

## Ottima chiusura per il comparto e anno record per l'assorbimento

Nel corso del **quarto trimestre 2022** l'assorbimento di spazi direzionali ha raggiunto volumi pari a **133.600 mq**, portando l'assorbimento complessivo a circa **503.400 mq**, il miglior risultato degli ultimi dieci anni, in aumento del **38%** circa rispetto al 2021, del **44%** rispetto alla media degli ultimi 10 anni e del **24%** rispetto alla media degli ultimi 5 anni.

Nel trimestre si sono registrate **82 transazioni**, che portano il totale a **316** operazioni da inizio anno, segnale ulteriore della grande dinamicità del mercato milanese. Nel trimestre spicca un importante *pre let* di circa 38.000 mq di un'importante azienda del settore della moda in un'area in corso di rigenerazione in Periferia a sud di Porta Romana, oltre a un'operazione di circa 11.000 mq di una società di consulenza nella zona centrale della città. Al netto di tali operazioni, si sono registrate due transazioni comprese fra 6.000 mq e 5.000 mq, oltre a 24 operazioni con una superficie compresa fra 4.999 mq e 1.000 mq. **Le restanti 54 operazioni hanno riguardato superfici comprese fra 999 mq e 500 mq (per il 17% del totale), superfici comprese fra 499 mq e 250 mq (per il 21% del totale) e superfici al di sotto dei 250 mq (per il 22% del totale).**

Si rileva che l'**86%** dei volumi transati, pari a ca. 112.000 mq, ha riguardato immobili di **grade A**, a dimostrazione della predominanza della ricerca di spazi di qualità, mentre solo il 6% degli immobili (pari a circa 7.700 mq) è di **grade C**.

Analizzando i diversi sottomercati, si evidenziano le ottime *performance* della **Periferia**, con oltre **72.000 mq**, pari al 54% dei volumi assorbiti. Nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento che, nell'insieme, risultano di poco inferiori a **27.000 mq** (l'assorbimento si è attestato, complessivamente, a ca. il 20% dei volumi totali). Nel **Centro** e nel **Semicentro**, si sono registrati volumi pari rispettivamente a ca. **12.400 mq** e **10.000 mq**, rappresentando il 9% e il 8% del *take up* complessivo. L'**Hinterland** ha registrato volumi pari al 9% circa con oltre 12.250 mq.

Il **vacancy rate** risulta stabile rispetto al trimestre precedente e si attesta al **9,80%** sull'intera città; continuano a registrarsi le maggiori disponibilità di spazi nella Periferia e nell'Hinterland mentre in alcune aree, Porta Nuova *in primis*, il **vacancy rate** risulta estremamente basso e inferiore al 3,00%. I **rendimenti**, rispetto ai periodi precedenti, risultano in aumento al **3,75% netto** per il *prime* e al **5,60% netto** per il *good secondary*. Nel corso del 2022 sono stati immessi sul mercato poco meno di **280.000 mq** di spazi nuovi o integralmente ristrutturati di cui poco meno del 60% era già stato locato prima della consegna.

Milano si dimostra la piazza più attrattiva per gli investimenti registrando, nel trimestre, circa **Euro 1,34 mld** (ca. **Euro 5,42 mld** complessivi nel 2022), di cui oltre **Euro 920 mln** nel **comparto uffici** (Euro 1,6 mld circa nell'anno).

L'**outlook** per il 2023 è positivo con una previsione di una buona tenuta dell'attività di locazione di spazi direzionali grazie alla domanda di spazi di qualità che si mantiene elevata.

## Principali indicatori del mercato nel corso del Q4 2022 \*

Take up  
**133.600 mq**

Prime rent CBD Duomo  
**680 €/mq/anno**

Numero transazioni  
**82**

Prime rent CBD Porta Nuova  
**590 €/mq/anno**

Vacancy rate  
**9,80%**

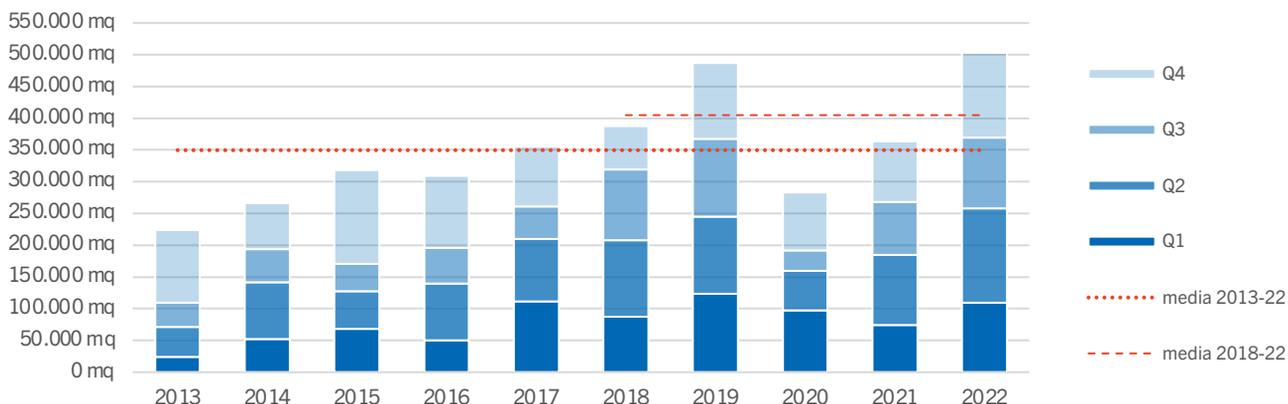
Prime Net yield CBD Duomo e  
CBD Porta Nuova  
**3,75%**

### Volume investimenti Milano Q4 2022

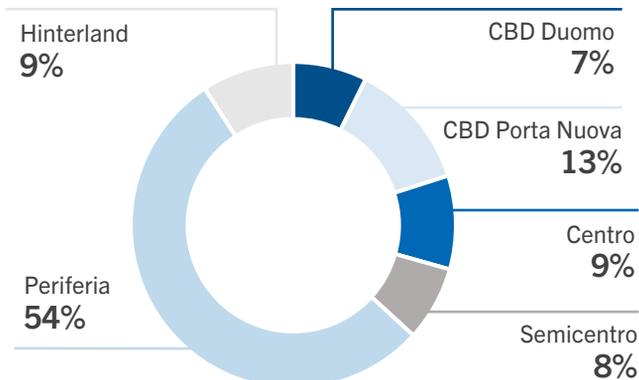


\* Confronto con il Q4 2021

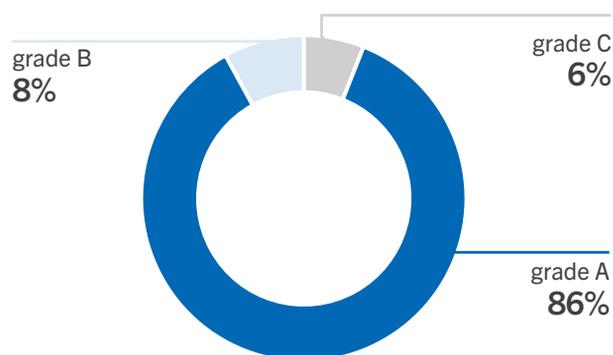
## Andamento dei take up per periodo



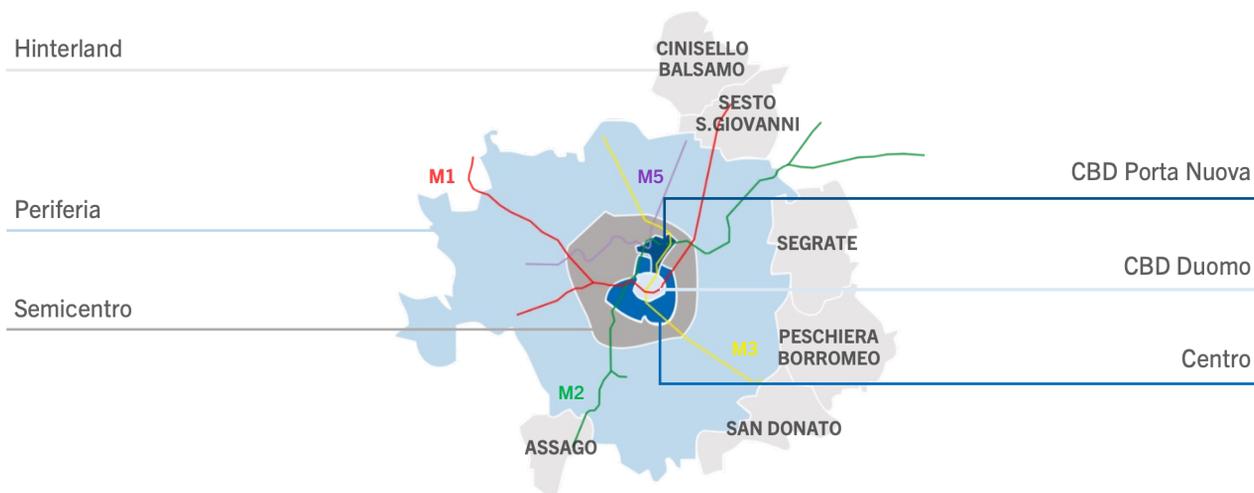
## Andamento dei take up per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni prime per sottomercato

	Q4 2022	Q4 2021	
CBD Duomo	680	610	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Porta Nuova	600	550	
Centro	570	550	
Semicentro	420	350	
Periferia	320	290	
Hinterland	220	210	

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