

Y 2023



Milano Mercato Uffici



Il 2023 si chiude con ottimi risultati per l'assorbimento di spazi

Ancora in crescita canoni e rendimenti *prime*

Ottimi risultati per il comparto nel 2023 : si conferma in crescita l'assorbimento di immobili di *Grade A* e *A+*

Nel corso del 2023, **Milano** ha registrato un assorbimento pari a circa **444.500 mq**, di cui **151.500 mq** nel **4° trimestre 2023**.

I dati evidenziano la contrazione fisiologica dell'assorbimento di spazi (-13%) rispetto all'anno precedente (migliore anno degli ultimi 10 per assorbimento), mentre si è rilevato un incremento pari al +7% rispetto alla media degli ultimi 5 anni.

A tale risultato vanno inoltre sommati oltre **45.700 mq** di spazi assorbiti in **sublocazione** a conferma dell'attenzione crescente del mercato per soluzioni immediate «*plug&play*».

Il **vacancy rate** risulta ancora in contrazione e si attesta al **9,60%** sull'intera città (**2,5%** per immobili di **grade A**).

Si rileva che, nel trimestre, l'**83%** dei volumi transati ha riguardato immobili di **grade A** (80% nel corso del 2023), a dimostrazione della particolare attenzione del mercato verso spazi di qualità e caratterizzati da standard di sostenibilità.

Nel corso dell'anno, a livello di **stock**, si registrano circa **180.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati. La **pipeline**, entro il **2026**, risulta corposa con l'immissione prevista di oltre **900.000 mq** di nuovi spazi, di cui la maggior parte è rappresentata da operazioni di natura speculativa.

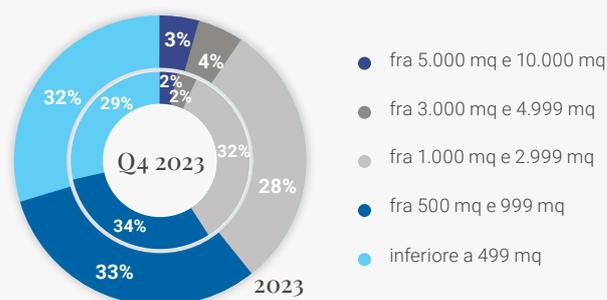
I **driver** del mercato direzionale risultano ancora in aumento: rispetto al trimestre precedente i canoni **prime** si attestano a **700 €/mq/anno** nel **CBD** mentre parallelamente si rileva una contestuale **decompressione** dei rendimenti **prime** al **4,50% netto** e al **5,90% netto** per il **good secondary**. Tali oscillazioni sono ascrivibili al disallineamento fra domanda e offerta di prodotto di **grade A** oltre che al rialzo generale dei tassi di interesse.

Principali indicatori del mercato*

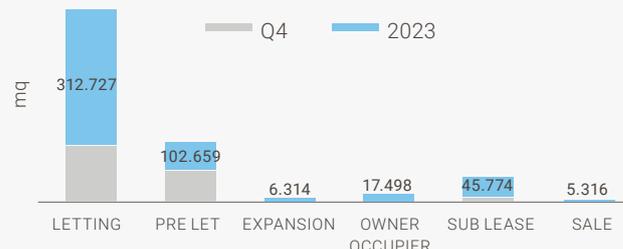
▲ Take up Q4 2023 151.500 mq	▲ Prime rent CBD 700 €/mq/anno
▼ Take up 2023 444.514 mq	▲ Prime net Yield CBD 4,50%
◀▶ Stock disponibile 1.190.000 mq	▲ Numero transazioni Q4 '23 99
▼ Vacancy rate 9,60%	▲ Numero transazioni 2023 331

* Confronto con il Q3 2022

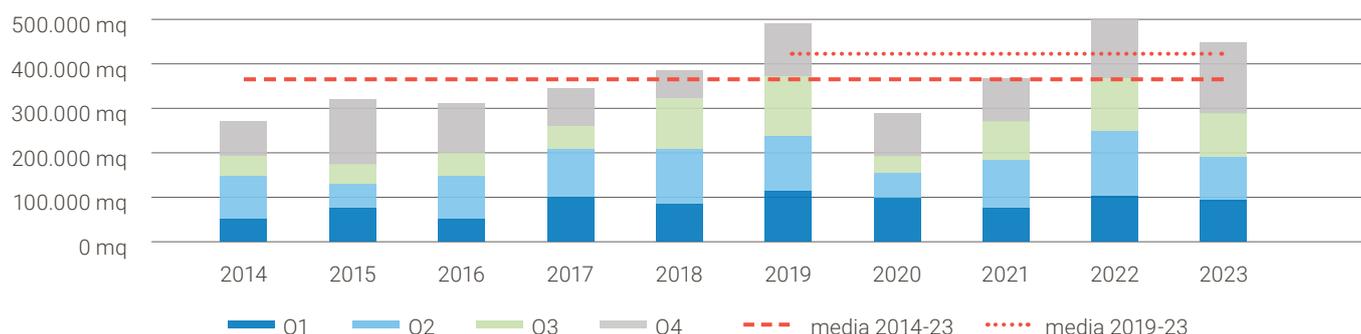
Take up per classe dimensionale Q4 2023 - 2023



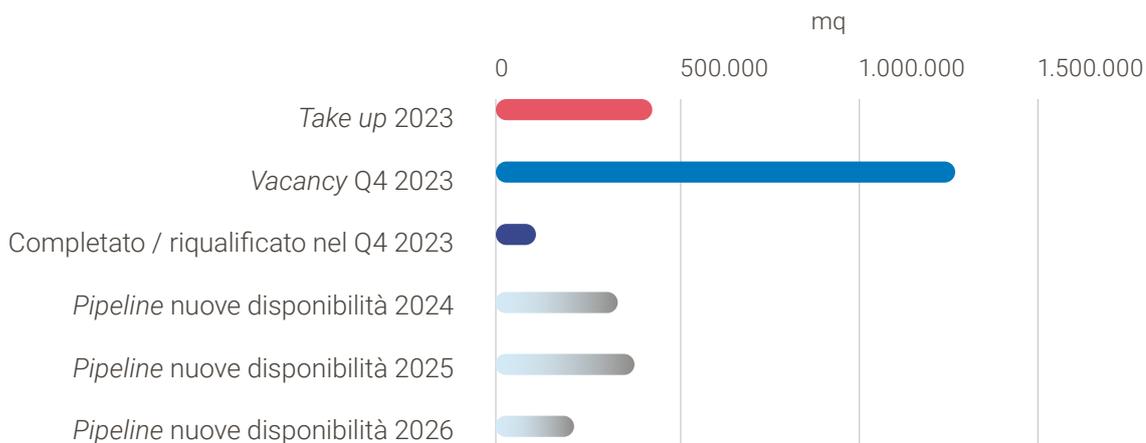
Tipologia di assorbimento Q4 2023 - 2023



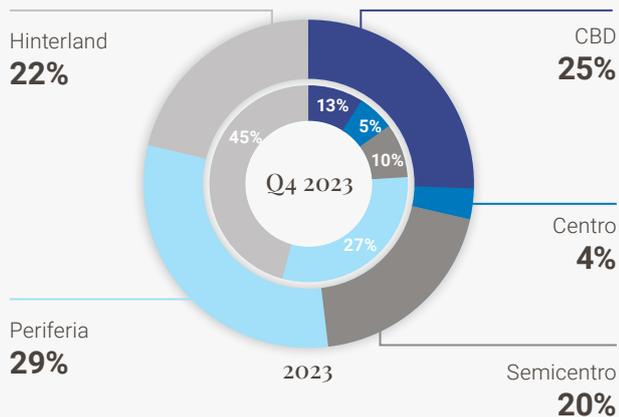
Andamento dei take up per periodo



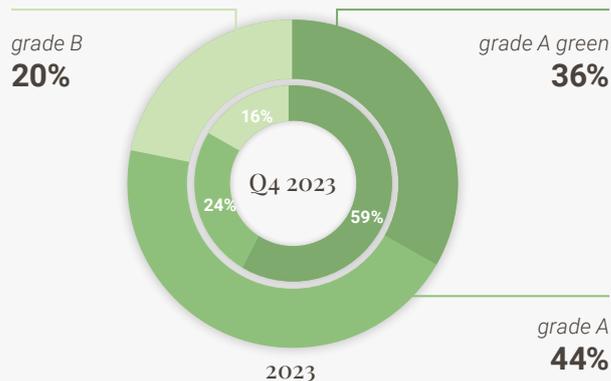
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

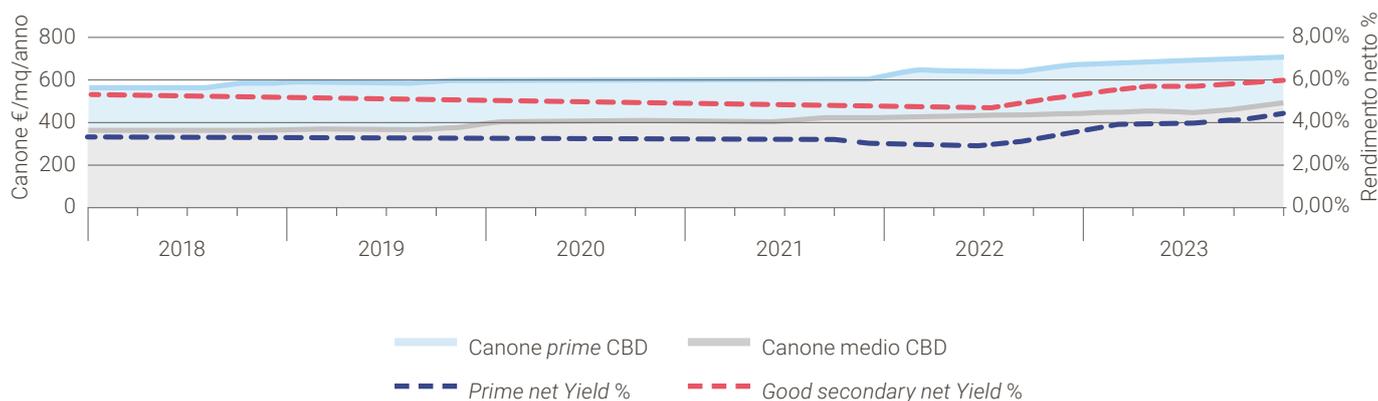


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

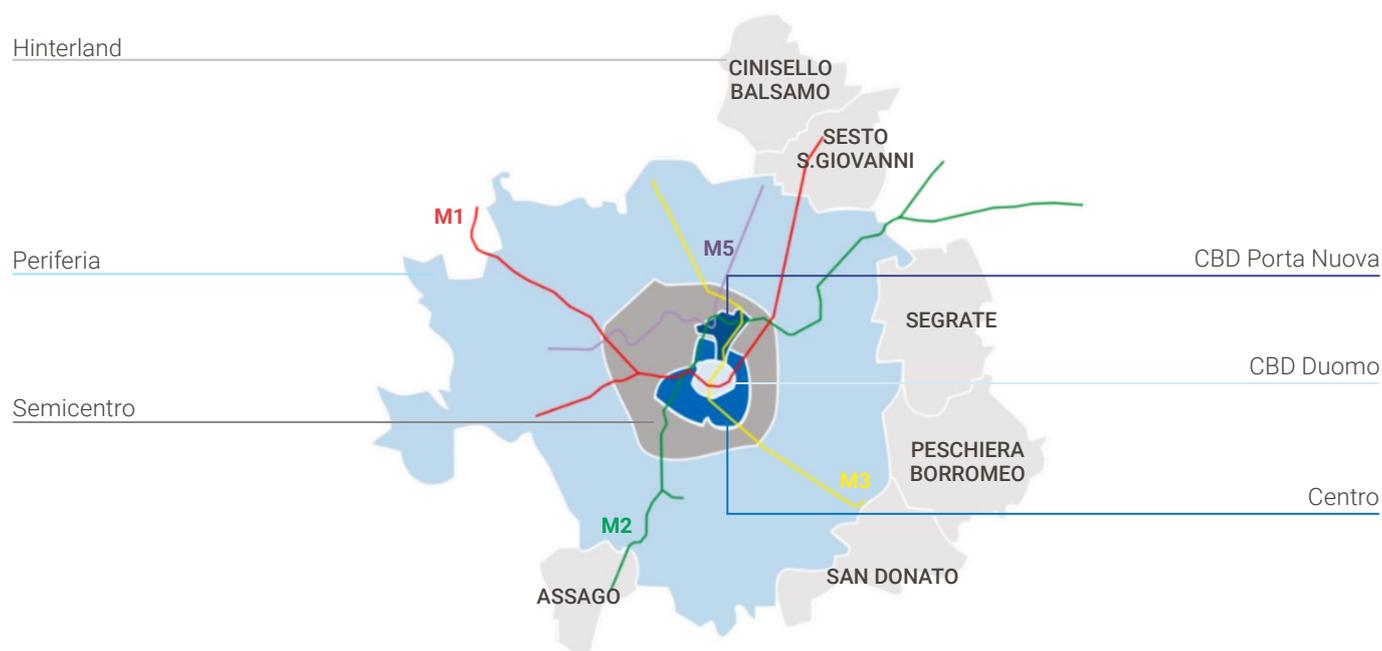


80% volumi transati nel corso del 2023 } IMMOBILI di grade A
352.525 mq

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni *prime* per sottomercato

	Q4 2023	Q4 2022
CBD Duomo	700	650
CBD Porta Nuova	680	580
Centro	550	550
Semicentro	450	420
Periferia	350	310
Hinterland	230	200

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