

## Il mercato milanese conferma la sua grande attrattività

Il *take up* per il **terzo trimestre 2022** ha raggiunto volumi pari a **119.000 mq**, per un assorbimento da inizio anni pari a ca. **377.000 mq**, con una crescita record del **40%** rispetto ai primi tre trimestri del 2021 e di circa il **24%** rispetto alla media dei primi tre trimestri degli ultimi 5 anni.

Nel periodo si sono registrate **80 transazioni** (sono 245 da inizio 2022), fra cui spiccano, dal punto di vista dimensionale, una operazione di oltre 20.000 mq che ha riguardato una società della moda in zona Porta Romana e un *pre let*, di oltre 11.000 mq, di una società di consulenza informatica, localizzato nella periferia nord-ovest. Tali operazioni evidenziano l'alta dinamicità delle aree caratterizzate dai nuovi processi di riqualificazione e valorizzazione urbana.

Al netto di tali transazioni, il 10% delle operazioni registrate sono superiori ai 3.000 mq, il 30% fra 3.000 mq e 1.000 mq, il 24% risulta compreso fra 1.000 mq e 500 mq, mentre le restanti 27 operazioni, pari al 34% ca. del totale, hanno riguardato superfici inferiori ai 500 mq.

Si rileva che l'**87%** dei volumi transati, pari a ca. **103.000 mq**, ha riguardato immobili di **grade A**, a dimostrazione della particolare velocità del mercato nel cogliere opportunità legate a spazi di qualità e caratterizzati da standard di sostenibilità.

Analizzando i diversi sottomercati, si evidenziano le ottime *performance* della **Periferia**, con ca. **70.000 mq**, pari al 59% ca. dei volumi assorbiti, fra cui spicca il **18%** dell'assorbimento localizzato nell'area di **Porta Romana**. Nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento che, nell'insieme, risultano di poco inferiori a **29.000 mq** (l'assorbimento si è attestato, complessivamente, a ca. il 23% dei volumi totali). Nel **Centro** e nel **Semicentro** si sono registrati volumi pari rispettivamente a ca. **5.600 mq** e **10.600 mq**, rappresentando il 5% e il 9% del *take up*. L'**Hinterland** ha registrato circa **4.300 mq** di spazi occupati, pari al 4% dei volumi complessivi.

Il **vacancy rate** complessivo risulta in aumento rispetto al trimestre precedente e si attesta al **10,10%** sull'intera città mentre il **vacancy rate** relativo al **grade A** si evidenzia in contrazione attestandosi al **2,60%**. A livello dello stock si registrano circa **165.000 mq** completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati nel trimestre che portano il totale, da inizio anno, a circa **420.000 mq**.

Si conferma la compressione dei **rendimenti** che, rispetto al trimestre precedente, si attestano al **3,20% netto** per il **prime** e al **4,70% netto** per il **good secondary** (erano rispettivamente al 3,00% e al 4,60% nel Q2 2022).

Milano continua a dimostrarsi la piazza più attrattiva per gli investimenti registrando, con esclusione dei portafogli in località miste, oltre **Euro 1,47 mld** (**Euro 3,6 mld** da inizio anno), di cui oltre **Euro 1,17 mld** nel **comparto uffici** nel trimestre.

L'*outlook* per la fine del 2022 è positivo mentre permangono cautele per i prossimi periodi dovuti al clima generale di incertezza.

## Principali indicatori del mercato nel corso del Q3 2022 \*

**Take up**  
**119.000 mq**

**Prime rent CBD Duomo**  
**650 €/mq/anno**

**Numero transazioni**  
**80**

**Prime rent CBD Porta Nuova**  
**580 €/mq/anno**

**Vacancy rate**  
**10,10%**

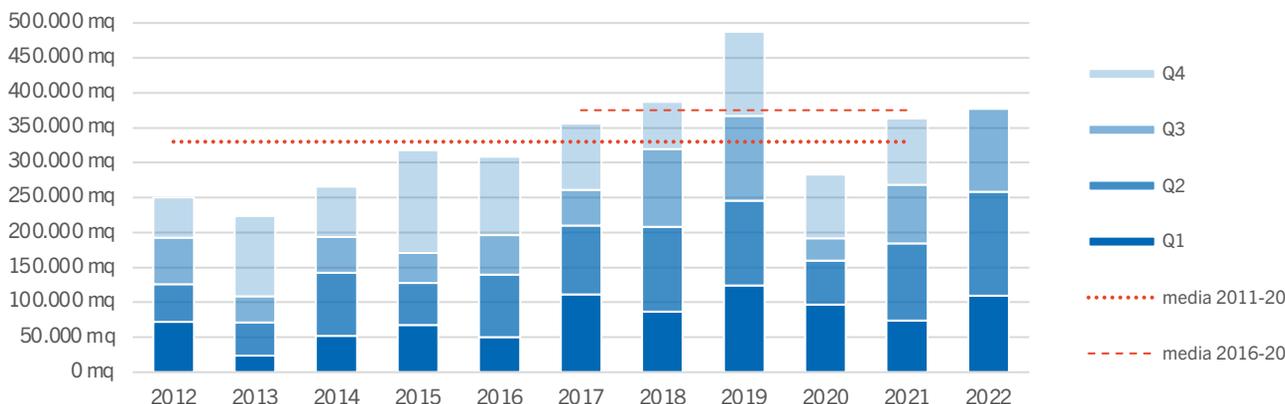
**Prime Net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova**  
**3,20%**

### Volume investimenti Milano Q3 2022

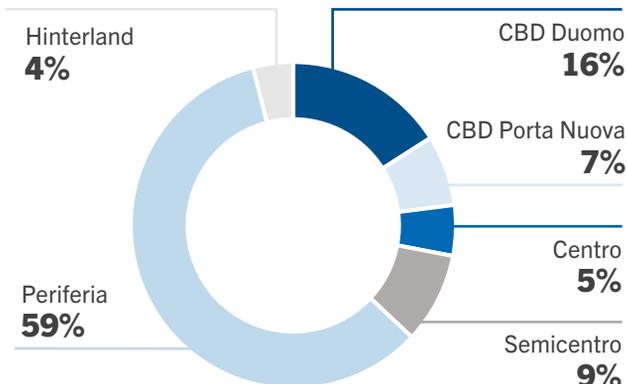


\* Confronto con il Q3 2021

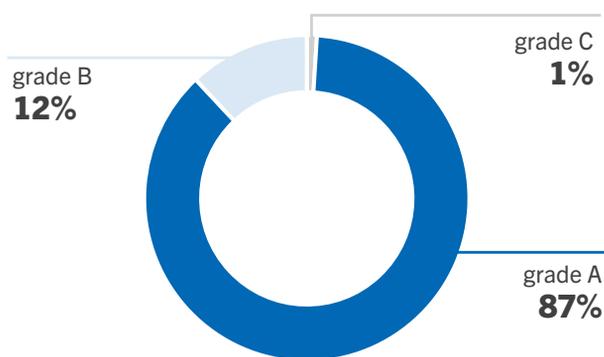
## Andamento dei take up per periodo



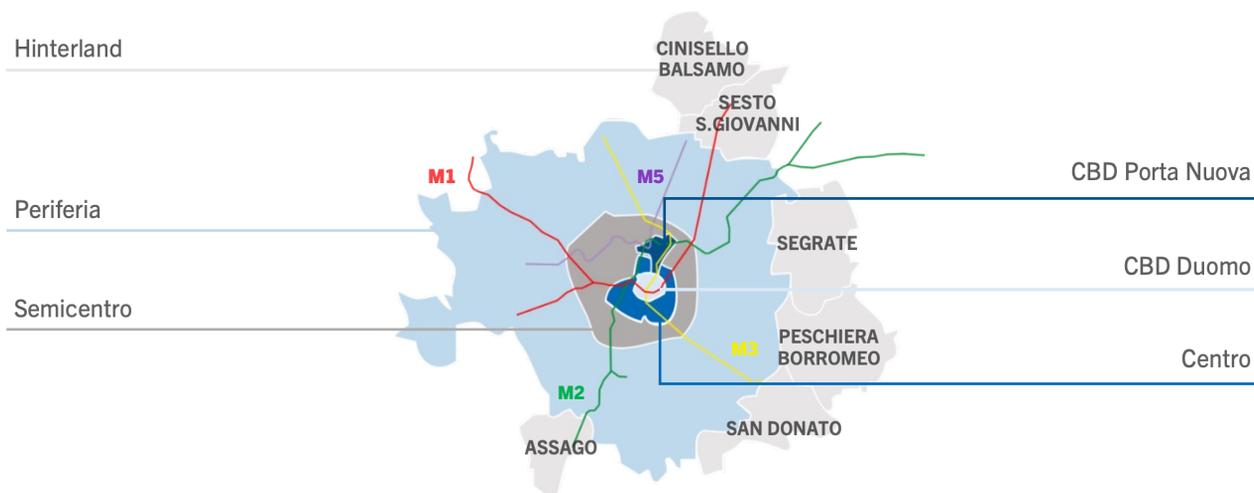
## Andamento dei take up per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni prime per sottomercato

|                 | Q2 2022 | Q3 2021 |                             |
|-----------------|---------|---------|-----------------------------|
| CBD Duomo       | 650     | 600     | <i>prime rent €/mq/anno</i> |
| CBD Porta Nuova | 580     | 550     |                             |
| Centro          | 550     | 550     |                             |
| Semicentro      | 420     | 350     |                             |
| Periferia       | 310     | 290     |                             |
| Hinterland      | 200     | 210     |                             |

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto: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.