H1 2024 - OFFICE SNAPSHOT

UFFICI, QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ COME FATTORI CHIAVE

CRESCE IL NUMERO DELLE TRANSAZIONI A MILANO, RIMANGONO STABILI A 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

Nei primi sei mesi del 2024 il mercato delle locazioni e vendite degli uffici a Milano e Roma ha registrato complessivamente un take up in calo rispetto allo stesso periodo del 2023. In particolare, Milano registra un risultato stabile mentre Roma segna un calo del -57% rispetto ai primi sei mesi dello scorso anno.

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 H1 2024

175.800 MQ

Dato stabile rispetto all'H1 2023.

PRIME RENT CBD

700 € MQ ANNO

Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

HIGHLIGHTS

ROMA

TAKE UP H1 2024

69.300 MQ

Dato in calo del -57% rispetto all'H1 2023.

PRIME RENT CBD-CENTRO

530 € MQ ANNO

Dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

INQUADRAMENTO DEL SETTORE UFFICI

Nel primo semestre del 2024, le locazioni e le vendite del settore uffici hanno registrato un totale di 245.170 mq tra il mercato romano e milanese. In particolare Milano registra un assorbimento di spazi a uso ufficio pari a 175.800 mq, stabile rispetto allo stesso periodo del 2023. Roma ha visto una maggiore crescita della superficie assorbita, con un take-up di quasi 70.000 mq, dato in calo rispetto ai primi sei mesi del 2023. 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. Ormai si è preso atto che ciò che premia gli immobili è la qualità che, in città come Roma, dove la disponibilità di questo tipo di stock è limitata porta ad un aumento dei canoni.

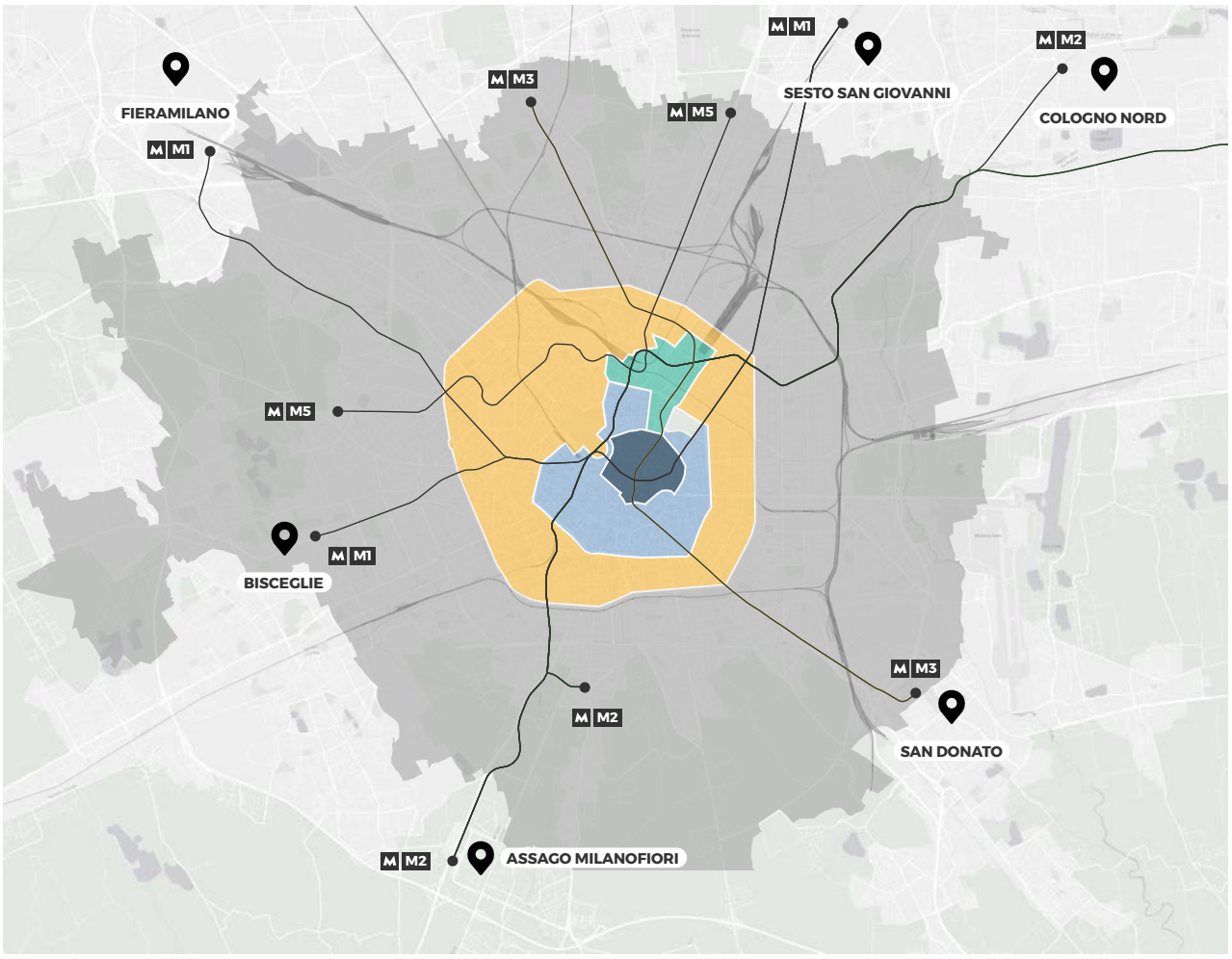
"Sebbene nelle città di Milano e Roma non si registri un aumento sostanziale della superfici locate, la crescita complessiva delle transazioni mostra un mercato uffici ancora dinamico.

La consolidata e crescente domanda di immobili di qualità da parte di occupiers e investitori è uno dei temi centrali nel mercato uffici, tanto da generare un divario tra gli edifici che rispondono agli standard ESG e quelli che mantengono una configurazione e una organizzazione degli spazi obsoleta.

Il principale effetto di quanto sta accadendo si traduce in un aumento dei canoni di locazione, anche alla luce della bassa offerta di immobili che soddisfano questi requisiti."

Raffaele Melotti
Responsabile Office
Gabetti Agency

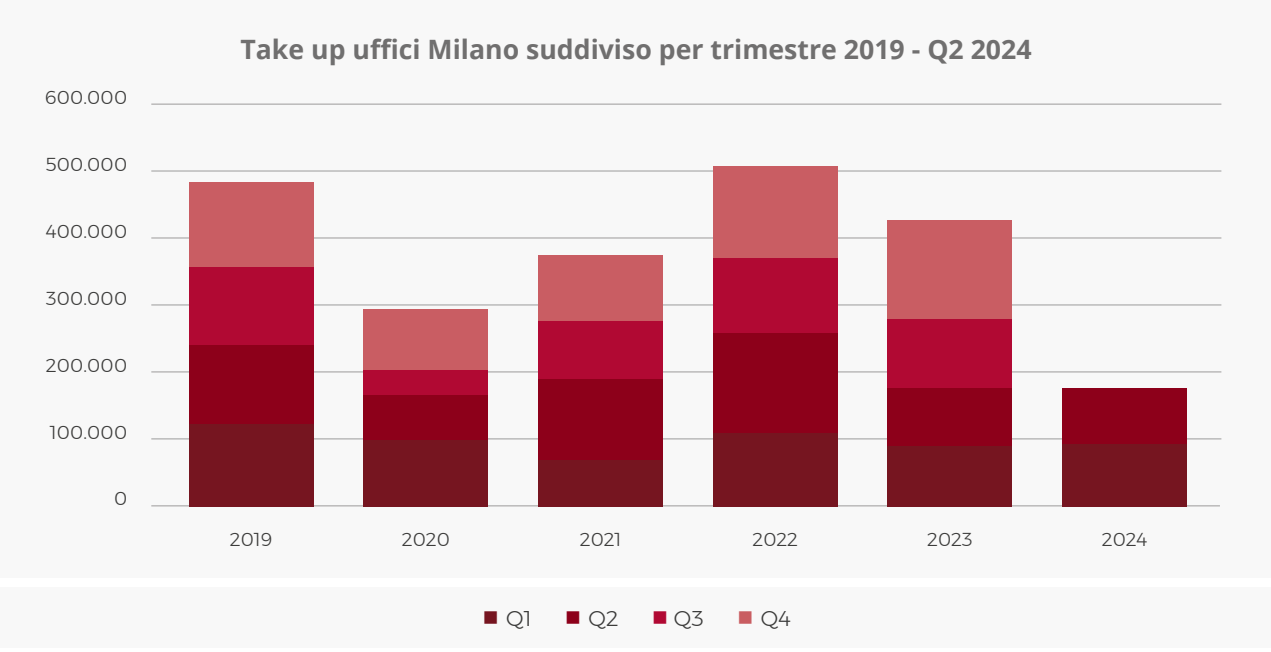
MILANO



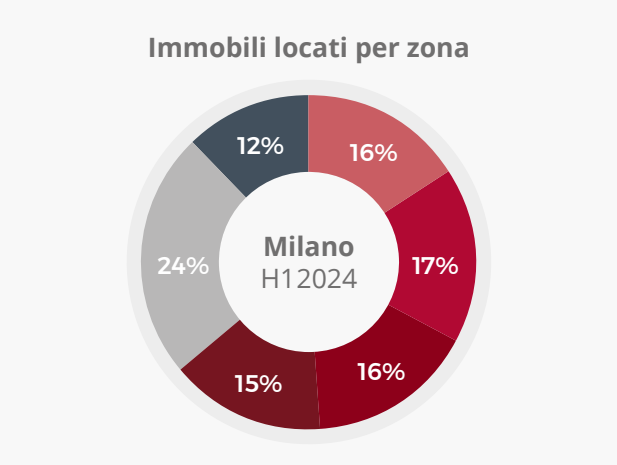
☐ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

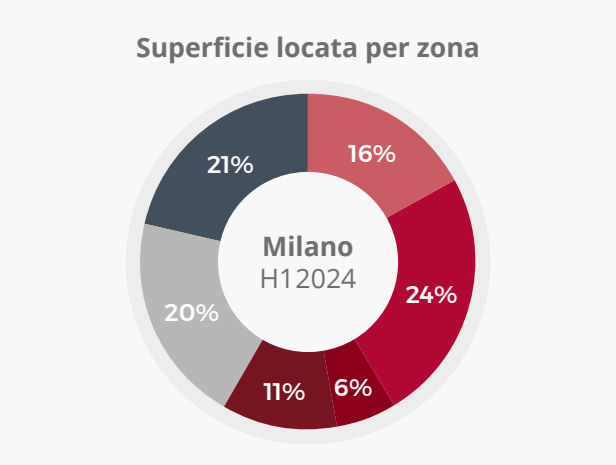
TAKE UP

Il **take up** stimato nel primo semestre del **2024** si è attestato a **175.800 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), stabile rispetto allo stesso periodo del 2023.



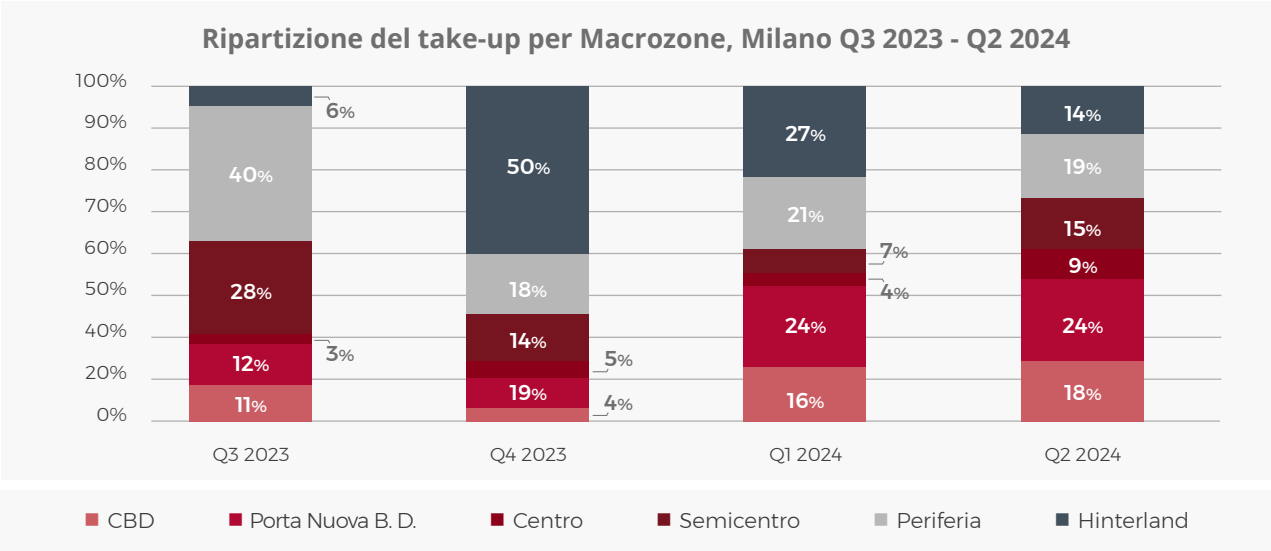
Nel primo semestre del 2024 si sono chiusi 165 contratti, un numero superiore rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2023 (153). La quota maggiore si è registrata nella periferia (24%); segue Porta Nuova Business District con il 17%. In termini di **superficie locata**, la zona di Porta Nuova Business District rappresenta la **quota più consistente** (**24%**), a seguito di una locazione built-to-suit di 15.000 mq registrata nel nuovo quartiere tra via Melchiorre Gioia e piazza Gae Aulenti. Segue l'hinterland, con il 21% del totale grazie quattro locazioni comprese tra i 3.000-5.000 mq registrate tra Segrate, Assago e Vimercate.





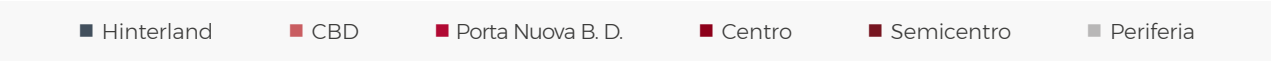
TAKE UP PER MACROZONE

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 83.250 mq, la quota maggiore del take up è stata registrata nella zona di Porta Nuova BD con il 24% del totale, segue la periferia con il 19%. Analizzando gli ultimi 4 trimestri la media del take up si attesta a 106.481 mq.



VACANCY

La vacancy complessiva stimata nell'area milanese, al **Q2 2024**, è di circa **1,16 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella periferia di Milano con il 44%, seguita dall'hinterland con il 26% della vacancy totale.



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 2024 è di 700€/mq/anno, 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 2024

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	580	700
PN BD	530	650
Centro	480	580
Semicentro	370	470
Periferia	260	330
Hinterland	190	250

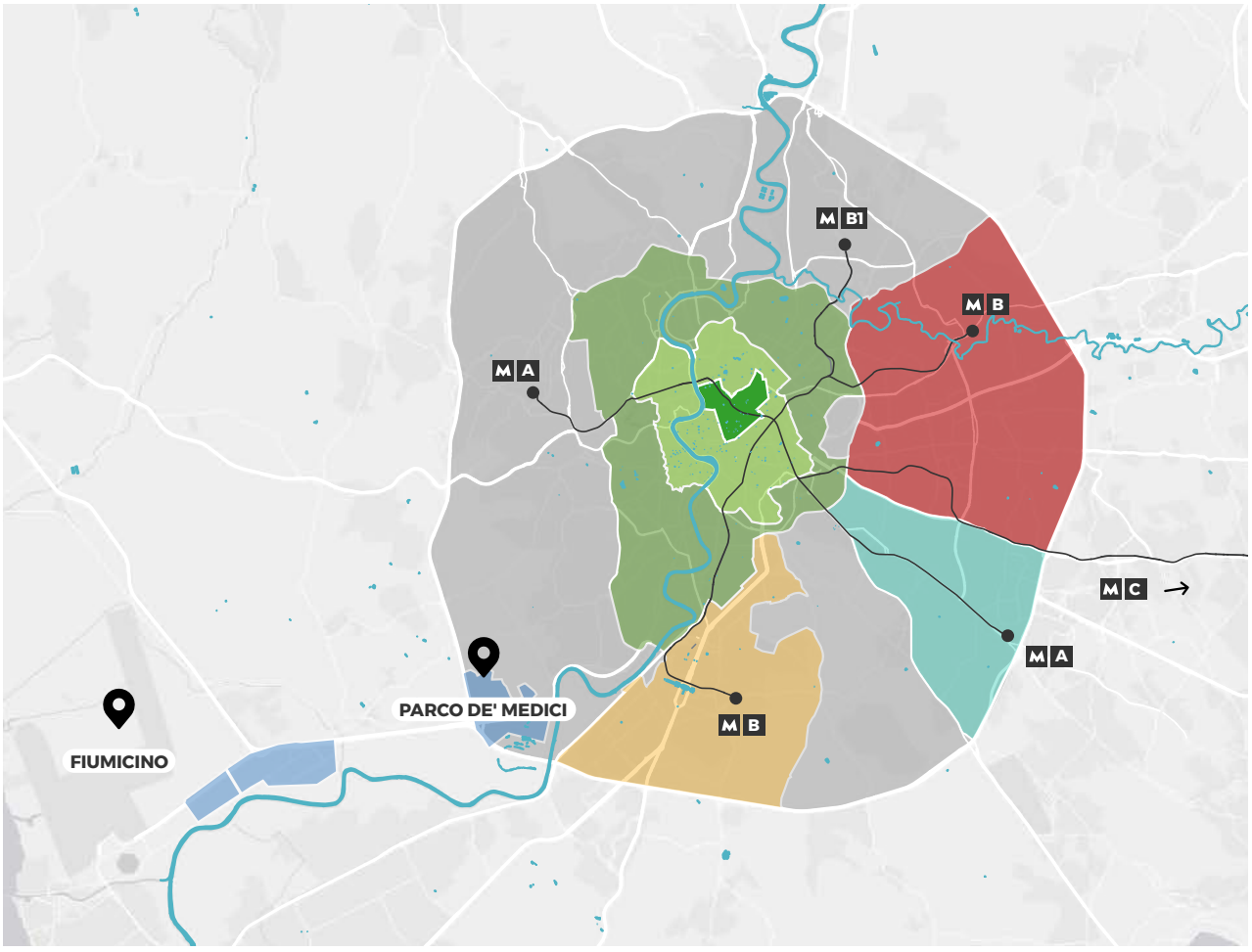
RENDIMENTI

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 (%) Q2 2024

	PRIME
CBD-Centro	4,25%
Semicentro	5,00%
Periferia	6,00%
Hinterland	6,75%

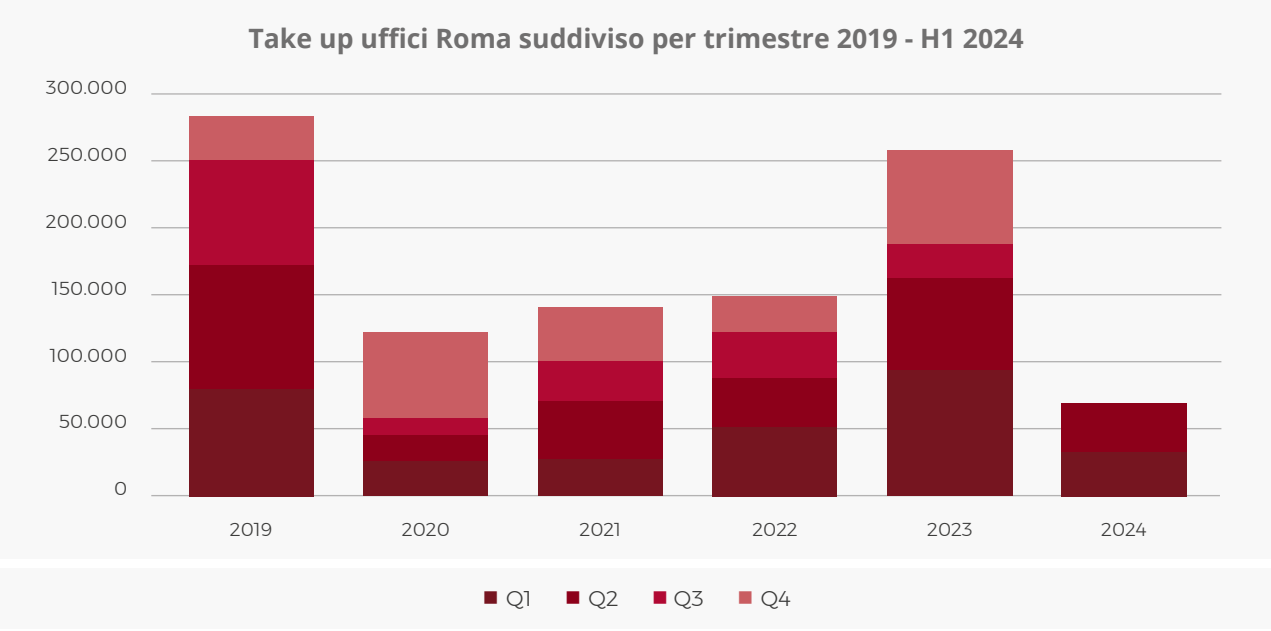
ROMA



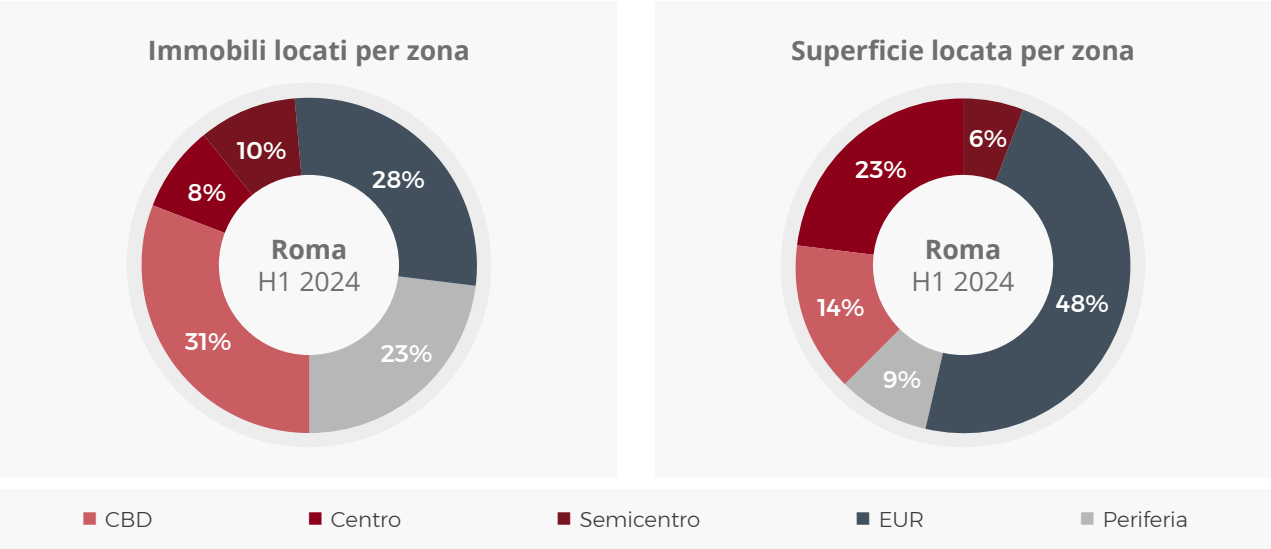
EUR · Periferia (comprendente · East e · South-East Inner G.R.A. · Asse Roma-Fiumicino)
CBD · Semicentro · Centro

TAKE UP

Il mercato delle locazioni di Roma nel primo semestre 2024 risulta in calo se paragonato con lo stesso periodo del 2023 con un take up pari a 69.300 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.

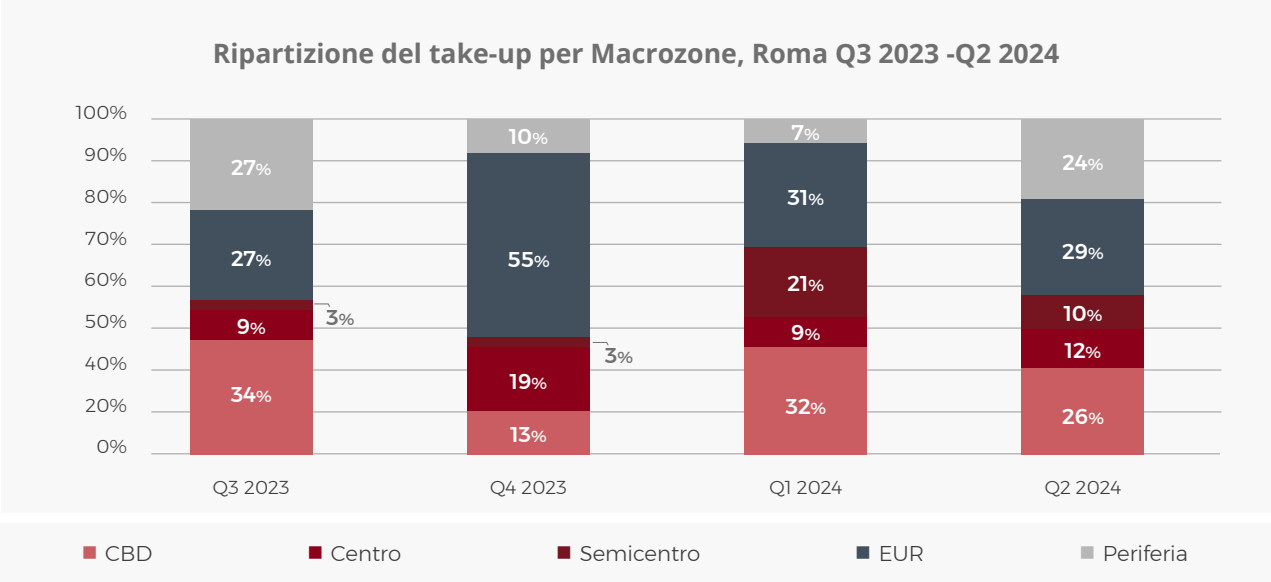


Nel primo semestre del 2024 si sono chiusi 73 contratti, stabili rispetto allo stesso periodo del 2023. La quota maggiore si è registrata nella zona CBD (31%), seguita dalla zona EUR (28%). In termini di **superficie locata** troviamo in testa sempre l'EUR con il **48%**, seguito dal Centro con il **23%** del totale della superficie locata.



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 36.670 mq, La quota maggiore del take up è stata registrata nella zona EUR con il 29% del totale, segue il CBD con il 26%.



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 **Q2 2024** è di **530 €/mq/anno**, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

RENT €/mq/a – Q2 2024

	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	460	530
Centro	350	450
Semicentro	280	330
Eur	280	360
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 4,75%.

YIELDS (%) Q2 2024

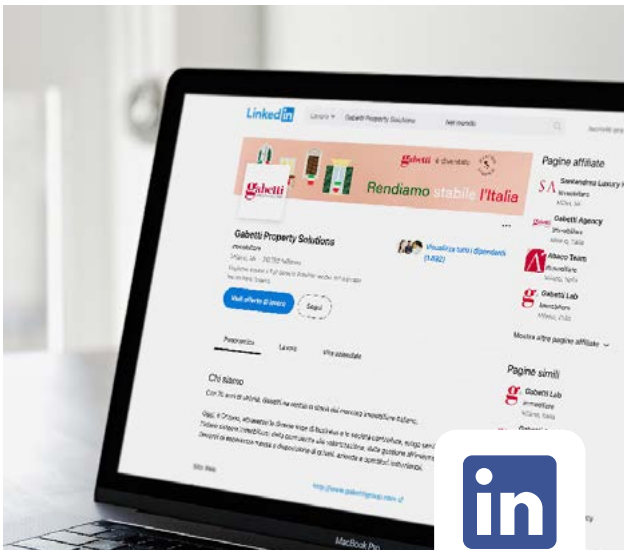
	PRIME
CBD-Centro	4,75%
Semicentro	6,25%
Eur	6,25%
Periferia	7,25%

NOTE

NOTE

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. 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

Gabetti Property Solutions
Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano
Tel. +39 02 775 5301
www.gabettigroup.com