

Timidi segnali di crescita in attesa di una concreta ripresa

La *take up* per il **quarto trimestre 2020** ha raggiunto volumi pari a **ca. 91.700 mq**, dato in ripresa rispetto al terzo periodo, che porta l'assorbimento totale, per il 2020, a ca. **282.400 mq**, in contrazione di ca. il 42% rispetto all'anno record del 2019 e del 22% se rapportato rispetto alla media degli ultimi cinque anni.

Nel corso del trimestre si sono registrate 64 transazioni, fra cui spiccano un'operazione che ha riguardato il Comune di Milano, di ca. 19.000 mq in zona Corvetto, oltre a 7 *pre let* per un totale di ca. 17.800 mq. Nel 2020 il 75% dei volumi transati, pari a ca. 213.000 mq, ha riguardato immobili di *grade A* (81% nel quarto trimestre), a conferma della predominanza della ricerca di spazi di qualità. Analizzando i diversi sottomercati, si rileva l'ottima performance della **Periferia**, che ha rappresentato oltre il 38% dei *take up* (pari a 109.000 mq complessivi) grazie ad alcune rilevanti operazioni localizzate prevalentemente nella zona sud della città. Nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento che, complessivamente, hanno superato 80.200 mq (pari a oltre il 28% dei volumi totali). L'**Hinterland**, che lo scorso anno aveva visto raddoppiare il proprio *take up* con oltre 100.000 mq assorbiti, registra ca. 52.000 mq (pari al 18% ca.) mentre nelle aree **Centro e Semicentro** l'assorbimento registrato si è attestato, rispettivamente, a ca. il 5% e il 9,7% del totale complessivo.

Nel corso del trimestre si rileva una tendenziale diminuzione dei canoni medi, mentre si conferma ancora la stabilità dei *prime rent*. Il *vacancy rate* risulta in lieve aumento e si attesta al 10,10% sull'intera città: si confermano le maggiori disponibilità di spazi nella **Periferia** e nell'**Hinterland**. I rendimenti, rispetto ai periodi precedenti, risultano in compressione al **3,25% netto** per il *prime*, stabili al **5,00%** per il *good secondary*.

Milano conferma la propria attrattività per gli investimenti con **€3,3 miliardi** di capitali investiti (pari al 40% degli investimenti complessivi) in contrazione di ca. il 30% rispetto a quanto registrato nel corso del 2019: si evidenzia un'inversione di tendenza nella geografia dei capitali investiti e una predominanza di investitori domestici. Nel corso del quarto trimestre, che ha visto fra le diverse operazioni il perfezionamento dell'acquisto del Palazzo delle Poste in piazza Cordusio da parte di un *club deal* di investitori coordinati da Mediobanca, i volumi complessivamente investiti in città sono stati pari a ca. €748 milioni, di cui il 79% ca. nel comparto uffici.

L'*outlook* per i prossimi sei mesi si conferma ancora incerto in attesa di segnali di fiducia e di ripresa generale.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q4 2020 *

Take up
91.715 mq

Prime rent CBD Duomo
600 €/mq/anno

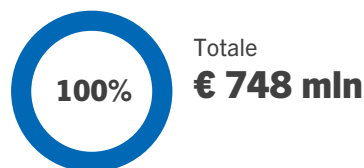
Numero transazioni
64

Prime rent CBD Porta Nuova
520 €/mq/anno

Vacancy rate
10,10%

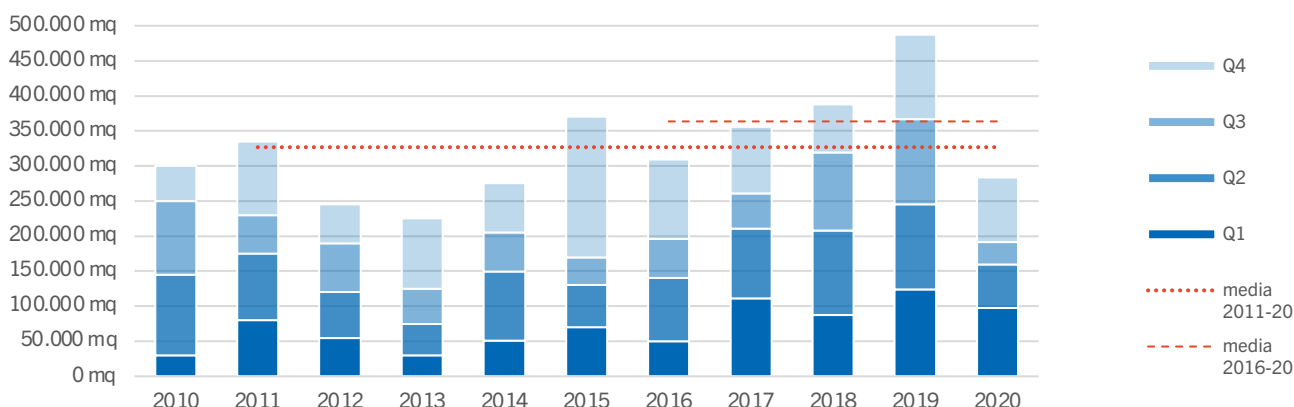
Net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova
3,25%

Volume investimenti Milano Q4 2020

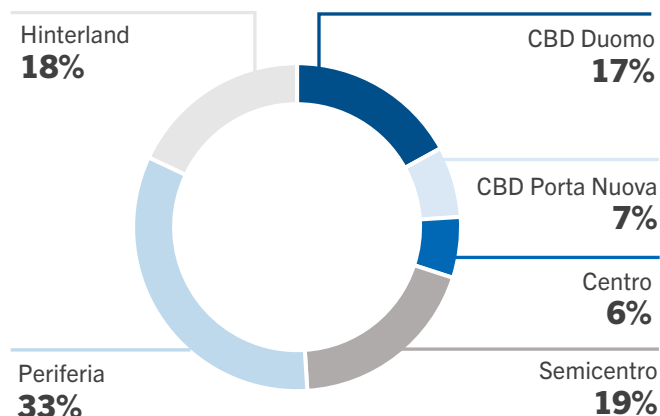


* Confronto con il Q3 2020

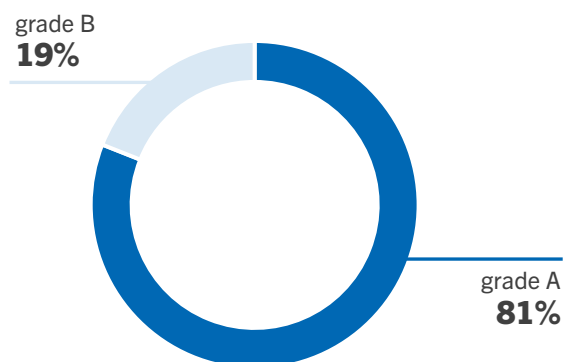
Andamento dei take up per periodo



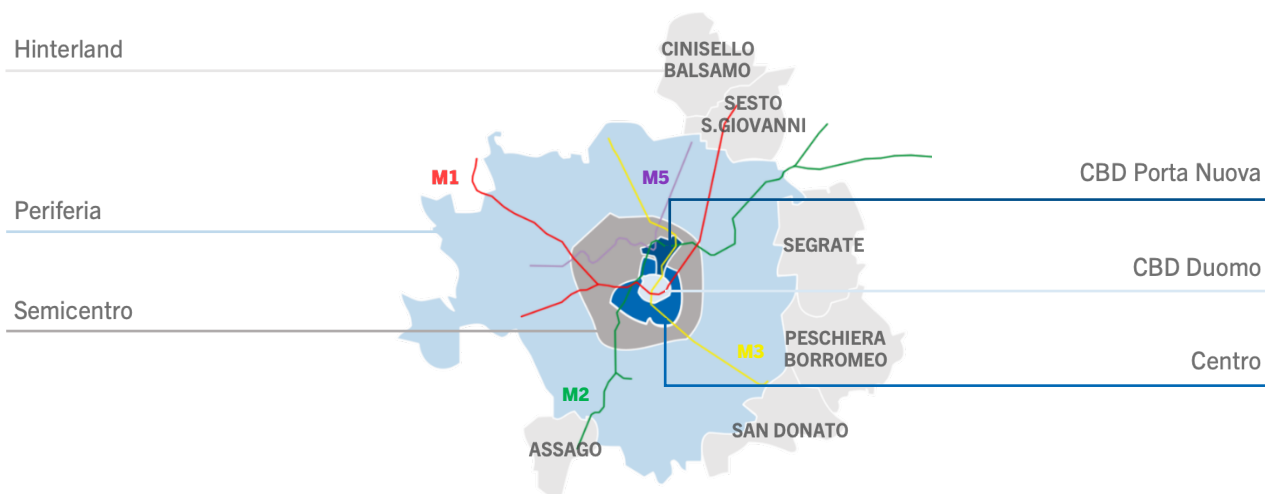
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q4 2020	Q4 2019	
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	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.