

Assorbimento record per il comparto: ottimi risultati per tutti i sottomercati milanesi

Il *take up* per il secondo trimestre 2022 ha raggiunto il record per volumi assorbiti che si attesta a **148.230 mq**, **258.000 mq** da inizio anno, con una crescita del **40%** rispetto al H1 2021 e di oltre il **22%** rispetto alla media dei primi semestri degli ultimi 5 anni.

Nel trimestre si sono registrate **89 transazioni** (erano 76 nel Q1 2022), fra cui spiccano **7 pre let**, pari a oltre **50.000 mq** (34% del *take up* complessivo), localizzati, principalmente, in aree caratterizzate da processi di riqualificazione e valorizzazione urbana.

Dal punto di vista dimensionale spicca un *pre let* di oltre 26.000 mq nel CBD Porta Nuova oltre a due altre operazioni localizzate nell'hinterland a Basiglio e Segrate rispettivamente di 14.200 mq e di 12.000 mq. Al netto di tali operazioni, si sono registrate 2 transazioni comprese fra 8.500 mq e 5.000 mq, 5 comprese fra 5.000 mq e 3.000 mq, mentre 52 operazioni (pari al 47% del totale complessivo) hanno riguardato superfici inferiori ai 1.000 mq.

Si rileva che il **75%** dei volumi transati, di poco inferiore a **112.400 mq**, ha riguardato immobili di **grade A**, a dimostrazione della predominanza della ricerca di spazi di qualità. In questo senso l'attenzione ai **criteri ESG** rappresenta un vero e proprio volano destinato a favorire il miglioramento sostenibile del patrimonio immobiliare oltre a rappresentare un obiettivo reputazionale per le imprese.

Analizzando la localizzazione delle operazioni si evidenzia l'ottima *performance* di tutti i sottomercati milanesi che registrano assorbimenti importanti nell'hinterland e nella periferia, a fronte di una tenuta degli spazi «di rappresentanza» nei sottomercati di maggior pregio. Nello specifico, il **CBD Porta Nuova** ha raggiunto oltre **38.000 mq**, pari al 26% dei volumi assorbiti, anche grazie al *pre let* precedentemente menzionato. Seguono l'**Hinterland**, che ha assorbito oltre **35.000 mq** e la **Periferia**, con oltre **26.800 mq** di spazi, pari al 18% dei volumi. Nel **CBD Duomo** si sono registrate **24 operazioni** che hanno portato i volumi di assorbimento a oltre **21.000 mq**, mentre nel **Centro** e nel **Semicentro**, si sono registrati volumi pari, rispettivamente, a ca. **12.200 mq** e **14.400 mq**, rappresentando l'8% e il 10% del *take up* complessivo.

Si confermano i *trend* positivi per il mercato direzionale sui principali indicatori: rispetto al trimestre precedente i **canoni prime** sono stabili e si attestano a **650 €/mq/anno** nel **CBD Duomo** e a **560 €/mq/anno** nel **Centro**. Il **vacancy rate** risulta in lieve contrazione rispetto al trimestre precedente e si attesta al **9,80%** sull'intera città, mentre a livello dello *stock* si registrano circa **250.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati. Si confermano stabili i **rendimenti** che, rispetto al trimestre precedente, risultano stabili al **3,00% netto** per il **prime** e in contrazione al **4,60% netto** per il **good secondary**.

Sul fronte degli **investimenti** Milano registra, con esclusione dei portafogli in località miste, oltre **Euro 886 mln** (che rappresenta il **28%** circa del totale dei capitali investiti nel trimestre), di cui oltre **Euro 318 mln** nel **comparto uffici**.

L'**outlook** continua a mantenersi positivo sia per l'attività di locazione di spazi direzionali, sia per la *pipeline* delle operazioni di investimento. Aumentano tuttavia i segnali di incertezza innescati dal mutato quadro macroeconomico e dalla spirale inflazionistica più duratura del previsto.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q2 2022 *

Take up
148.230 mq

Prime rent CBD Duomo
650 €/mq/anno

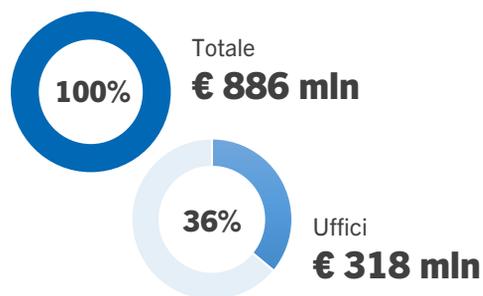
Numero transazioni
89

Prime rent CBD Porta Nuova
580 €/mq/anno

Vacancy rate
9,80%

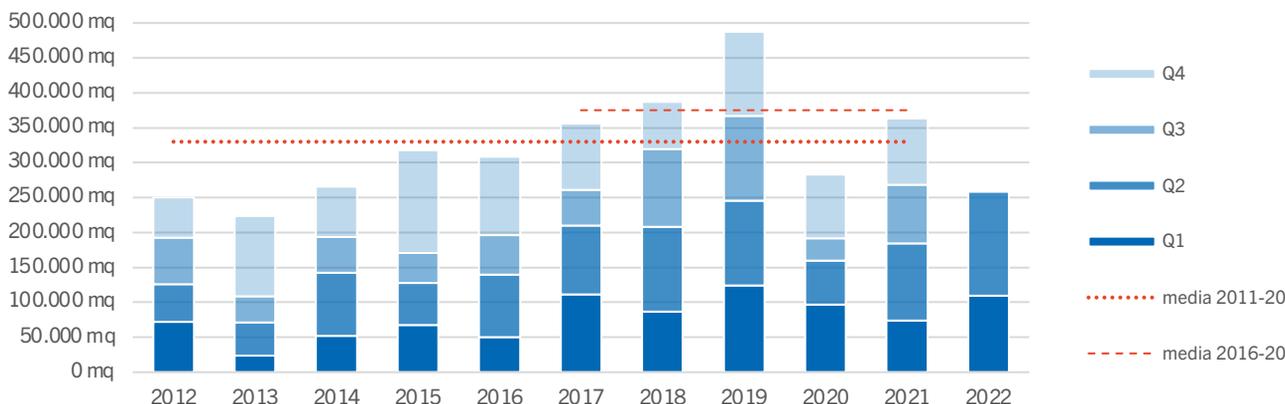
Prime Net yield CBD Duomo e
CBD Porta Nuova
3,00%

Volume investimenti Milano Q2 2022

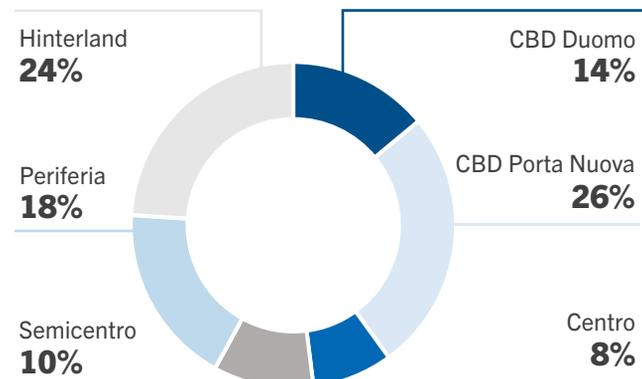


* Confronto con il Q2 2021

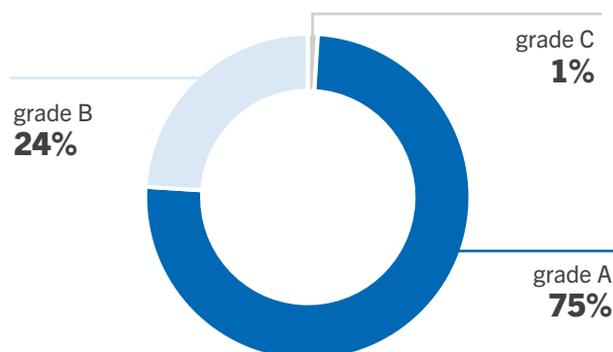
Andamento dei take up per periodo



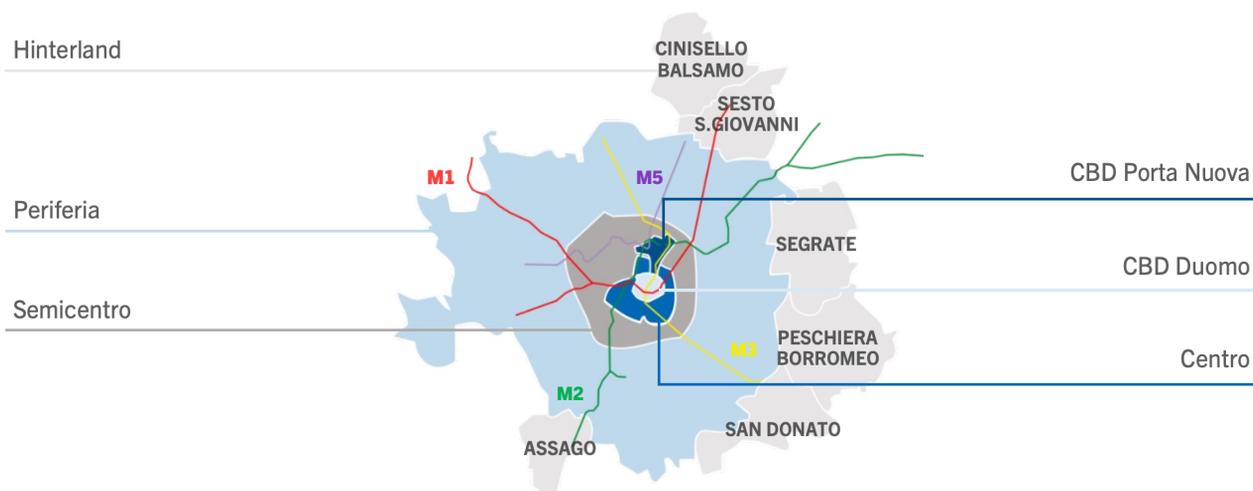
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

| | Q2 2022 | Q2 2021 | |
|-----------------|---------|---------|-----------------------------|
| CBD Duomo | 650 | 600 | <i>prime rent €/mq/anno</i> |
| CBD Porta Nuova | 580 | 550 | |
| Centro | 560 | 550 | |
| Semicentro | 420 | 350 | |
| Periferia | 320 | 280 | |
| Hinterland | 220 | 180 | |

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.