

Analisi di Immobiliare.it su Roma, Milano e Napoli

Uffici: nelle grandi città i più richiesti sono piccoli e in affitto

Negli ultimi due anni è scesa la domanda d'acquisto

Milano, novembre 2023 – Cala l'interesse per gli uffici in vendita rispetto al 2021 nelle principali città italiane, sia per quelli di grandi dimensioni sia per quelli più piccoli*. In parziale controtendenza l'affitto anche se a Milano, Roma e Napoli la domanda premia solamente gli spazi dalle dimensioni più contenute. Si tratta di alcune delle evidenze emerse dall'analisi di [Immobiliare.it Insights](#), la proptech company del gruppo di **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in analisi di mercato e data intelligence, che ha analizzato **l'andamento negli ultimi due anni di prezzi e domanda per gli spazi commerciali a uso ufficio nelle città di Milano, Roma e Napoli**.

A Roma record di interesse per l'affitto degli spazi più contenuti

L'aumento più consistente di domanda per uffici in locazione di piccole dimensioni si è avuto a **Roma** dove, rispetto al 2021, questa è aumentata di oltre il 22%. Per le superfici più ampie l'interesse invece è calato del 12,6%. A **Napoli** la richiesta di spazi di lavoro sotto i 150 mq è cresciuta di quasi il 4%, mentre per quelli al di sopra di questa soglia si evidenzia una contrazione della richiesta del 17%. **Milano** è la città dove la differenza è meno pronunciata: i piccoli spazi hanno conosciuto una crescita dell'interesse pari allo 0,7% mentre quelli di maggiori dimensioni hanno perso l'1,1%.

Crescono i prezzi di locazione degli uffici

Milano si conferma la città più cara anche nei canoni di affitto degli spazi di lavoro: gli uffici di grandi dimensioni sfiorano i 32 euro/mq, in crescita del 40% rispetto al 2021, **mentre quelli più piccoli superano i 30 euro/mq, segnando un +50%** rispetto a due anni fa.

Segue **Roma** dove, tuttavia, si evidenzia una importante differenza nella crescita dei prezzi: se infatti gli spazi lavorativi più grandi crescono del 9,7%, arrivando a 19,6 euro al mq, **quelli sotto i 150 mq segnano un +28% sul 2021**, per un prezzo al metro quadro che supera i 22 euro/mq.

A **Napoli** i prezzi per gli uffici sopra i 150 mq vedono un aumento percentuale più consistente rispetto a quelli sotto questa soglia: +13,4% (12,8 euro/mq) vs. 9,5% (15 euro/mq).

Quanto si spende in media per acquistare un ufficio

Se si va invece a vedere i prezzi di vendita degli spazi commerciali ad uso ufficio nelle città considerate si può notare come, rispetto al 2021, **si siano rivalutati di più quelli di dimensioni maggiori**.

A **Milano** i grandi spazi hanno guadagnato oltre il 13%, arrivando a 4.472 euro/mq, contro il +9,7% dei piccoli (4.686 euro/mq).

Addirittura, a **Roma** negli ultimi due anni gli uffici di dimensioni più contenute hanno **perso oltre il 4%** (2.882 euro/mq) mentre quelli più ampi segnano il +1,1%, toccando quota 3.471 euro/mq.

Per quanto riguarda **Napoli** si evidenzia un +6,1% per gli spazi di lavoro sopra il 150 mq (2.536 euro/mq) mentre per quelli che non superano tale soglia l'aumento si ferma al +2,2% (2.137 euro/mq).

*«Il 2022 è stato un anno record per l'affitto di uffici nelle grandi città e il 2023 sta segnando la svolta con il consolidamento dei nuovi trend del mercato nati dalle nuove esigenze degli attori coinvolti – commenta **Antonio Intini, Chief Business Officer di Immobiliare.it** – In particolare, nuove modalità di gestione e concezione del lavoro e degli spazi stanno portando le aziende a cercare uffici sempre più prime in termini di location e di edifici di qualità ed efficienza maggiore. Il mercato che osserviamo oggi è più attendista e selettivo, in attesa di comprendere le tendenze del 2024».*

****Grandi uffici: superficie di almeno 150 mq (\geq 50 dipendenti);
Piccoli uffici: superficie inferiore ai 150 mq ($<$ 50 dipendenti)**

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini

392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it