

H1 2023



# Milano Mercato Uffici



## In ripresa gli investimenti in uffici, rimane vivace il mercato della locazione

Gli investimenti nel comparto, pari a € 250 milioni, risultano in crescita dopo lo stop del primo trimestre; il primo semestre segna complessivamente un assorbimento di circa 190.000 mq.

## Buona tenuta del mercato nel semestre: in crescita la sublocazione di spazi

Nella prima metà del 2023, Milano ha registrato un assorbimento pari a circa **190.000 mq**, di cui **100.000 mq** nel 2° trimestre 2023, in crescita rispetto al trimestre precedente. I volumi assorbiti nel corso del semestre mostrano una contrazione fisiologica dell'assorbimento di spazi (**26%**) dopo l'anno record del 2022. A tale dato vanno comunque aggiunti **30.600 mq** di spazi assorbiti in sublocazione che registrano un incremento considerevole rispetto ai periodi precedenti e che mostrano l'attenzione crescente del mercato per soluzioni immediate «*plug&play*».

Qualità, efficienza energetica e sostenibilità rimangono i principali *driver* della domanda, come confermato dall'assorbimento di prodotto di *grade A* e *grade A Green*, che rappresenta circa il 75% dei volumi totali.

Il **vacancy rate** risulta in contrazione rispetto al Q2 2022 e si attesta al **10,10%** sull'intera città. In alcuni sottomercati, come il **CBD Porta Nuova**, l'offerta di spazi rimane particolarmente bassa (**1,5%** di *vacancy*) mentre le maggiori disponibilità si registrano in **Periferia** (**10%**) e nell'**Hinterland** (**13,5%**).

Nel corso del primo semestre, a livello di **stock**, si evidenziano circa **80.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati.

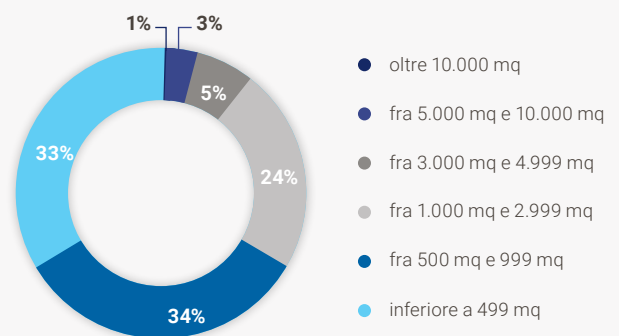
Si confermano i *trend* positivi per il mercato direzionale: rispetto al trimestre precedente i canoni prime risultano in crescita e si attestano a **690 €/mq/anno** nel **CBD**. Tale aumento è ascrivibile alla scarsità di prodotto di qualità (la *vacancy* di immobili di *grade A* è pari al **2,8%** sull'intera città). Stabili i rendimenti che si attestano, come il trimestre precedente, al **4,00% netto** per il **prime** e al **5,50% netto** per il **good secondary**.

### Principali indicatori del mercato\*

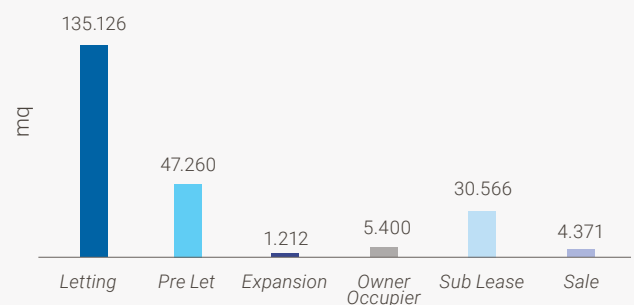
▼ <i>Take up</i> <b>190.000 mq</b>	▲ <i>Prime rent CBD</i> <b>690 €/mq/anno</b>
◀ <i>Stock disponibile</i> <b>1.200.000 mq</b>	▲ <i>Prime net Yield CBD</i> <b>4,00%</b>
▼ <i>Vacancy rate</i> <b>10,10%</b>	▲ Numero di transazioni <b>187</b>

\* Confronto con il H1 2022

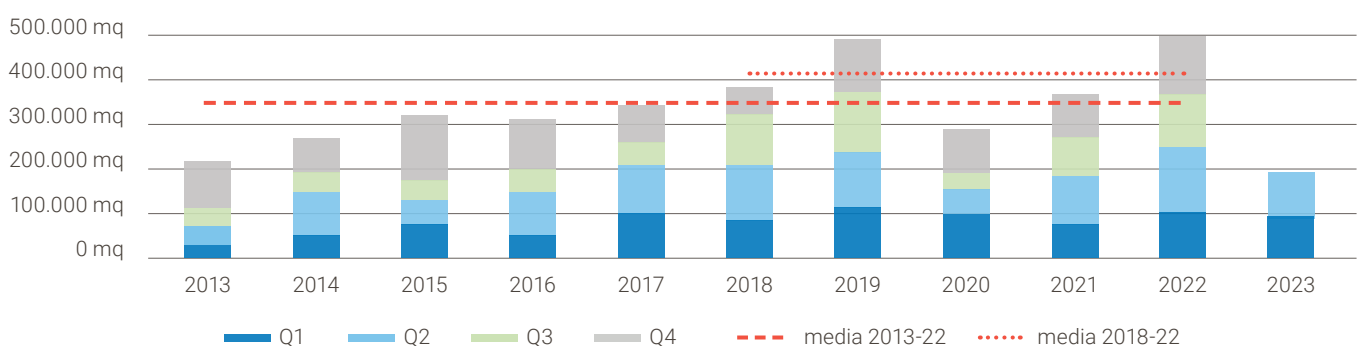
### Take up per classe dimensionale



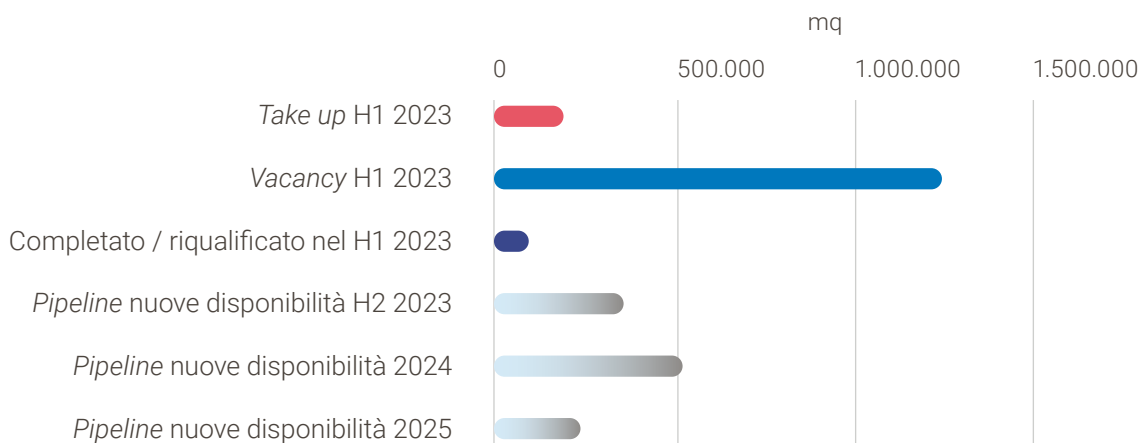
### Tipologia di assorbimento



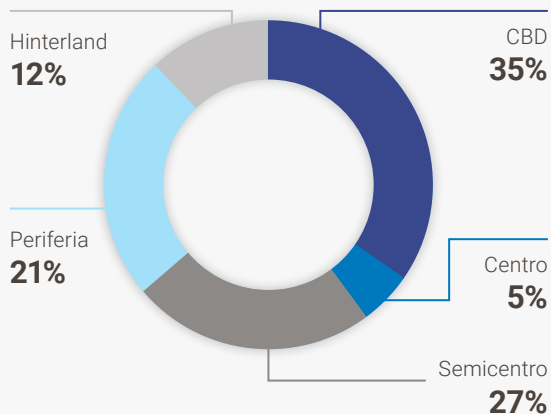
### Andamento dei take up per periodo



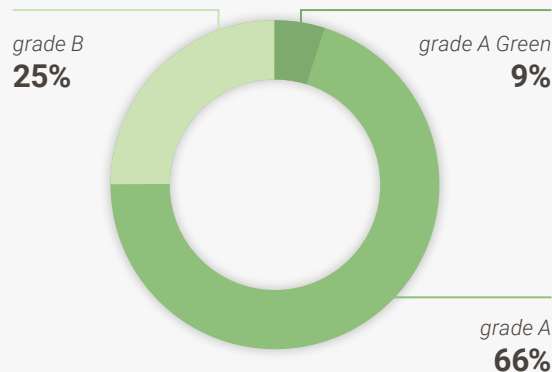
### Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



#### Andamento dei take up per sottomercato

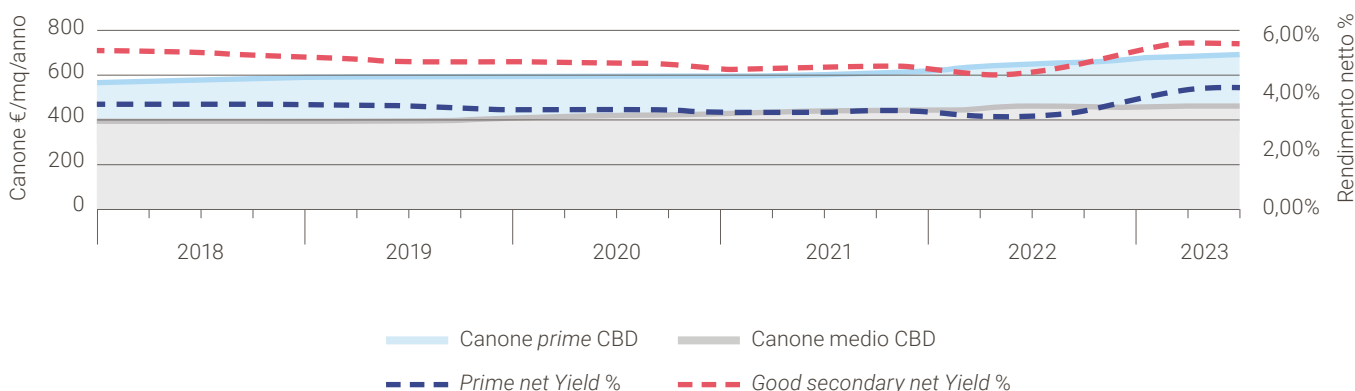


#### Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

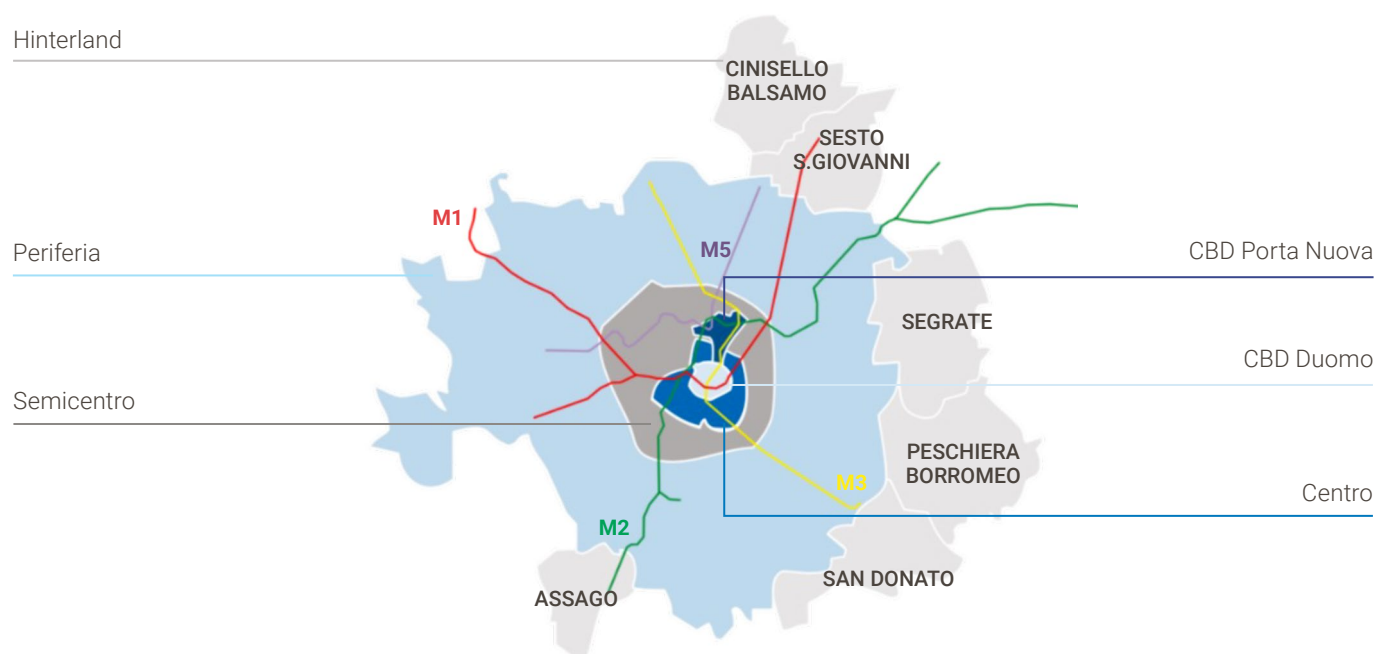


**75%** dei volumi transati **143.155 mq** } IMMOBILI di **grade A**

### Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni *prime* per sottomercato

	H1 2023	H1 2022
CBD Duomo	<b>690</b>	650
CBD Porta Nuova	<b>620</b>	580
Centro	<b>560</b>	550
Semicentro	<b>430</b>	400
Periferia	<b>310</b>	300
Hinterland	<b>220</b>	220

*prime rent* €/mq/anno

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

**Silvana Grella**

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@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.



**IPI S.p.A.**

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

[www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)