



**2023 - OFFICE SNAPSHOT**

---

# **UFFICI, TRA AUMENTO DEI CANONI E RICERCA DI SPAZI DI QUALITÀ**

**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

Nel 2023, il mercato delle locazioni e delle vendite degli uffici nei mercati di Milano e Roma ha evidenziato complessivamente un leggero incremento, trainato da un maggiore assorbimento di spazi ad uso ufficio a Roma, a seguito di due significative operazioni di locazione. Tra i principali operatori, si nota

una crescente ricerca di spazi di alta qualità, la cui disponibilità limitata sta contribuendo all'aumento dei canoni nelle zone più centrali.

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

# MILANO



### TAKE UP 2023

# 425.700

 MQ


Dato in calo del -16% rispetto al 2022

### PRIME RENT CBD

# 700

 € MQ ANNO


Dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

HIGHLIGHTS



# ROMA



## TAKE UP 2023

**256.300** MQ



Dato in aumento del +75% rispetto al 2022

## PRIME RENT CBD-CENTRO

**510** € MQ ANNO



Dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

## INQUADRAMENTO DEL SETTORE UFFICI

Nel 2023, le locazioni e le vendite del settore uffici hanno registrato un totale di 682.000 mq tra il mercato romano e milanese. In particolare Roma ha visto una maggiore crescita della superficie assorbita, con un take-up pari a 256.300 mq, dato in forte aumento rispetto scorso anno, a seguito di due importanti operazioni registrate nel centro e nella zona Eur per un totale di quasi 80.000 mq. Milano, di contro, registra un assorbimento di spazi a uso ufficio pari a 425.700 mq, in calo del 16% rispetto al 2022. Una diminuzione determinata non tanto dal numero di operazioni ma piuttosto da una necessità da parte dei tenant di preferire spazi anche ridimensionati ma di alta qualità. La crescente consapevolezza ambientale e, più in generale, dei criteri ESG, sta infatti influenzando le strategie di tutti gli operatori, sia lato domanda per i tenant coinvolti nella ricerca, sia lato offerta nella realizzazione di edifici ad alte prestazioni e con certificazioni ambientali. A questo, si aggiunge la necessità di avere un ufficio accessibile e circondato da servizi, elemento necessario per rimanere competitivi nel mercato del lavoro e nell'attrazione dei talenti

“

*Prevediamo che i fondamentali del mercato rimangano solidi, con una domanda che si concentra principalmente verso uffici di qualità in aree ben servite, soprattutto a livello infrastrutturale.*

*Contestualmente la ricerca di spazi riqualificati e la persistente scarsità di immobili che rispondono a queste necessità continua a spingere verso un ulteriore aumento dei canoni, soprattutto nelle zone più centrali.*

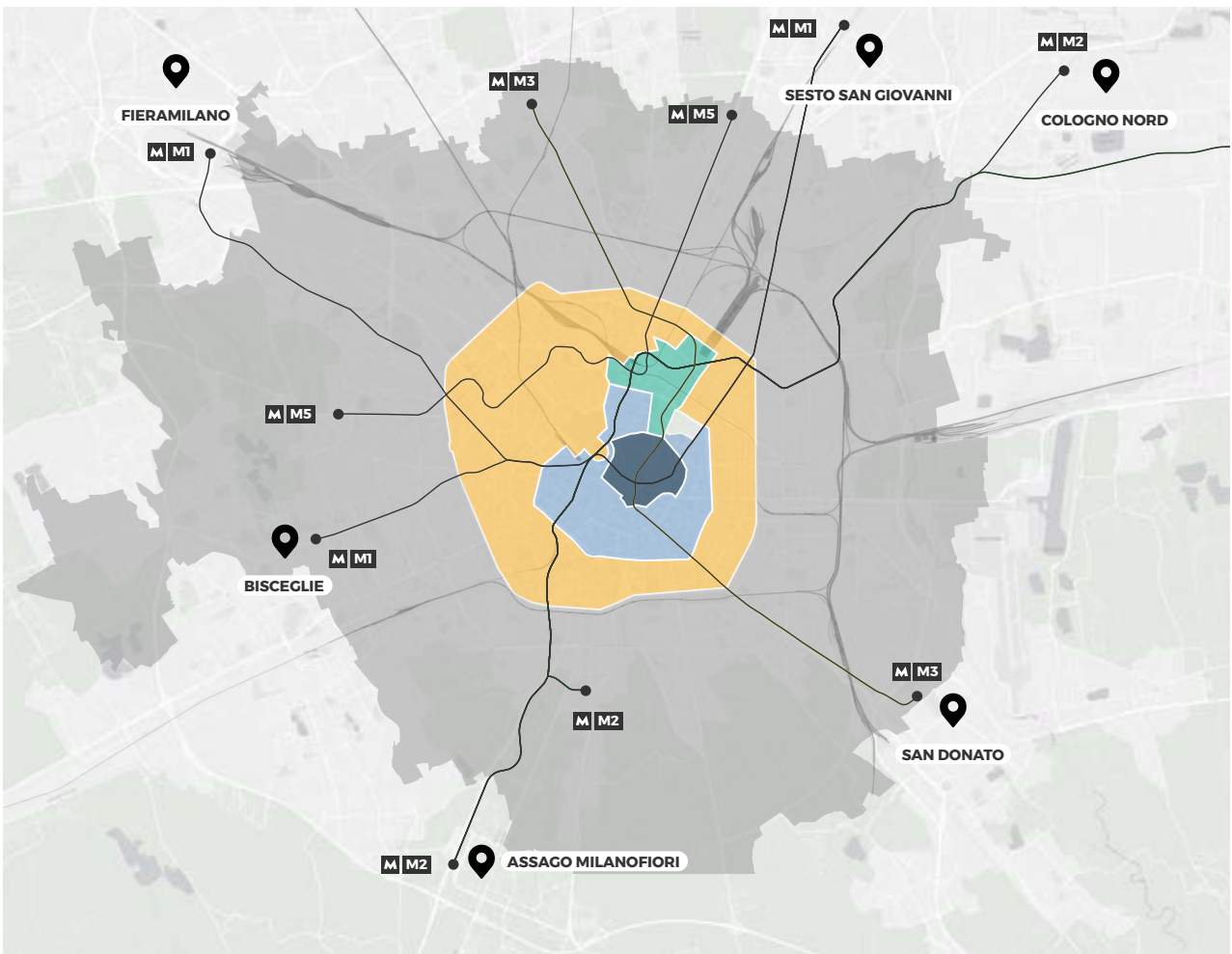
”

**Raffaele Melotti**

Responsabile Office

Gabetti Agency

# MILANO

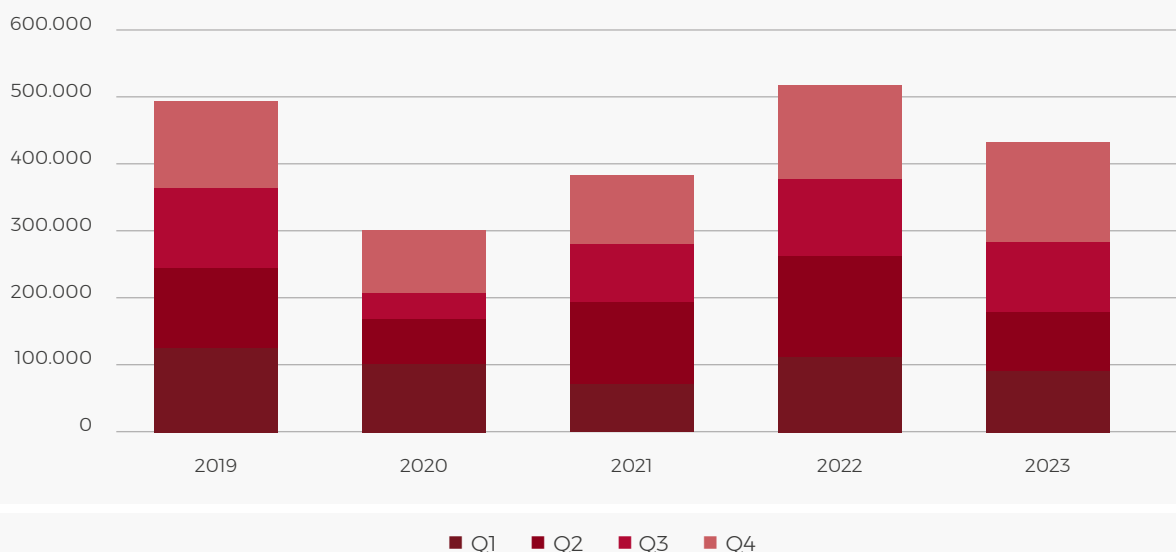


□ Hinterland   ■ CBD   ■ Porta Nuova B.D.   ■ Periferia   ■ Semicentro   ■ Centro

## TAKE UP

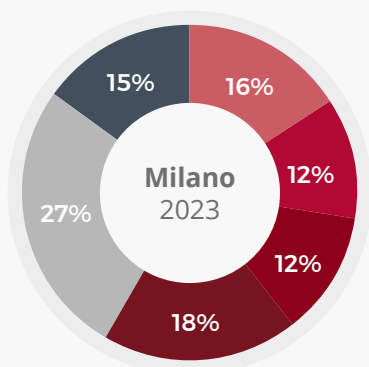
Il **take up** stimato nel **2023** si è attestato a **425.700 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), in calo del -16% rispetto allo stesso periodo del 2022.

Take up uffici Milano suddiviso per trimestre 2019 - 2023



Nel 2023 si sono chiusi 317 contratti, un numero sostanzialmente in linea con quanto registrato nello stesso periodo del 2022 (320). La quota maggiore si è registrata nella periferia (27%); segue il semicentro con il 18%. In termini di **superficie locata**, la periferia e l'hinterland rappresentano la **quota più consistente (25%)**, a seguito di un pre-let di 45.000 registrato nell'hinterland sud est di Milano. Segue il semicentro, con il 23% del totale grazie un'operazione pre-let di 30.000 mq registrata nella zona CityLife.

Immobili locati per zona



Superficie locata per zona



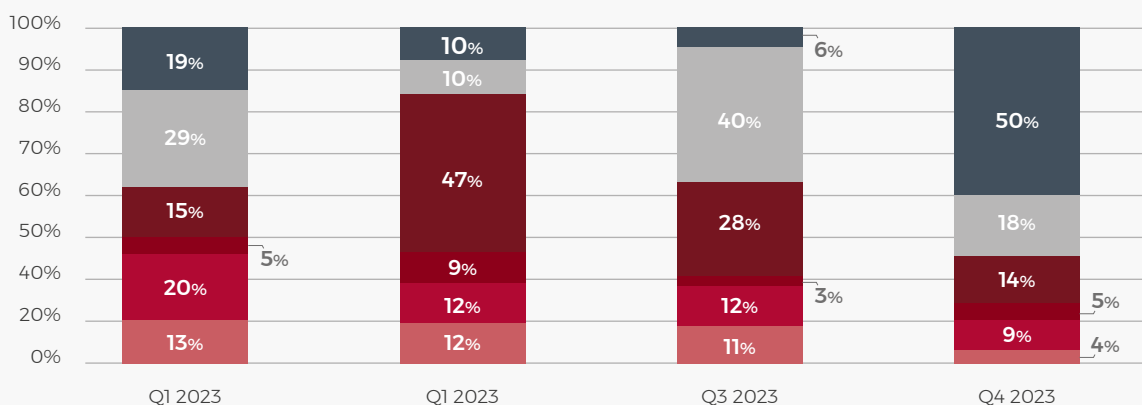
■ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Centro ■ Semicentro ■ Periferia



## 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 147.300 mq, la quota maggiore del take up è stata registrata nell'hinterland con il 50% del totale, segue la periferia con il 18%. Analizzando gli ultimi 4 trimestri la media del take up si attesta a 106.436 mq.

Ripartizione del take-up per Macrozona, Milano Q1-Q4 2023

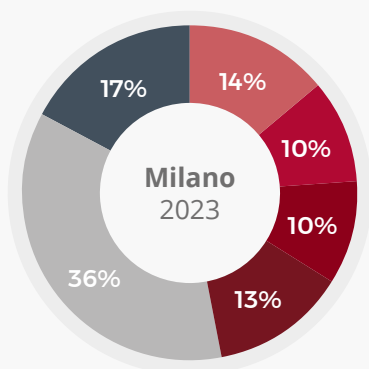


■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Centro ■ Semicentro ■ Periferia ■ Hinterland

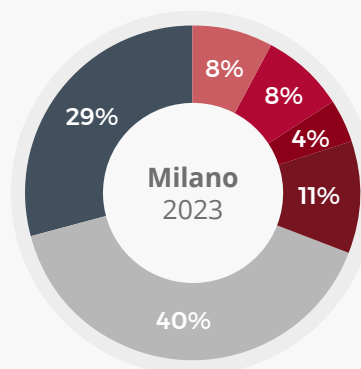
## VACANCY

La vacancy complessiva stimata nell'area milanese, al **Q4 2023**, è di circa **1,15 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 29% 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 Q4 2023 è di 700€/mq/anno, dato in aumento 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 - Q4 2023

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD</b>	580	700
<b>PN BD</b>	500	620
<b>Centro</b>	450	550
<b>Semicentro</b>	370	470
<b>Periferia</b>	260	330
<b>Hinterland</b>	180	230

## RENDIMENTI

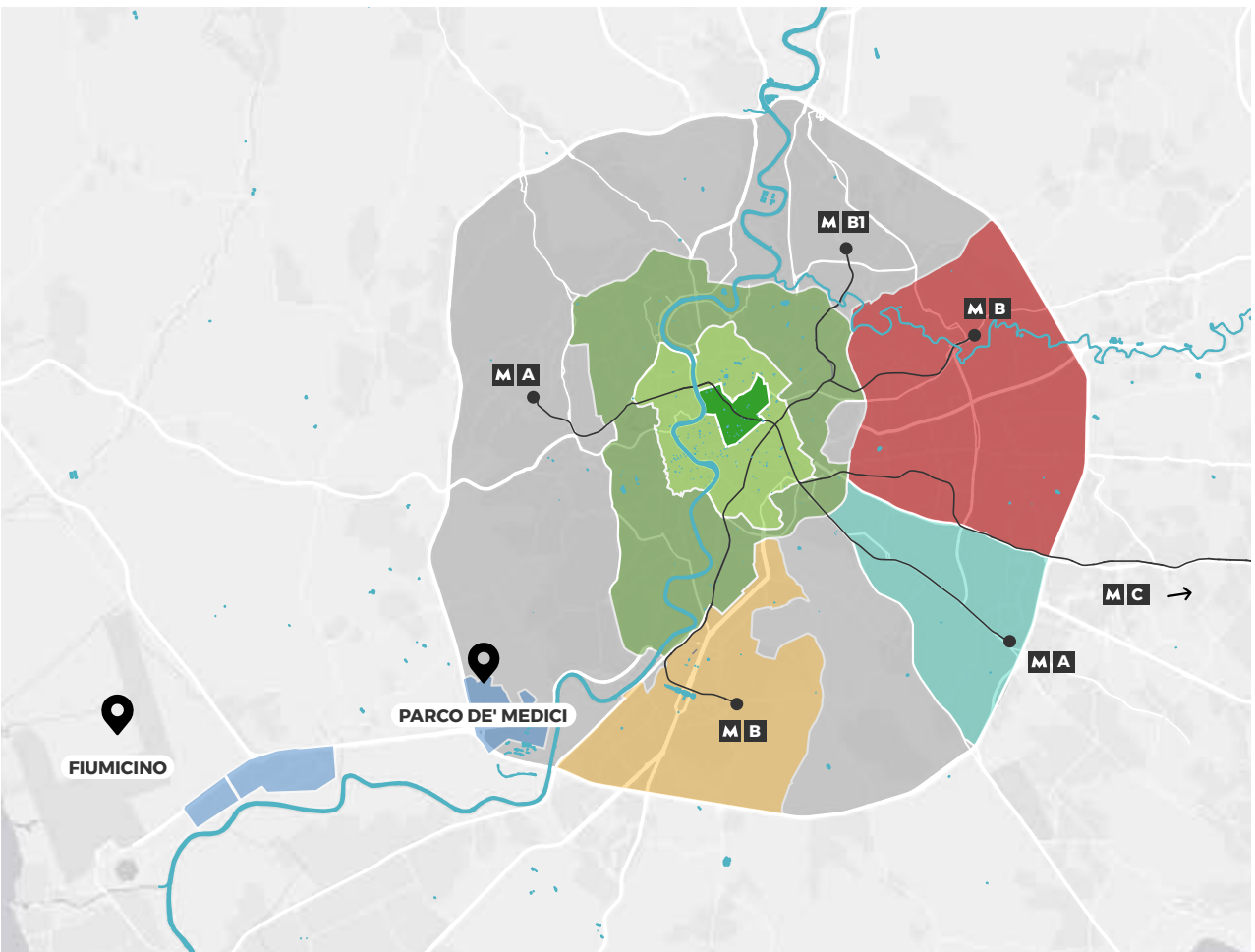
I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente risultano stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,25% circa.



### YIELDS (%) Q4 2023

	PRIME
<b>CBD-Centro</b>	4,25%
<b>Semicentro</b>	5,00%
<b>Periferia</b>	6,00%
<b>Hinterland</b>	6,75%

# ROMA

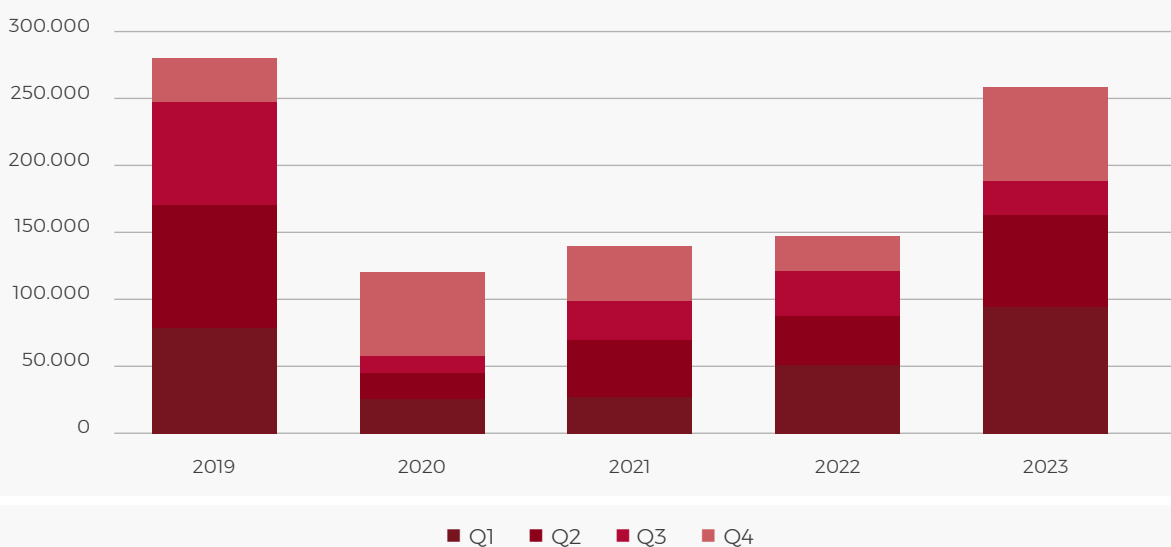


- EUR
- Periferia (comprendente
- East e
- South-East Inner G.R.A.
- Asse Roma-Fiumicino
- CBD
- Semicentro
- Centro

## TAKE UP

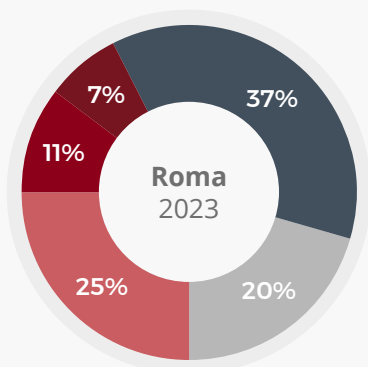
Il mercato delle locazioni di Roma nel 2023 risulta in crescita per il terzo anno consecutivo, avvicinandosi ai volumi pre-pandemia. In particolare **il take up nel 2023 ha raggiunto un volume di 256.300 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), **in aumento del +75% rispetto al 2022**, a seguito di due importanti operazioni, di cui una pre-let di 47.000 mq nella zona EUR e una locazione di un immobile di 30.000 mq situato nel centro di Roma. 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 - 2023



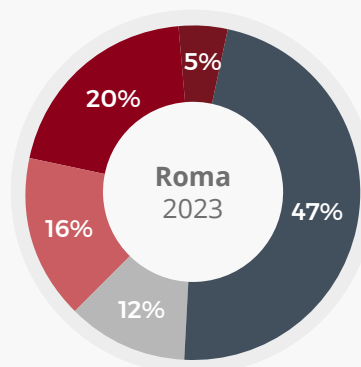
Nel 2023 si sono chiusi 152 contratti, in leggero aumento rispetto a quanto registrato nel 2022 (141). La quota maggiore si è registrata nella zona EUR (37%), seguita dal CBD (25%). In termini di **superficie locata** troviamo in testa sempre l'EUR con il **47%**, seguito dal Centro con il **20%** del totale della superficie locata.

Immobili locati per zona



■ CBD ■ Centro ■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia

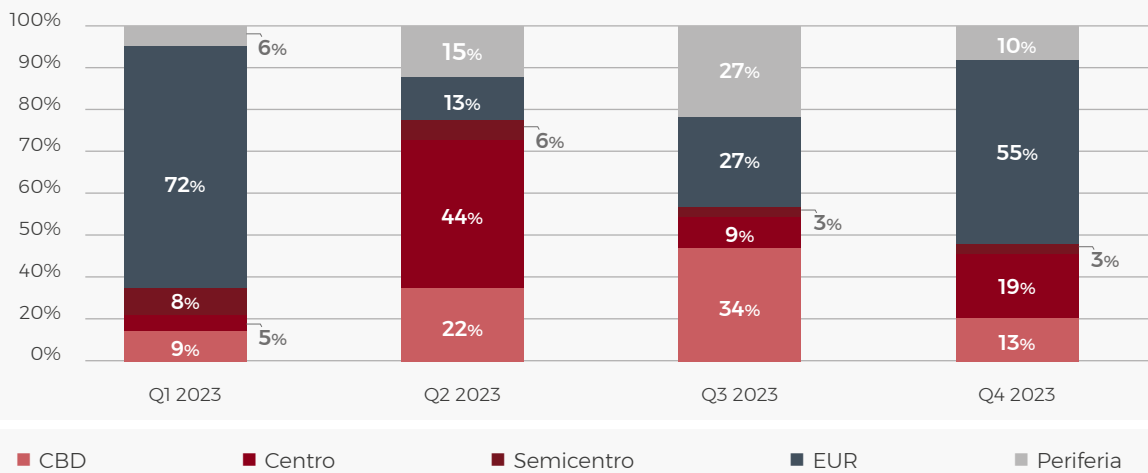
Superficie locata per zona



## 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 69.240 mq, superiore alla media degli ultimi 4 trimestri (64.080 mq). La quota maggiore del take up è stata registrata nella zona EUR con il 55% del totale, segue il Centro con il 19%.

Ripartizione del take-up per Macrozone, Roma Q1-Q4 2023



## 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 2023** è di **510 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.



### RENT €/mq/a - Q4 2023

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD</b>	440	510
<b>Centro</b>	330	430
<b>Semicentro</b>	280	330
<b>Eur</b>	280	360
<b>Periferia</b>	150	210

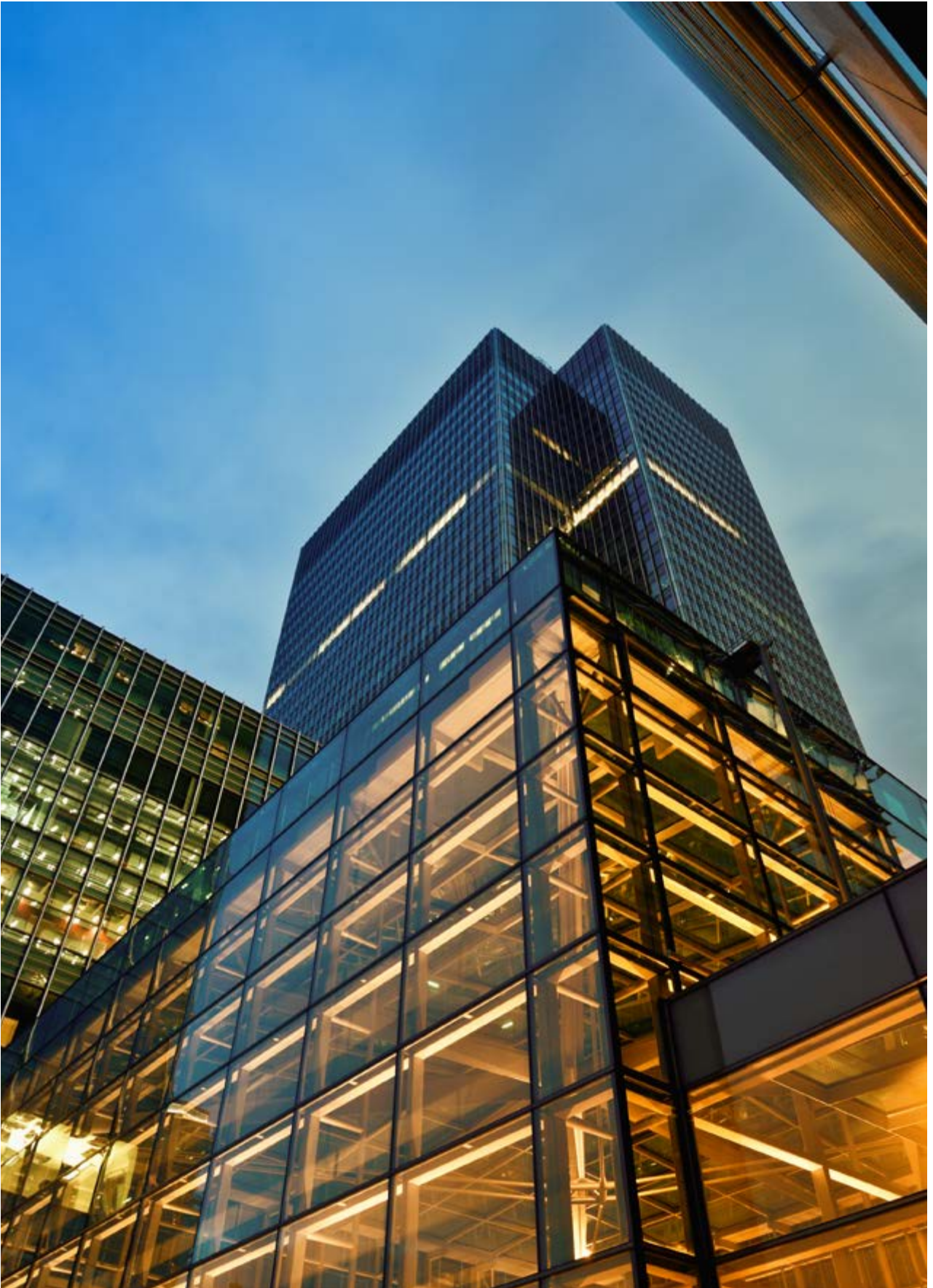
## RENDIMENTI

I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente risultano stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 4,75%.



### YIELDS (%) Q4 2023

	PRIME
<b>CBD-Centro</b>	4,75%
<b>Semicentro</b>	6,25%
<b>Eur</b>	6,25%
<b>Periferia</b>	7,25%





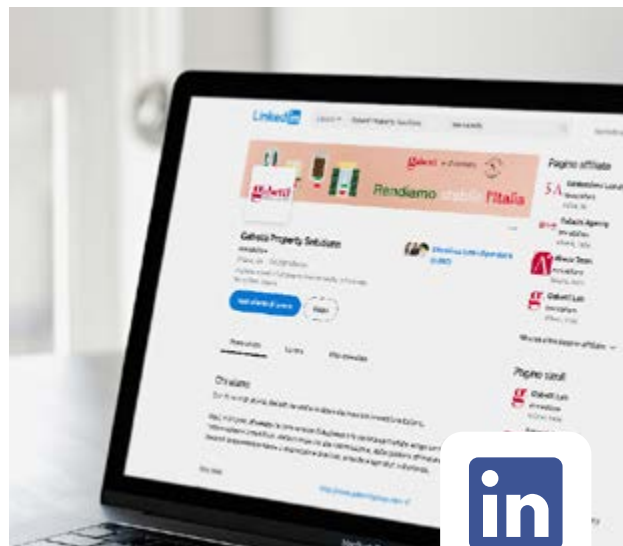




## I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://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. 2024*

**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](http://www.gabettigroup.com)