



Accelerating success.

Italia

# Il mercato degli uffici

Q3 2021



## L'andamento del mercato: Italia

### Take-up

#### Valori in crescita

Nel corso dei primi nove mesi del 2021, il mercato delle locazioni di uffici a Milano e Roma ha fatto registrare un buon livello di take-up. Il confronto con il terzo trimestre del 2020 è poco significativo in quanto in quel trimestre si è raggiunto il punto più basso della crisi. Tuttavia, sull'insieme dei nove mesi del 2021, si osservano dei segnali positivi.

#### Milano

A Milano, nell'ultimo trimestre, gli spazi assorbiti hanno quasi raggiunto i livelli record del 2018-2019. Nel corso del terzo trimestre, la maggior parte delle transazioni sono state comprese nella forchetta 3.000-6.000 mq. Le uniche due transazioni superiori ai 6.000 mq sono state Europe Assistance a Milanofiori per 6.300 mq e JustEat in Via de Castilia che ha locato 6.500 mq. Quest'ultima rappresenta bene le società che stanno performando meglio durante questa crisi, ossia quelle legate all'e-commerce. Complessivamente, dall'inizio dell'anno, il take-up è aumentato del 35% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

#### Roma

Anche la città di Roma sta performando meglio rispetto all'anno scorso ma ancora leggermente sotto-ono rispetto ai livelli pre-crisi. È da segnalare la transazione di Gucci su Via del Corso: 8.800 mq in una parte della via che è sempre stata considerata la sede di grandi gruppi bancari. Alcuni degli immobili che si erano liberati nelle vicinanze sono stati trasformati in hotel, mentre altri devono essere ancora ristrutturati. L'arrivo di Gucci potrebbe rappresentare una spinta per altre società che potrebbero spostare la loro sede in questa zona del CBD.

### Offerta & Canoni

#### Offerta in calo

Si osserva una diminuzione dell'offerta degli spazi a uso uffici rispetto al trimestre precedente. In primis, è la conseguenza dell'aumento del take-up. Inoltre, alcuni spazi escono dall'offerta disponibile in quanto sono diventati ormai troppo datati e non più in linea con le richieste della domanda; questo succede maggiormente a Roma.

#### Riprendono i progetti di sviluppo

Nella città di Milano, i progetti di sviluppo hanno ripreso in modo da offrire al mercato il nuovo prodotto flessibile che i conduttori ricercano. Non si osservano ancora operazioni di *value-add*, ma gli investitori lavorano su quanto comprato nei mesi precedenti alla crisi del Covid-19. Queste operazioni dovrebbero assicurare alla città l'arrivo di oltre 1 milione di mq di nuova offerta nel giro dei prossimi quattro anni.

#### Si preferisce la qualità

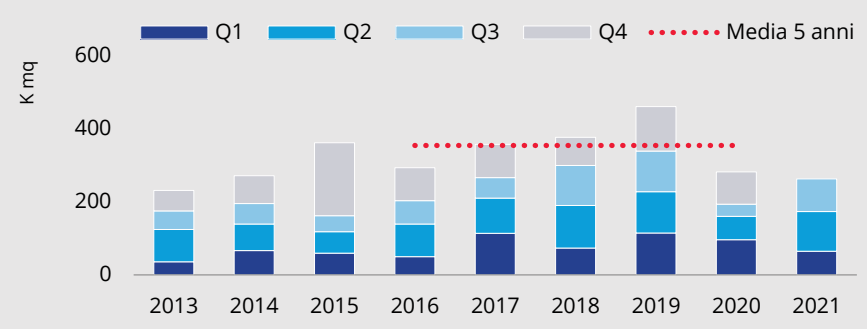
Guardando all'offerta di qualità, ossia di grado A, si osserva che rappresenta soltanto il 30% dell'offerta totale e in alcune zone è molto limitata. I conduttori continuano a privilegiare principalmente quest'offerta che, essendo più moderna ed efficiente, permette di sfruttare meglio gli spazi. Essendo più flessibile, inoltre, si adatterà meglio alle future necessità della domanda.

#### La risalita

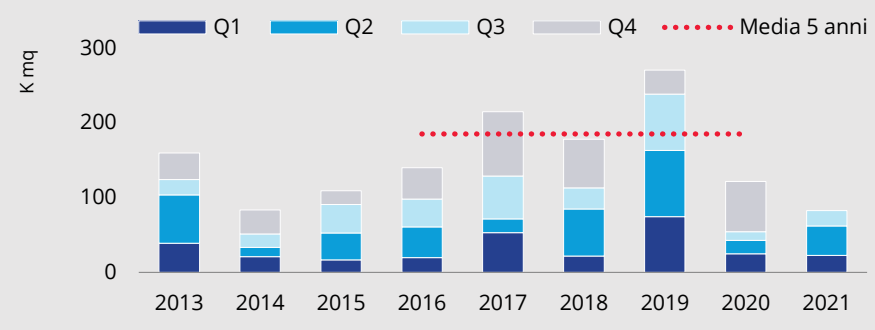
Pertanto, i canoni *prime* hanno cominciato ad aumentare ma soltanto leggermente. Guardando invece i canoni medi, si osserva che la risalita è più forte e continua dall'inizio dell'anno. Questi due indicatori non tengono in considerazione gli incentivi che sono certo alti, ma si sono stabilizzati da alcuni mesi.

*Il take-up sta tornando sui livelli pre-crisi, con però un'attenzione maggiore alla qualità degli immobili*

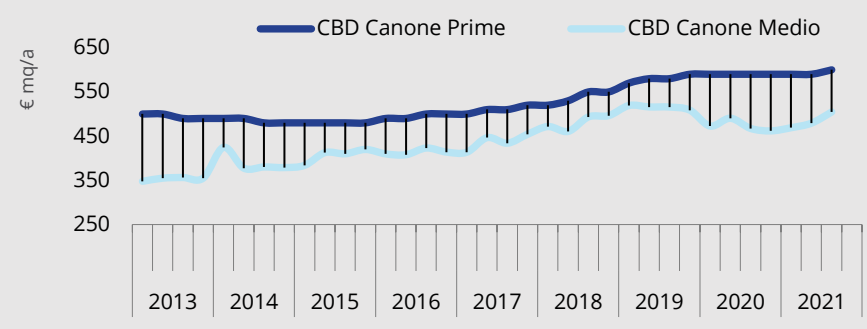
**Figura 1 | Take-up a Milano**



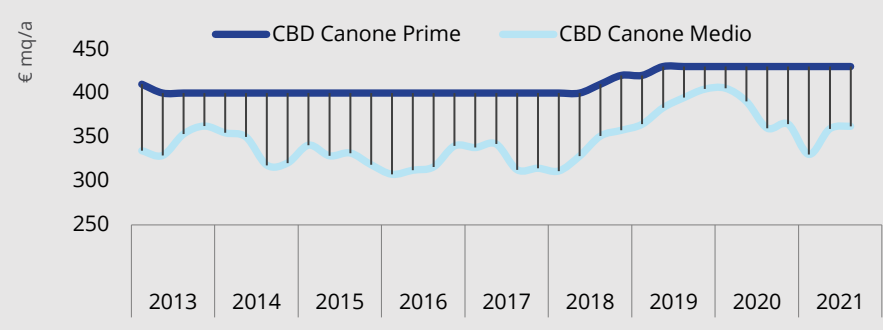
**Figura 2 | Take-up a Roma**



**Figura 3 | Canoni prime e medi nel CBD a Milano**



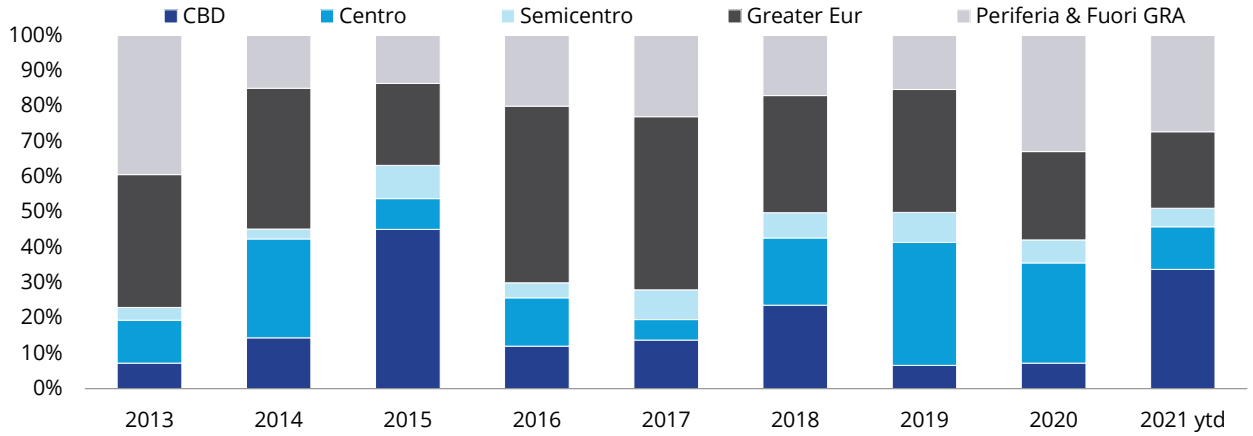
**Figura 4 | Canoni prime e medi nel CBD a Roma**





## Indicatori chiave: Roma

Figura 5 | Take-up



### Canone *prime*

€ 430/mq/a (+0%)



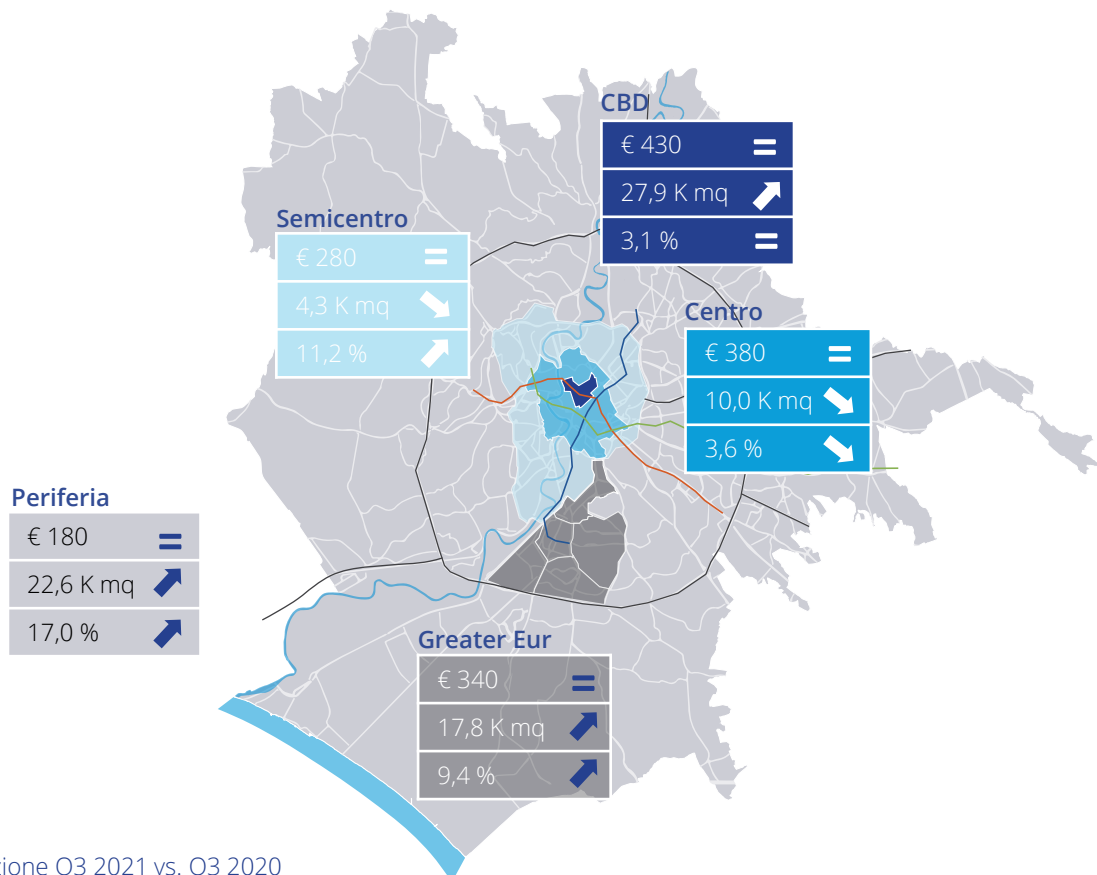
### Take-up 2021

83 K mq (+51%)



### Tasso di sfitto

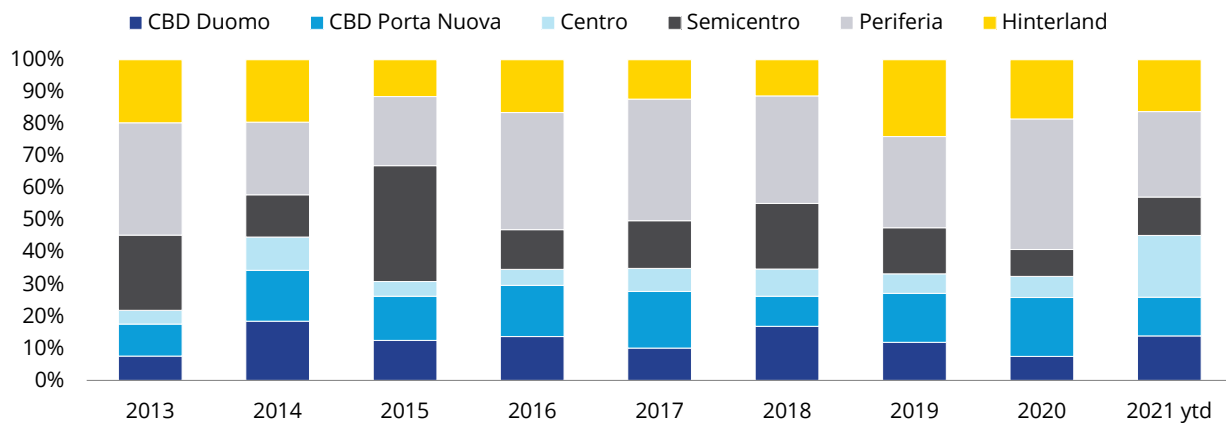
8,7 % (+50 bps)



\*(variazione Q3 2021 vs. Q3 2020)

# Indicatori chiave: Milano

Figura 6 | Take-up



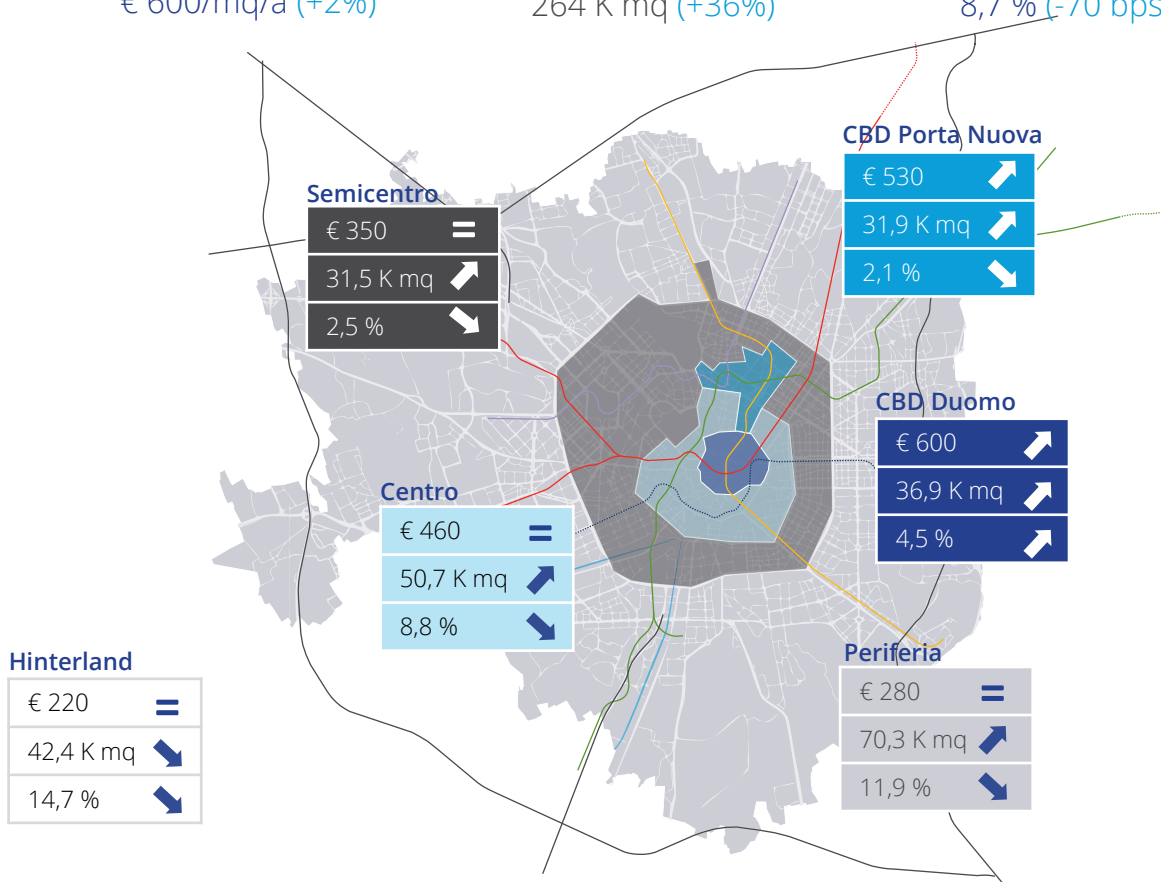
**Canone *prime***  
€ 600/mq/a (+2%)



**Take-up 2021**  
264 K mq (+36%)



**Tasso di affitto**  
8,7 % (-70 bps)



\*variazione Q3 2021 vs. Q3 2020

## Contatti

---

### Agency

**Dario Marullo**

Head of Agency  
+39 335 1816567

[dario.marullo@colliers.it](mailto:dario.marullo@colliers.it)

### Research

**Simone Roberti**

Head of Research  
+39 348 3806762

[simone.roberti@colliers.it](mailto: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](http://www.colliers.com)



Accelerating success.