

Q1 2020: ancora una buona performance, ma *outlook* incerto

Il **take up** per il **primo trimestre 2020** ha raggiunto volumi pari a circa **98.600 mq**, in diminuzione di circa del 20% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nel corso del trimestre si sono registrate **63 transazioni**, fra cui spicca un'importante operazione di *pre-let* di circa 41.000 mq in Periferia, in zona Santa Giulia, che ha riguardato una società nel settore dei servizi petroliferi. Complessivamente oltre 80.000 mq, pari all'81% dei volumi transati, ha riguardato immobili di *grade A*, a conferma della predominanza della ricerca di spazi di qualità.

Analizzando i diversi sotto-mercati, la **Periferia** ha registrato volumi superiori a 60.700 mq, pari a circa il 62% dei *take up* complessivi. Performance positiva anche per le aree dell'**Hinterland** e del **Semicentro** (con oltre 10.000 mq per ciascuna area). Il *take up* per questi tre sotto-mercati supera l'82% complessivo dei volumi totali, a dimostrazione della crescita dell'interesse per nuove aree cittadine che rappresentano, oggi, le nuove centralità urbane. Nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento pari, rispettivamente, a 4.130 mq e 6.400 mq, mentre nel **Centro** si sono registrate operazioni per il 7% circa dei volumi complessivi, pari a poco meno di 7.000 mq.

Attualmente i **canoni prime** si rilevano ancora **stabili**, mentre il **vacancy rate** è **in diminuzione** e si attesta al 10,00% sull'intera città: si confermano le maggiori disponibilità di spazi nella Periferia e nell'Hinterland.

I **rendimenti** risultano ancora stabili attestandosi al **3,30% netto** per il *prime* e al **5,00% netto** per il *good secondary*. Milano si dimostra la piazza più attrattiva per gli **investimenti** registrando, in questi primi mesi dell'anno, **Euro 665 milioni** di capitali investiti, di cui il 50% nel comparto uffici.

La crisi economica provocata dalla pandemia del Covid-19 è destinata ad avere importanti ripercussioni anche sul comparto immobiliare direzionale, ancorché allo stato attuale l'**outlook** per i prossimi mesi si confermi **incerto** – in termini di impatto sui principali indicatori – in attesa di ulteriori sviluppi legati all'uscita dall'emergenza sanitaria.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2020 *

Take up
98.600 mq

Prime rent CBD Duomo
600 €/mq/anno

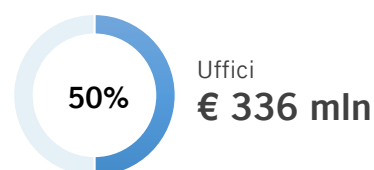
Numero transazioni
63

Prime rent CBD Porta Nuova
520 €/mq/anno

Vacancy rate
10,0%

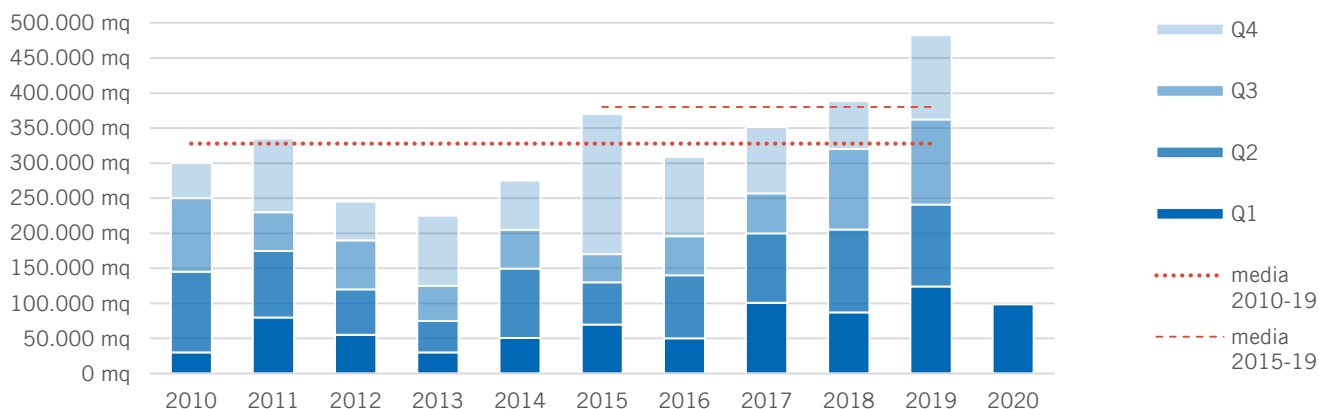
Net yield CBD Duomo e
CBD Porta Nuova **3,30%**

Volume investimenti Milano Q1 2020

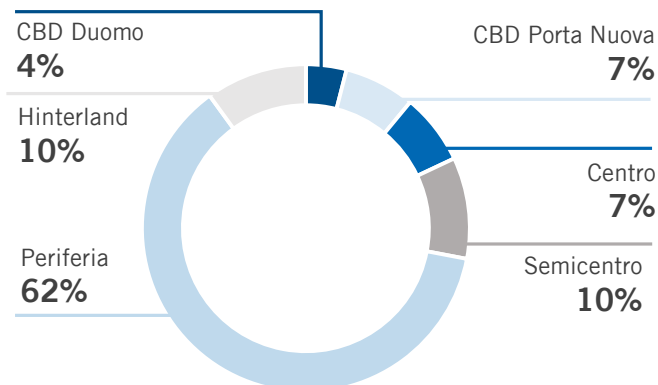


* Confronto con il Q4 2019

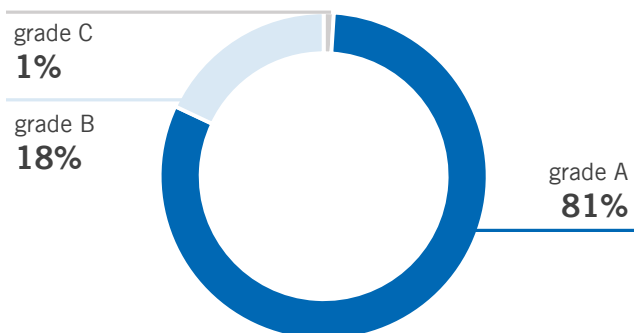
Andamento dei take up per periodo



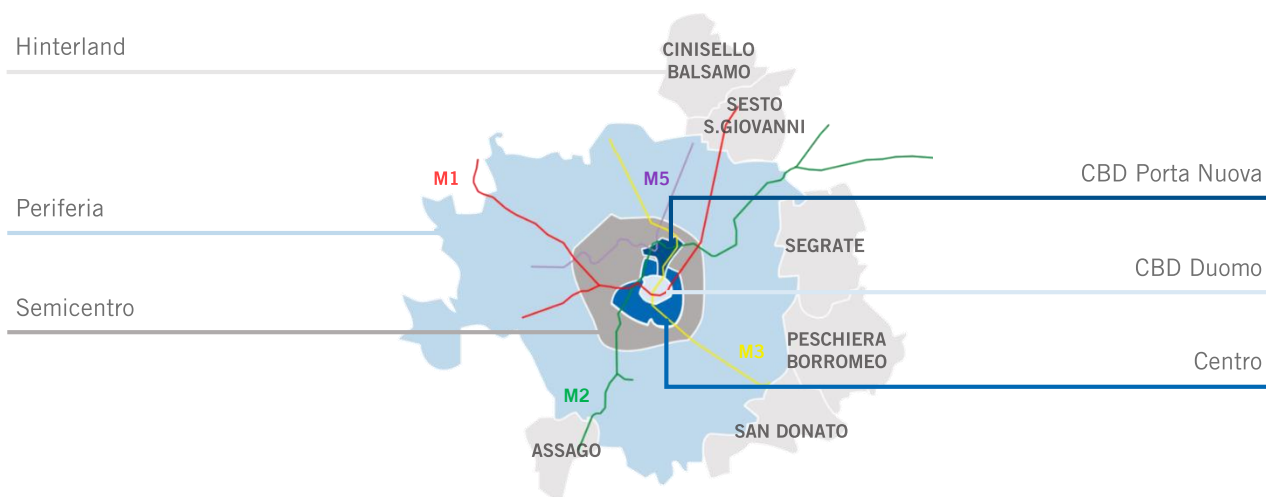
Andamento dei *take up* per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al *grade* dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni *prime* per sottomercato

	Q1 2020	Q1 2019	<i>prime rent</i> €/mq/anno
CBD Duomo	600	590	
CBD Porta Nuova	520	520	
Centro	550	530	
Semicentro	350	320	
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.