



City News H1 2019 MILANO

IL MIGLIOR PRIMO SEMESTRE DI SEMPRE PER GLI UFFICI IN CITTÀ

Il mercato Leasing Uffici

A Milano ottima performance per il mercato leasing Uffici che nei primi sei mesi dell'anno ha superato i 240.000 mq di take-up: l'H1 2019 si presenta così come il miglior primo semestre di sempre per la città. Per Milano si tratta anche del secondo miglior semestre in assoluto negli ultimi dieci anni: il take-up dell'H1 2019, infatti, è di poco inferiore al livello record rilevato nella seconda metà del 2015. Il risultato dei primi sei mesi dell'anno, inoltre, è superiore del 18% rispetto all'H1 2018 e mostra una marcata crescita rispetto alle relative medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +30% e +50% circa).

La performance dell'H1 2019 è stata sostenuta da un buon secondo trimestre, in cui sono stati assorbiti quasi 115.000 mq: si tratta del secondo miglior Q2 degli ultimi dieci anni per il mercato leasing della città. Il take-up del Q2 2019, infatti, è di poco inferiore a quanto rilevato nel Q2 2018 (quasi 116.000 mq impattati dal rilevante pre-let relativo alla terza torre di CityLife).

In particolare, nel primo semestre del 2019, si rileva una diffusa dinamicità in città con quasi tutti i sottomercati che registrano variazioni positive rispetto all'H1 2018 e con il CBD Duomo e l'Hinterland che registrano il miglior H1 di sempre. Eccezioni al trend di crescita sono state riscontrate per il Semicentro con un take-up in flessione del 50% circa y-o-y (da ricordare tuttavia che il 2018 era impattato positivamente dal pre-let in City Life) e per la Periferia il cui assorbimento è stato sostanzialmente in linea con lo stesso semestre dello scorso anno.

A livello trimestrale, l'analisi del Q2 2019 mostra che nel CBD Duomo sono stati locati quasi 17.000 mq (circa -40% vs Q1 2019 e circa +55% vs Q2 2018). Da notare poi la buona performance del CBD Porta Nuova, dove è stato rilevato nel Q2 un take-up di quasi 15.000 mq (circa +80% vs Q1 2019 e circa +60% vs Q2 2018). Sempre nel Q2 2019, si evidenzia che la Periferia e l'Hinterland insieme hanno assorbito quasi il 50% del totale del trimestre grazie anche a 4 deals di dimensioni superiori ai

5.000 mq che da soli hanno totalizzato quasi 30.000 mq.

L'analisi degli spazi locati conferma che nel Q2 2019 il mercato milanese continua ad essere caratterizzato da deals di dimensioni inferiori ai 1.000 mq per oltre il 65% circa del numero totale delle operazioni chiuse. Da evidenziare che il 10% circa delle operazioni leasing del secondo trimestre 2019 sono state di metratura superiore ai 5.000 mq, incluse due transazioni superiori ai 10.000 mq.

Nel Q2 2019 si osserva che quasi il 55% delle transazioni concluse ha un canone inferiore ai 300 €/mq/anno. È rilevante osservare che circa il 15% dei deals del trimestre appena chiuso ha avuto un canone superiore ai 500 €/mq/anno.

Per quanto riguarda i canoni prime, nel Q2 2019 quelli dei mercati centrali hanno registrato una crescita raggiungendo i seguenti livelli: 600 €/mq/anno nel CBD Duomo (+2% q-o-q), 510 €/mq/anno nel CBD Porta Nuova (+2% q-o-q) e 470 €/mq/anno nel Centro (+4% q-o-q). Stabilità negli altri sottomercati agli stessi livelli osservati nel Q1 2019.

Sul versante dell'offerta, nel Q2 2019 si registra una lieve contrazione q-o-q del tasso di sfritto aggregato di Milano che raggiunge il 10,2% (-30 pb vs Q1 2019). Permangono particolarmente ridotti i tassi di sfritto rilevati nei due CBD (Duomo e Porta Nuova) e nel Centro: livelli compresi tra il 2% e il 3%. Infatti, in questi tre sottomercati più centrali si trovano in totale solamente circa 92.000 mq immediatamente disponibili (circa l'8% del totale vacante in città), inclusi poco più di 30.000 mq di grado A. Al contrario, a Milano la maggior parte delle superfici vacanti è concentrata nei sottomercati meno centrali, dove si riscontra la presenza di alcuni spazi di difficile collocazione. In particolare nella Periferia e nell'Hinterland il totale vacante è pari a poco più di un milione di mq di cui ben 811.000 mq sono relativi a spazi di qualità inferiore (grado B e C).



Take-up H1
241.552 mq
+18% vs H1 2018



Canone prime Q2
600 €/mq/anno
+10 €/mq/anno vs Q1 2019



Tasso di sfritto
totale città Q2
10,2%
-30 pb vs Q1 2019

I canoni prime sono da leggersi come guida per indicare i trend del mercato. I livelli sono stabiliti come mix tra market sentiment e transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato Investimenti

Milano si conferma anche nell'H1 2019 il mercato immobiliare commerciale più liquido in Italia: nel semestre è stata rilevata in città una concentrazione di investimenti che ha sfiorato la soglia dei €2 miliardi (con un contributo relativo sul totale Italia pari al 38%). I volumi dell'H1 2019 segnano una crescita del 56% rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2018. Mentre, con riferimento ai primi semestri degli ultimi dieci anni, il risultato milanese dell'H1 2019 è secondo solo a quello dell'H1 2015, che aveva totalizzato circa €2,2 miliardi di investimenti in città.

L'ottima performance milanese rilevata nella prima metà dell'anno è stata raggiunta anche grazie al livello record di volumi del Q2: circa €1 miliardo di investimenti che hanno reso il secondo trimestre 2019 il miglior Q2 di sempre per la città. In particolare, i volumi milanesi del Q2 2019 sono superiori sia rispetto alle medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +30% e +80% circa), sia rispetto allo stesso trimestre del 2018 (+32% circa).

Il settore Uffici è stato il driver dei volumi milanesi sia a livello trimestrale che semestrale, pesando rispettivamente circa il 60% e il 70% degli investimenti totali registrati in città nel periodo di riferimento. In particolare, si tratta del miglior primo semestre di sempre per il prodotto direzionale milanese, che sfiora €1,4 miliardi di investimenti nell'H1 2019 (inclusi circa

€600 milioni nel Q2; dato in linea con il Q2 2018). Da notare che i volumi Uffici dell'H1 2019 a Milano sono superiori del 33% circa rispetto alla media quinquennale di riferimento e doppi rispetto alla relativa media decennale. Per i rendimenti netti prime Uffici, nel Q2 decompressione q-o-q di 10 pb nel CBD Duomo che raggiunge il 3,40%. Stabilità per tutti gli altri sottomercati della città agli stessi livelli già osservati nel Q1 (in particolare, si evidenzia che il CBD Porta Nuova permane al 3,70% netto).

Con quasi €400 milioni corrispondenti a 4 deals, buona performance nell'H1 2019 a Milano anche per i volumi Retail (che hanno pesato il 20% circa del totale semestrale della città). Da evidenziare nel Q2 la rilevante transazione High Street chiusa nel CBD Duomo per un valore superiore a €200 milioni. Dopo cinque trimestri consecutivi al 3%, nel Q2 decompressione q-o-q dei rendimenti netti prime per l'High Street a Milano fino a raggiungere il 3,10%.

Nell'H1 2019 volumi semestrali in crescita rispetto all'H1 2018 per il settore milanese dei Prodotti Alternativi: circa €60 milioni di investimenti corrispondenti a 2 transazioni. Al contrario, in città semestre sottodimensionato (con variazioni y-o-y in decremento) per l'Alberghiero e la Logistica, rispettivamente con circa €50 milioni e €30 milioni di investimenti ciascuno. Per il prodotto Logistico, stabilità dei rendimenti prime al 5,25% netto per il quinto trimestre consecutivo.



TOTALE MILANO H1 2019

€1.933 mln

+56% vs H1 2018

38% del totale Italia (pari a €5,1 mld)

71% del totale città



UFFICI

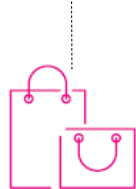
H1 2019

€1.365 mln

+69% vs H1 2018

Rendimento netto
prime **3,40%**
nel Q2 2019

20% del totale città



RETAIL

H1 2019

€382 mln

+175% vs H1 2018

Rendimento netto
prime HS **3,10%**
nel Q2 2019

3% del totale città



ALTERNATIVI

H1 2019

€61 mln

+74% vs H1 2018

I rendimenti netti prime sono da leggersi come guida per indicare i trend del mercato. I livelli sono stabiliti come mix tra market sentiment e transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

3% del totale città



ALBERGHIERO

H1 2019

€51 mln

-51% vs H1 2018

2% del totale città



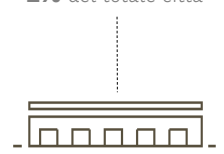
MIXED

H1 2019

€44 mln

+111% vs H1 2018

1% del totale città



LOGISTICA

H1 2019

€30 mln

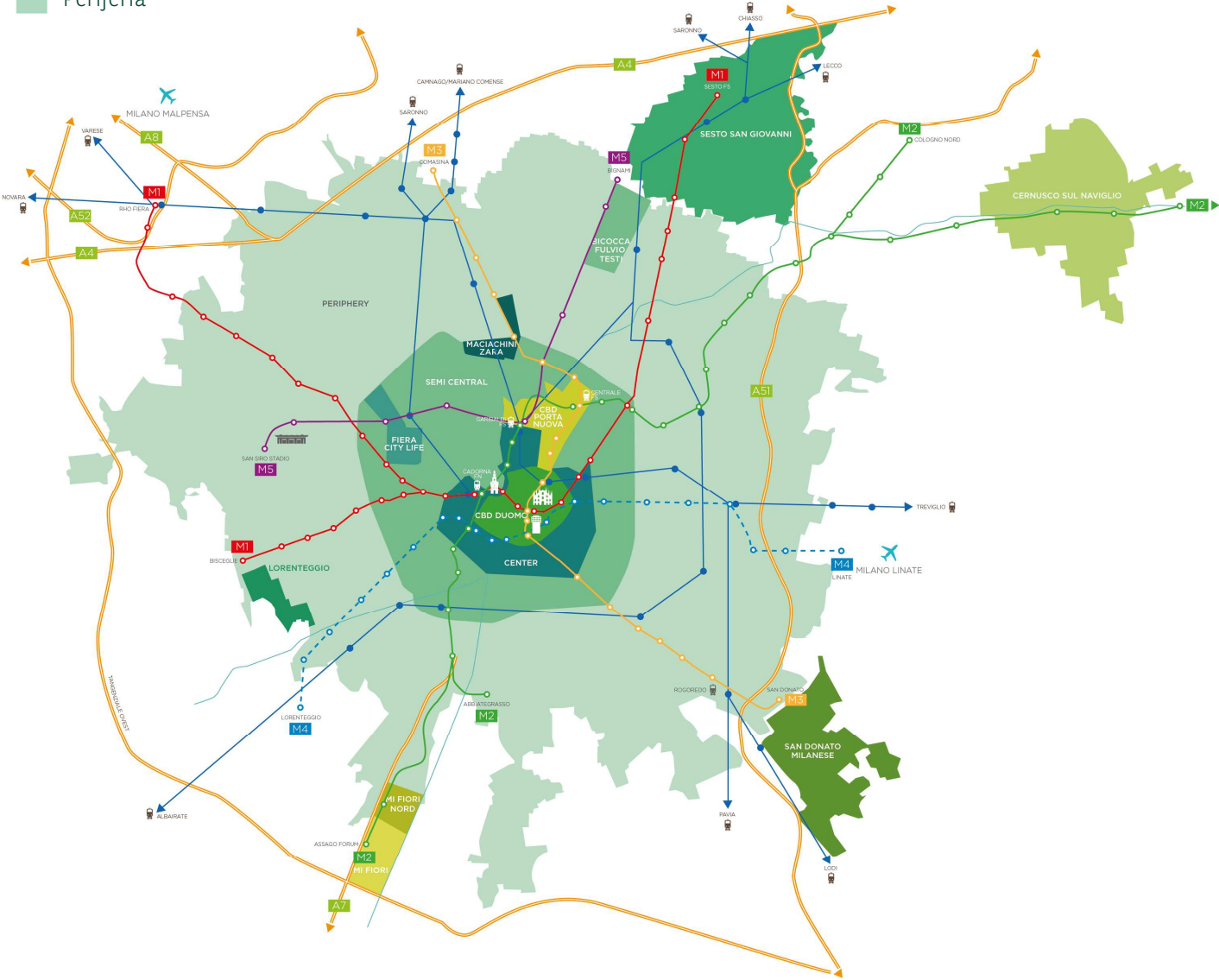
-78% vs H1 2018

Rendimento netto
prime **5,25%**
nel Q2 2019

Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

MAPPA MERCATO UFFICI - MILANO

- CBD Duomo
- CBD Porta Nuova
- Centro
- Semicentro
- Periferia



6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Contatti

BNP Paribas Real Estate Italy

Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20124 Milano

Tel: +39 02 5833 141

Via Salandra, 13 - 00187 Roma

Tel: +39 06 4200 6020

www.realestate.bnpparibas.it

Ufficio Studi

Cristiana Zanzottera

Responsabile dell'Ufficio Studi

Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20124 Milano

Tel: +39 02 3211 5357

cristiana.zanzottera@bnpparibas.com

Best Real Estate Research
in Italy 2018 *Euromoney*

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



FOR MORE INFORMATION:



@BNPPRE

www.realestate.bnpparibas.com

Disclaimer

Il presente documento è stato predisposto da BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l., nell'ambito dell'attività dell'Ufficio Ricerca. Le stime e le opinioni contenute sono state elaborate dall'Ufficio Ricerca di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l. e possono essere modificate, emendate o aggiornate senza necessità di preavviso. Il presente documento ha esclusivamente scopi informativi e non costituisce, né può essere considerato, un'offerta di servizi di qualsiasi genere, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di sottoscrizione o vendita di prodotti immobiliari. Le opinioni e le informazioni contenute nel documento non impegnano né la responsabilità di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l. né quella dell'Ufficio Ricerca.

PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT

Tutti i diritti riservati. Nessuna parte della pubblicazione può essere riprodotta, tradotta, trasmessa o registrata su un supporto informatico senza il permesso scritto di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**

