



L'andamento del mercato immobiliare

Focus - Il mercato Corporate di Milano

Nel 2022 il mercato Corporate milanese ha attratto circa 5,2 miliardi di euro di investimenti, pari a circa il 44,4% del totale investito nazionale, superando i livelli raggiunti nel 2019, anno record del mercato di Milano (fig. 1). I principali attori sono stati, ancora una volta, i fondi immobiliari stranieri, con il 40,8% del totale investito, sebbene i fondi immobiliari italiani siano passati da quote di mercato inferiori al 6% nel triennio 2019-2021 al 20,5% di fine 2022.

Investimenti per circa 3,9 miliardi di euro hanno riguardato il segmento direzionale che continua a rappresentare oltre il 75% del mercato. Il resto della movimentazione riguarda prevalentemente asset alternativi per circa 1,2 miliardi di euro, in prevalenza da aree edificabili, hotel o immobili cielo-terra ad uso residenziale. Il settore commerciale risulta pressoché azzerato e difficilmente ritornerà sui livelli pre-pandemia nei prossimi anni.

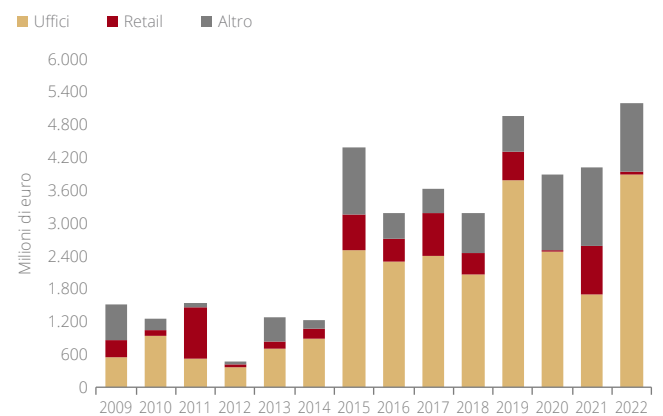
Al termine del 2022 l'assorbimento complessivo di uffici (take up) si è attestato poco sotto i 500 mila metri quadri, di cui una quota rilevante (170 mila metri quadri) concentrata nelle zone centrali e nei CBD (Porta Nuova e Duomo). Il semicentro è relativamente meno attrattivo, con soli 90 mila metri quadri, mentre periferia e hinterland insieme hanno superato i 230 mila metri quadri di uffici assorbiti.

L'offerta di spazi direzionali si conferma insufficiente, soprattutto nelle zone centrali dove le grandi società continuano a concentrare la domanda di nuove soluzioni. La realizzazione di nuova offerta, con circa 190 mila metri quadri di uffici ultimati, ha generato un lieve aumento del tasso di vacancy, che al termine dell'anno ha raggiunto l'11,1% (fig. 2).

I canoni prime hanno raggiunto quota 670-690 euro/metri quadri/anno. Nel centro e nel semicentro sono rimasti stabili tra 400 e 480 euro/metri quadri/anno, mentre in periferia e nell'hinterland sono ulteriormente cresciuti e compresi tra 240 e 300 euro/metri quadri/anno.

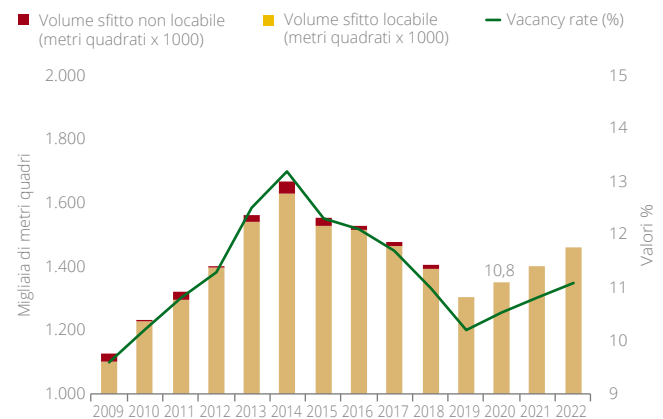
Nei prossimi anni è prevista una pipeline di sviluppi rilevante (oltre 600 mila metri quadri), di cui circa il 30% già pre-let, ossia con locatari già individuati.

Figura 1. Milano – Volume degli investimenti immobiliari istituzionali (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International Italia.

Figura 2. Milano – Vacancy degli uffici Corporate a Milano e hinterland



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International Italia.