

## Continua l'ottimo momento del comparto uffici milanese

Il *take up* per il **primo trimestre 2022** ha raggiunto volumi di assorbimento di poco inferiori a **110.000 mq**, segnando una crescita del **48%** rispetto al Q1 2021 e in aumento del **12%** circa rispetto alla media dei primi trimestri degli ultimi 5 anni.

Nel trimestre si sono registrate **76 transazioni**, fra cui spiccano 4 *pre let*, pari a oltre 43.000 mq (39% del *take up* complessivo), segno della diminuzione delle incertezze che hanno caratterizzato il biennio appena trascorso, della fine dell'emergenza sanitaria e della conseguente minore percezione del rischio.

Dal punto di vista dimensionale spicca un'operazione di oltre 30.000 mq nell'hinterland che ha riguardato un gruppo bancario oltre a 3 operazioni di dimensione compresa fra 7.500 mq e 5.000 mq. Al netto di tali operazioni, si sono registrate 8 transazioni comprese fra 4.000 mq e 2.000 mq, mentre 36 operazioni hanno riguardato superfici inferiori ai 500 mq.

Si rileva che il **63%** dei volumi transati, pari a ca. 53.000 mq, ha riguardato immobili di **grade A**, a dimostrazione della predominanza della ricerca di spazi di qualità e caratterizzati da standard di sostenibilità, mentre solo l'**1%** degli immobili è di **grade C**.

Analizzando i diversi sottomercati si evidenziano le ottime *performance* dell'**Hinterland**, con ca. **36.400 mq**, pari al 33% dei volumi assorbiti (che comprendono però il *pre let* precedentemente menzionato). Nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento che, nell'insieme, risultano di poco inferiori a **41.700 mq** (l'assorbimento si è attestato, complessivamente, a ca. il 40% dei volumi totali). La **Periferia** ha registrato oltre **20.000 mq** di spazi occupati, pari al 19% dei volumi complessivi. Nel **Centro** e nel **Semicentro**, si sono registrati volumi pari rispettivamente a ca. **3.100 mq** e **8.200 mq**, rappresentando il 3% e l'8% del *take up* complessivo.

Il **vacancy rate** risulta stabile rispetto al trimestre precedente e si attesta al **10,60%** sull'intera città mentre a livello dello stock si registrano circa 80.000 mq di completamenti di nuovo prodotto e circa 65.000 mq di spazi riqualificati.

Continua la compressione dei **rendimenti** che, rispetto ai periodi precedenti, risultano in contrazione al **3,00% netto** per il **prime** e al **4,80% netto** per il **good secondary**.

Milano si dimostra la piazza più attrattiva per gli investimenti registrando, con esclusione dei portafogli in località miste, oltre **Euro 1,25 mln** (che rappresenta il 37% circa del totale dei capitali investiti nel trimestre), di cui oltre **Euro 880 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.

## Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2022 \*

**Take up**  
**110.000 mq**

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

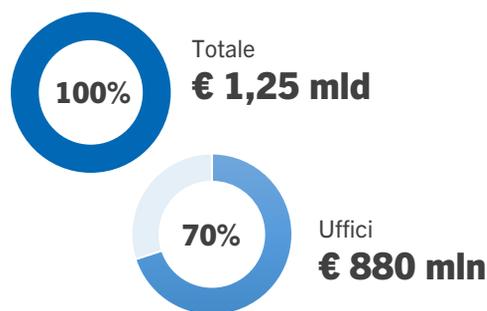
**Numero transazioni**  
**76**

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

**Vacancy rate**  
**10,60%**

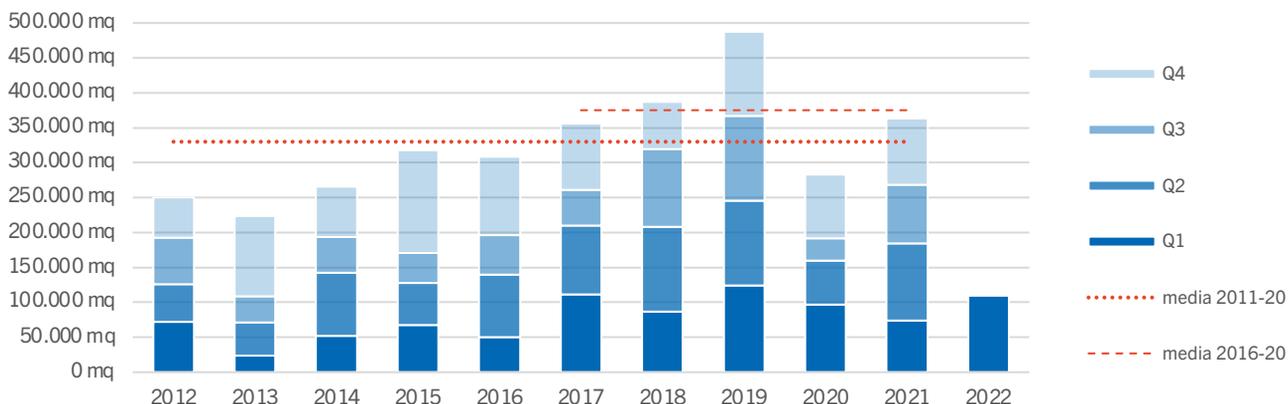
**Prime Net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova**  
**3,00%**

### Volume investimenti Milano Q1 2022

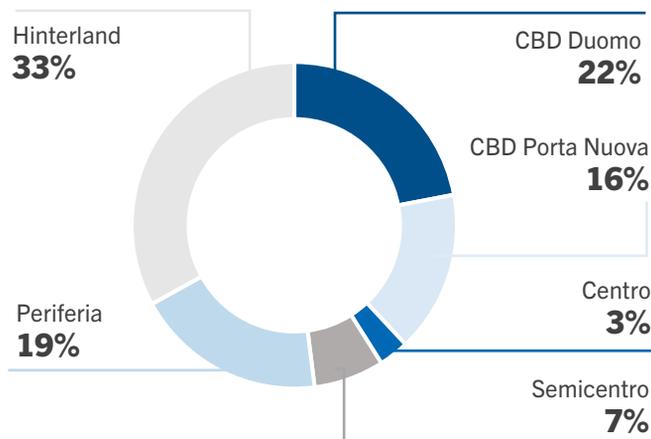


\* Confronto con il Q1 2021

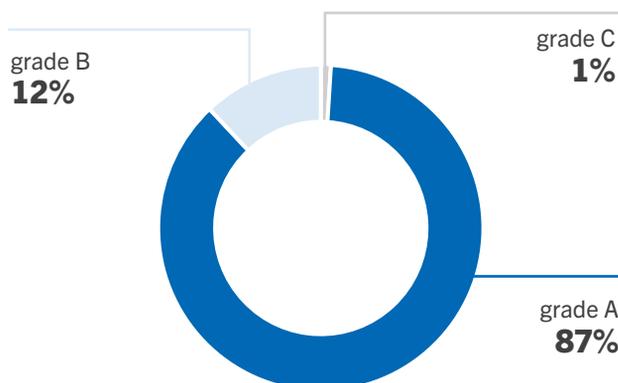
## Andamento dei take up per periodo



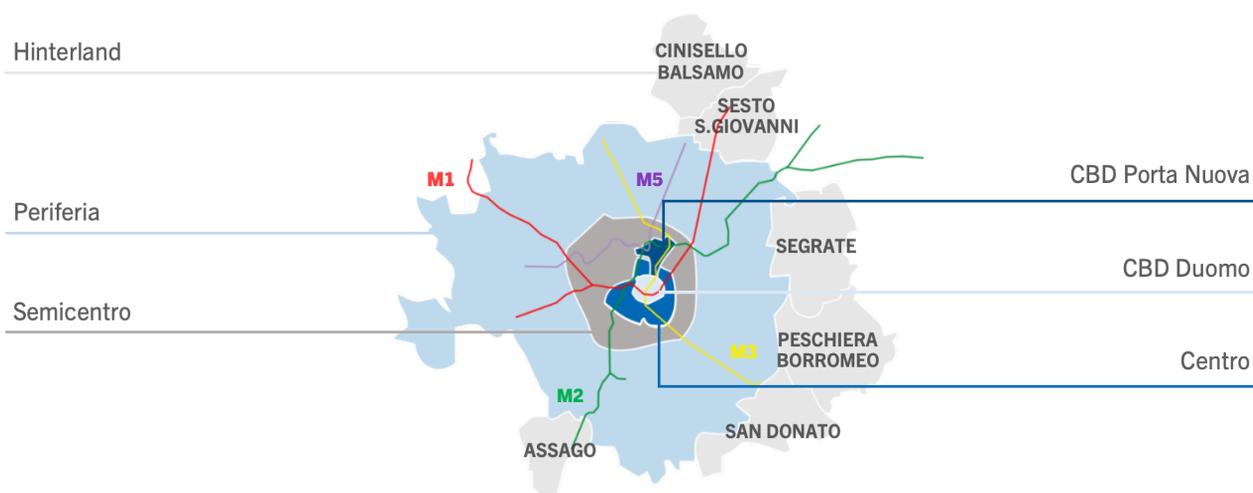
## Andamento dei take up per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni prime per sottomercato

	Q1 2022	Q1 2021	
CBD Duomo	650	600	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Porta Nuova	580	520	
Centro	550	550	
Semicentro	400	350	
Periferia	300	280	
Hinterland	220	180	

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.