

Q3 2024



Milano Mercato Uffici



Assorbimento di spazi uffici in miglioramento nel trimestre.

Aumento degli Investimenti nel comparto ma offerta limitata.

In crescita il *prime rent*, stabili i rendimenti

Nel corso del terzo trimestre del 2024, Milano ha registrato un assorbimento di poco inferiore a 90.000 mq, portando il totale, dall'inizio dell'anno, a 264.500 mq.

I dati mostrano un lieve miglioramento rispetto al trimestre precedente, anche se vi è ancora una contrazione rispetto al 2023 e alla media quinquennale del periodo.

Il tasso di *vacancy* è ancora in calo, attestandosi al 9,5% sull'intera città, con un 2,5% per gli immobili di *grade A*.

L'assorbimento di spazi ha riguardato per il 35% (pari a oltre 31.000 mq) immobili situati nel Central Business District (CBD) e nel Centro.

È emerso che nel trimestre il 78% dei volumi transati ha riguardato immobili di *grade A*, a testimonianza della solidità del mercato e dell'interesse verso immobili di alta qualità certificata.

I principali *driver* del mercato direzionale continuano a registrare una crescita: rispetto al trimestre precedente, i canoni *prime* si attestano a 720 €/mq/anno nel CBD, mentre i rendimenti *prime* rimangono stabili al 4,5% netto per il *prime* e al 5,9% netto per il *good secondary*.

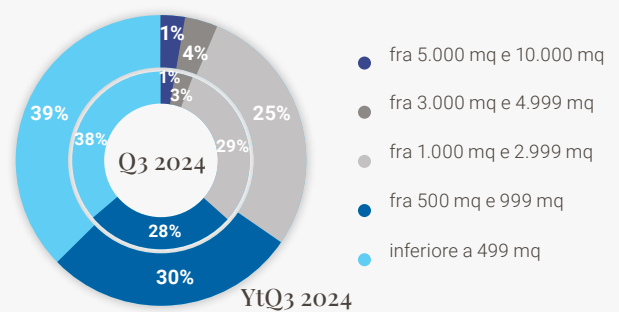
Durante i primi nove mesi del 2024, gli investimenti in uffici a Milano hanno raggiunto Euro 887 milioni, pari al 57% del volume complessivo investito nel settore. L'attività di investimento si è concentrata principalmente nelle aree centrali della città e su immobili di pregio con potenziale di crescita a lungo termine e rendimenti interessanti. Tuttavia, nonostante la disponibilità di capitali, l'offerta di opportunità di investimento rimane estremamente limitata.

Principali indicatori del mercato*

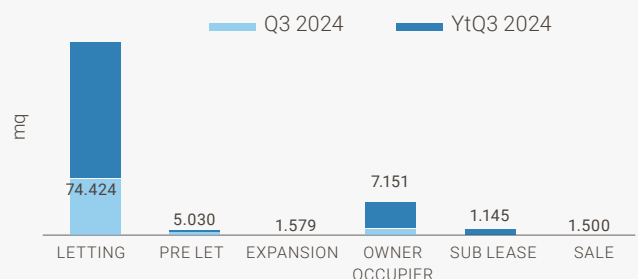
Take up Q3 2024 89.700 mq	Prime rent CBD 720 €/mq/anno
Take up YtQ3 2024 264.500 mq	Prime net Yield CBD 4,50%
Stock disponibile 1.150.000 mq	Numero transazioni Q3 '24 84
Vacancy rate 9,50%	Numero transazioni YtD '24 252

* Confronto con il Q3 2023

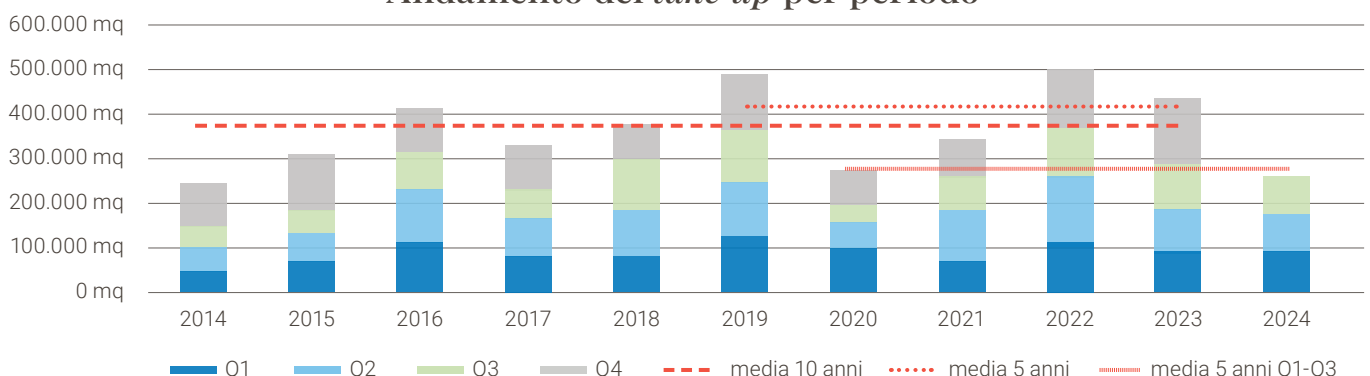
Take up per classe dimensionale



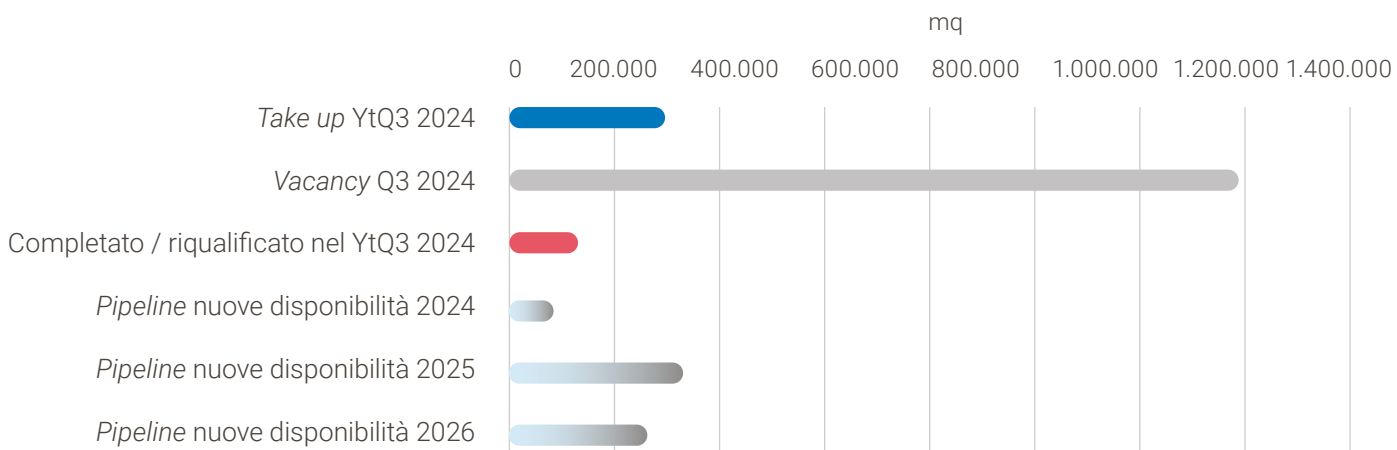
Tipologia di assorbimento



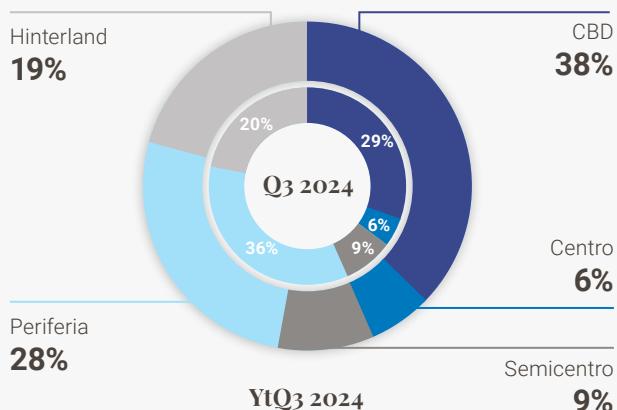
Andamento dei take up per periodo



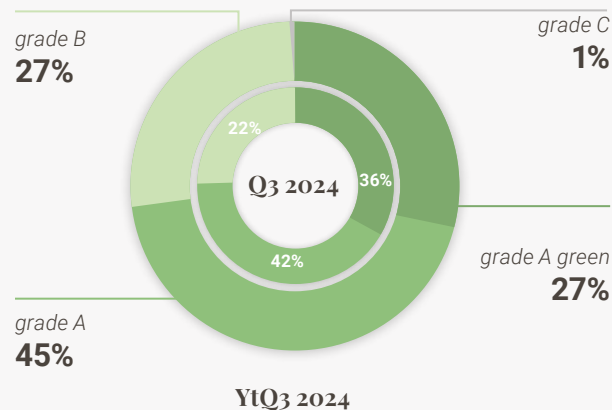
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

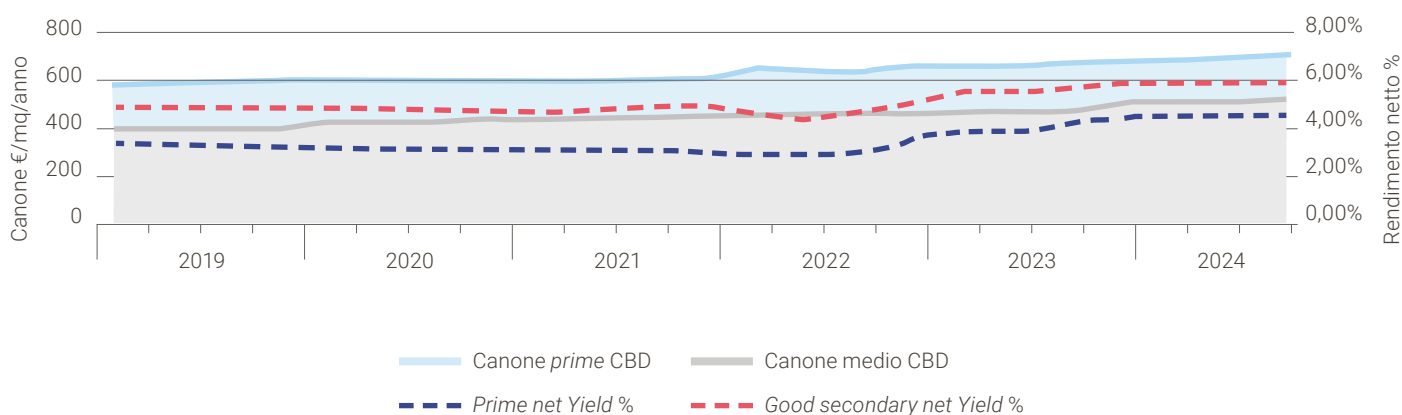


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

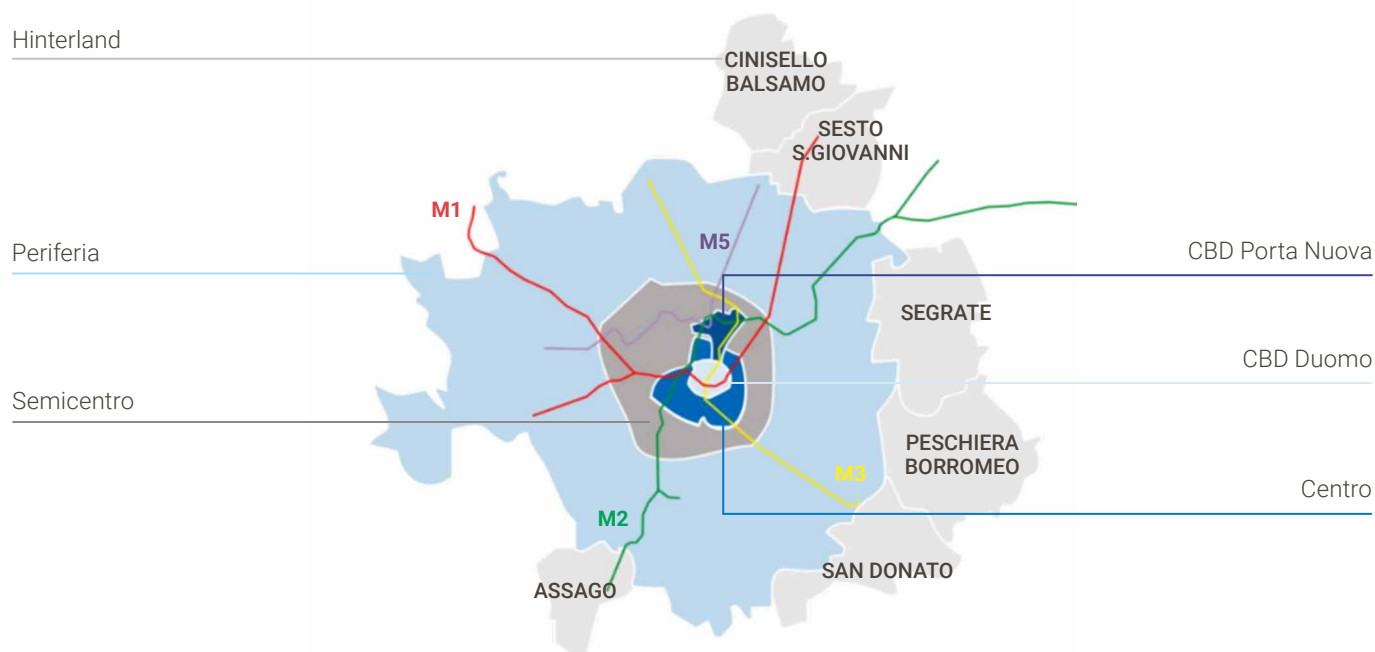


Nel corso del Q3 2024 il 78% dei volumi transati sono di grade A e A green per un totale di 70.650 mq

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni *prime* per sottomercato

	Q3 2024	Q3 2023
CBD Duomo	720	690
CBD Porta Nuova	700	620
Centro	600	560
Semicentro	450	440
Periferia	350	330
Hinterland	230	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