

Porta Nuova si conferma protagonista nel Q2 2020

Il *take up* per il **secondo trimestre 2020** ha mostrato segni di ridimensionamento raggiungendo volumi pari a circa **62.500 mq**, portando il *take up* da inizio anno a circa **161.000 mq**, in diminuzione di circa il **34%** rispetto al primo semestre 2019.

Nel corso del trimestre si sono registrate **28 transazioni**, fra cui spicca un'importante operazione di oltre 24.000 mq in Porta Nuova, che ha riguardato un importante gruppo bancario. Complessivamente circa **54.000 mq**, pari all'**86%** degli spazi occupati, ha riguardato immobili di **grade A**, a conferma della predominanza della ricerca di qualità.

Analizzando i diversi sotto-mercati, si rileva l'ottima *performance* del **CBD Porta Nuova** che ha registrato volumi superiori a 38.000 mq, pari a circa il 62% dei *take up* complessivi. In questo sottomercato, oltre all'operazione *owner-occupier* di 24.000 mq, si sono registrati alcuni *pre-let* pari a circa 11.500 mq. *Performance* positiva anche per la **Periferia** che ha registrato oltre 15.600 mq di spazi occupati (pari al 25% del volume complessivo).

Attualmente i canoni *prime* si rilevano ancora stabili, mentre il *vacancy rate* è in diminuzione e si attesta al 9,90% sull'intera città: si confermano le maggiori disponibilità di spazi nella **Periferia** e nell'**Hinterland**.

I rendimenti risultano ancora 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 1,16 miliardi** di capitali investiti (dato sostanzialmente in linea con il secondo trimestre 2019), di cui il **90%** nel comparto uffici.

La crisi economica provocata dalla pandemia del Covid-19 ha presumibilmente accelerato la chiusura del ciclo immobiliare iniziato nella seconda metà del 2013. L'*outlook* per i prossimi mesi si conferma tuttavia incerto in termini di impatto sui principali indicatori, in particolare *prime rent* e *prime yield*.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q2 2020 *

Take up
62.500 mq

Prime rent CBD Duomo
600 €/mq/anno

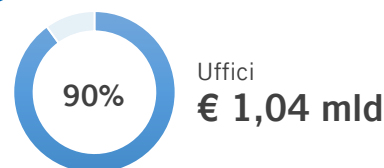
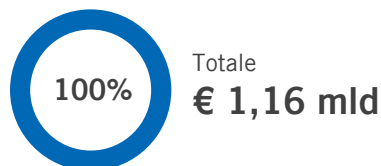
Numero transazioni
28

Prime rent CBD Porta Nuova
520 €/mq/anno

Vacancy rate
9,9%

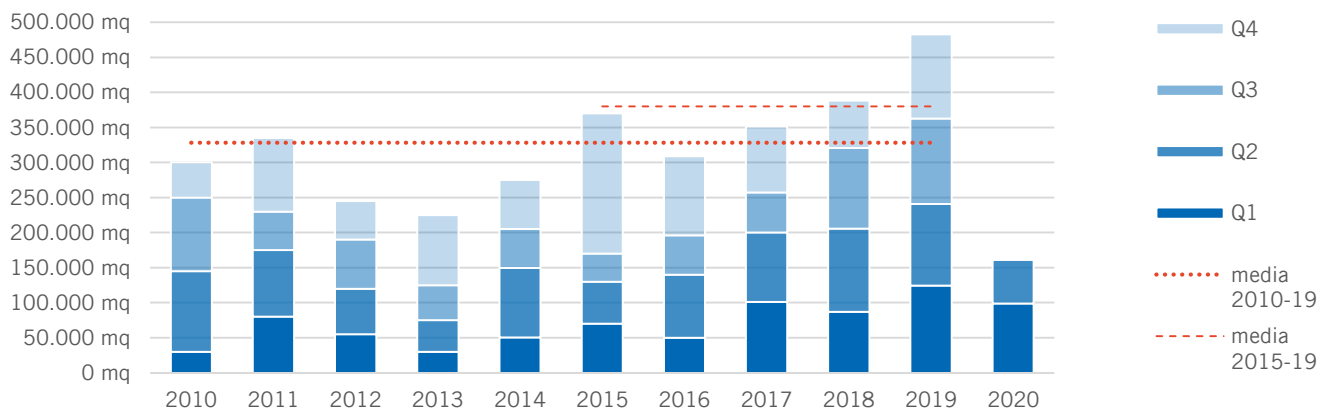
Net yield CBD Duomo e
CBD Porta Nuova **3,30%**

Volume investimenti Milano Q2 2020

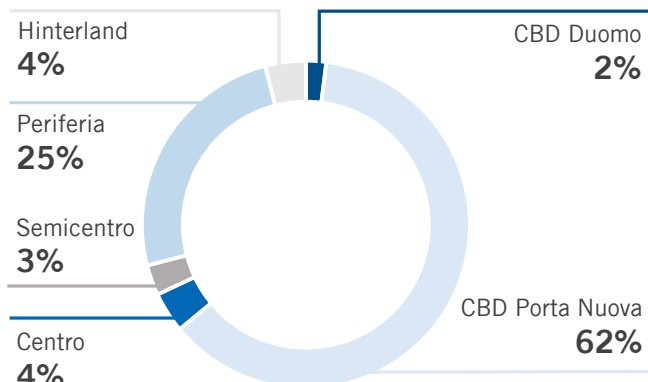


* Confronto con il Q1 2020

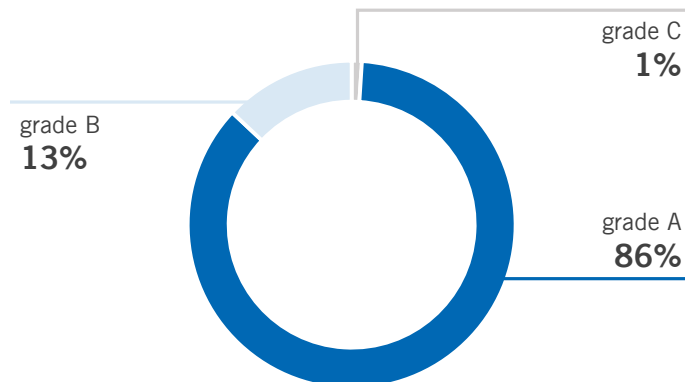
Andamento dei take up per periodo



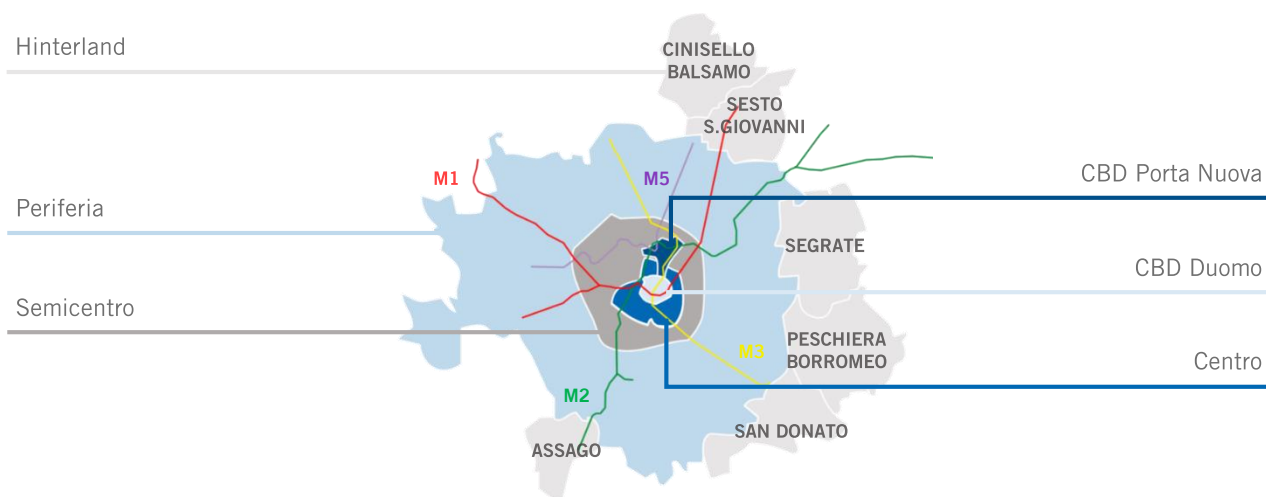
Andamento dei take up per sottomercato



Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2020	Q2 2019	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Duomo	600	590	
CBD Porta Nuova	520	520	
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.