

Il mercato milanese conferma la sua grande attrattività

Il *take up* per il **terzo trimestre 2022** ha raggiunto volumi pari a **119.000 mq**, per un assorbimento da inizio anni pari a ca. **377.000 mq**, con una crescita record del **40%** rispetto ai primi tre trimestri del 2021 e di circa il **24%** rispetto alla media dei primi tre trimestri degli ultimi 5 anni.

Nel periodo si sono registrate **80 transazioni** (sono 245 da inizio 2022), fra cui spiccano, dal punto di vista dimensionale, una operazione di oltre 20.000 mq che ha riguardato una società della moda in zona Porta Romana e un *pre let*, di oltre 11.000 mq, di una società di consulenza informatica, localizzato nella periferia nord-ovest. Tali operazioni evidenziano l'alta dinamicità delle aree caratterizzate dai nuovi processi di riqualificazione e valorizzazione urbana.

Al netto di tali transazioni, il 10% delle operazioni registrate sono superiori ai 3.000 mq, il 30% fra 3.000 mq e 1.000 mq, il 24% risulta compreso fra 1.000 mq e 500 mq, mentre le restanti 27 operazioni, pari al 34% ca. del totale, hanno riguardato superfici inferiori ai 500 mq.

Si rileva che l'**87%** dei volumi transati, pari a ca. **103.000 mq**, ha riguardato immobili di **grade A**, a dimostrazione della particolare velocità del mercato nel cogliere opportunità legate a spazi di qualità e caratterizzati da standard di sostenibilità.

Analizzando i diversi sottomercati, si evidenziano le ottime *performance* della **Periferia**, con ca. **70.000 mq**, pari al 59% ca. dei volumi assorbiti, fra cui spicca il **18%** dell'assorbimento localizzato nell'area di **Porta Romana**. Nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento che, nell'insieme, risultano di poco inferiori a **29.000 mq** (l'assorbimento si è attestato, complessivamente, a ca. il 23% dei volumi totali). Nel **Centro** e nel **Semicentro** si sono registrati volumi pari rispettivamente a ca. **5.600 mq** e **10.600 mq**, rappresentando il 5% e il 9% del *take up*. L'**Hinterland** ha registrato circa **4.300 mq** di spazi occupati, pari al 4% dei volumi complessivi.

Il **vacancy rate** complessivo risulta in aumento rispetto al trimestre precedente e si attesta al **10,10%** sull'intera città mentre il **vacancy rate** relativo al **grade A** si evidenzia in contrazione attestandosi al **2,60%**. A livello dello stock si registrano circa **165.000 mq** completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati nel trimestre che portano il totale, da inizio anno, a circa **420.000 mq**.

Si conferma la compressione dei **rendimenti** che, rispetto al trimestre precedente, si attestano al **3,20% netto** per il **prime** e al **4,70% netto** per il **good secondary** (erano rispettivamente al 3,00% e al 4,60% nel Q2 2022).

Milano continua a dimostrarsi la piazza più attrattiva per gli investimenti registrando, con esclusione dei portafogli in località miste, oltre **Euro 1,47 mld** (**Euro 3,6 mld** da inizio anno), di cui oltre **Euro 1,17 mld** nel **comparto uffici** nel trimestre.

L'*outlook* per la fine del 2022 è positivo mentre permangono cautele per i prossimi periodi dovuti al clima generale di incertezza.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q3 2022 *

Take up
119.000 mq

Prime rent CBD Duomo
650 €/mq/anno

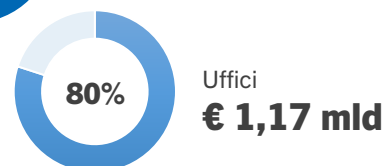
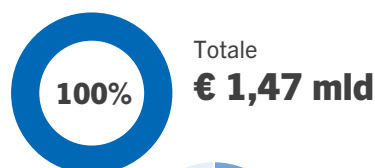
Numero transazioni
80

Prime rent CBD Porta Nuova
580 €/mq/anno

Vacancy rate
10,10%

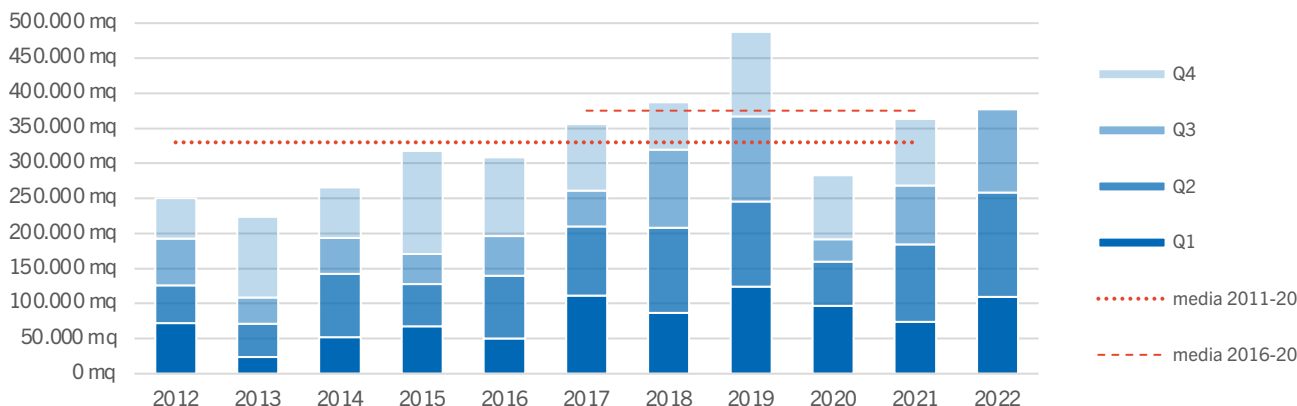
Prime Net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova
3,20%

Volume investimenti Milano Q3 2022

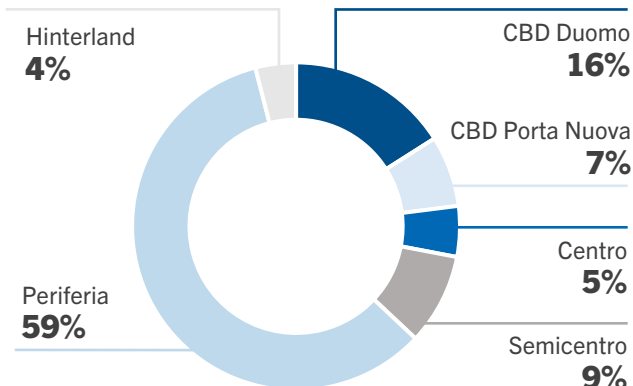


* Confronto con il Q3 2021

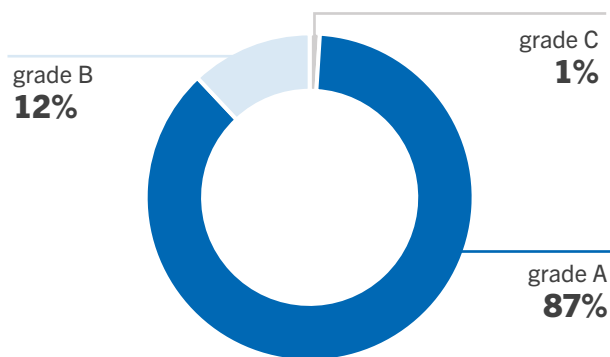
Andamento dei take up per periodo



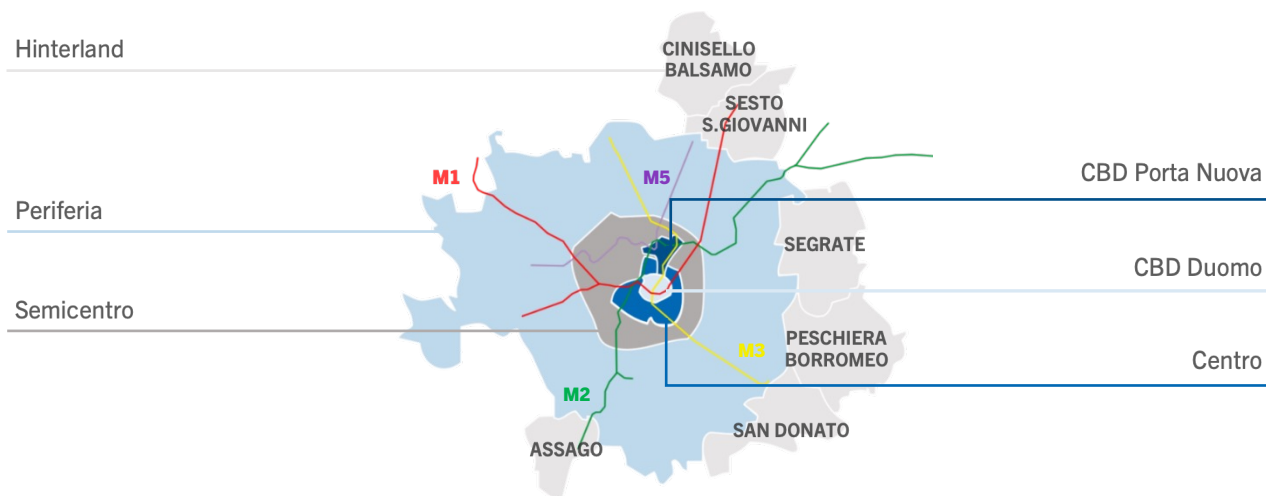
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2022	Q3 2021	
CBD Duomo	650	600	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Porta Nuova	580	550	
Centro	550	550	
Semicentro	420	350	
Periferia	310	290	
Hinterland	200	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.