



**CITY NEWS
MILANO
Q1 2021**

MILANO MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

A Milano nel Q1 2021 performance sottodimensionata rispetto al Q1 2020 per il mercato locativo Uffici ma in linea per il mercato degli investimenti commerciali

IL MERCATO LEASING UFFICI

Nel Q1 2021 l'analisi del mercato locativo Uffici di Milano ha evidenziato un assorbimento di spazi pari a circa 78.500 mq, in diminuzione del 20% circa rispetto al Q1 2020 e rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni ma in linea rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni. Le operazioni chiuse nel Q1 2021 sono state 62, contro le 64 del Q1 2020 e le 62 in media nei Q1 degli ultimi 5 anni.

Passando all'analisi delle diverse zone della città, da evidenziare che il 32% circa del take-up del Q1 2021 si è concentrato nel CBD Duomo con circa 25.300 mq assorbiti (per 12 operazioni). Questo risultato è stato impattato dalla chiusura nel trimestre di un rilevante deal per circa 12.000 mq da parte di un tenant appartenente al settore della moda. A seguire, il CBD Porta Nuova e la Periferia che hanno assorbito ciascuno il 20% circa del take-up trimestrale e rispettivamente circa 16.500 mq (per 9 operazioni inclusa una rilevante di tipo owner occupier per circa 11.000 mq) e circa 14.200 mq (per 11 operazioni). Il Semicentro, l'Hinterland e il Centro hanno pesato rispettivamente il 12%, 9% e 7% circa sul totale assorbito in città nel Q1 2021.

Da sottolineare che, in termini di trend rispetto al Q1 2020, i due CBD milanesi

hanno registrato un aumento di take-up a tre cifre. Il Semicentro ha mostrato una crescita del 15% circa in termini di assorbimento rispetto al Q1 2020. Trend y-o-y in diminuzione invece per i sottomercati della Periferia, dell'Hinterland e del Centro che registrano rispettivamente circa -77%, -42% e -7%.

Procedendo nell'analisi, il 70% circa delle transazioni chiuse a Milano nel Q1 2021 è stato di dimensione inferiore ai 1.000 mq. Da segnalare che nel corso del trimestre sono stati registrati 3 deals di dimensione superiore ai 5.000 mq.

Per quanto riguarda la qualità degli immobili affittati nel trimestre, il 72% circa dell'assorbimento è stato relativo a spazi di grado A (per un totale di circa 54.000 mq).

Sul fronte dei canoni, si è osservato che circa il 55% delle transazioni chiuse nel Q1 2021 (aventi canone noto) ha riguardato livelli superiori ai 300 €/mq/anno incluso un 10% circa di deals chiusi a canoni superiori ai 500 €/mq/anno.

Sul fronte dei canoni prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati di Milano. In particolare il CBD Duomo, il CBD Porta Nuova e il Centro permangono rispettivamente a 600 €/mq/anno, 510 €/mq/anno e 470 €/mq/anno per

l'ottavo trimestre consecutivo.

Analizzando l'offerta di spazi direzionali a Milano al Q1 2021, emerge che la disponibilità complessiva si attesta attorno a 1.258.000 mq con un tasso di sfritto aggregato pari al 10,40% (in leggero aumento rispetto al Q4 2020 che registrava un 10,10%). Da notare tuttavia che nelle aree centrali della città (due CBD e Centro) i livelli di sfritto rimangono bassi e compresi tra il 3% e il 5%. In particolare, in questi tre sottomercati la disponibilità totale è pari a quasi 150.000 mq (il 12% circa del totale vacante a Milano) inclusi circa 78.000 mq di grado A. La maggior parte delle superfici disponibili in città è concentrata invece nella Periferia e nell'Hinterland dove si contano al Q1 2021 circa 1.013.000 mq vacanti di cui circa 745.000 mq di qualità inferiore (grado B e C).

Take away Q1 2021

Assorbimento di spazi Uffici in riduzione rispetto al Q1 2020: -20% circa

Nei due CBD il 50% circa dell'assorbimento trimestrale

Canoni prime Uffici stabili q-o-q in tutti i sottomercati

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q1 2021

Investimenti totali in linea rispetto al Q1 2020

Volumi Uffici: -70% circa vs Q1 2020

Rendimenti netti prime q-o-q: stabilità per Uffici e High Street Retail, compressione per Logistica

Il mercato immobiliare commerciale di Milano registra nel Q1 2021 investimenti per circa €665 milioni pari al 56% circa del totale Italia. Il risultato del primo trimestre del 2021 è in sostanziale allineamento con il dato registrato nel Q1 2020 e con le medie di riferimento degli ultimi 5 e 10 anni.

Il driver dei volumi a Milano nel primo trimestre del 2021 risulta essere quello dei Prodotti Misti con circa €280 milioni investiti (per 3 deals su asset singoli che hanno pesato per il 40% circa del totale trimestrale) dopo 5 anni consecutivi nei quali non si erano registrati investimenti nel Q1 per questo settore. Per quanto riguarda la nazionalità degli acquirenti di questo prodotto risulta che circa €160 milioni sono stati investiti da capitali statunitensi e riferibili ad un'unica operazione chiusa nel CBD Duomo. A seguire gli investitori tedeschi (che hanno allocato circa €80 milioni) e quelli domestici (che hanno allocato i rimanenti €20 milioni) protagonisti dell'acquisizione di assets nel CBD Porta Nuova.

Segue nel trimestre l'investimento in Logistica con circa €165 milioni (il 25% circa del totale) in allineamento rispetto al Q1 2020 ma in crescita a tre digit rispetto alle medie dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni. Sul fronte dei rendimenti netti prime, nel Q1 2021 si registra una compressione q-o-q per la Logistica milanese che passa dal 5,00% al 4,75%.

Gli Uffici a Milano nel Q1 2021 hanno

registrato investimenti per circa €130 milioni (il 19% circa del totale trimestrale), in calo del 70% circa rispetto al Q1 2020 e rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni e del 65% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni. I deals chiusi sono stati 4 rispetto ai 6 del Q1 2020 e hanno riguardato location semicentrali e periferiche. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime Uffici, nel Q1 2021 si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati milanesi. In particolare il CBD Duomo e il CBD Porta Nuova permangono per il secondo trimestre consecutivo rispettivamente al 3,20% e 3,60%.

In termini di contributo ai volumi totali del Q1 2021, agli Uffici seguono con circa €100 milioni (+16% circa rispetto al Q1 2020) i Prodotti Alternativi per 4 operazioni chiuse inclusa una relativa ad una RSA.

Residuali in città nel Q1 2021 gli investimenti in Retail: un totale di circa €13 milioni attribuibili a due operazioni relative al prodotto Supermercati e al prodotto High Street. Per il segmento High Street si conferma a Milano nel Q1 2021 una stabilità dei rendimenti netti prime al 3,40% (per il terzo trimestre consecutivo). Inesistenti in città nel Q1 2021 gli investimenti nel settore Alberghiero.

Infine, in termini di provenienza dei capitali, a Milano nel Q1 2021 il 90% circa del totale è stato di tipo internazionale: circa €590 i milioni investiti, livello in crescita del 35% circa rispetto a quello del Q1 2020. Fra i capitali stranieri hanno dominato gli statunitensi con circa €340 milioni (per una decina di operazioni) allocati prevalentemente in Prodotti Misti e Uffici, seguiti dagli asiatici per circa €100 milioni investiti totalmente in un deal di portafoglio logistico (che includeva anche altre locations in Italia) e dai tedeschi con circa €85 milioni (per due operazioni) allocati quasi totalmente nel deal sopra menzionato relativo al settore dei Prodotti Misti.



MILANO Q1 2021
€665 mln

56% circa del totale Italia
Stabile vs Q1 2020



PRODOTTI MISTI

€258 mln vs €0 nel Q1 2020
40% del totale città



LOGISTICA

€164 mln = Q1 2020
25% del totale città
Rendimento netto prime Q1 2021
4,75% -25 pb



UFFICI

€128 mln -70% vs Q1 2020
19% del totale città
Rendimento netto prime Q1 2021
3,20% Stabile



ALTERNATIVI

€102 mln +16% vs Q1 2020
15% del totale città



RETAIL

€13 mln vs €3 mln nel Q1 2020
1% del totale città
Rendimento netto prime Q1 2021
3,40% Stabile

Alberghiero €0 come nel Q1 2020

BNP Paribas Real Estate Research Italy

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 valori delle transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

6 BUSINESS LINES in Europe A 360° vision

BNP Paribas Real Estate Italy

MILANO

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Milano
Tel: +39 02 5833 141

ROMA

Via Salandra, 13
00187 Roma
Tel: +39 06 4200 6020

Contatti

UFFICIO STUDI

Cristiana Zanzottera
Responsabile dell'Ufficio Studi
cristiana.zanzottera@bnpparibas.com



KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

Best Real Estate Research
in Italy 2017 and 2018
Euromoney



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.

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



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world