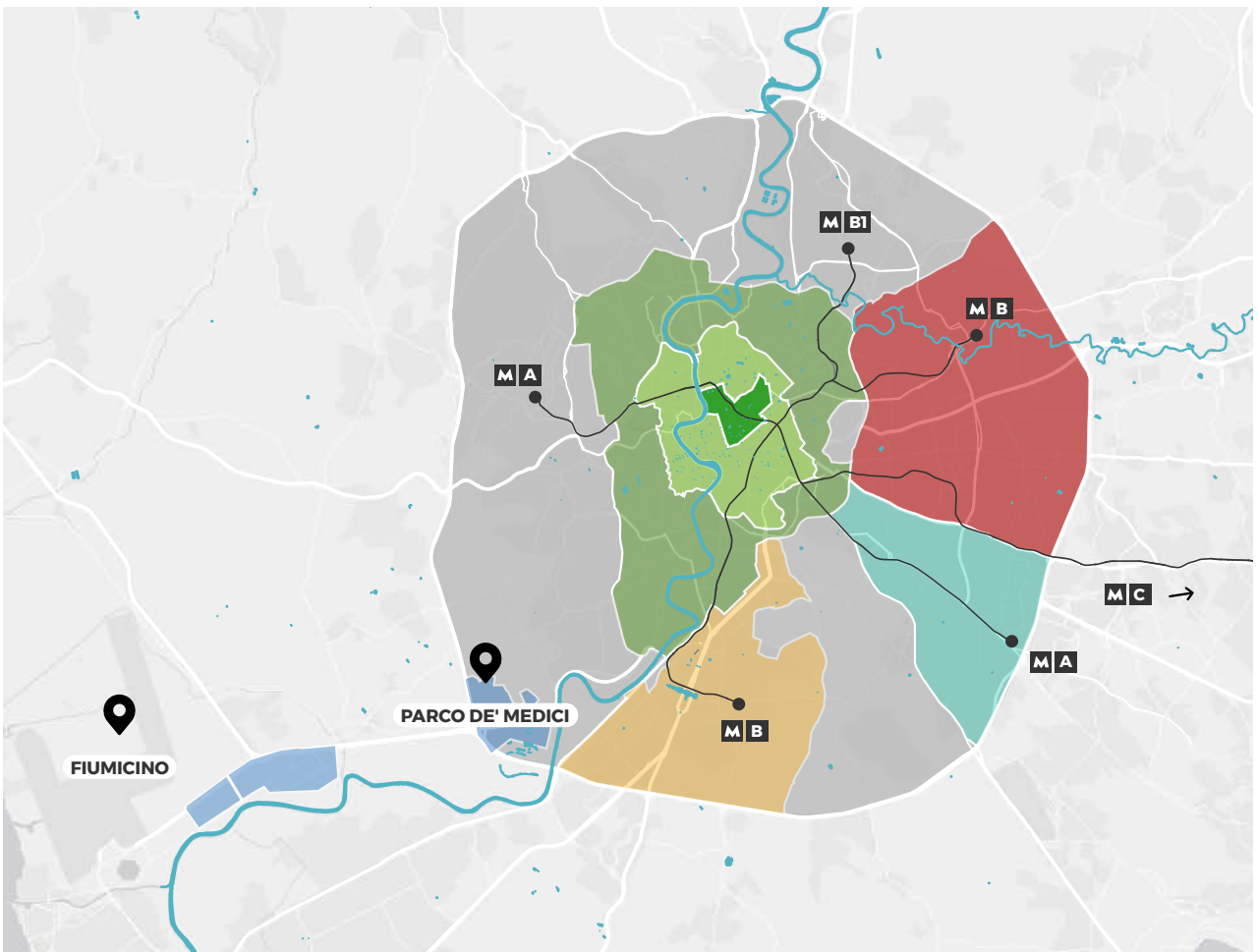
I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente risultano stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,00% circa.



YIELDS (%) Q2 2023

	PRIME
CBD-Centro	4,00%
Semicentro	4,75%
Periferia	5,75%
Hinterland	6,50%

ROMA

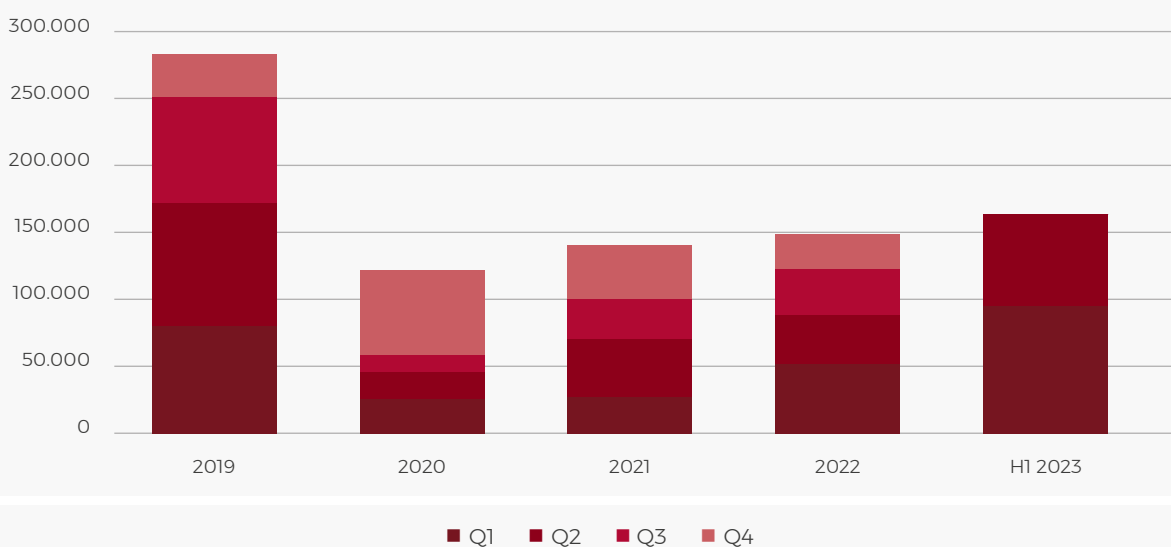


- EUR
- Periferia (comprendente
- East e
- South-East Inner G.R.A.
- Asse Roma-Fiumicino
- CBD
- Semicentro
- Centro

TAKE UP

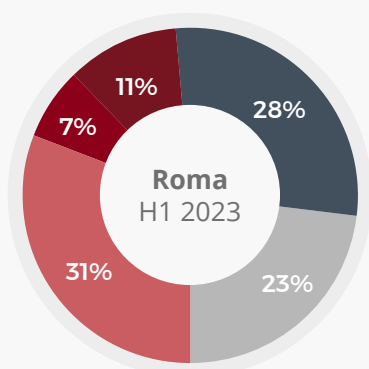
Il mercato delle locazioni di Roma nel primo semestre del 2023 risulta in crescita per il terzo anno consecutivo, sfiorando i volumi pre-pandemia. In particolare **il take up nel primo semestre 2023 ha raggiunto un volume di 160.100 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), **dato quasi raddoppiato rispetto allo stesso periodo del 2022**, a seguito di due importanti operazioni, di cui una pre-let, registrate nel centro e nella zona Eur per un totale di 80.000 mq. 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.

Take up uffici Roma suddiviso per trimestre 2019 - H1 2023

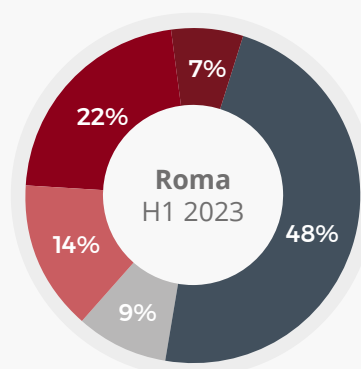


Nel primo semestre del 2023 si sono chiusi 75 contratti, un numero sostanzialmente in linea con quanto registrato nello stesso periodo del 2022 (77). La quota maggiore si è registrata nella zona CBD (31%), seguita dall'EUR (28%). In termini di superficie locata troviamo in testa l'EUR con il 48%, seguito dal Centro con il 22% del totale della superficie locata.

Immobili locati per zona



Superficie locata per zona



■ CBD

■ Centro

■ Semicentro

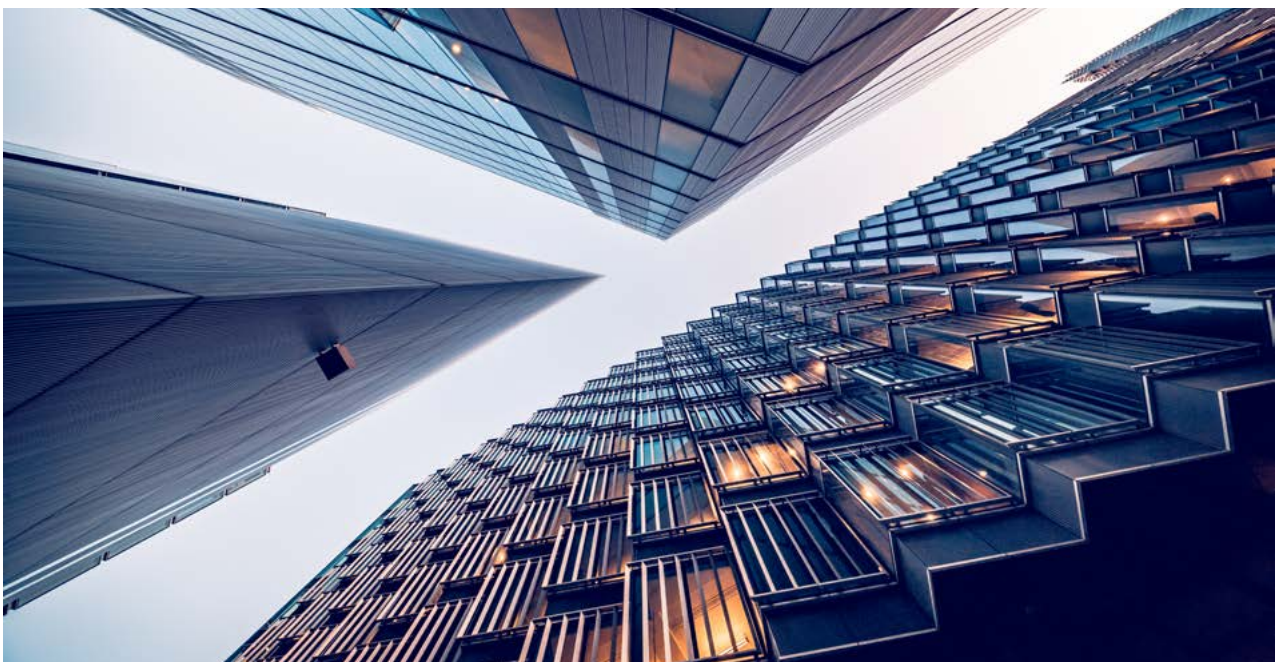
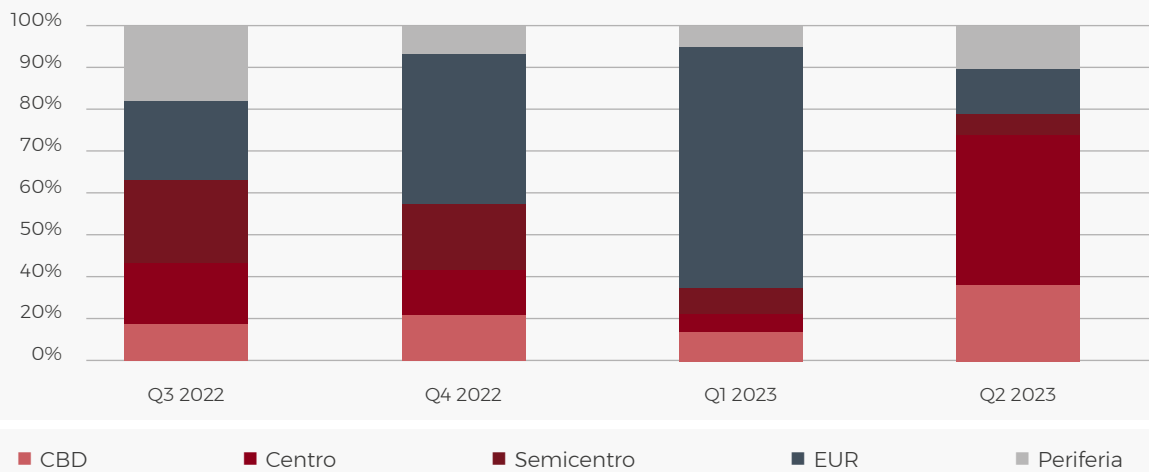
■ EUR

■ Periferia

TAKE UP PER MACROZONE

Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al take up declinato per macrozone. Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, in cui si registra una superficie assorbita di circa 66.770 mq, la quota maggiore del take up è stata registrata nel Centro con il 45% del totale, segue il CBD con il 23%. Negli ultimi 4 trimestri la media del take up si è attestata a quasi 55.000 mq, un assorbimento di spazi ad uso ufficio che è stato superato in entrambi i due trimestri del 2023.


Ripartizione del take-up per Macrozone, Roma Q3 2022 -Q2 2023



CANONI


Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza dei consulenti 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).

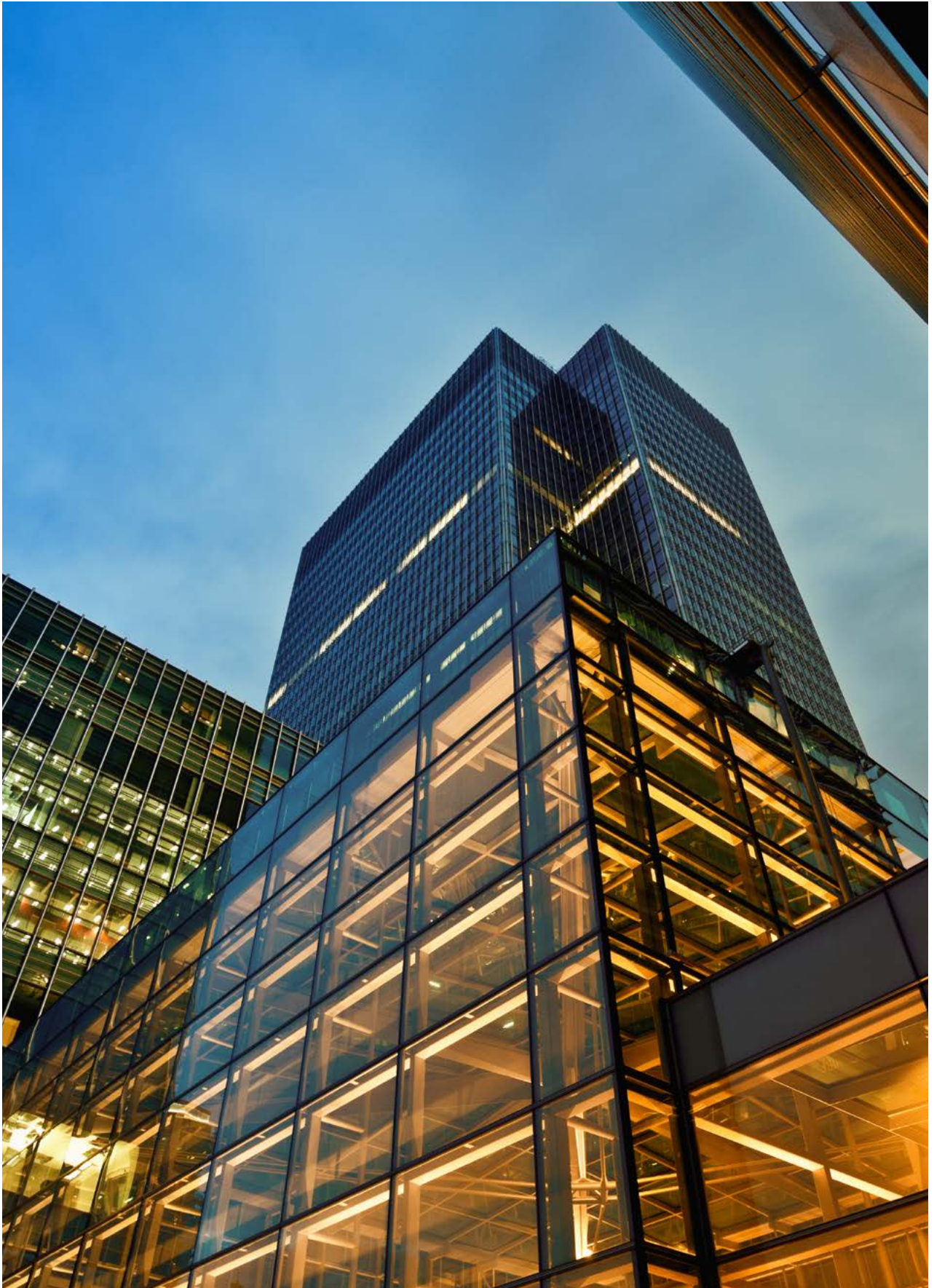
Il prime rent delle locazioni avvenute al **Q2 2023** è di **500 €/mq/anno**, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

	RENT €/mq/a - Q2 2023	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	420	500
Centro	330	430
Semicentro	280	330
Eur	280	350
Periferia	150	210

RENDIMENTI

I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente risultano stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 4,50%.

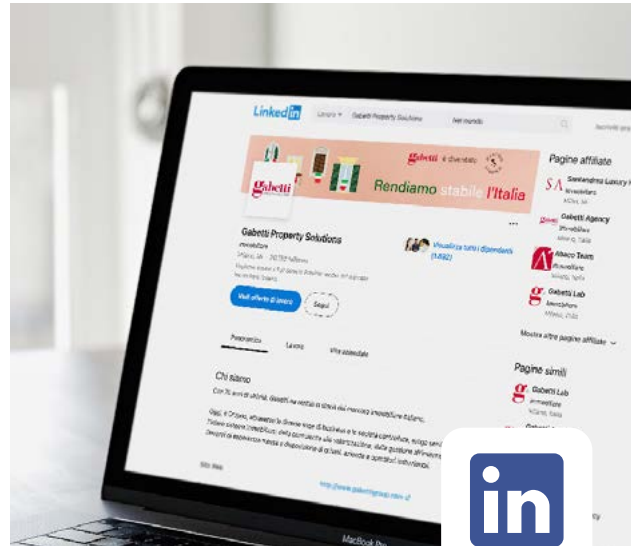
	YIELDS (%) Q2 2023
	PRIME
CBD-Centro	4,50%
Semicentro	6,00%
Eur	6,00%
Periferia	7,00%



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. 2023

Ufficio Studi

Roberta Giusto

Senior Research Analyst
rgiusto@gabetti.it

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Luca Blasi Toccacelli
Direttore Generale

Raffaele 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