



Colliers

Accelerating success.

Italia

Il mercato degli uffici

Q4 2021



L'andamento del mercato: Italia

Take-up

Volumi in crescita

Dopo l'anno difficile del 2020, i mercati delle locazioni di uffici a Milano e Roma hanno fatto registrare un buon livello di take-up. La situazione è più rosea nella città meneghina, dove il volume è cresciuto del 28%, rispetto alla situazione nella Capitale, che ha registrato un piccolo 7% di aumento. Tuttavia, è il segnale positivo che va registrato. Pur essendo ancora in una pandemia della quale non si vede ancora la fine, le società hanno «metabolizzato» questo periodo particolare che stiamo vivendo, si sono adattate e stanno cercando degli spazi nuovi per i loro uffici.

Qui Milano

Nel corso del 2021, il mercato delle locazioni di uffici a Milano ha fatto registrare un buon livello di take-up, maggiore rispetto al 2020 e vicino alla media del periodo 2015-2019. Nel corso dell'anno, soltanto nove transazioni sono state superiori ai 6.000 mq, per un volume di 115.000 mq. Di queste, tre sono state registrate nel corso del quarto trimestre. In particolare, L'Oréal ha preso 12.500 mq nello sviluppo The Sign realizzato da Covivio, vicino alla metropolitana Romolo.

Qui Roma

Nel corso del 2021, il mercato delle locazioni di uffici a Roma ha fatto registrare un livello di take-up leggermente superiore rispetto al 2020, ma ancora lontano dalla media del periodo 2017-2019. Nel corso dell'anno sono mancate le grandi transazioni, ossia quelle che riguardano gli spazi superiori ai 6.000 mq. L'unica dell'anno appena concluso è quella di Gucci di 8.800 mq su Via del Corso.

Offerta & Canoni

Offerta in calo a Milano

In termini di offerta di spazi uffici a Milano, si osserva una loro diminuzione rispetto all'anno precedente. Questo è un trend iniziato nel 2018 e, dopo una leggera interruzione nel corso del 2020, è proseguito nel 2021. In primis, è la conseguenza dell'aumento del take-up. Alcuni spazi, inoltre, escono dall'offerta disponibile in quanto sono diventati ormai troppo datati e non più in linea con le richieste della domanda, e necessitano di essere ristrutturati.

Offerta stabile a Roma

Al contrario, nella città di Roma l'offerta è più stabile, una tendenza costante del mercato da alcuni anni. Nel mercato non vengono iniziati progetti di sviluppo speculativi e si aspetta la sottoscrizione di un contratto di pre-let prima di iniziare i lavori. Questa è la conseguenza di alcune operazioni lanciate anni fa e rimaste ancora non locate.

La risalita dei canoni *prime*

L'effetto combinato della diminuzione dell'offerta di qualità e dell'aumento della domanda sta spingendo al rialzo i canoni a Milano. Questo viene osservato principalmente nel CBD Duomo dove si trovano i prodotti *prime*. Nel corso del 2021, varie transazioni con canoni a regime superiori ai 600 €/mq/anno sono state osservate. È vero che bisogna tenere in considerazione degli incentivi concessi, ma questi ultimi si sono stabilizzati da alcuni mesi.

Anche a Roma i canoni *prime* hanno cominciato ad aumentare ma soltanto leggermente, nei due distretti degli uffici più importanti e ricercati dai conduttori, ossia il CBD e l'Eur.

Il buon livello di take-up è legato alla necessità da parte delle aziende di avere uffici moderni ed efficienti

Figura 1 | Take-up a Milano

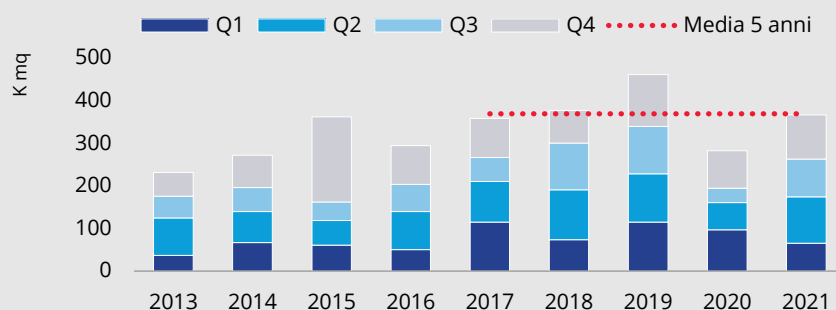


Figura 2 | Take-up a Roma

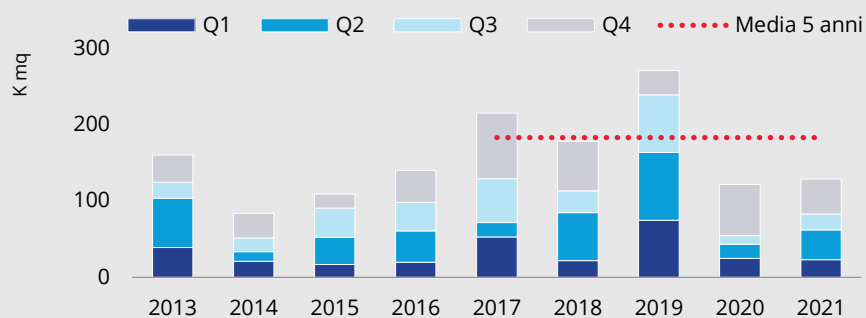


Figura 3 | Canoni prime e medi nel CBD a Milano

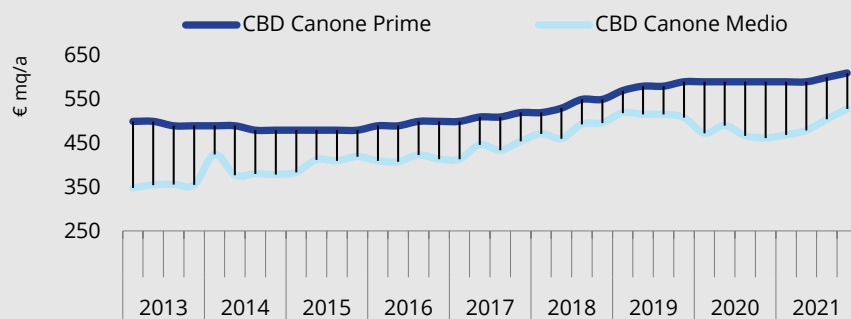
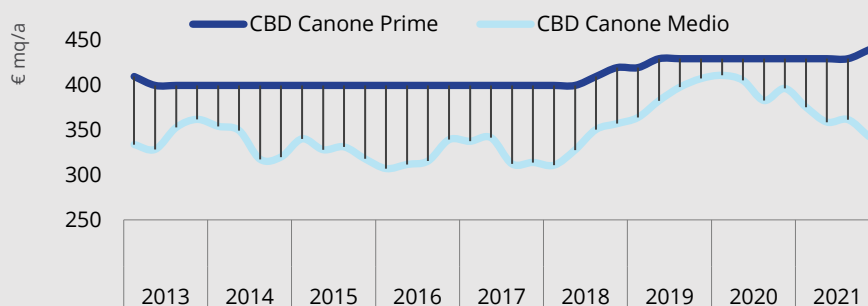
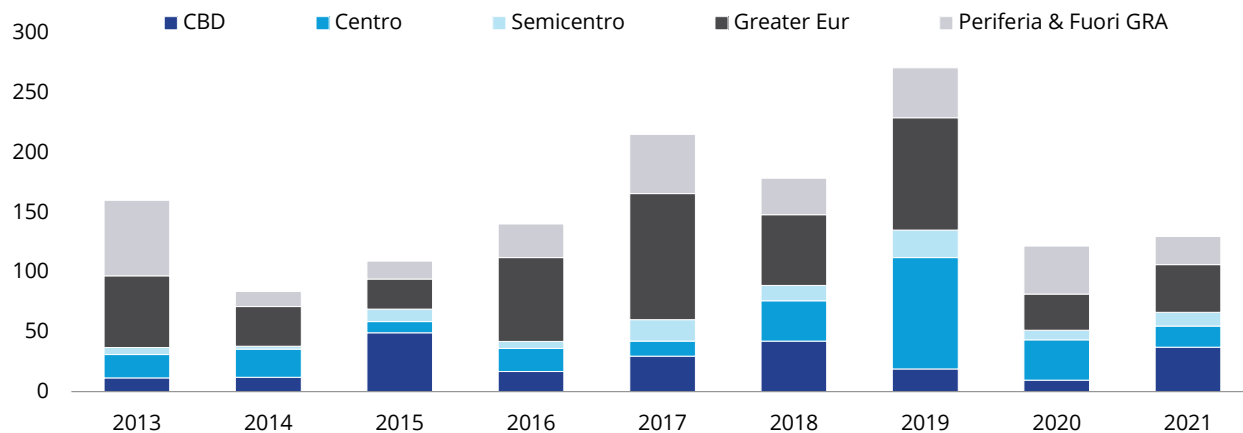


Figura 4 | Canoni prime e medi nel CBD a Roma



Indicatori chiave: Roma

Figura 5 | Take-up



Canone *prime*

€ 440/mq/a (+2%)



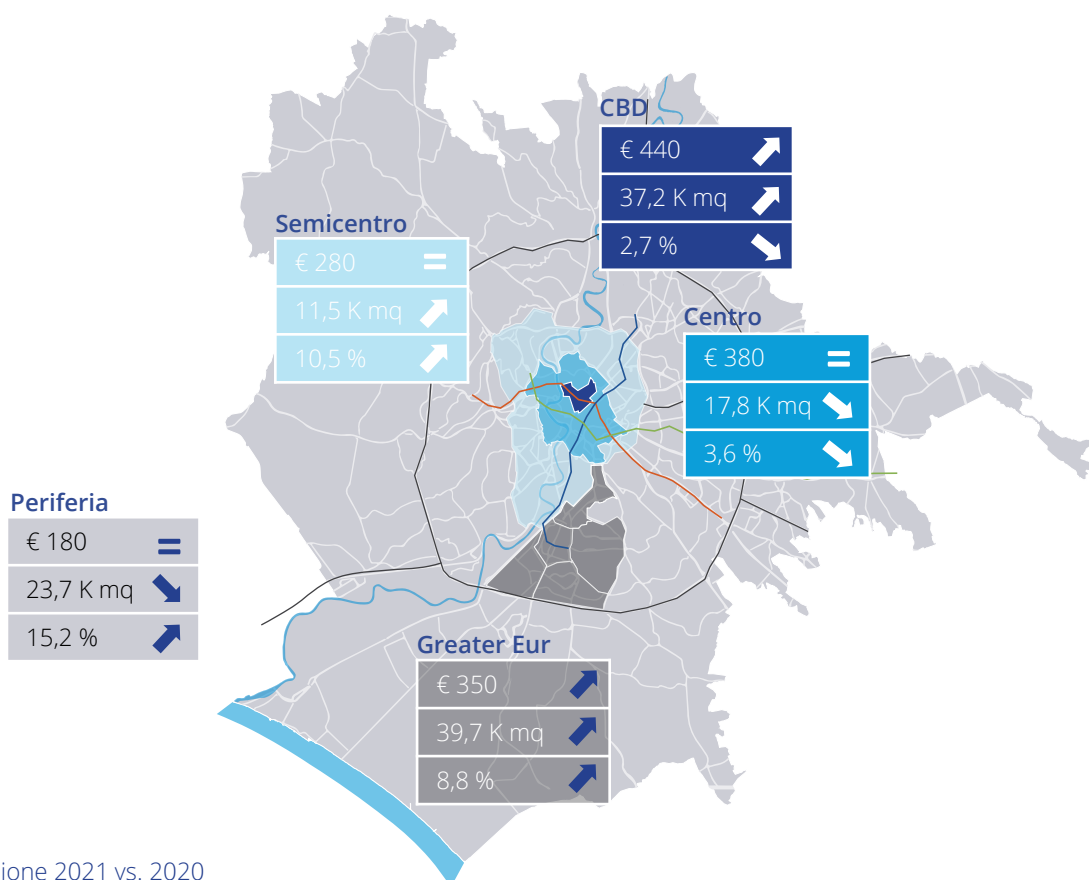
Take-up 2021

130 K mq (+7%)



Tasso di sfitto

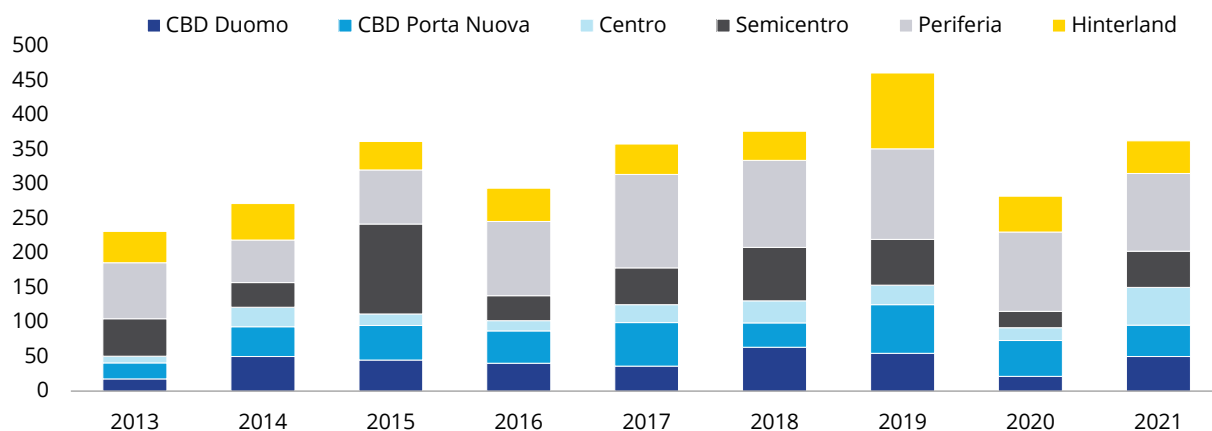
8,1 % (+10 bps)



*(variazione 2021 vs. 2020)

Indicatori chiave: Milano

Figura 6 | Take-up



Canone *prime*

€ 610/mq/a (+2%)



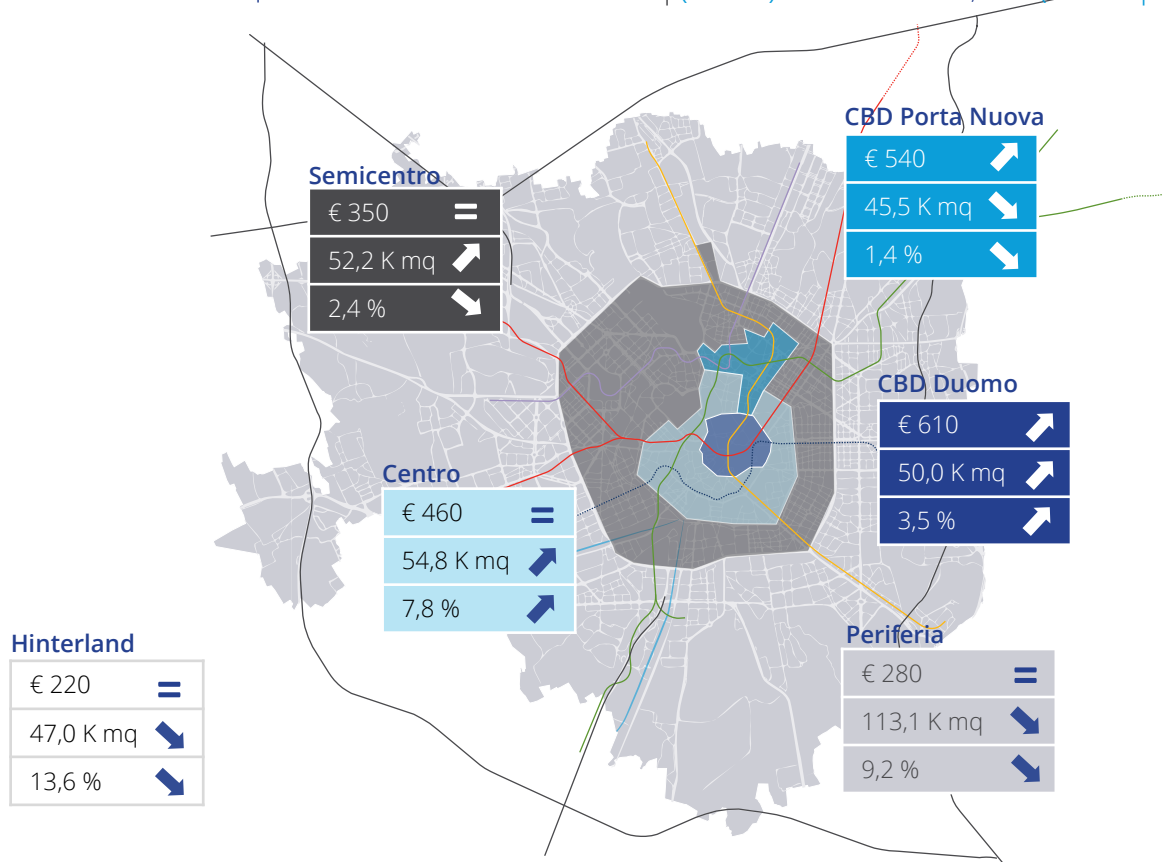
Take-up 2021

362 K mq (+28%)



Tasso di affitto

7,3 % (-170 bps)



*variazione 2021 vs. 2020

Contatti

Agency

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

Research

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

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). © 2021. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement. **[Include your market's legal name here. (ex. Colliers International Group Inc.)]**

www.colliers.com



Accelerating success.