

Buon assorbimento nel trimestre: si conferma l'attenzione a qualità, flessibilità e benessere degli utenti

Nel corso del **terzo trimestre 2021** l'assorbimento di spazi direzionali ha raggiunto volumi pari a **83.300 mq**, che riporta i livelli di *take up* sostanzialmente in linea con i primi tre trimestri del 2017. Da inizio anno l'attività di locazione ha riguardato ca. **270.000 mq**, dato in aumento del **40%** circa rispetto allo stesso periodo del 2020 e sostanzialmente in linea rispetto alla media degli ultimi 5 anni.

Nel trimestre si sono registrate **73 transazioni**, (erano state 30 nel Q3 2020), fra cui spiccano 5 operazioni al di sopra dei 4.500 mq localizzate, per la maggior parte, in Periferia e nell'Hinterland. Al netto di tali operazioni, si sono registrate 7 transazioni comprese fra 4.000 mq e 2.000 mq, mentre 31 operazioni hanno riguardato superfici inferiori ai 500 mq, un segnale che evidenzia il perdurare dell'incertezza generata dallo *smart working* verso grandi metrature.

Si rileva che il **63%** dei volumi transati, pari a ca. 53.000 mq, ha riguardato immobili di **grade A**, a dimostrazione 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* dell'**Hinterland**, con ca. **23.000 mq**, pari al 28% dei volumi assorbiti e della **Periferia**, che ha registrato oltre **20.000 mq** di spazi occupati, pari al 24% 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 **20.300 mq** (l'assorbimento si è attestato, complessivamente, a ca. il 24% dei volumi totali). Nel **Centro** e nel **Semicentro**, si sono registrati volumi pari rispettivamente a ca. **3.500 mq** e **16.300 mq**, rappresentando il 4% e il 20% del *take up* complessivo.

In generale si rileva un tendenziale aumento degli incentivi, mentre rimangono stabili canoni medi e canoni *prime* anche a causa della scarsità di prodotto *core*.

Il **vacancy rate** risulta stabile rispetto al trimestre precedente e si attesta al **10,60%** sull'intera città, mentre continuano a registrarsi 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*.

Milano si dimostra la piazza più attrattiva per gli investimenti registrando oltre **Euro 820 mln** (ca. **Euro 2,05 mld** da inizio anno), di cui oltre **Euro 670 mln** nel **comparto uffici** (Euro 1,12 mld circa nei tre trimestri). Tale dato evidenzia che la ripresa per il comparto, iniziata nella prima metà del 2021, ha visto un'accelerazione nel 3° trimestre.

L'**outlook** per la chiusura del 2021 è positivo con una previsione di un incremento nell'attività di locazione di spazi direzionali e la chiusura di importanti operazioni di investimento.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q3 2021 *

Take up
83.300 mq

Prime rent CBD Duomo
600 €/mq/anno

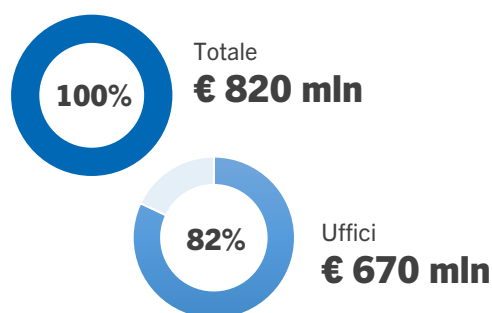
Numero transazioni
73

Prime rent CBD Porta Nuova
550 €/mq/anno

Vacancy rate
10,60%

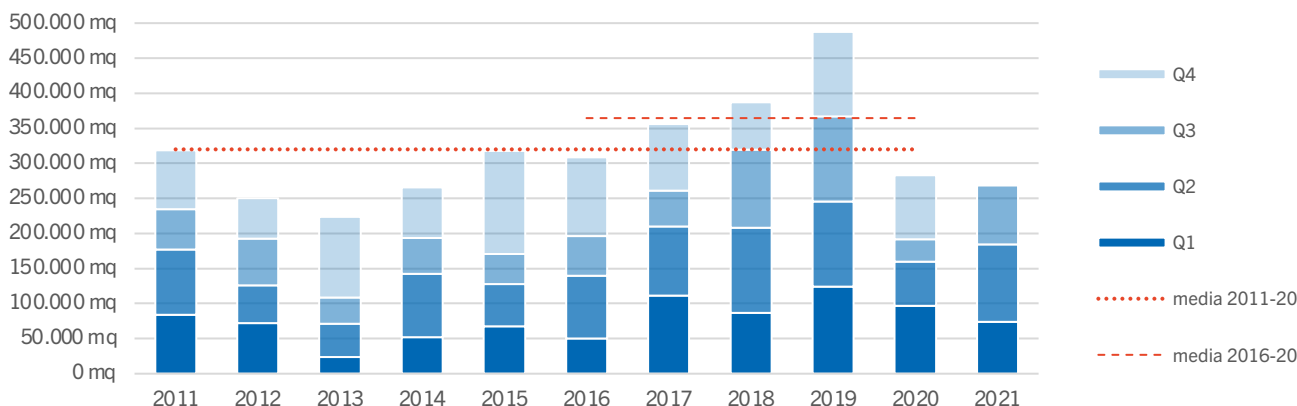
Prime Net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova
3,20%

Volume investimenti Milano Q3 2021

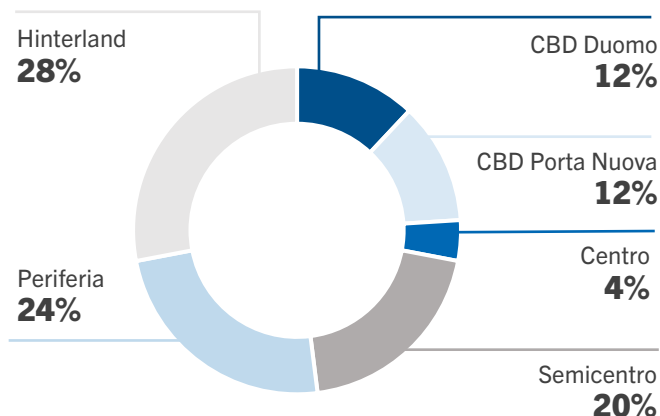


* Confronto con il Q3 2020

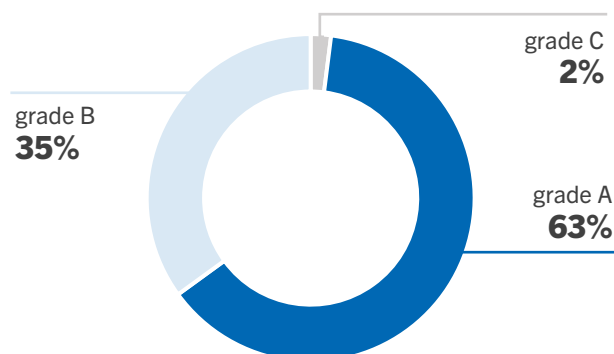
Andamento dei take up per periodo



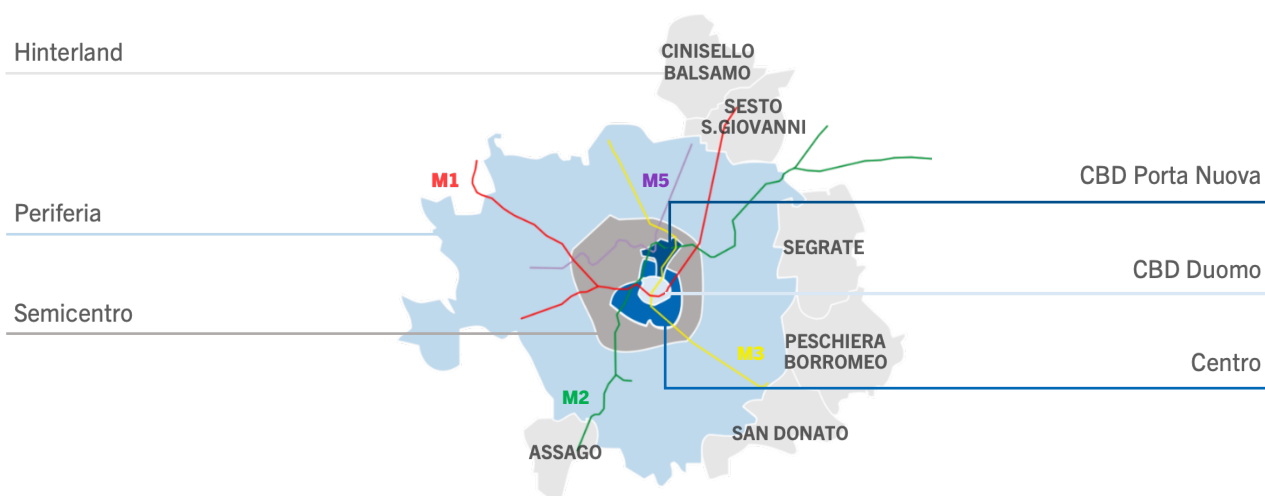
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2021	Q3 2020	
CBD Duomo	600	600	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Porta Nuova	550	520	
Centro	550	550	
Semicentro	350	350	
Periferia	290	280	
Hinterland	210	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.