

Q1 2024



Milano Mercato Uffici



Il 2024 si apre con buoni risultati per l'assorbimento di spazi

In crescita la domanda di prodotto *prime*

In crescita la domanda di prodotto *prime* in tutti i sottomercati

Nel corso del Q1 2024, **Milano** ha registrato un assorbimento pari a circa **93.000 mq**. I dati evidenziano la sostanziale stabilità dell'assorbimento di spazi rispetto alla media quinquennale del periodo, mentre si è rilevato un incremento pari al **5%** rispetto al Q1 2023. Nel corso del trimestre sono state registrate 75 transazioni fra cui spicca l'operazione che ha riguardato un immobile *build to suit* di 15.000 mq in Porta Nuova, locato a un importante operatore assicurativo.

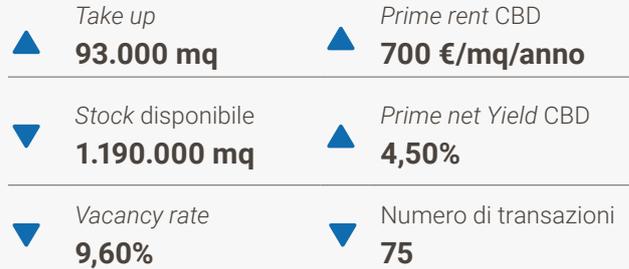
Al volume assorbito vanno inoltre aggiunti oltre **3.500 mq** di spazi in **sublocazione** localizzati per oltre il 65% nel CBD. Tale dato risulta fortemente in contrazione (74%) rispetto all'omologo periodo del 2023 per la mancanza di offerta di spazi *plug&play*.

Il **vacancy rate** risulta stabile rispetto al Q4 2023 ma in contrazione rispetto al Q1 2023 e si attesta al **9,6%** sull'intera città (**2,5%** per immobili di **grade A**). In alcuni sottomercati, come il CBD Porta Nuova, l'offerta di spazi continua a rimanere particolarmente esigua (1,5% di *vacancy*) mentre aumenta la disponibilità in Periferia (12%) e nell'Hinterland (14%).

Nel corso del trimestre, a livello di **stock**, si registrano circa **80.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati. La **pipeline**, entro il **2026**, risulta corposa con l'immissione prevista di oltre **800.000 mq** di nuovi spazi, di cui la maggior parte è rappresentata da operazioni di natura speculativa.

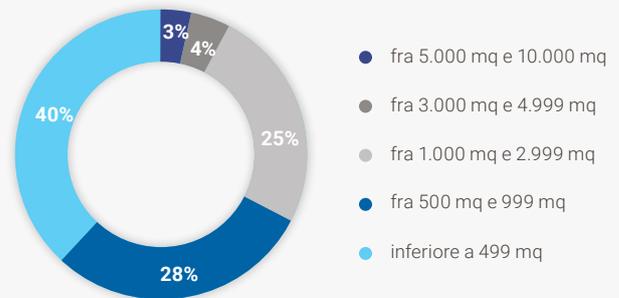
I canoni *prime* si confermano stabili rispetto al trimestre precedente attestandosi a **700 €/mq/anno** nel **CBD**. Stabili i **rendimenti *prime*** al **4,50% netto** e al **5,90% netto** per il **good secondary** dopo il processo di decompressione registrato nei trimestri precedenti.

Principali indicatori del mercato*

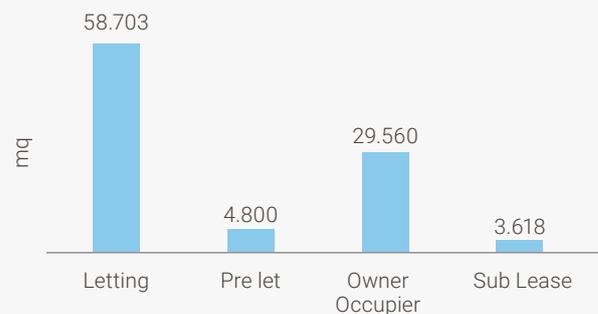


* Confronto con il Q1 2023

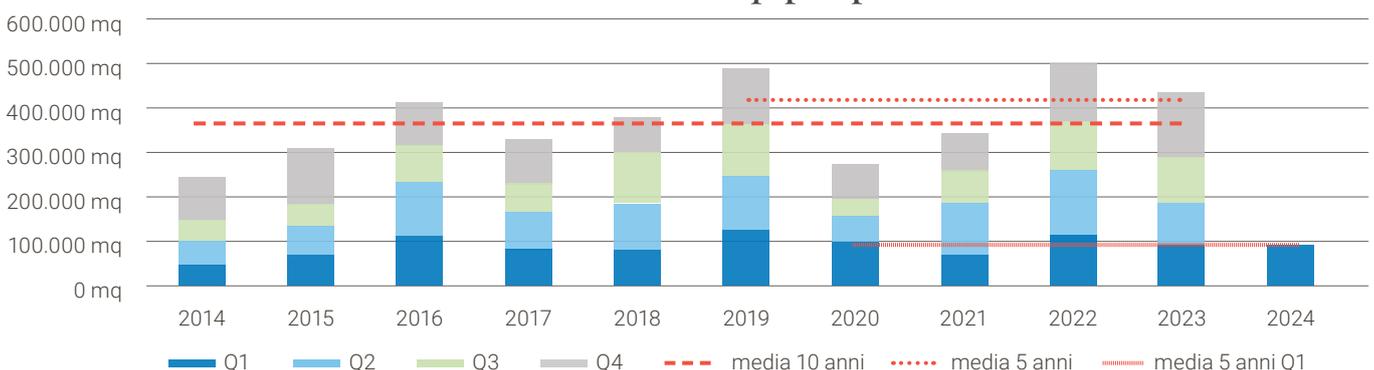
Take up per classe dimensionale



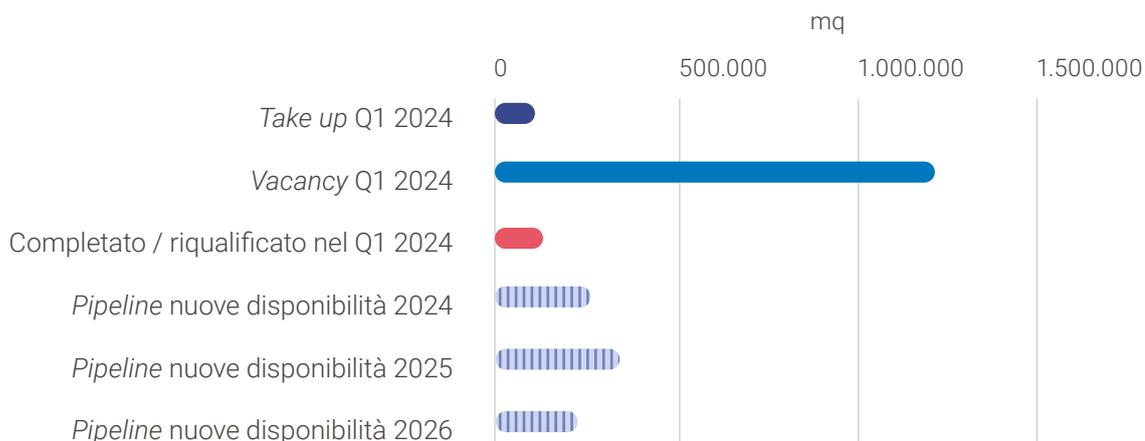
Tipologia di assorbimento



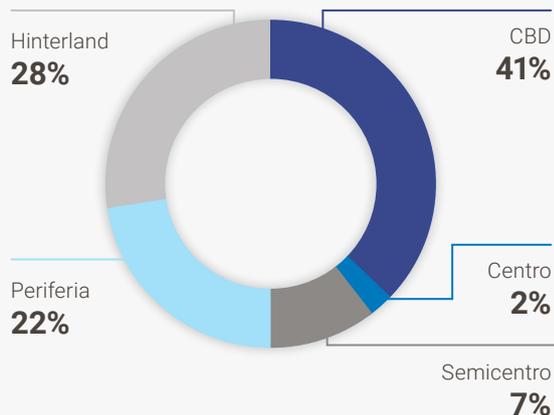
Andamento dei *take up* per periodo



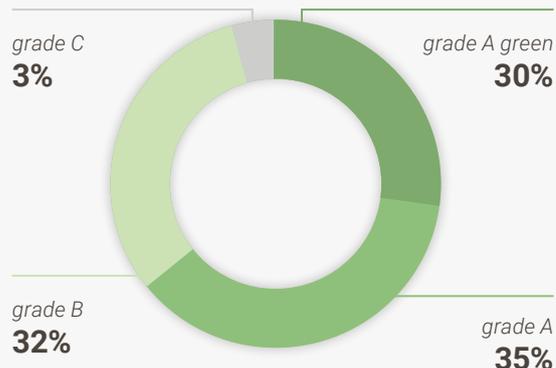
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

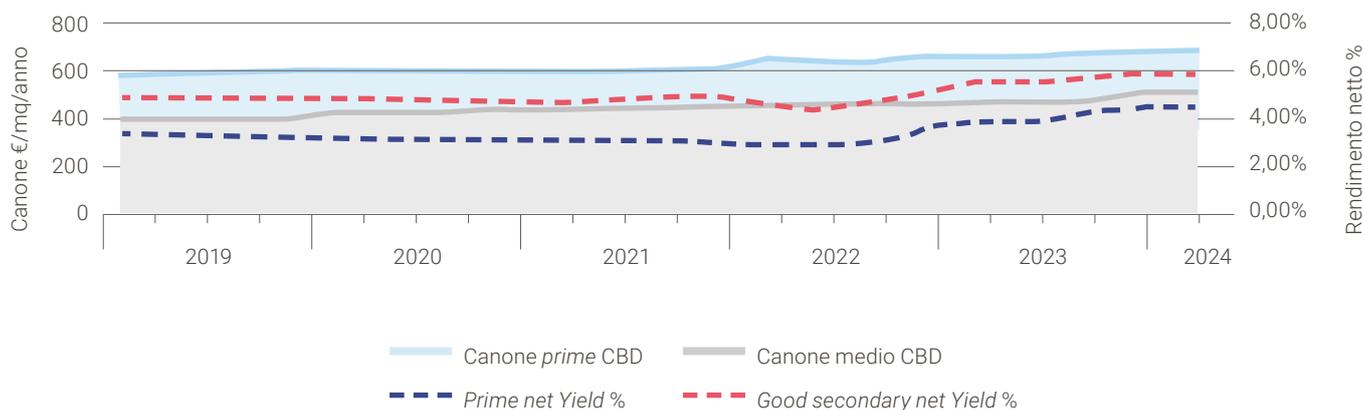


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

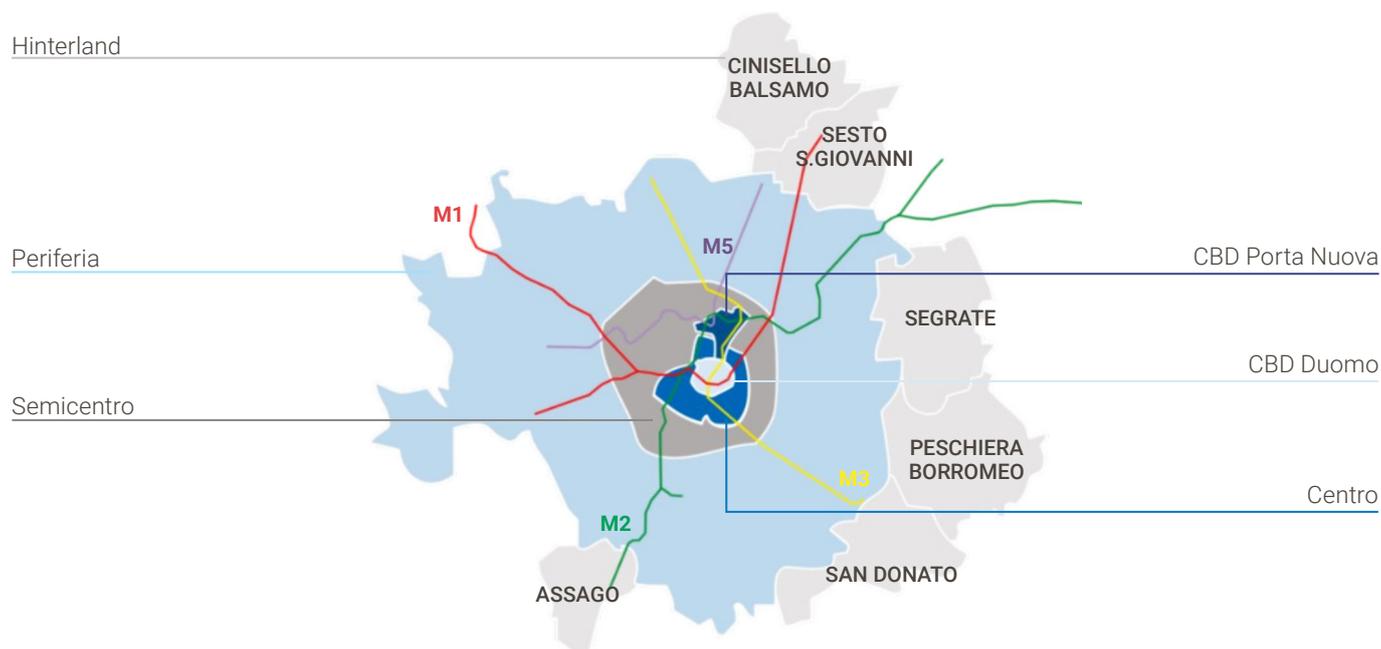


65% dei volumi transati nel Q1 2024 } IMMOBILI di **60.400 mq** grade A e A green

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni *prime* per sottomercato

	Q1 2024	Q1 2023
CBD Duomo	700	680
CBD Porta Nuova	680	620
Centro	520	520
Semicentro	440	420
Periferia	360	310
Hinterland	240	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