RESEARCH

CITY NEWS MILANO

YTD Q4 2019

MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

2019: ANNO RECORD PER LA CITTA' DI MILANO

A Milano il 2019 è stato il miglior anno di sempre sia per il mercato locativo Uffici che per il mercato dei capitali immobiliari commerciali

IL MERCATO LEASING UFFICI

Per il mercato locativo Uffici di Milano il 2019 è stato il miglior anno di sempre con un take-up che ha sfiorato i 490.000 mq, superando i circa 390.000 mq assorbiti lo scorso anno (precedente record). L'ottima performance è stata raggiunta grazie anche alla chiusura di un buon numero di transazioni di dimensione rilevante. Da notare come il take-up del 2019 è superiore del 30% circa alla media annuale quinquennale e del 50% circa a quella decennale.

In particolare, il Q4 2019 ha contribuito al risultato dell'anno con quasi 125.000 mq di assorbimento: si tratta di uno dei migliori trimestri in assoluto per il mercato milanese. Nel dettaglio, la performance dell'ultimo trimestre del 2019 è superiore al risultato del Q4 2018 (+80% circa) e alle relative medie decennali (+25% circa) e quinquennali (+6% circa).

Passando all'analisi delle diverse zone della città, nel 2019 si osserva una dinamicità diffusa in tutti i sottomercati milanesi che registrano variazioni positive del take-up rispetto al 2018 (ad eccezione del Semicentro, in lieve flessione). Da evidenziare che il 2019 è stato il miglior anno di sempre in termini di assorbimento per i i sottomercati del CBD Duomo, del Centro, della Periferia e dell'Hinterland. In particolare, il CBD Duomo ha assorbito poco più di 70.000 mq nell'intero 2019 grazie anche al contributo di un buon Q4 in cui sono stati locati circa 14.500 mq (il miglior Q4 di sempre per questo sottomercato). Record anche per il Centro con un take-up che sfiora i 48.000 mq nel 2019 (+35% circa y-o-y) inclusi quasi 25.000 mq nel Q4 (che è stato impattato da un rilevante pre-let di quasi 11.300 mq). I circa 128.000 mq locati in Periferia

488.087 MQ

TAKE-UP 2019

+25% VS 2018

600 €/MQ/A

CANONE PRIME Q4

STABILE VS Q3 2019

9,8%

TASSO DI SFITTO TOTALE CITTÀ Q4

-10 PB VS Q3 2019

BNP Paribas Real Estate Research Italy

I canoni 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.

nel corso del 2019 sono stati raggiunti grazie ad un numero elevato di transazioni e alla dimensione rilevante di alcune di queste transazioni (tra cui 2 operazioni di quasi 16.000 mq ciascuna). La performance record dell'Hinterland (quasi 110.000 mq nel 2019; circa +135% y-o-y) è stata invece conseguita grazie a due importanti pre-let che insieme hanno assorbito circa 42.500 mq. L'analisi mostra un andamento positivo anche nel CBD Porta Nuova dove nel 2019 il take-up è stato pari a quasi 60.500 mq (circa +25% vs 2018). In questo sottomercato la performance dell'anno è seconda solo a quella registrata nel 2010 (anno eccezionale impattato dal consolidamento di Unicredit e dall'operazione di Maire Tecnimont). Infine, nel 2019 nel Semicentro si rileva un assorbimento di circa 70.000 mq, in lieve flessione rispetto ai quasi 75.500 mq assorbiti l'anno precedente. Si evidenzia che nel Semicentro il Q4 2019 è stato comunque un buon trimestre con un take-up di circa 22.000 mq, livello superiore ai quasi 7.000 mq del Q4 2018 e ai circa 19.600 mq del Q3 2019.

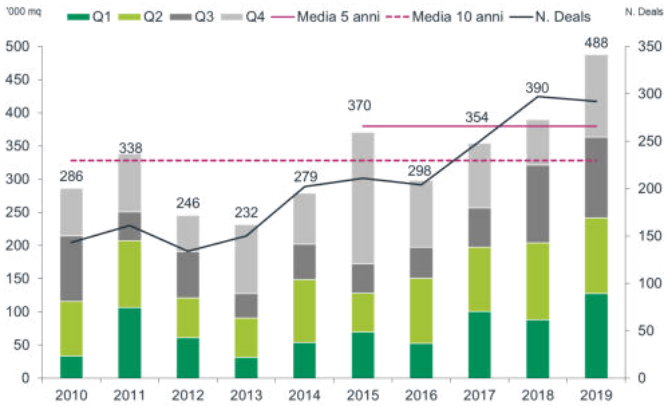
Per quanto riguarda la dimensione dei deals, anche se Milano continua ad essere caratterizzata da locazioni di piccola dimensione (deals inferiori ai 1.000 mq per quasi il 60% delle operazioni chiuse nel 2019), è da sottolineare nel corso dell'anno la finalizzazione di una ventina di locazioni superiori ai 5.000 mq (vs una decina nel 2018).

Sul fronte dei canoni, si osserva che poco più del 60% delle transazioni del 2019 aventi canone noto si è concluso a livelli inferiori ai 300 €/mq/anno. Da notare tuttavia che quasi il 10% del numero totale dei deals completati nell'anno (ed aventi canone noto) è stato caratterizzato da livelli superiori ai 500 €/mq/anno.

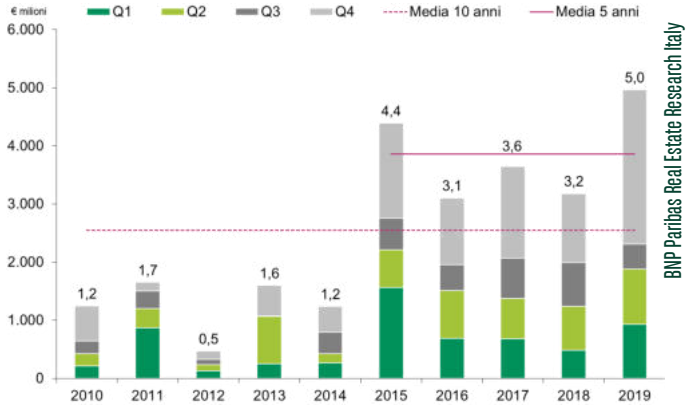
Con riferimento ai canoni prime, a Milano si registra un aumento q-o-q nel Semicentro dove nel Q4 2019 si raggiungono i 350 €/mq/anno (+3% vs Q3 2019). Stabilità in tutti gli altri sottomercati della città rispetto al trimestre precedente dove, in particolare, si confermano i 600 €/mq/anno nel CBD Duomo, i 510 €/mq/anno nel CBD Porta Nuova e i 470 €/mq/anno nel Centro.

Analizzando l'offerta di spazi direzionali a Milano, emerge che al Q4 2019 la disponibilità complessiva di spazi vacanti in città si attesta attorno a 1.170.000 mq, con un tasso di sfitto del 9,8%. Da notare tuttavia che in alcune aree della città i livelli di sfitto sono compresi tra il 2% e il 3%: si tratta ancora una volta dei sottomercati milanesi più centrali (i due CBD e il Centro). In particolare, questi tre sottomercati sono caratterizzati da una disponibilità totale di quasi 80.000 mq vacanti (il 7% circa del totale disponibile a Milano) di cui solamente circa 24.000 mq di grado A. Al contrario, la maggior parte delle superfici disponibili in città è concentrata nella Periferia e nell'Hinterland (dove si contano circa 995.000 mq vacanti) ed è prevalentemente di qualità inferiore (grado B e C per circa 916.000 mq in totale a Milano, di cui circa l'85% è localizzato in Periferia e Hinterland).

Milano, Take-up Uffici per trimestre



Milano, Investimenti mercato immobiliare commerciale (totale asset class) per trimestre



BNP Paribas Real Estate Research Italy

IL MERCATO INVESTIMENTI

A Milano il 2019, con un totale di circa €4,9 miliardi investiti (il 41% del totale Italia), si qualifica come il miglior anno di sempre per il mercato dei capitali immobiliari commerciali in città, superando il precedente record del 2015 che si fermava a €4,4 miliardi. Il risultato del 2019 è superiore sia a quello del 2018 (+55% circa) che alle medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +30% e +95% circa).

L'ottima performance raggiunta in città nell'anno è stata conseguita grazie ad un eccezionale Q4 che ha visto volumi d'investimento per quasi €2,7 miliardi: si tratta del miglior trimestre in assoluto per il mercato milanese. In particolare, il risultato del Q4 2019 è più che doppio sia rispetto allo stesso trimestre del 2018 che alla media decennale dei Q4, mentre è superiore del 60% circa alla media quinquennale di riferimento.

Da evidenziare che il record di volumi milanesi del 2019 è stato conseguito grazie al prodotto direzionale dove per la prima volta sono stati registrati €3,8 miliardi d'investimenti: il 76% del totale di Milano nel 2019 e quasi l'80% del totale Uffici in Italia nel 2019. Da notare che il risultato degli Uffici in città è stato influenzato da alcune operazioni rilevanti completate durante l'anno: circa una dozzina di chiusure comprese tra i €100-€300 milioni. I volumi direzionali del 2019 superano le medie annuali quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +45% e +125% circa). Infine, rilevante osservare il contributo dell'ultimo trimestre: con circa €2,2 miliardi di investimenti direzionali il Q4 è stato il trimestre che ha più contribuito all'eccezionale risultato Uffici dell'anno a Milano. Sul fronte dei rendimenti netti prime del prodotto direzionale, nel Q4 2019 si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati milanesi. In particolare il CBD Duomo permane al 3,30%, il CBD Porta Nuova al 3,70% e il Centro al 4%.

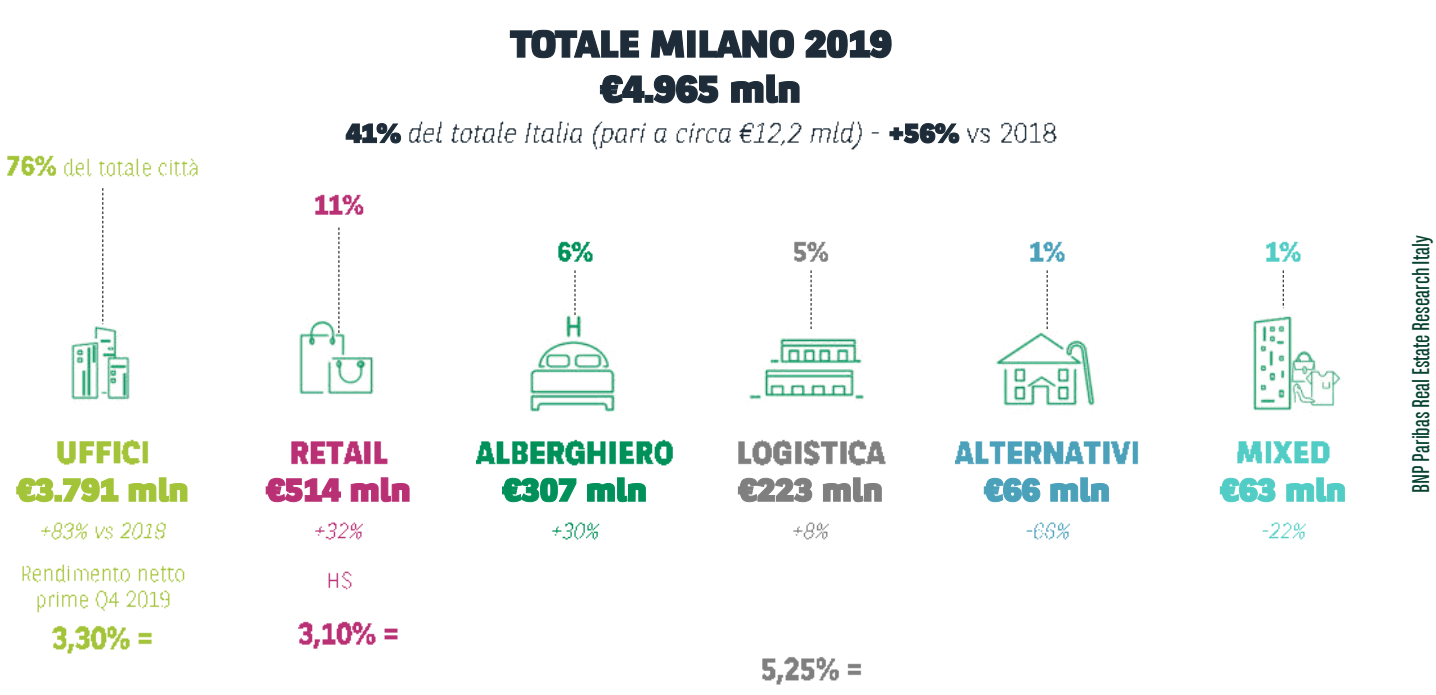
In termini di volumi a Milano seguono gli investimenti Retail con circa €515 milioni rilevati nel 2019: +32% rispetto al 2018. In particolare, il Q4 ha contribuito con 5 operazioni (per un totale di quasi €130 milioni) relative principalmente a Centri Commerciali nell'Hinterland milanese. Stabilità per il terzo trimestre consecutivo dei rendimenti netti prime del prodotto High Street in città al 3,10%.

Il settore Alberghiero a Milano nel 2019 ha raggiunto un buon risultato: poco più di €300 milioni investiti con una crescita del 30% rispetto al 2018. In particolare sono state una decina le operazioni chiuse in questo settore in città inclusa una relativa ad un portafoglio.

A Milano, il 2019 ha visto investimenti nel settore della Logistica per un totale che sfiora i €225 milioni (+8% rispetto al 2018). L'ultimo trimestre è stato quello che ha maggiormente contribuito al risultato di questa asset class con volumi per circa €145 milioni. Sul fronte dei rendimenti netti prime, stabilità per la Logistica milanese dal Q2 dello scorso anno al 5,25%.

Infine in città nel 2019 sono stati investiti circa €65 milioni sia in prodotti Alternativi che in prodotti ad uso misto con un trend decrescente rispetto al 2018 per entrambi i settori.

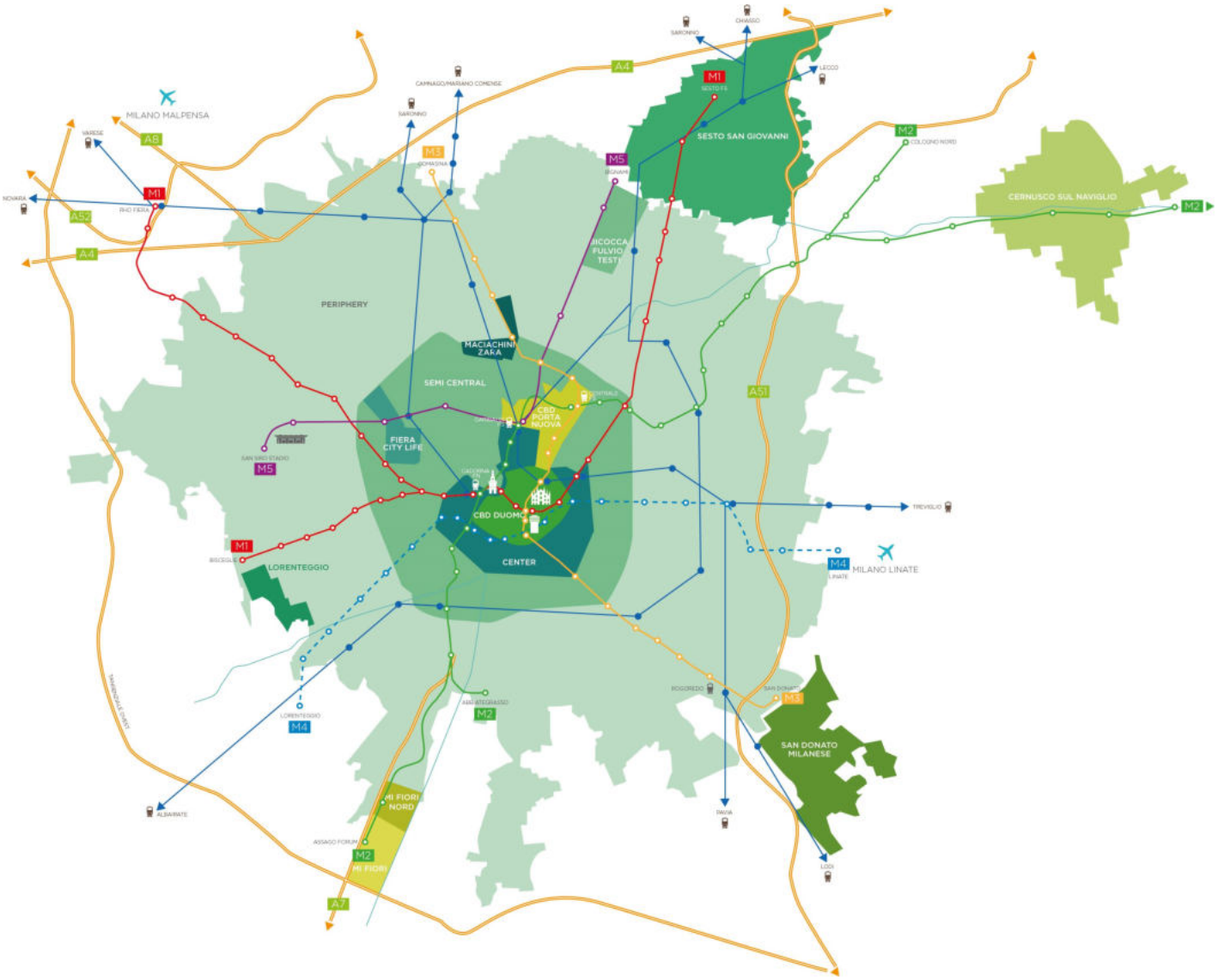
I capitali che hanno investito a Milano nel 2019 sono stati per il 72% circa di origine internazionale (dato in crescita rispetto al 62% circa registrato nel 2018). Fra gli stranieri hanno dominato gli statunitensi (poco più di €1 miliardo), seguiti dai tedeschi (con circa €560 milioni) e dai mediorientali (con circa €365 milioni).



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.

MAPPA MERCATO UFFICI - MILANO

- CBD DUOMO
- CBD PORTA NUOVA
- CENTRO
- SEMICENTRO
- PERIFERIA



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
Tel: +39 02 3211 5357
cristiana.zanzottera@bnpparibas.com

Best Real Estate Research in Italy 2017 and 2018
Euromoney

BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

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, tradotta, trasmessa o registrata su un supporto informatico senza il permesso scritto di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l.

PEFC

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

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world