

Assorbimento uffici vivace, con attenzione a qualità e flessibilità

Nel corso del **secondo trimestre 2021** l'assorbimento di spazi direzionali ha raggiunto volumi pari a ca. **110.600 mq**, portando il take up da inizio anno a **184.800 mq**, dato in aumento del **15%** circa rispetto al primo semestre 2020 e sostanzialmente in linea con la media dei primi semestri degli ultimi 5 anni.

Rispetto alle 28 operazioni rilevate nel Q2 2020, nel trimestre si sono registrate **68 transazioni** fra cui spiccano un importante *pre let* di circa 35.000 mq relativo ad una società internazionale di consulenza nel Centro, oltre ad una operazione *owner occupier* di circa 20.000 mq che ha interessato un operatore energetico nella Periferia sud.

Al netto di tali operazioni si sono registrate 3 transazioni comprese fra 5.250 mq e 3.700 mq mentre i restanti *take up* sono caratterizzati da una superficie media pari a circa 600 mq.

Si rileva che l'**82%** dei volumi transati, pari a oltre 89.000 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, si evidenziano le ottime *performance* del **Centro**, con ca. **39.600 mq** pari al 36% dei volumi assorbiti e della **Periferia** che ha registrato oltre **35.000 mq** di spazi occupati pari al 31% dei volumi complessivi. Nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento che, nell'insieme, risultano di poco inferiori a **14.000 mq** (l'assorbimento si è attestato, rispettivamente, a ca. il 7% e il 6% dei volumi totali). Nel **Semicentro** e nell'**Hinterland**, si sono registrati volumi pari a ca. **10.200 mq** e **11.860 mq**, rappresentando il 9% e l'11% del *take up* complessivo.

In generale si rileva un tendenziale aumento degli incentivi e una leggera diminuzione dei canoni medi a fronte del mantenimento della tendenziale stabilità per i canoni *prime* e dei rendimenti anche a causa della scarsità di prodotto *core*.

Il **vacancy rate** risulta ancora in aumento e si attesta al **10,60%** sull'intera città, mentre si registrano le maggiori disponibilità di spazi nella Periferia e nell'Hinterland; i **rendimenti**, rispetto ai periodi precedenti, risultano stabili al **3,20% netto** per il *prime* e al **5,00% netto** per il *good secondary*.

Nel corso del trimestre gli **investimenti** registrati su Milano sono stati pari a **Euro 756 mln** (ca. **Euro 1,23 mld** da inizio anno) di cui **Euro 362 mln** nel **comparto uffici** (Euro 450 mln circa nel semestre). Tale dato, in contrazione rispetto allo stesso periodo del 2020, risulta parzialmente influenzato dal fatto che molti immobili *mixed use* transati a Milano (pari a oltre **Euro 320 milioni** nel semestre) abbiano una componente predominante a uso uffici. Rispetto al passato, dove il prodotto Uffici guidava i volumi investiti, si evidenzia una più diffusa e generalizzata diversificazione del rischio negli investimenti e una attenzione verso *asset class* alternative.

L'**outlook** per i prossimi mesi si conferma ancora incerto e condizionato dalle evoluzioni del quadro pandemico anche se si registrano segnali incoraggianti di ripresa dell'interesse dei *tenant* verso spazi direzionali di qualità e maggiormente flessibili.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q2 2021 *

Take up
110.600 mq

Prime rent CBD Duomo
600 €/mq/anno

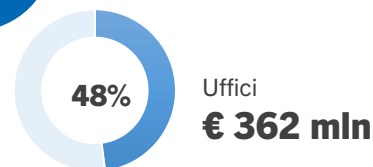
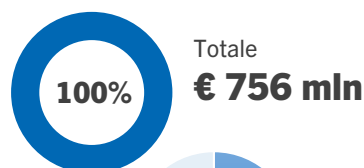
Numero transazioni
68

Prime rent CBD Porta Nuova
550 €/mq/anno

Vacancy rate
10,60%

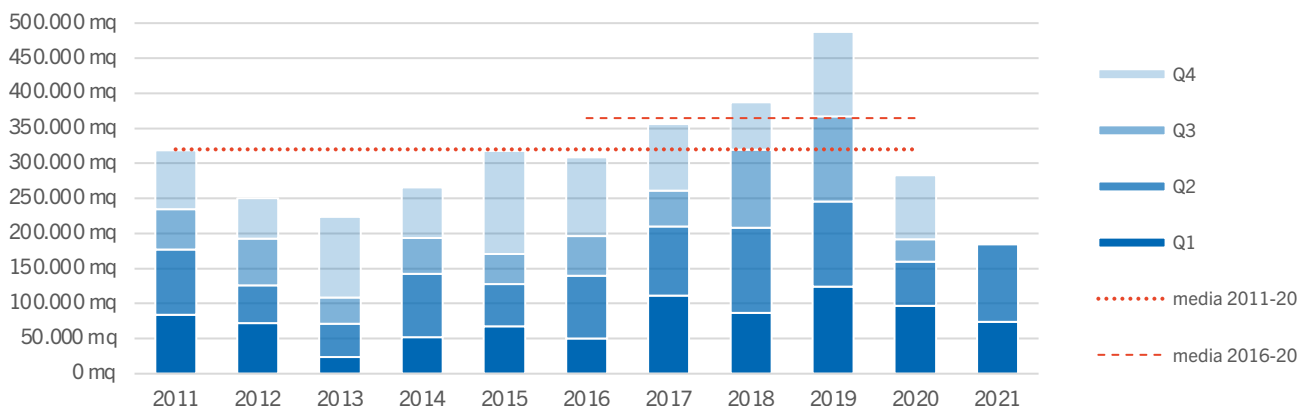
Prime Net yield CBD Duomo e
CBD Porta Nuova
3,20%

Volume investimenti Milano Q2 2021

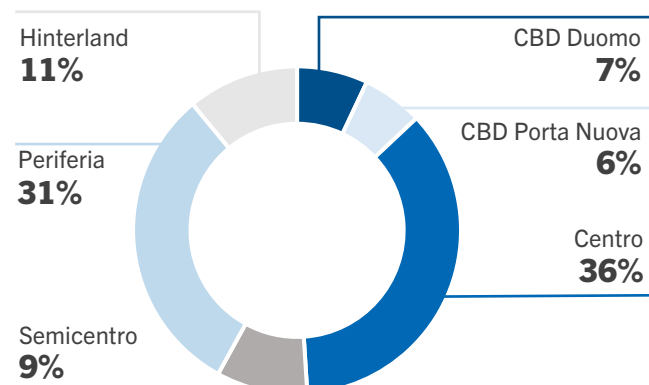


* Confronto con il Q2 2020

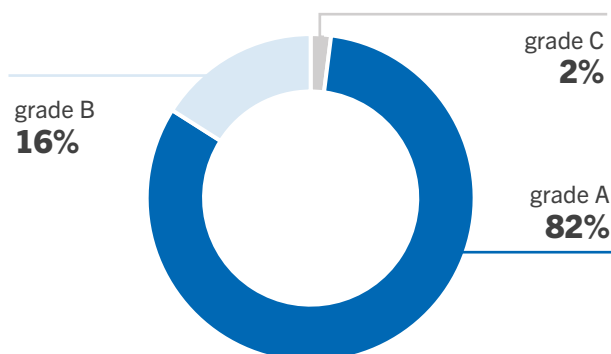
Andamento dei take up per periodo



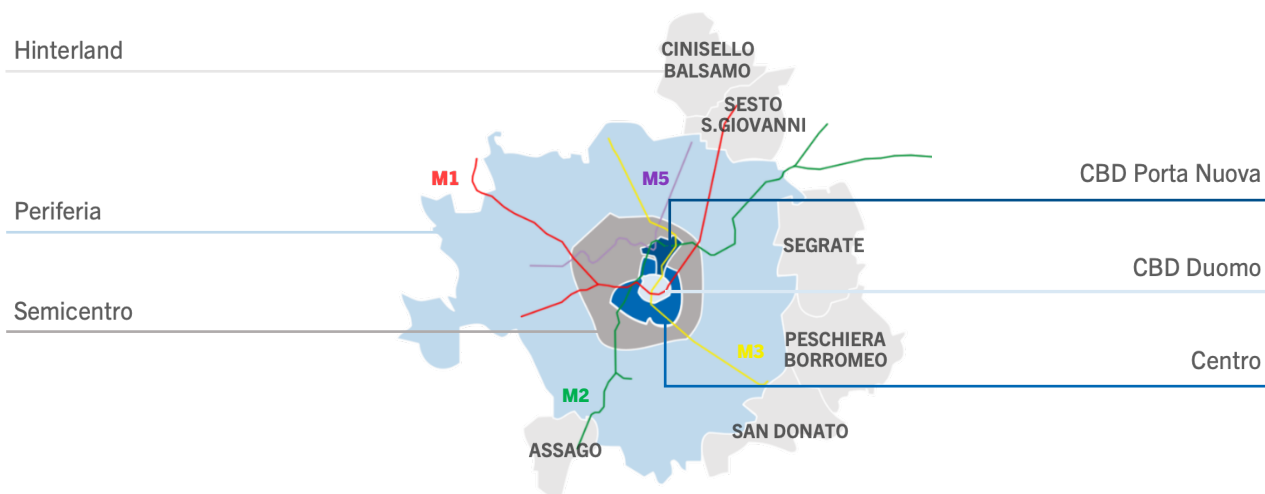
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2021	Q2 2020	
CBD Duomo	600	600	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Porta Nuova	550	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.