



Colliers

Accelerating success.

Italia

Il mercato degli uffici

Q3 2022



L'andamento del mercato: Italia

Take-up

Ripresa costante del mercato

Nel corso del terzo trimestre, il volume del take-up nelle città di Milano e Roma è stato piuttosto sostenuto, con dei buoni livelli raggiunti sia su base trimestrale che dall'inizio dell'anno.

Nello specifico, sono stati transati 100.000 mq di uffici a Milano, ritornando così in una situazione simile a quella del 2019, uno dei migliori anni in termini di locazione di spazi uffici. In quell'anno, i volumi trimestrali erano stati stabili e costanti intorno a una media trimestrale di 115.000 mq.

Nella Capitale, la situazione è ancora lontana ai livelli del 2019, ma sta migliorando. Con 117.000 mq, il volume raggiunto nel corso dei primi nove mesi, infatti, è quasi uguale a quello degli ultimi due anni.

Qui Milano

In questo trimestre, si è registrato una nuova transazione di pre-let superiore ai 10.000 mq. Il Gruppo OTB ha deciso di creare la sua sede di circa 21.000 mq vicino allo sviluppo dello scalo di Porta Romana, una zona di rigenerazione nel sud della città. Quest'area verrà interessata dallo sviluppo del villaggio olimpico nel corso dei prossimi tre anni e mezzo e da alcuni anni sta già attirando l'interesse sia dei conduttori sia degli investitori che sono alla ricerca di prodotti da rigenerare.

Tolta questa grande transazione, si è osservata una buona dinamicità del mercato nei vari sotto-mercati. Le società stanno cercando di posizionarsi nei prodotti nuovi o ristrutturati che stanno arrivando sul mercato. La ricerca della qualità degli spazi e la loro localizzazione vicino ai mezzi di trasporto pubblico sono diventati i due criteri sempre più importanti nella scelta dei nuovi uffici.

Qui Roma

Il volume del take-up nel terzo trimestre è rimasto costante e sui buoni livelli. Il volume raggiunto nel corso dei primi nove mesi è quasi uguale a quello degli ultimi due anni. Per tornare vicino ai livelli del triennio 2017-2019, il mercato romano avrà bisogno di grandi transazioni che soltanto il settore pubblico è stato in grado di realizzare nel corso degli ultimi anni.

Non si sono registrate, infatti, transazioni superiori ai 6.000 mq; le più grandi sono stati i 5.000 mq presi da Enel X Way su Viale Ostiense e i 5.000 mq locati a AICS in Via Cantalupo in Sabina. Le altre transazioni registrate sono state di taglio piccolo. Tuttavia, queste transazioni mostrano una ritrovata dinamicità del mercato.

Offerta & Canoni

A Milano, l'offerta di uffici rimane bassa, con alcuni settori ancora in sotto-offerta, come il CBD Porta Nuova.

Nel corso del trimestre, sono stati consegnati circa 15.000 mq di uffici, tutti ristrutturati. Di questi, il 69% erano già stati locati prima della fine dei lavori.

Nel corso dell'ultimo trimestre sono attese la fine dei lavori per altri 145.000 mq di uffici, di cui soltanto il 25% già locati. Tuttavia, guardando soltanto ai 60.000 mq di nuove costruzioni, i pre-let raggiungono il 76%. Nell'analisi dei contratti di pre-let si osserva che essi si concentrano maggiormente nel corso degli ultimi mesi di lavori.

Al contrario, la situazione a Roma mostra un limitato numero di cantieri conclusi e in corso.

Nelle due città, tuttavia, questo permette di mantenere i canoni stabili in quanto i prodotti di qualità non risultano così elevati rispetto alla domanda.

*Il mercato degli uffici raggiunge dei buoni risultati,
proseguendo la ripresa post-Covid*

Figura 1 | Take-up a Milano

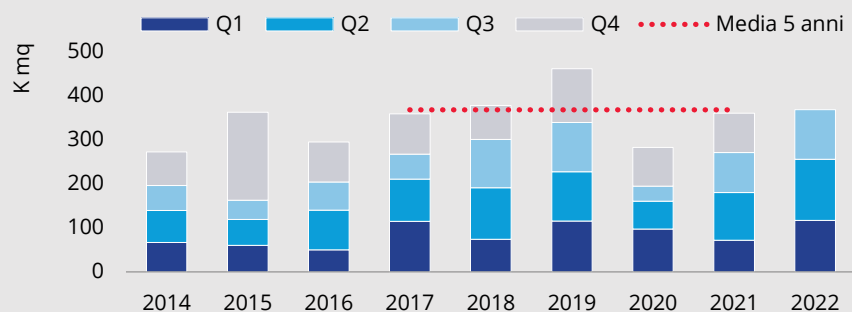
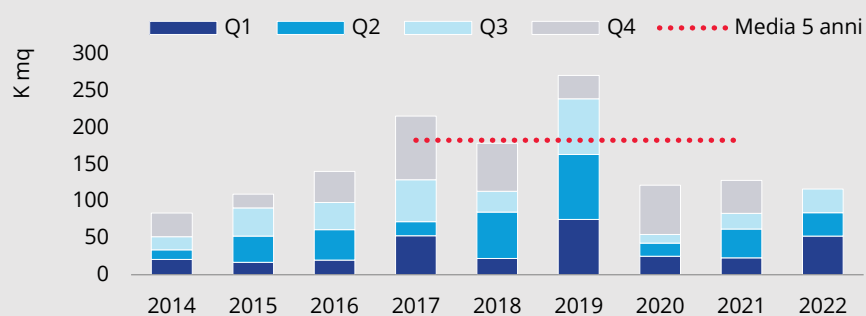
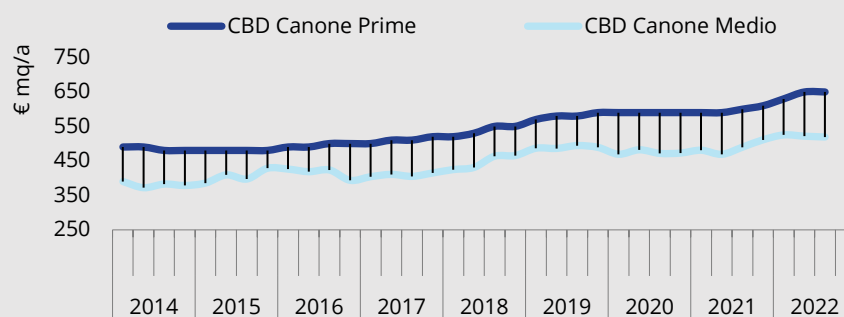
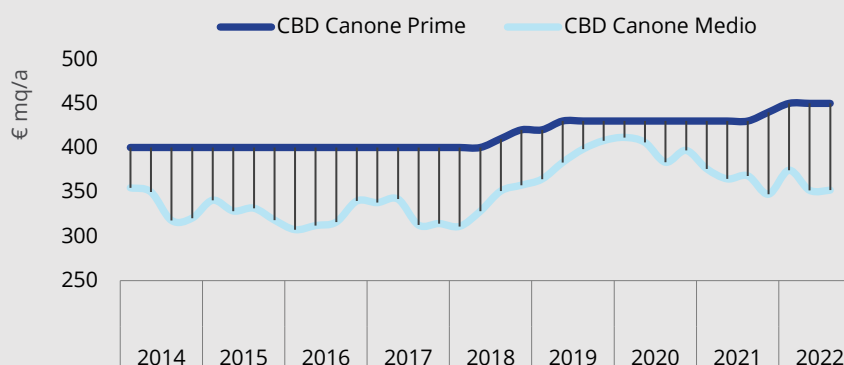
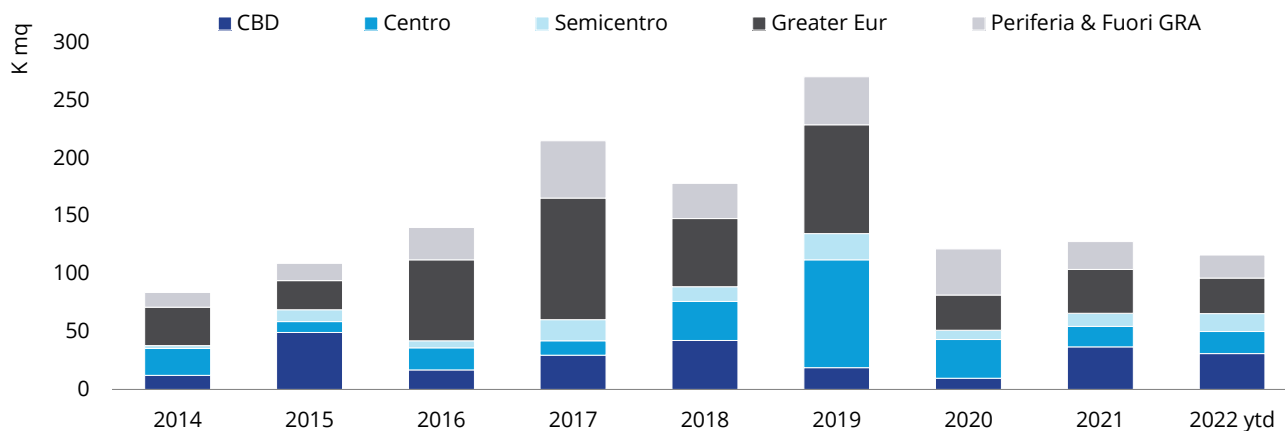


Figura 2 | Take-up a Roma

Figura 3 | Canoni *prime* e medi nel CBD a MilanoFigura 4 | Canoni *prime* e medi nel CBD a Roma

Indicatori chiave: Roma

Figura 5 | Take-up



Canone *prime*

€ 450/mq/a (+5%)



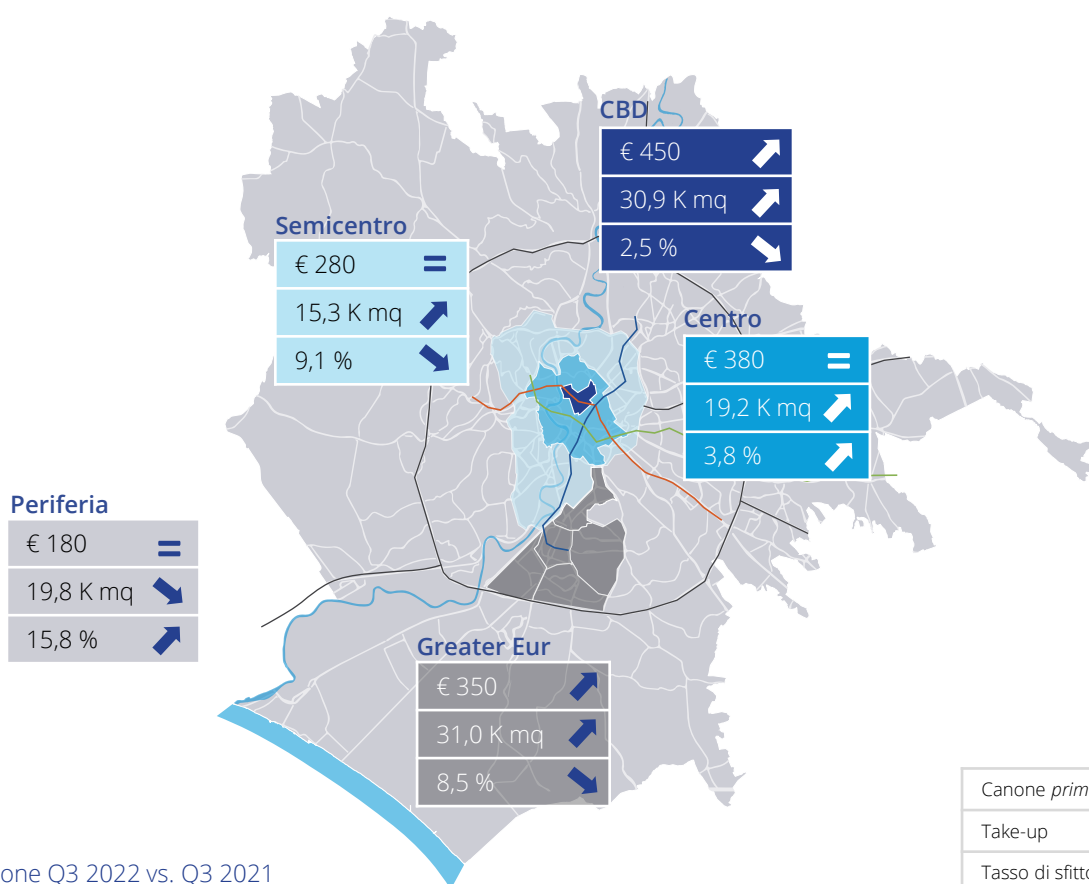
Take-up Q3 2022

116 K mq (+40%)



Tasso di sfitto

8,1 % (-60 bps)



*variazione Q3 2022 vs. Q3 2021

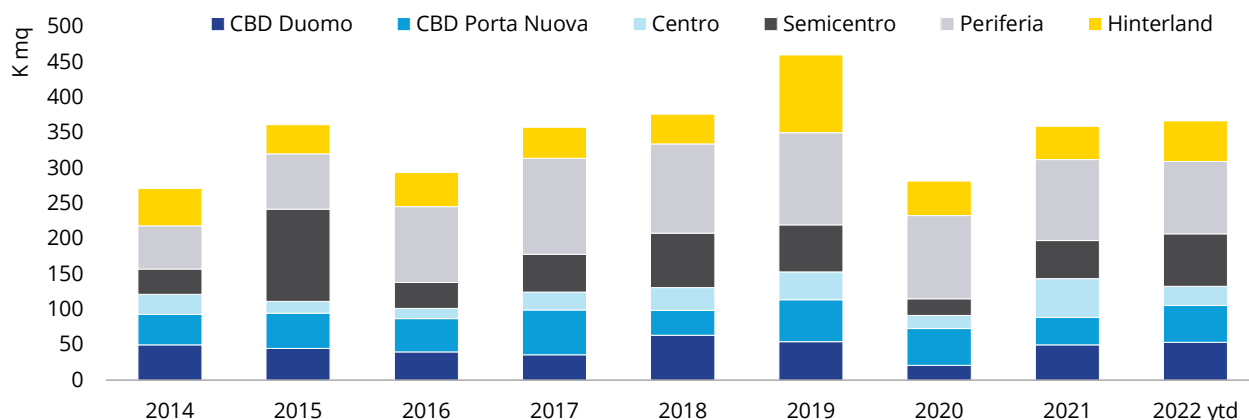
Canone *prime*

Take-up

Tasso di sfitto

Indicatori chiave: Milano

Figura 6 | Take-up



Canone *prime*

€ 650/mq/a (+8%)



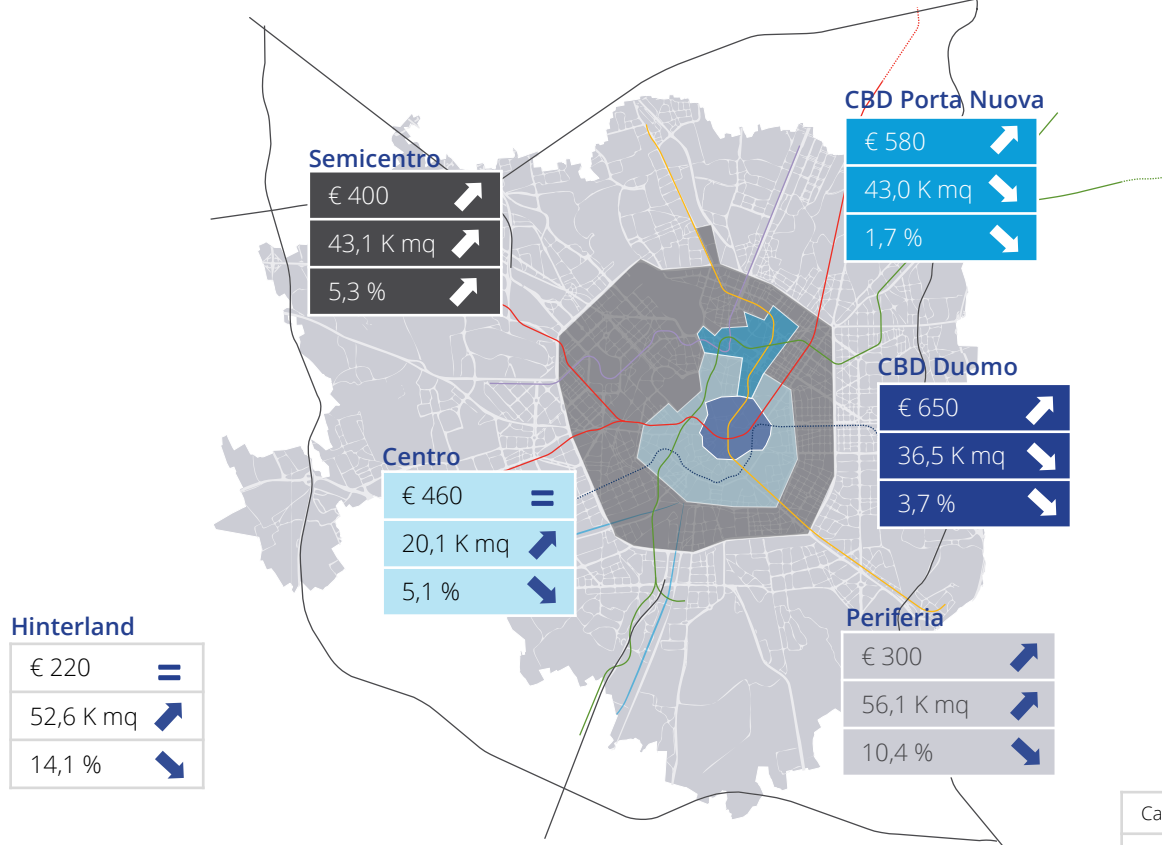
Take-up Q3 2022

367 K mq (+36%)



Tasso di affitto

8,2 % (-50 bps)



*variazione Q3 2022 vs. Q3 2021

Canone *prime*
Take-up
Tasso di affitto

Contatti

Office Agency

Dario Marullo
Head of Office Agency
+39 335 1816567
dario.marullo@colliers.com

Research

Simone Roberti
Head of Research
+39 348 3806762
simone.roberti@colliers.com

Uffici

Milano

Via Giuseppe Mazzini, 9
20123

Roma

Via Leonida Bissolati, 76
00187

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2022. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.

www.colliers.com



Colliers

Accelerating success.