



Q3 2021

OFFICE MARKET OVERVIEW

MILANO E ROMA



INDICE

| | |
|-------------------------------|----|
| HIGHLIGHTS | 4 |
| IL REPORT IN SINTESI | 5 |
| MILANO | 6 |
| ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE | 7 |
| CANONI | 7 |
| RENDIMENTI | 7 |
| TAKE UP | 7 |
| VACANCY | 8 |
| TAKE UP PER MACROZONA | 8 |
| MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI | 9 |
| ROMA | 10 |
| ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE | 11 |
| CANONI | 11 |
| RENDIMENTI | 11 |
| TAKE UP | 12 |
| TAKE UP PER MACROZONA | 12 |
| MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI | 13 |

HIGHLIGHTS

Il mercato ad uso uffici a Milano e Roma nei primi 9 mesi del 2021 ha rilevato una ripresa dell'assorbimento rispetto allo stesso periodo del 2020, che era stato impattato in modo significativo dall'emergenza sanitaria Covid-19. In particolare Roma ha visto una variazione del +71% e Milano del +35%, crescite significative

anche se a livello assoluto i volumi sono ancora al di sotto di quelli registrati nel 2019.

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 Q1-Q3 2021

276.200 MQ



Dato in aumento del +35% rispetto ai primi nove mesi del 2020

PRIME RENT CBD

600 € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

ROMA

TAKE UP Q1-Q3 2021

100.000 MQ



Dato in aumento del +71% rispetto ai primi nove mesi del 2020

PRIME RENT CBD-CENTRO

440 € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

IL REPORT IN SINTESI

Il mercato uffici ha chiuso nei primi nove mesi del 2021 con un assorbimento di **276.200 mq a Milano e circa 100.000 mq a Roma**.

Un risultato in aumento se comparato con lo stesso periodo del 2020, anno che ha subito in modo significativo degli impatti legati all'emergenza sanitaria Covid-19.

A **Milano**, in termini di superficie locata, i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 26% della superficie totale, a seguito di una transazione cielo-terra di circa 20.000 mq rilevata nel Q2 2021. Segue il Centro con il 18% del totale grazie ad un pre-let di circa 35.000 mq.

Si segnala una stabilità dei canoni prime nel CBD a circa **600€/mq annuo** rispetto al trimestre scorso.

Passando alla **Capitale**, la zona del CBD, risulta essere la macroarea di preferenza, con il 29% dell'assorbimento totale. I canoni risultano stabili rispetto al trimestre scorso, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a **440€/mq annuo**.



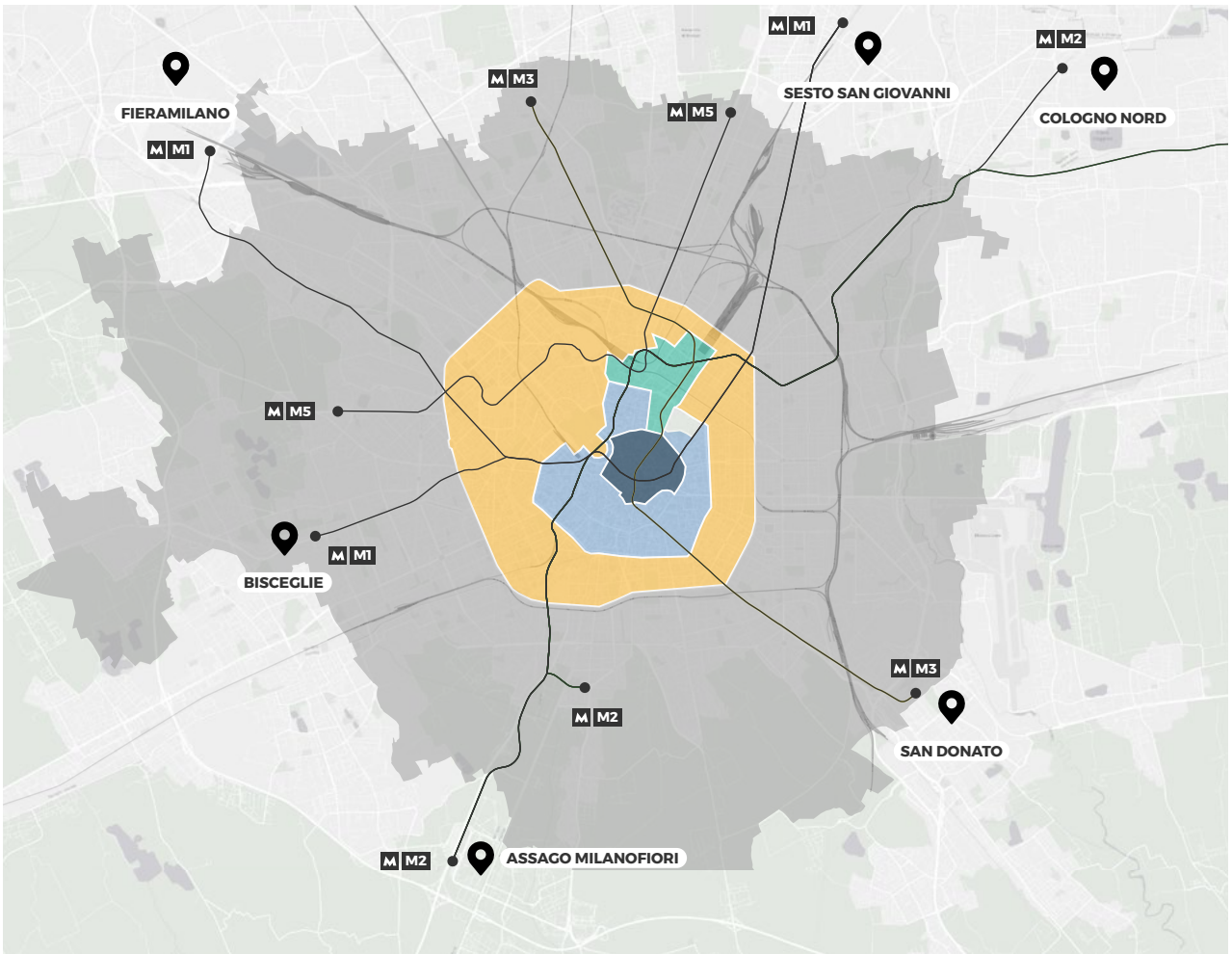
I dati dei primi nove mesi dell'anno restituiscono una fotografia del mercato office in ripresa. Risultati in crescita che evidenziano l'importanza degli uffici.

Sebbene a seguito della Pandemia sia stato messo in discussione il format degli uffici, è evidente che resta imprescindibile un luogo di riferimento per il lavoro, dove colleghi, collaboratori e clienti possano incontrarsi e relazionarsi. Prevediamo una chiusura in positivo per la fine dell'anno con un trend in crescita che proseguirà anche nel 2022.



Luca Blasi Toccacelli

Direttore Generale Divisione Agency
Gruppo Gabetti

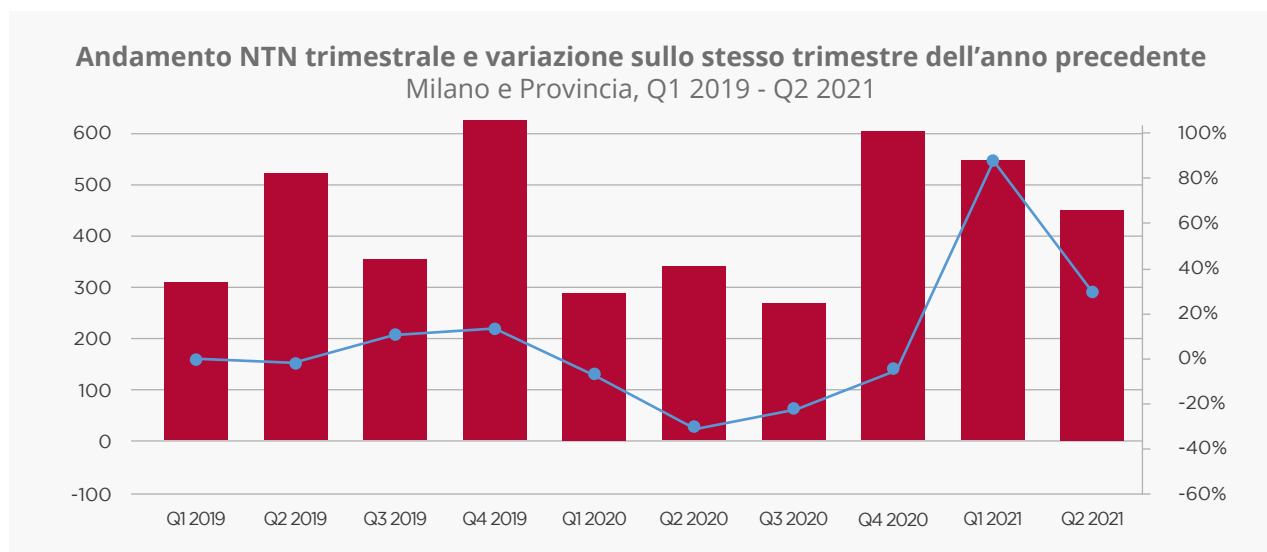


□ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel primo semestre 2021 si sono registrate un totale di **994 transazioni** (+59% rispetto allo stesso periodo del 2020). In particolare sono state **545 transazioni** nel **Q1 2021** e **449 nel Q2**.

Nel suo complesso il **2020** ha risentito dell'emergenza sanitaria in termini di transazioni normalizzate, chiudendo con un totale di **1.494 transazioni**, **-17,1% rispetto al 2019**. Nello specifico nel **Q1 2020** sono state registrate 287 transazioni, **-6,4% rispetto al Q1 2019**; nel **Q2 2020** il totale è stato di 339 transazioni, **-34,8% rispetto al Q2 2019**, nel **Q3 2020** le transazioni sono state 266 (**-24,4% rispetto al Q3 2019**) ed infine nel Q4 2020 si sono registrate **602 transazioni** (**-3,5%**).



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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 2021 è di **600 €/mq/anno**, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

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 2021

| | AVERAGE RENT | PRIME RENT |
|-------------------|--------------|------------|
| CBD | 490 | 600 |
| PN BD | 460 | 520 |
| Centro | 405 | 480 |
| Semicentro | 330 | 430 |
| Periferia | 220 | 300 |
| Hinterland | 160 | 230 |

RENDIMENTI

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) risultano stabili, con un **Prime Yield** nella zona centrale di Milano intorno al **4,25%**.



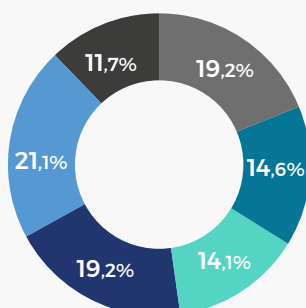
YIELDS (%) Q3 2021

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

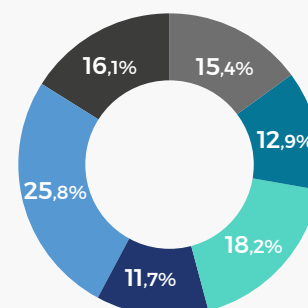
TAKE UP

Il **take up** stimato nel periodo **Q1-Q3 2021** è stato di circa **276.200 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in aumento del +35% rispetto allo stesso periodo del 2020. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata in **Periferia (21%)**; seguono il CBD e il Semicentro (entrambi con il 19%). In termini di **superficie locata**, la **Periferia** rappresenta ancora la **quota più sostanziosa (26%)**, a seguito di una transazione cielo-terra di circa 20.000 mq rilevata nel Q2 2021; seguono il Centro con il 18% del totale, grazie ad un pre-let di circa 35.000 mq, e l'Hinterland con il 16%.

Immobili locati per zona
Milano
Q1-Q3 2021



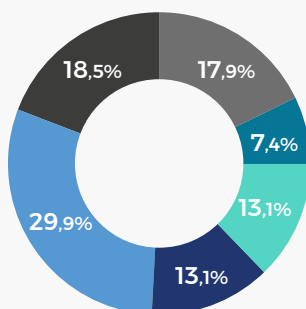
Superficie locata per zona
Milano
Q1-Q3 2021



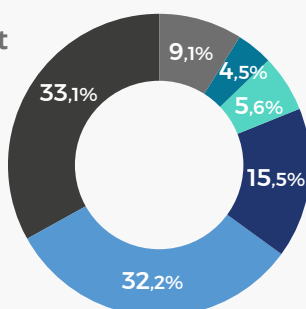
VACANCY

La vacancy complessiva stimata nell'area milanese, al **Q3 2021**, è di circa **1,3 milioni di mq**. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nell'hinterland di Milano, con il 33%, seguita dalla Periferia, con il 32% della vacancy totale.

Unità vacanti per zona
Milano
Q3 2021



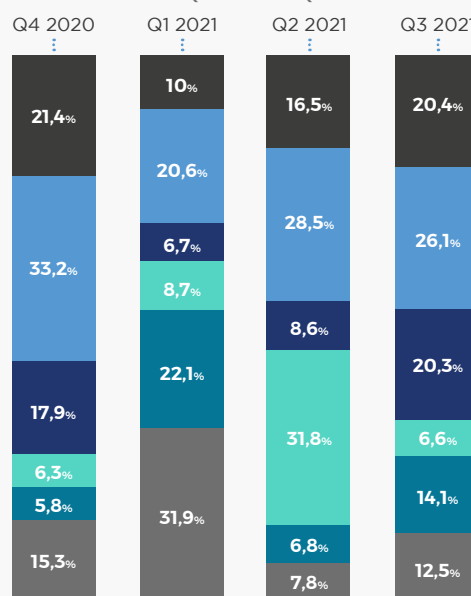
Superficie vacante per zona
Milano
Q3 2021



TAKE UP PER MACROZONA

Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al **take up** declinato per macro zona. Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, il **26%** del take up è stato registrato nella **Periferia** e il **20%** sia nell'Hinterland che nel **Semicentro**.

Ripartizione del take-up per Macrozone
Milano Q4 2020 - Q3 2021

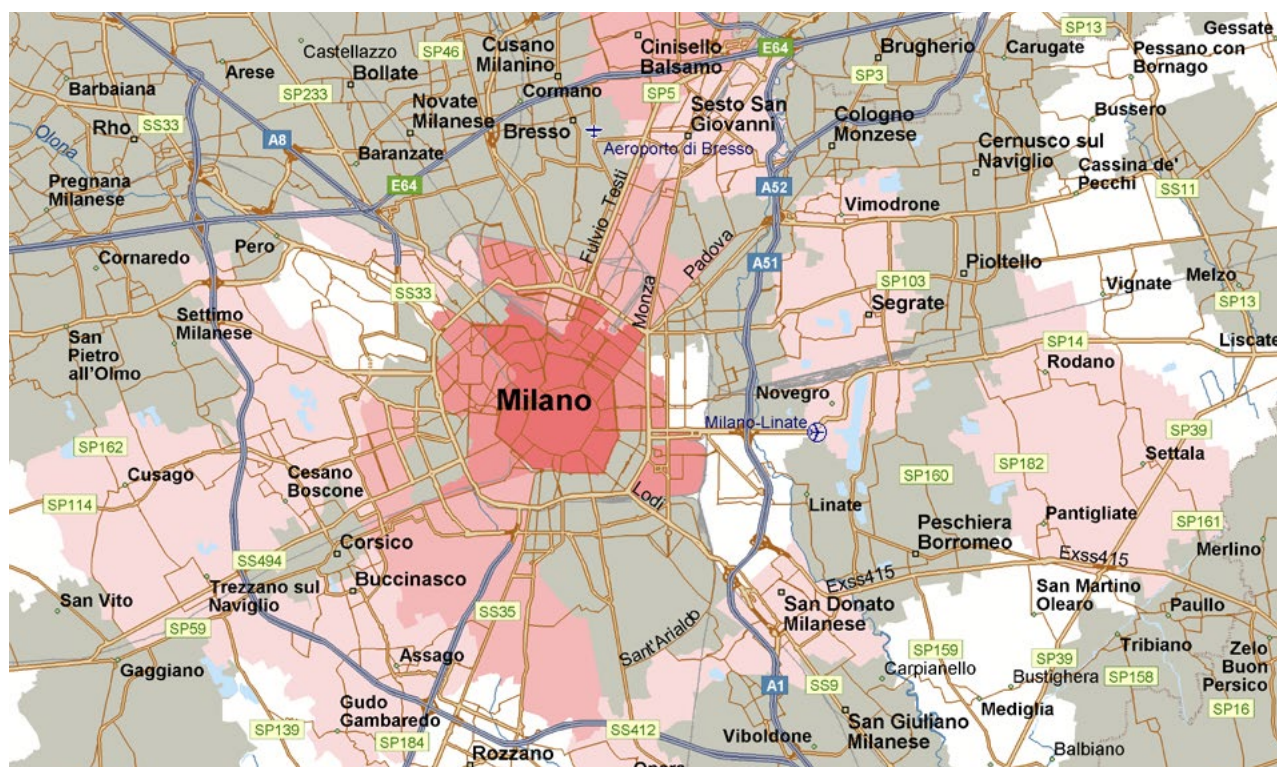


■ Hinterland ■ CBD ■ Porta Nuova B. D. ■ Periferia ■ Semicentro ■ Centro

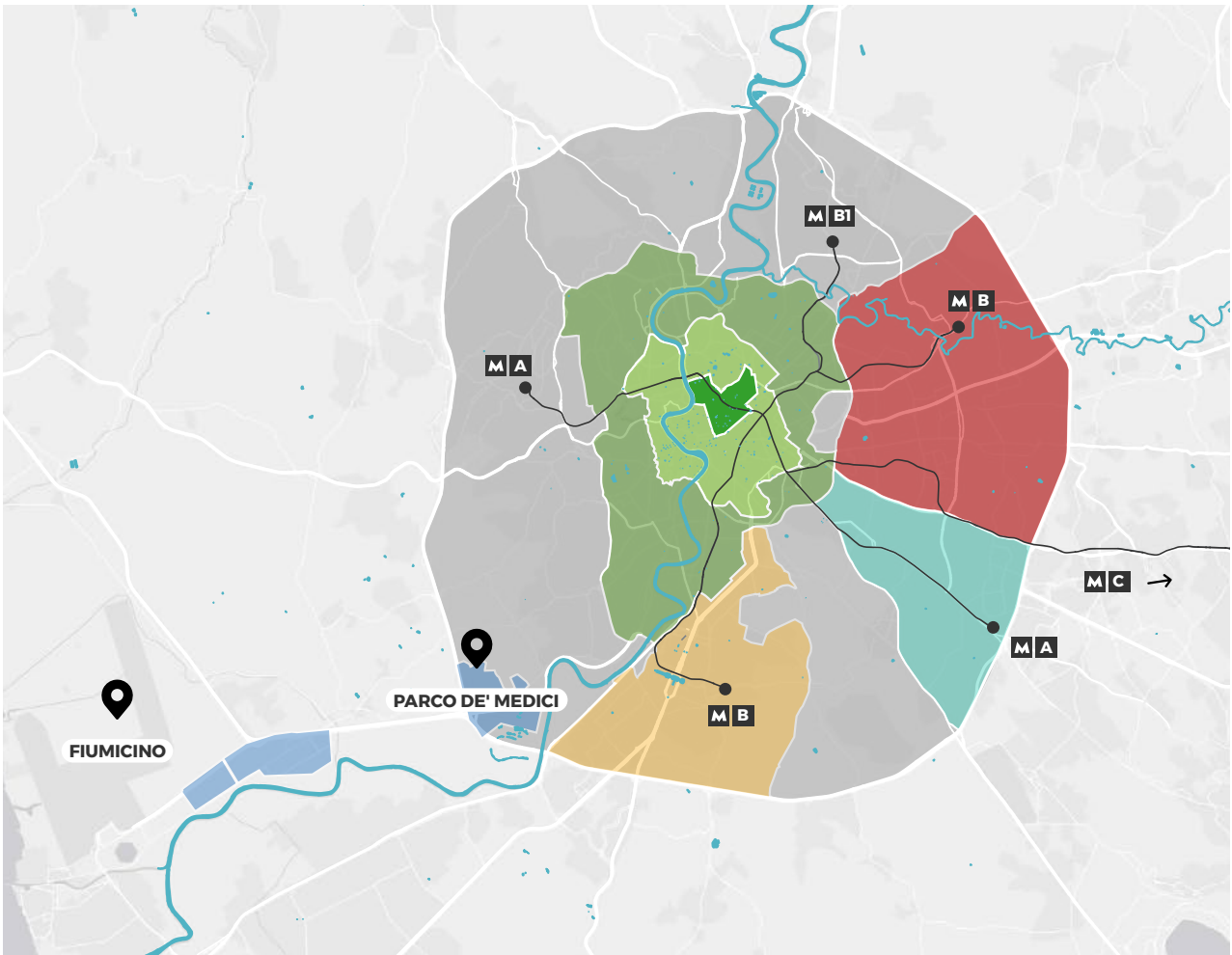
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

La presente mappa tematica è stata costruita sulla base di alcuni dei principali contratti di locazione stipulati negli ultimi 12 mesi nel comune di Milano e nei paesi dell'hinterland. La mappa distingue le zone in relazione al canone medio.

| ZONA | DATI | TOTALE |
|--------------------------------------|------------------------|----------------|
| CBD | Conteggio di Indirizzo | 54 |
| | Somma di Superficie | 56.421 |
| | Media di Superficie | 1.045 |
| | Media di Canone | 435 |
| PN BD | Conteggio di Indirizzo | 39 |
| | Somma di Superficie | 40.992 |
| | Media di Superficie | 1.051 |
| | Media di Canone | 417 |
| Centro | Conteggio di Indirizzo | 39 |
| | Somma di Superficie | 55.929 |
| | Media di Superficie | 1.434 |
| | Media di Canone | 357 |
| Semicentro | Conteggio di Indirizzo | 52 |
| | Somma di Superficie | 48.745 |
| | Media di Superficie | 937 |
| | Media di Canone | 271 |
| Periferia | Conteggio di Indirizzo | 60 |
| | Somma di Superficie | 101.381 |
| | Media di Superficie | 1.690 |
| | Media di Canone | 194 |
| Hinterland | Conteggio di Indirizzo | 36 |
| | Somma di Superficie | 63.829 |
| | Media di Superficie | 1.773 |
| | Media di Canone | 167 |
| Conteggio di Indirizzo totale | | 280 |
| Somma di Superficie totale | | 367.297 |
| Media di Superficie totale | | 1.312 |
| Media di Canone totale | | 293 |



■ 450 a 600 ■ 300 a 449 ■ 250 a 299 ■ 200 a 249 ■ 150 a 199 ■ 100 a 149

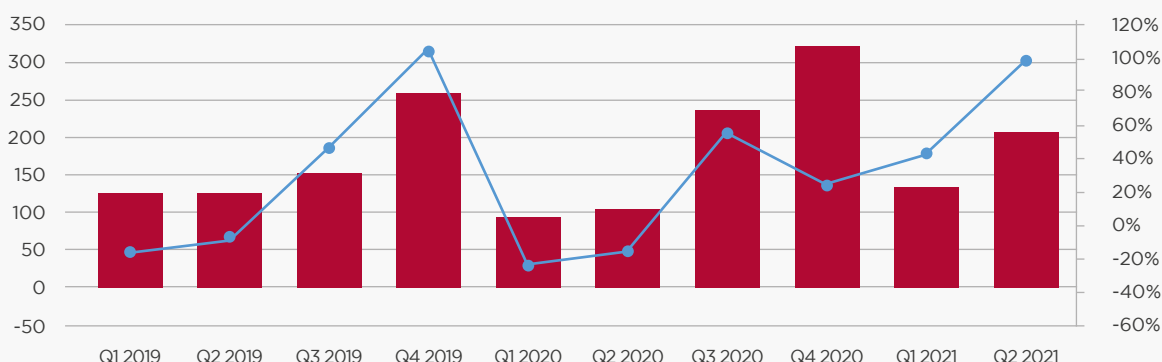


- EUR
- Periferia (comprendente East e South-East Inner G.R.A. Asse Roma-Fiumicino)
- CBD
- Semicentro
- Centro

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel primo semestre 2021, si sono registrate **343** transazioni nella provincia di Roma, **+71%** rispetto allo stesso periodo 2020. In particolare sono state **135** transazioni nel Q1 e **208** transazioni nel Q2. Nel **2020** si sono registrate un totale di **762 transazioni di immobili ad uso ufficio, +14,3% rispetto al 2019**. Nello specifico nel Q1 2020 si sono registrate **95 transazioni**, in calo rispetto allo stesso periodo del 2019 (-24,7%). Nel **Q2 2020** il totale è stato di 105 (-16,9%), nel **Q3 2020** le transazioni registrate sono state 238 (+55,4% rispetto al Q3 2019) e infine nel Q4 2020 si sono registrate 323 transazioni (+24,1% rispetto al Q4 2019).

Andamento NTN trimestrale e variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente
Roma e Provincia, Q1 2019 - Q2 2021



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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 ad uso direzionale nella città di Roma, sono state individuate 4 macroaree quali, 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 2021 è di **440 €/mq/anno**, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.



RENT €/mq/a - Q3 2021

| | AVERAGE RENT | PRIME RENT |
|-------------------|--------------|------------|
| CBD* | 350 | 440 |
| Centro* | 290 | 370 |
| Semicentro | 260 | 300 |
| Eur | 270 | 350 |
| Periferia | 140 | 210 |

Si precisa che i canoni prime subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.). *Si segnala inoltre una ridefinizione delle zone del CBD e Centro avvenuta nel Q2 2018, con conseguente impatto sui dati medi e prime delle due zone nei trimestri successivi.

RENDIMENTI

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



YIELDS (%) Q3 2021

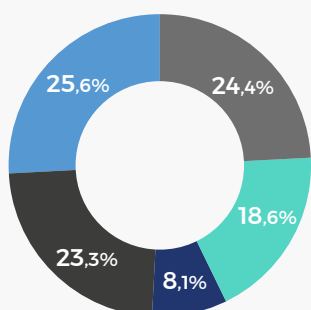
| | PRIME |
|-------------------|-------|
| CBD-Centro | 4,75% |
| Semicentro | 6,50% |
| Eur | 6,50% |
| Periferia | 7,80% |

TAKE UP

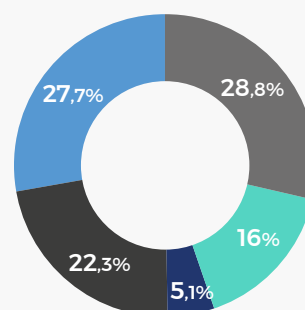
Il take up al **Q1-Q3 2021** è stato di poco inferiore a **100.000 mq** (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), dato in aumento rispetto ai primi nove mesi del 2020. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad 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 **Periferia (26%)** seguita dal **CBD (24%)** e dalla **zona EUR (23%)**. In termini di superficie troviamo in testa il **CBD con il 29%** seguito dalla **Periferia con il 28%** del totale della superficie locata.

Immobili locati per zona
Roma Q1-Q3 2021



Superficie locata per zona
Roma Q1-Q3 2021

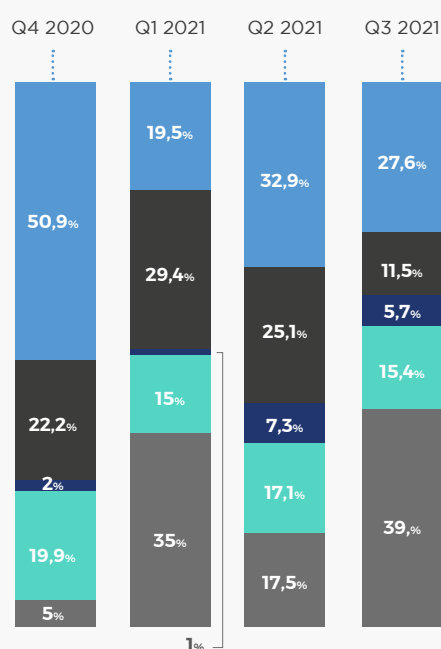


TAKE UP PER MACROZONA

Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al take up declinato per macrozona.

Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, la macrozona di preferenza risulta essere il **CBD**, con il **40%** del **take up** totale. Segue la **Periferia** con il **28%**.

Ripartizione del take-up per Macrozona,
Roma Q4 2020 - Q3 2021



■ Semicentro ■ EUR ■ Periferia ■ CBD ■ Centro

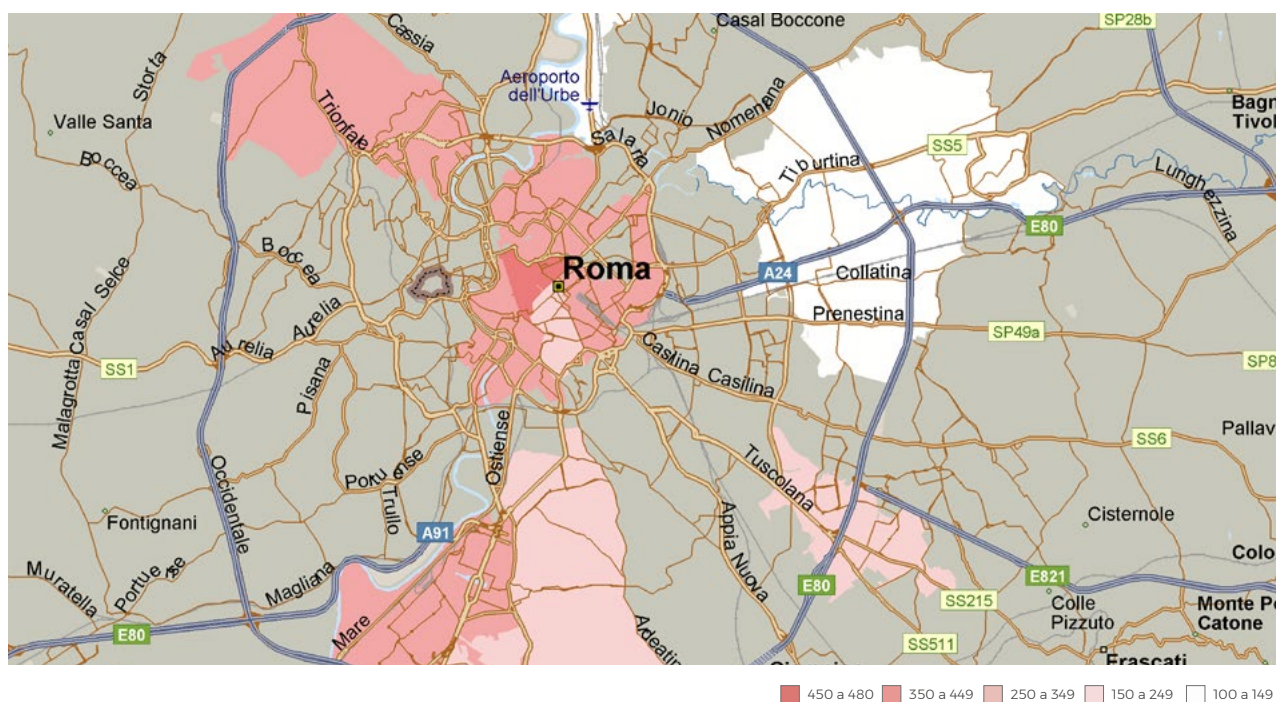
MAPPA DEGLI IMMOBILI LOCATI

La presente mappa tematica è stata costruita sulla base di alcuni dei principali contratti di locazione stipulati negli ultimi 12 mesi nel comune di Roma. La mappa distingue le zone in relazione al canone medio.

| ZONA | DATI | TOTALE |
|--------------------------------------|------------------------|----------------|
| CBD | Conteggio di Indirizzo | 27 |
| | Somma di Superficie | 37.977 |
| | Media di Superficie | 1.461 |
| | Media di Canone | 365 |
| Centro | Conteggio di Indirizzo | 27 |
| | Somma di Superficie | 30.480 |
| | Media di Superficie | 1.129 |
| | Media di Canone | 304 |
| Semicentro | Conteggio di Indirizzo | 11 |
| | Somma di Superficie | 6.847 |
| | Media di Superficie | 622 |
| | Media di Canone | 259 |
| EUR | Conteggio di Indirizzo | 38 |
| | Somma di Superficie | 38.286 |
| | Media di Superficie | 1.008 |
| | Media di Canone | 234 |
| Periferia | Conteggio di Indirizzo | 15 |
| | Somma di Superficie | 44.039 |
| | Media di Superficie | 2.936 |
| | Media di Canone | 143 |
| East Inner Cra | Conteggio di Indirizzo | 12 |
| | Somma di Superficie | 13.845 |
| | Media di Superficie | 1.154 |
| | Media di Canone | 123 |
| Nuova Fiera di Roma | Conteggio di Indirizzo | 2 |
| | Somma di Superficie | 2.085 |
| | Media di Superficie | 1.043 |
| | Media di Canone | n.d. |
| Conteggio di Indirizzo totale | | 132 |
| Somma di Superficie totale | | 173.559 |
| Media di Superficie totale | | 1.336 |
| Media di Canone totale | | 250 |

Si precisa che i canoni medi risultanti nella tabella in alto si riferiscono solo ai contratti analizzati e non rappresentano necessariamente i valori medi dei canoni di zona.

Nota: nel corso dei trimestri, fino a chiusura anno, il take-up trimestrale può subire lievi oscillazioni, in funzione dell'attribuzione delle transazioni ai vari trimestri.



TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Rinnovo Edilizio



Smart Working e Nuove Esigenze Abitative



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. 2021



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Roberta Giusto
Analista
rgiusto@gabetti.it



Luca Blasi Toccacelli
Direttore Generale
Divisione Agency

