

Aspettative in calo, buona dinamicità per il Central Business District

Il *take up* per il **primo trimestre 2021** ha raggiunto volumi pari a **ca. 74.200 mq**, dato in contrazione del 23% rispetto al Q1 2020 e del 25% se rapportato rispetto alla media del primo trimestre degli ultimi cinque anni.

Nel corso del periodo si sono registrate **59 transazioni**, fra cui spiccano due operazioni al di sopra dei 10.000 mq, mentre il 70% circa ha riguardato operazioni con superficie inferiore a 1.000 mq. Si rileva che il 72% dei volumi transati, pari a **ca. 53.500 mq**, ha riguardato immobili di **grade A**, a conferma della predominanza della ricerca di spazi di qualità, mentre solo il 2% degli immobili è di **grade C**.

Analizzando i diversi sottomercati, nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento che, nell'insieme, risultano pari a **ca. 43.700 mq** (l'assorbimento si è attestato, rispettivamente, a ca. il 33% e il 25% dei volumi totali), considerando anche ca. 16.400 mq relativi a 4 operazioni di *pre let*. Nel **Centro**, **Semicentro** e **Periferia** si sono registrati volumi pari, rispettivamente, a 4.400 mq, 8.800 mq e 6.400 mq, mentre l'**Hinterland**, con 8.000 mq, rappresenta l'11% del *take up* complessivo.

Si rileva una tendenziale diminuzione dei canoni medi soprattutto per immobili localizzati oltre la seconda circonvallazione, mentre si conferma ancora la stabilità dei **prime rent**.

Il **vacancy rate** risulta ancora in lieve aumento e si attesta al 10,40% sull'intera città, mentre si registrano le maggiori disponibilità di spazi nella **Periferia** e nell'**Hinterland**.

I rendimenti, rispetto ai periodi precedenti, risultano in compressione al **3,20% netto** per il *prime*, stabili al **5,00% netto** per il *good secondary*.

Nel corso del primo trimestre gli **investimenti** registrati su Milano sono stati pari a **Euro 477 milioni**, dato in contrazione del 28% circa rispetto al Q1 2020. Andando ad analizzare le diverse *asset class* si conferma una inversione di tendenza per il comparto uffici che ha registrato volumi di investimento pari a **Euro 86,5 milioni** (dato in contrazione del 75% rispetto ai volumi investiti nel comparto a Milano nel Q1 2020), sebbene tale dato risulti parzialmente influenzato dal fatto che molti immobili **mixed use** transati a Milano (pari a **Euro 300 milioni**) abbiano una componente predominante a uso uffici. Tale risultato risente delle cautele degli investitori condizionati dall'evoluzione della domanda futura di spazi e dalla mancanza di prodotto di qualità sul mercato dovuta allo slittamento del completamento di diversi immobili.

L'**outlook** per i prossimi mesi si conferma ancora fortemente incerto e condizionato dagli impatti della pandemia mentre le prospettive restano soprattutto dipendenti dai progressi della campagna vaccinale.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2021 *

Take up
74.200 mq

Prime rent CBD Duomo
600 €/mq/anno

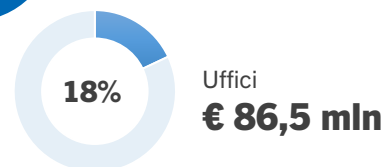
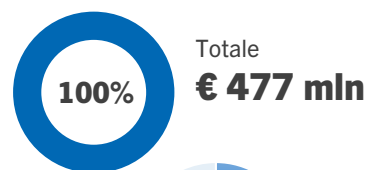
Numero transazioni
59

Prime rent CBD Porta Nuova
520 €/mq/anno

Vacancy rate
10,40%

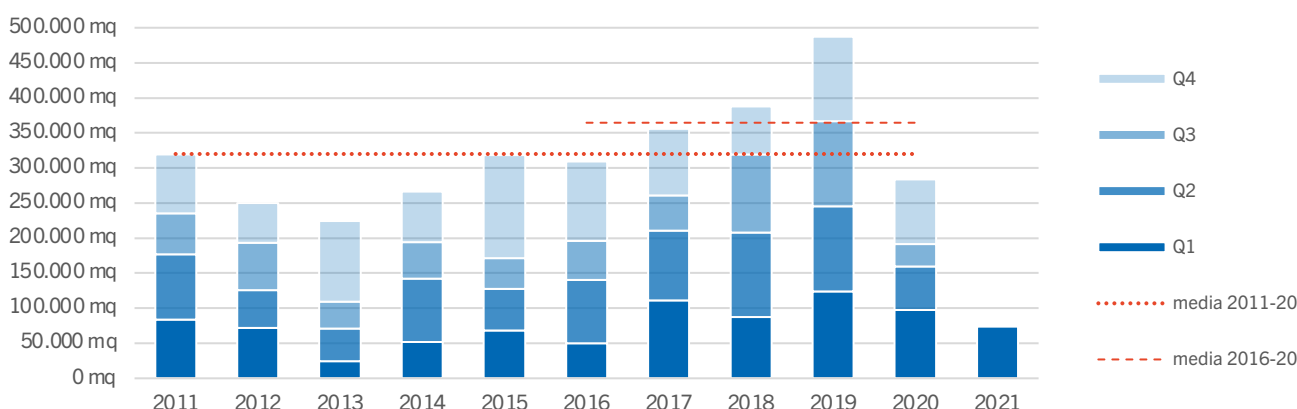
Net yield CBD Duomo e
CBD Porta Nuova
3,20%

Volume investimenti Milano Q1 2021

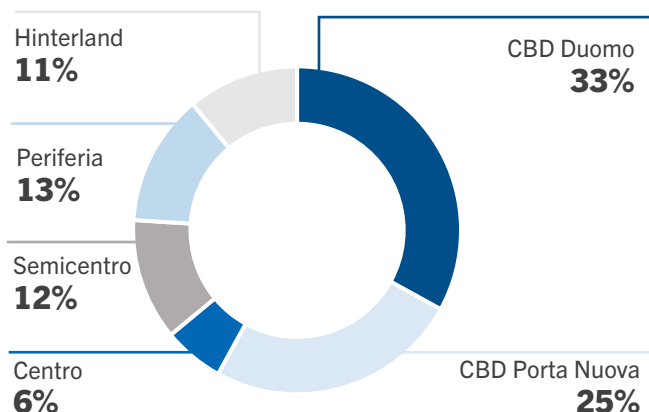


* Confronto con il Q1 2020

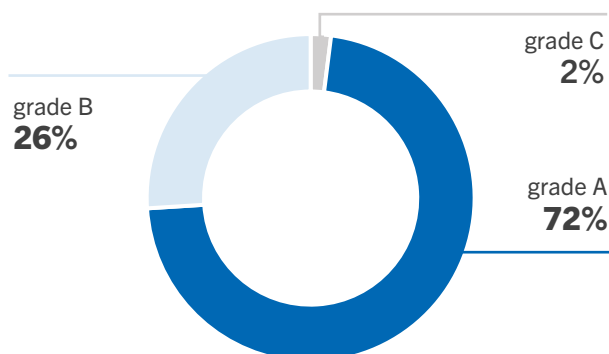
Andamento dei take up per periodo



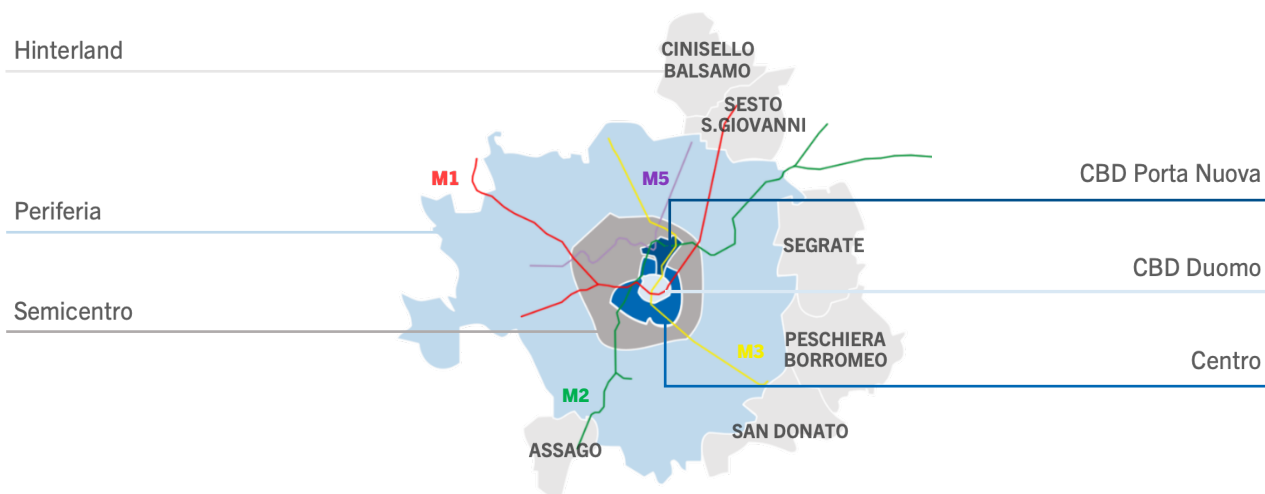
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q1 2021	Q1 2020	
CBD Duomo	600	600	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Porta Nuova	520	520	
Centro	550	550	
Semicentro	350	350	
Periferia	280	280	
Hinterland	180	210	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.