

2019: il migliore anno per il mercato direzionale milanese

Il *take up* per il **quarto trimestre 2019** ha raggiunto volumi pari a circa **120.000 mq**, in linea con il periodo precedente, che porta l'assorbimento totale, per il 2019, a oltre **482.000 mq**, in crescita di quasi il **25%** rispetto al 2018.

Nel corso del trimestre si sono registrate 78 transazioni, fra cui spiccano un'operazione di circa 16.000 mq in zona Bicocca, che ha riguardato una primaria testata giornalistica, e una nell'area centrale di oltre 11.000 mq di un'importante casa di moda. Nel 2019 il 75% dei volumi transati ha riguardato immobili di *grade A* (77% nel quarto trimestre), a conferma della predominanza della ricerca di spazi di qualità. Analizzando i diversi sottomercati, nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento che, complessivamente, hanno superato 170.000 mq. Performance positiva anche per la **Periferia**, che ha rappresentato il 24% dei *take up* (118.000 mq) e, soprattutto, per l'**Hinterland**, che ha visto raddoppiare il *take up* rispetto al 2018, con oltre 100.000 mq assorbiti. Nelle aree **Centro** e **Semicentro** l'assorbimento registrato si è attestato, rispettivamente, a circa 27.000 mq e 67.600 mq, confermandosi sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

Nel corso del trimestre si rilevano alcuni incrementi per i canoni medi: in aumento il *prime rent* nel **CBD Duomo**, nel **Centro** e **Semicentro** mentre si registra sostanziale stabilità nel **CBD Porta Nuova**. Il *vacancy rate* è in diminuzione e si attesta al 10,2% sull'intera città: si confermano le maggiori disponibilità di spazi nella **Periferia** e nell'**Hinterland**.

I rendimenti risultano in contrazione rispetto al periodo precedente attestandosi al **3,30% netto** per il *prime* e al **5,00%** per il *good secondary*. Milano si dimostra essere la piazza più attrattiva per gli investimenti superando, nel corso del 2019, **€4,7 miliardi** di capitali investiti, di cui il 78% nel comparto uffici. Nel corso del quarto trimestre i volumi investiti in città nel segmento hanno superato €2 miliardi e comprendono l'operazione record di circa €280 milioni di un primario investitore istituzionale che ha riguardato la Galleria Passarella.

L'*outlook* per i prossimi sei mesi si conferma stabile con un'aspettativa di ulteriore incremento dei canoni, soprattutto per il segmento *prime*.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q4 2019 *

Take up
120.000 mq

Prime rent CBD Duomo
600 €/mq/anno

Numero transazioni
78

Prime rent CBD Porta Nuova
520 €/mq/anno

Vacancy rate
10,2%

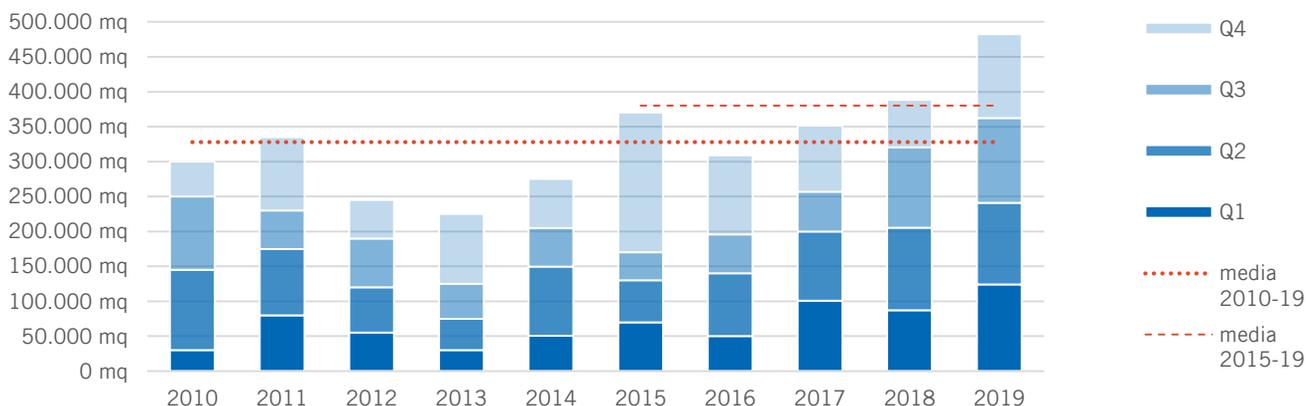
Net yield CBD Duomo e
CBD Porta Nuova **3,30%**

Volume investimenti Milano 2019

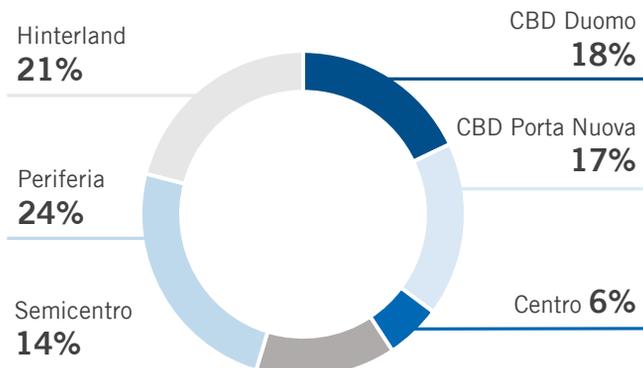


* Confronto con il Q3 2019

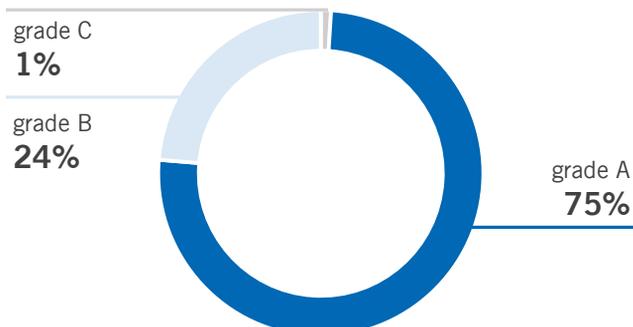
Andamento dei *take up* per periodo



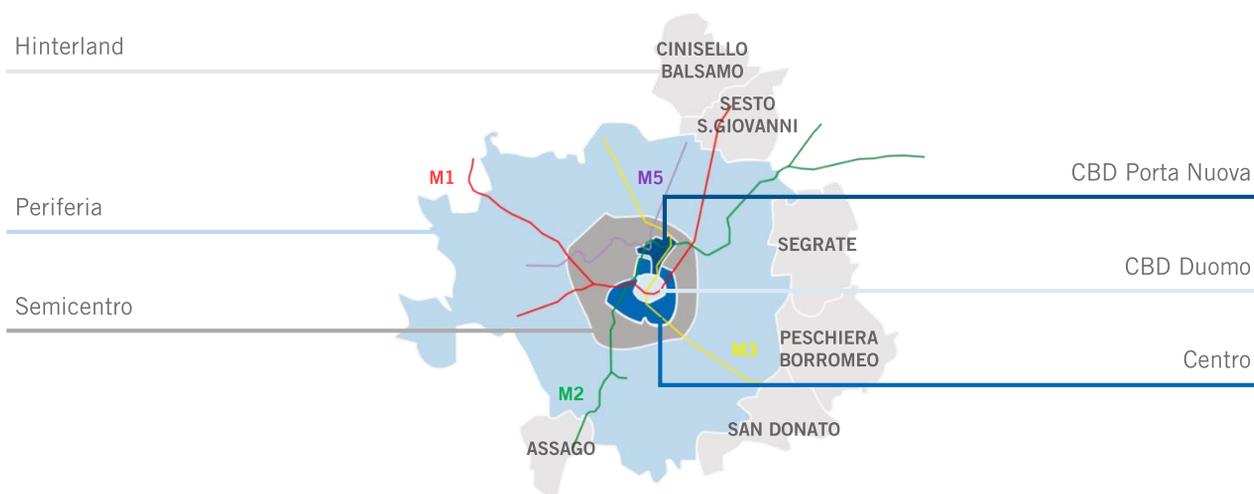
Andamento dei *take up* per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al *grade* dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni *prime* per sottomercato

	Q4 2019	Q4 2018	<i>prime rent</i> €/mq/anno
CBD Duomo	600	580	
CBD Porta Nuova	520	500	
Centro	550	530	
Semicentro	350	320	
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.