

Q3 2023



Milano Mercato Uffici



Ancora un buon risultato trimestrale per l'assorbimento di spazi

Attenzione crescente per il mercato della sublocazione.

Buona tenuta del mercato nei primi 9 mesi: in crescita l'assorbimento di immobili di *Grade A* e *A+*

Nei primi nove mesi del 2023, Milano ha registrato un assorbimento pari a circa **294.000 mq**, di cui **102.000 mq** nel 3° trimestre 2023. I volumi assorbiti nel corso dei tre trimestri evidenziano una contrazione fisiologica dell'assorbimento di spazi (**20%**) dopo l'anno record del 2022, in linea con la media quinquennale del periodo.

A tale dato vanno sommati **35.200 mq** di spazi assorbiti in **sublocazione** che registrano, da inizio anno, un incremento considerevole rispetto ai periodi precedenti e che confermano l'attenzione crescente del mercato per soluzioni immediate «*plug&play*».

Si rileva che, nel trimestre, l'**81%** dei volumi transati ha riguardato immobili di **grade A** (75% da inizio anno), a dimostrazione della particolare attenzione del mercato nel cogliere opportunità legate a spazi di qualità e caratterizzati da standard di sostenibilità.

Il **vacancy rate** risulta in contrazione e si attesta al **9,80%** sull'intera città (**2,4%** per immobili di **grade A**). In alcuni sottomercati, come il **CBD Porta Nuova**, l'offerta di spazi rimane particolarmente bassa (**1,4%** di *vacancy*) mentre le maggiori disponibilità si registrano in **Periferia** (**10%**) e nell'**Hinterland** (**13,5%**).

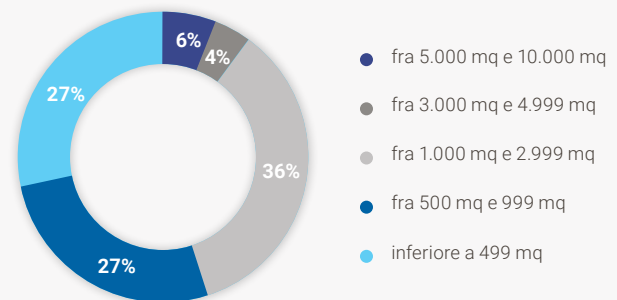
Nel corso dei primi 9 mesi dell'anno, a livello di stock, si registrano circa **110.000 mq** di completamenti di nuovo prodotto e di spazi riqualificati (30.000 mq nel Q3 2023). Si confermano i *trend* positivi per il mercato direzionale: rispetto al trimestre precedente i canoni *prime* risultano in crescita e si attestano a **690 €/mq/anno** nel **CBD**. Tale aumento è ascrivibile alla scarsità di prodotto di qualità. In crescita anche i rendimenti che si attestano al **4,25% netto** per il **prime** e al **5,75% netto** per il **good secondary**, incrementi registrati soprattutto in ragione del rialzo generale dei tassi di interesse.

Principali indicatori del mercato*

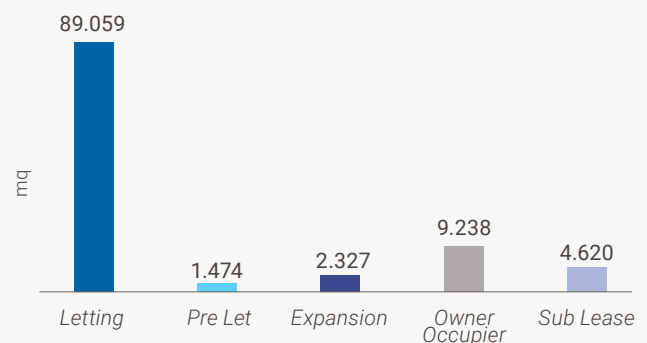
Take up 102.000 mq	Prime rent CBD 690 €/mq/anno
Stock disponibile 1.200.000 mq	Prime net Yield CBD 4,25%
Vacancy rate 9,80%	Numero di transazioni 75

* Confronto con il Q3 2022

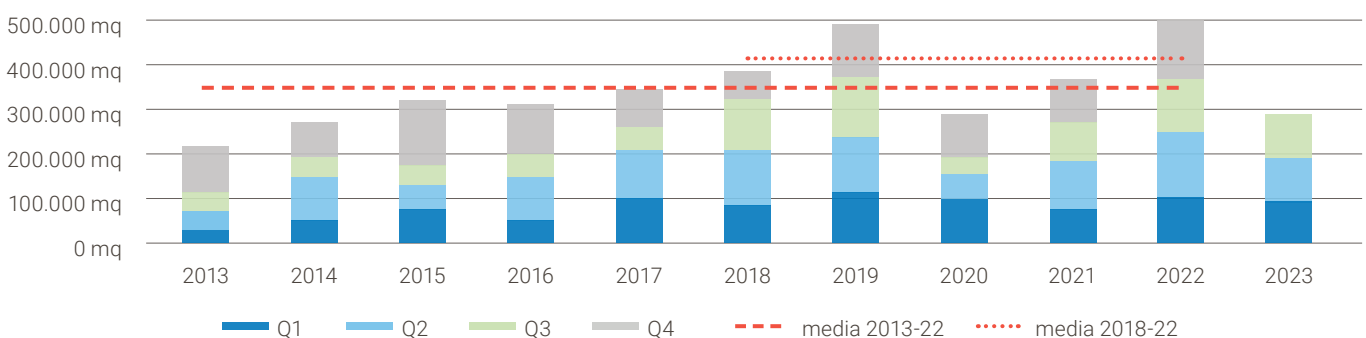
Take up per classe dimensionale Q3 2023



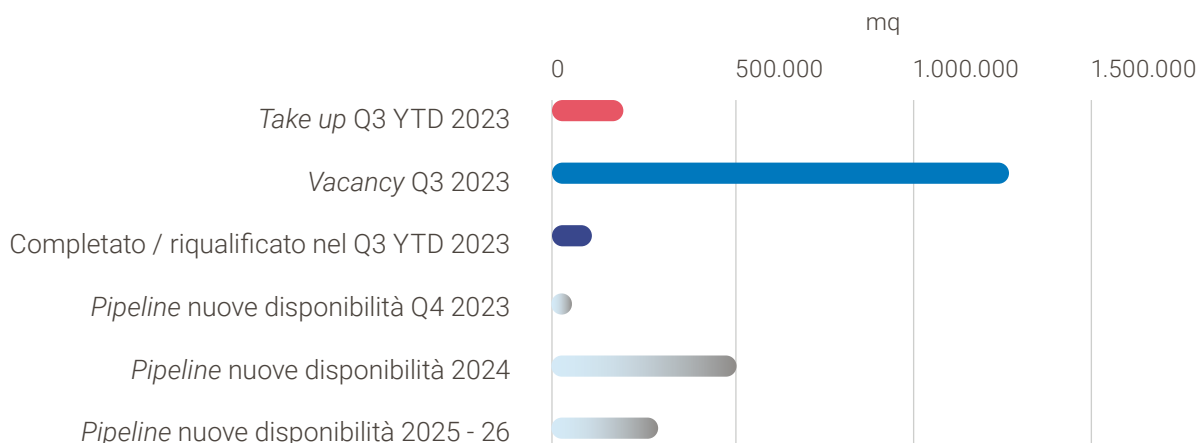
Tipologia di assorbimento



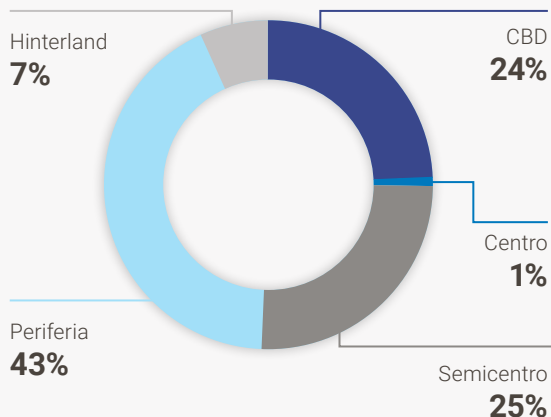
Andamento dei take up per periodo



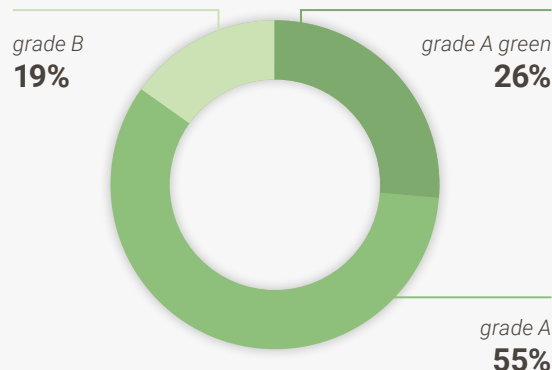
Take up, vacancy e pipeline per i prossimi tre anni



Andamento dei take up per sottomercato

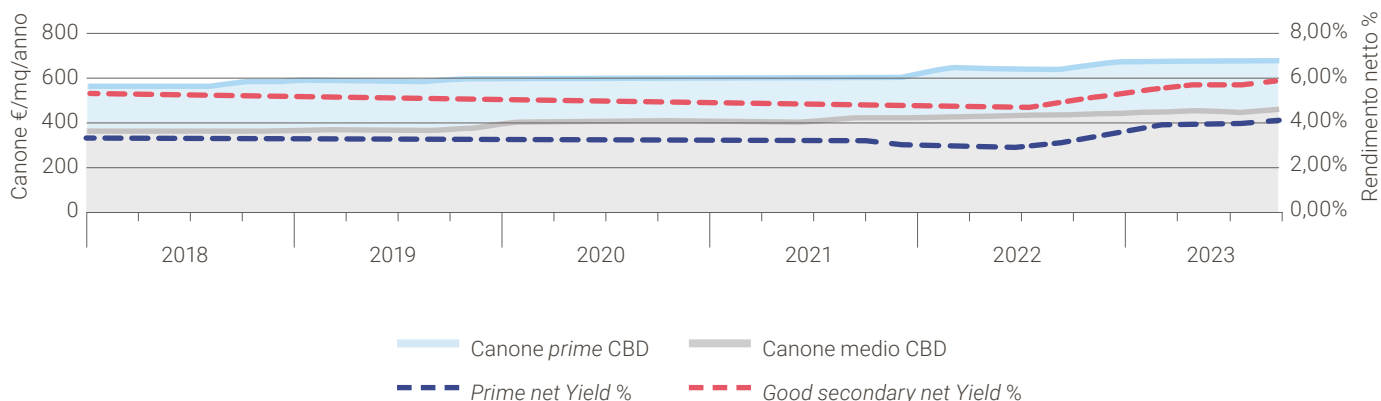


Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio

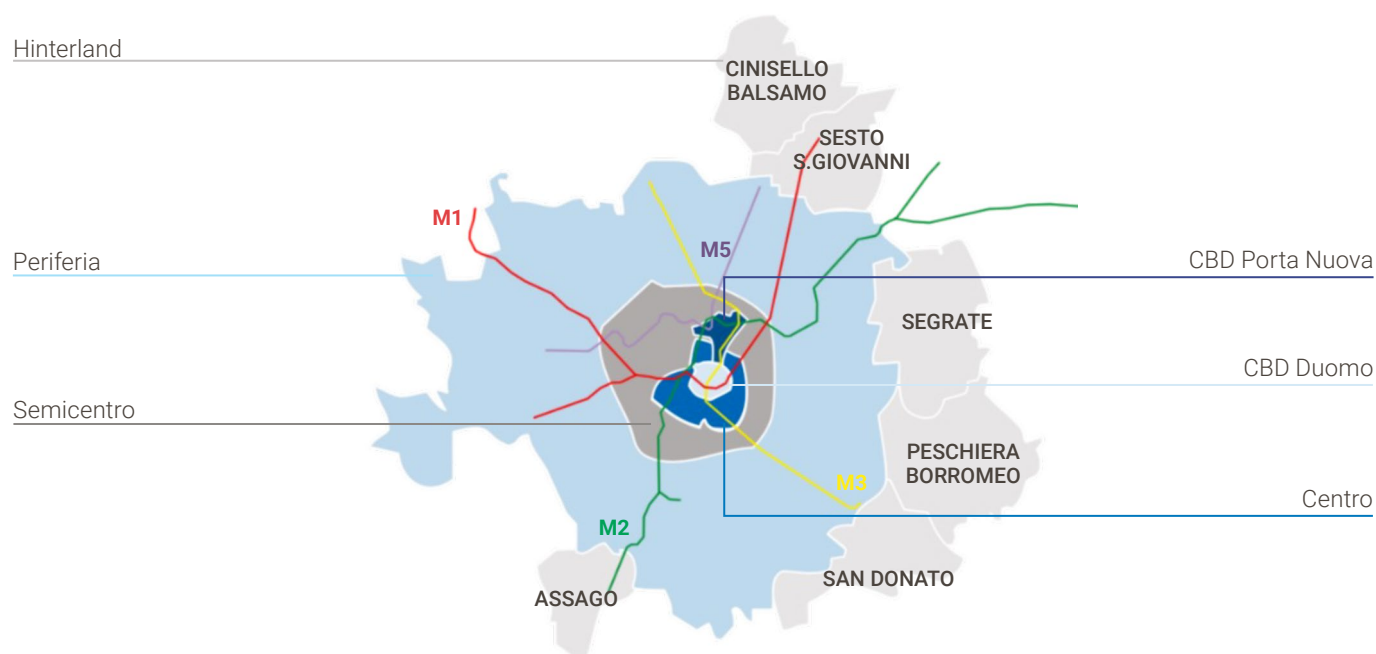


81% dei volumi transati **82.620 mq** } IMMOBILI di **grade A**

Andamento dei canoni e dei rendimenti netti



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni *prime* per sottomercato

	Q3 2023	Q3 2022
CBD Duomo	690	650
CBD Porta Nuova	620	580
Centro	560	550
Semicentro	440	420
Periferia	330	310
Hinterland	220	200

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 SPA

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

www.ipi-spa.com