

ITALIA

MILANO UFFICI

TRIMESTRE 3 | 2019



TAKE-UP

Nel corso del trimestre, si sono registrati 113.000 mq di transazioni, il miglior risultato per un terzo trimestre negli ultimi dieci anni. Pertanto, il totale dall'inizio dell'anno ha raggiunto i circa 350.000 mq, in forte aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

La domanda di spazi uffici da parte delle società rimane sostenuta lungo tutto il corso del 2019 e la soglia dei 400.000 mq sarà superata a fine anno.

Alcune caratteristiche osservate nei trimestri passati continuano a contraddistinguere il mercato. Per esempio, il volume di transazioni pre-let continua a restare importante anche questo trimestre, rappresentando il 40% del volume transato. Le due più importanti transazioni pre-let sono state di circa 15.000 mq ciascuna e riguardano una società di IT e una società di consulenza. Si tratta di immobili nuovi, nello specifico una

nuova costruzione vicino alla stazione Romolo e un'importante ristrutturazione nel CBD Porta Nuova.

Qualità e localizzazione, soprattutto intesa in termini di vicinanza alla metropolitana, sono due fattori importanti per la scelta degli uffici.

Dei 100.000 mq locati nell'Hinterland, infatti, solo una minima parte non è vicina alla metropolitana.

Una particolare menzione riguarda tre sotto-mercati dove sono stati registrati più di 20.000 mq di locazioni: la Periferia, l'Hinterland e il CBD Porta Nuova. L'attività nel CBD Duomo si sta invece riducendo, attestandosi sotto ai 10.000 mq. In quest'area, l'offerta si sta riducendo e i nuovi prodotti si stanno esaurendo. Le società di co-working sono state in grado di assicurarsi gli ultimi spazi disponibili di qualità.

FIGURA 1: TAKE-UP (K mq)

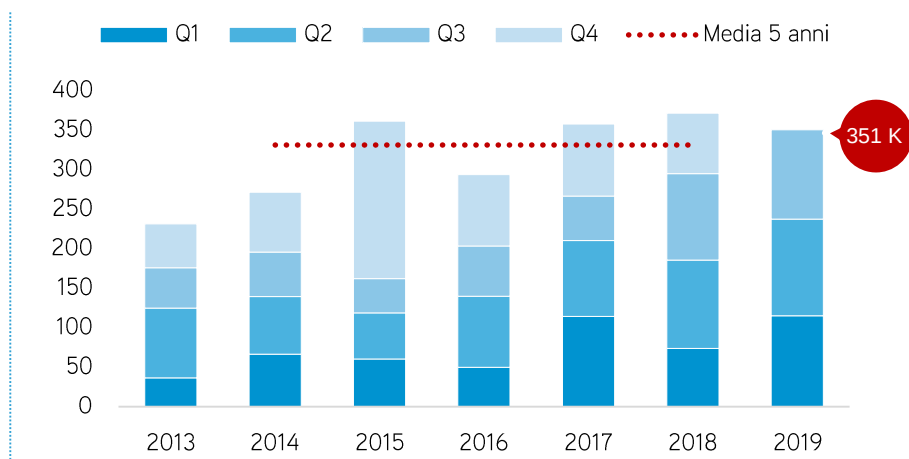


FIGURA 2: DISPONIBILITÀ & TASSO DI SFITTO

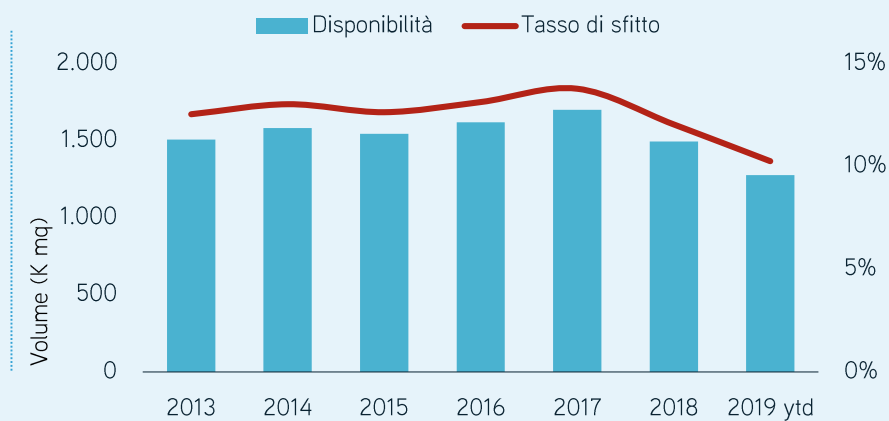


FIGURA 3: CANONI (€/mq/a)

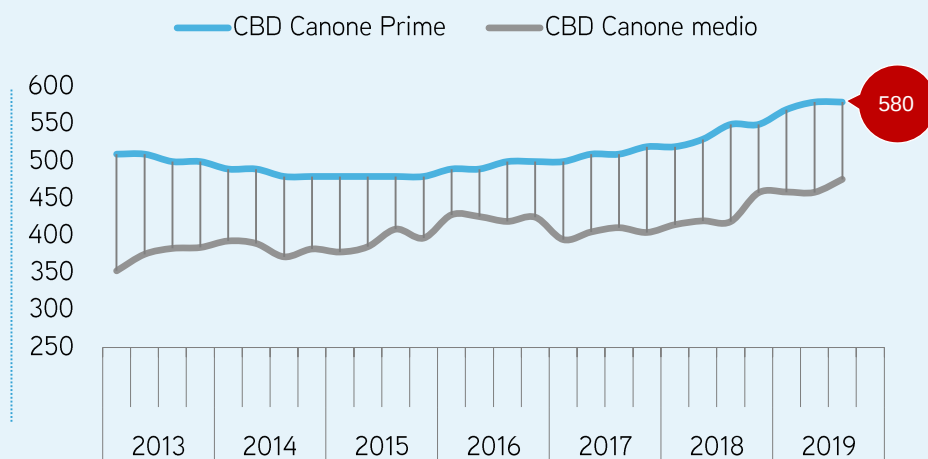
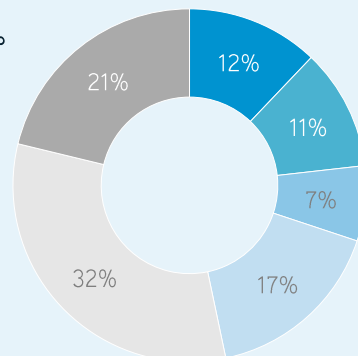
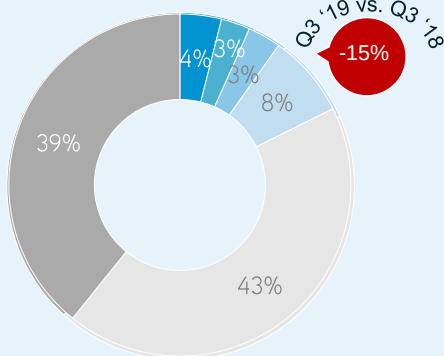
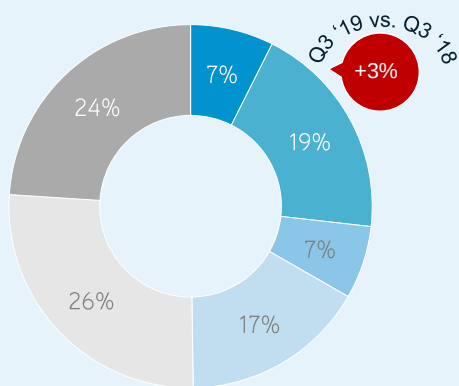


FIGURA 4: TAKE-UP

FIGURA 5: DISPONIBILITÀ

FIGURA 6: STOCK



CBD Duomo



CBD Porta Nuova



Centro



Semicentro



Periferia



Hinterland



OFFERTA & CANONI

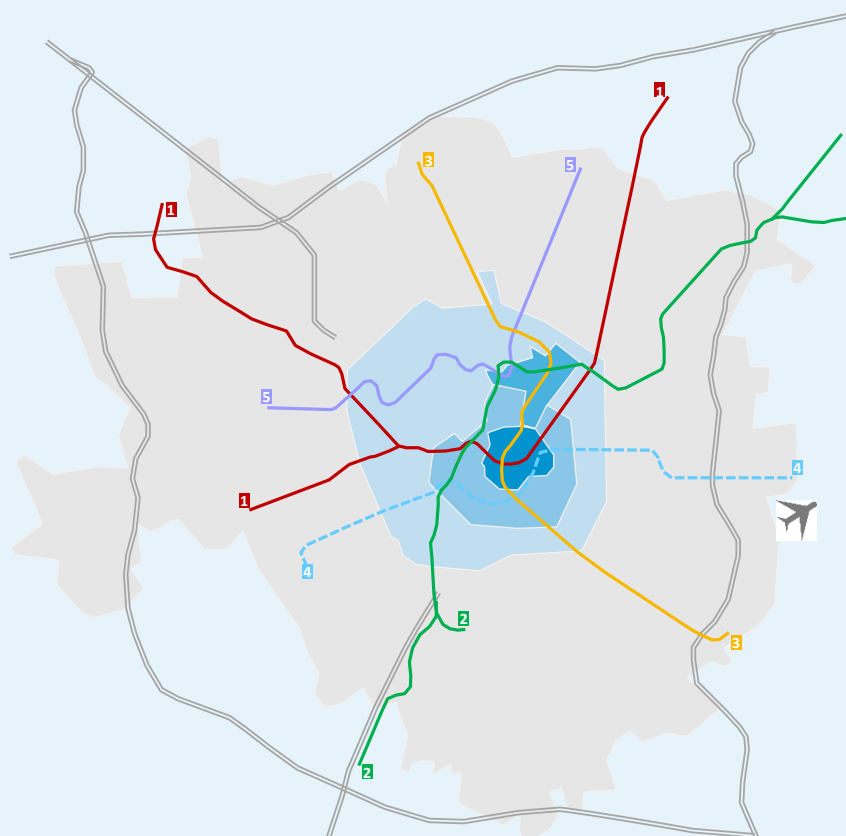
In termini di offerta, si continua a osservare una diminuzione degli spazi uffici disponibili. La domanda elevata, infatti, riesce ad assorbire questi spazi e gli sviluppatori stanno lavorando per continuare a immettere sul mercato della nuova offerta.

Le grandi ristrutturazioni nel CBD Duomo stanno arrivando a completamento e l'offerta in questa zona si sta riducendo notevolmente. Il sotto-mercato dove l'offerta rimane più ridotta si conferma il CBD Porta Nuova dove stanno arrivando nuovi sviluppi già oggetto di pre-let. Per quanto riguarda invece le zone più periferiche, si osserva un grande

interesse da parte degli investitori per realizzare nuovi prodotti. Queste iniziative avvengono tutte, o quasi, lungo gli assi delle metropolitane. Le tendenze osservate dal lato dell'offerta e della domanda impattano sui canoni, spingendoli al rialzo. Per quanto riguarda i canoni *prime*, nel CBD Duomo sono stabilmente assestati sui 580 €/mq/anno con alcune richieste intorno ai 600 €/mq/anno. Nelle altre zone, si comincia a sentire una pressione rialzista ma limitata per i prodotti di migliore qualità. La maggiore attività registrata per i prodotti di qualità spinge al rialzo anche i canoni medi.

FIGURA 7: PRINCIPALI INDICATORI Q1-Q3 2019 - Trend vs Q1-Q3 2018

ZONE	CANONE PRIME €/mq/a	ASSORBIMENTO K mq	TASSO DI SFITTO %	STOCK K mq
	580 	350,7 	10,2 	12.415 
 CBD Duomo	580 	48,7 	3,3 	1.497 
 CBD Porta Nuova	520 	44,6 	2,5 	1.383 
 Centro	450 	22,2 	4,7 	850 
 Semicentro	350 	46,1 	4,8 	2.085 
 Periferia	280 	88,4 	13,8 	3.983 
 Hinterland	220 	100,7 	19,1 	2.618 



PER MAGGIORI INFORMAZIONI

AGENCY SERVICES

Dario Marullo
+39 02 6716 0220
dario.marullo@colliers.it

Francesca Corna
+39 02 6716 0227
francesca.corna@colliers.it

RESEARCH

Simone Roberti
+39 02 6716 0213
simone.roberti@colliers.it

Le informazioni contenute all'interno del presente documento, redatto da Colliers International, hanno finalità esclusivamente illustrative e possono essere soggette a cambiamenti senza preavviso. Le valutazioni di ogni soggetto interessato alle informazioni dovranno, necessariamente, fare affidamento su studi ed indagini propri o di consulenti qualificati. Colliers International dovrà pertanto essere considerata espressamente esente da ogni responsabilità, per qualsiasi danno, anche potenzialmente derivabile dall'interpretazione o dall'affidamento fatto al contenuto del presente documento. I contenuti del presente documento sono di proprietà di Colliers International e, pertanto, sono protetti dai diritti di proprietà intellettuale, in conformità alla normativa vigente che tutela la proprietà intellettuale ed il diritto d'autore.
Copyright © 2019 Colliers International.

Colliers International Italia
Via Durini, 4 – 20122 Milano
Via Leonida Bissolati, 76 – 00187 Roma

