

Trimestre in forte contrazione, ma buon risultato per l'hinterland

Il *take up* per il **terzo trimestre 2020** ha mostrato segni di forte contrazione con volumi pari a **32.300 mq**, da inizio anno circa **193.400 mq**, riportando i livelli di *take up* in linea con i primi tre trimestri del 2016.

Nel corso del periodo si sono registrate **30 transazioni**, fra cui spiccano due operazioni di oltre 9.000 mq ciascuna a Segrate e a Cinisello Balsamo.

Complessivamente nel trimestre circa **16.300 mq**, pari all'**51%** degli spazi occupati, ha riguardato immobili di **grade A**, da inizio anno circa **135.000 mq** pari a circa il **70%** della superficie totale, a conferma della predominanza della ricerca di qualità degli spazi.

Analizzando i diversi sotto-mercati, si rileva la maggiore dinamicità nell'*hinterland*, dove si è concentrato il 70% circa degli spazi occupati nel trimestre. Complessivamente l'area centrale della città (CBD Duomo, CBD Porta Nuova e il Centro) ha assorbito il 21% dei volumi, pari a circa 6.900 mq.

Attualmente i canoni *prime* si rilevano ancora stabili, seppure con un aumento degli incentivi (periodi di *free rent*, scalettature dei canoni etc.); il **vacancy rate** è in aumento e si attesta al **10,30%** sull'intera città: si confermano le maggiori disponibilità di spazi nella **Periferia** e nell'**Hinterland**.

Gli **yield** risultano stabili attestandosi al **3,30% netto** per il *prime* e al **5,00% netto** per il *good secondary*.

Milano si dimostra la piazza più attrattiva per gli investimenti registrando, in questo trimestre, **Euro 736 milioni** di capitali investiti di cui oltre il **74%** nel comparto uffici.

L'*outlook* per i prossimi mesi, in attesa di segnali più concreti di ripresa dell'economia reale, si conferma incerto in termini di impatto sui principali indicatori di mercato.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q3 2020 *

Take up
32.300 mq

Prime rent CBD Duomo
600 €/mq/anno

Numero transazioni
30

Prime rent CBD Porta Nuova
520 €/mq/anno

Vacancy rate
10,3%

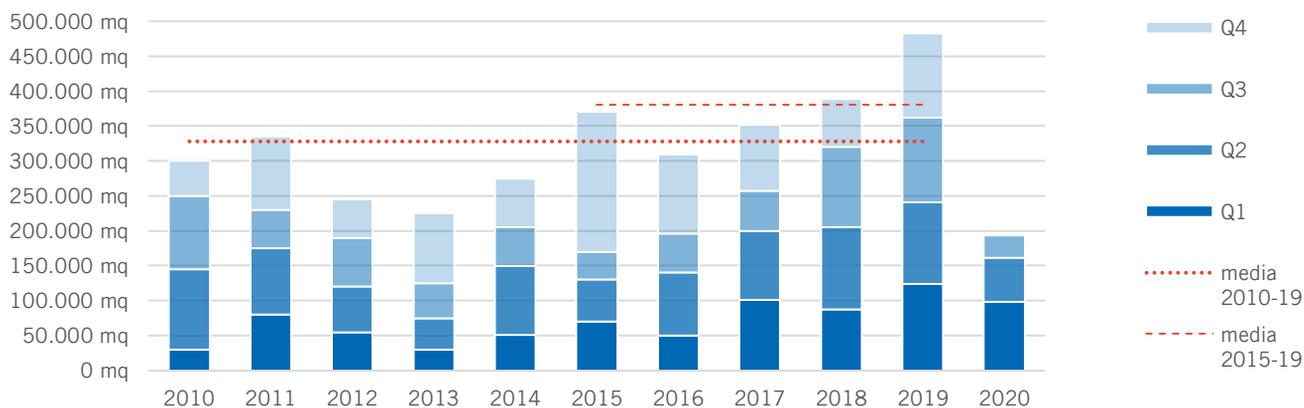
Net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova
3,30%

Volume investimenti Milano Q3 2020

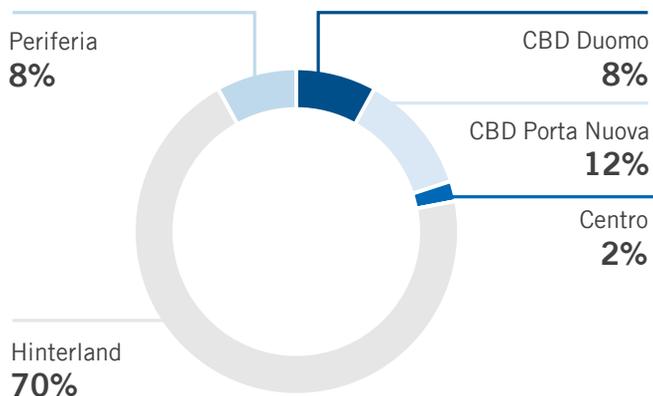


* Confronto con il Q2 2020

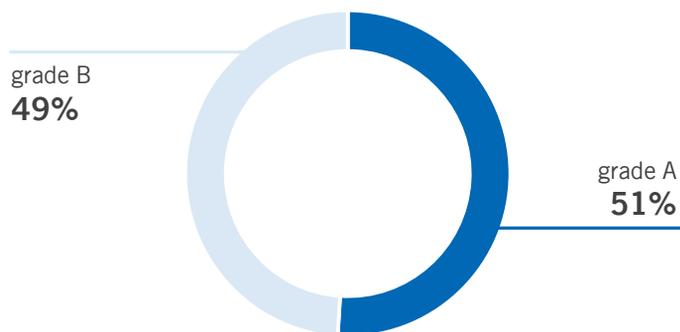
Andamento dei take up per periodo



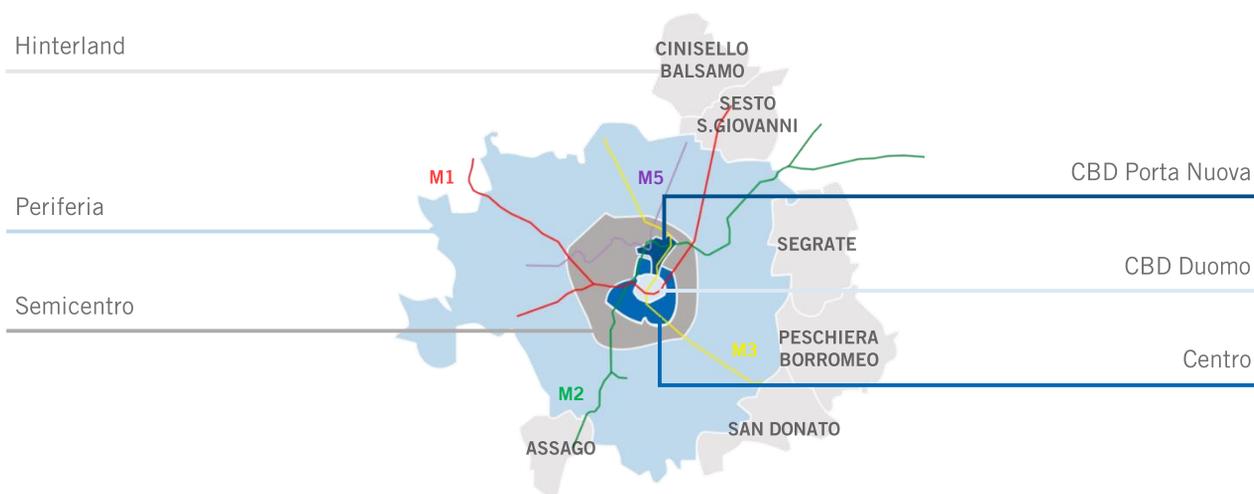
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2020	Q3 2019	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Duomo	600	590	
CBD Porta Nuova	520	520	
Centro	550	530	
Semicentro	350	330	
Periferia	280	280	
Hinterland	210	210	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | 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.