



**CITY NEWS  
MILANO  
Q1 2020**

## **MILANO MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI**

**Performance sottodimensionata rispetto al Q1 2019 sia per il mercato degli investimenti che per l'assorbimento di spazi Uffici**

### **IL MERCATO LEASING UFFICI**

Nel Q1 2020 l'analisi del mercato locativo Uffici di Milano ha evidenziato un assorbimento pari a quasi 104.000 mq, in decrescita del 20% circa sia rispetto al Q1 2019 che al Q4 2019.

In termini di metri quadrati assorbiti, la performance registrata nel primo trimestre del 2020 risulta tuttavia superiore alle medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +10% e +30% circa).

Da evidenziare che, sul risultato finale del Q1 2020, ha influito la chiusura in Periferia di un'operazione Pre-Let di dimensione rilevante (circa 41.000 mq).

Passando all'analisi delle diverse zone di Milano, si osserva una dinamica positiva rispetto al Q1 2019 solamente nel sottomercato della Periferia. Più nel dettaglio, in questa zona l'assorbimento è stato di circa 65.400 mq (il 63% circa del totale del take-up del trimestre di Milano), con un incremento del 145% circa rispetto allo stesso periodo del 2019, grazie alla già citata operazione pre-let di circa 41.000 mq. Procedendo con l'analisi, nel Q1 2020 nell'Hinterland è stato registrato un take-up di circa 12.100 mq, in riduzione del 75% rispetto al Q1 2019 (che era stato il miglior Q1 di sempre per questa zona grazie alla chiusura di rilevante deal pre-let).

Andamento negativo in termini di spazi locati rispetto al Q1 2019 anche per il Semicentro e per il Centro che hanno registrato rispettivamente 8.550 mq (-10% circa) e 6.230 mq (-7% circa). Nel CBD Porta Nuova è stato rilevato un take-up di poco più di 6.000 mq (-28% circa rispetto al Q1 2019). Infine, nel CBD Duomo sono stati locati circa 5.400 mq, in riduzione dell'80% rispetto al Q1 2019 che, tuttavia, è stato il secondo miglior Q1 di sempre per questo sottomercato. La minor dinamicità registrata nel CBD Duomo nel Q1 2020 è attribuibile ad un numero inferiore di transazioni chiuse (14 rispetto alle 21 del Q1 2019).

In termini di dimensione dei deals chiusi, la domanda anche nel Q1 2020 si è concentrata nel 70% circa dei casi su spazi inferiori ai 1.000 mq. Nel primo trimestre dell'anno sono stati registrati solo due deals di dimensione superiore ai 5.000 mq.

Per quanto riguarda i canoni, i dati del Q1 2020 mostrano una maggioranza di operazioni aventi livelli di canone inferiore ai 300 €/mq/anno (per il 70% circa del numero dei deals aventi canone noto). Da sottolineare che nel Q1 2020 si ha evidenza di 3 operazioni chiuse a livelli superiori ai 500 €/mq/anno tutte relative al CBD Duomo e con tenants appartenenti al

settore dei Servizi.

Sul fronte dei canoni prime Uffici, si registra una stabilità q-o-q rispetto al Q4 2019 in tutti i sottomercati di Milano con il CBD Duomo che permane a 600 €/mq/anno per il quarto trimestre consecutivo.

Per quanto riguarda l'offerta, il tasso di sfritto aggregato di Milano rimane invariato rispetto al Q4 2019 al 9,8%. Tassi di sfritto particolarmente bassi continuano ad essere registrati nei due CBD e nel Centro (livelli attorno al 2-2,5%).

Il totale di spazi Uffici immediatamente disponibili in città è pari a 1.178.500 mq e comprende prevalentemente spazi di grado B (50% circa del totale disponibile) e C (30% circa) concentrati in Periferia e nell'Hinterland. A Milano la disponibilità totale di spazi di grado A è di circa 264.000 mq (20% circa del totale vacante), inclusi soli 29.100 mq localizzati nei due CBD e nel Centro.

#### **Take away Q1 2020**

**Assorbimento di spazi Uffici in riduzione rispetto al Q1 2019**

**Un rilevante deal pre-let in Periferia**

**Canoni prime Uffici stabili q-o-q in tutti i sottomercati di Milano**

## IL MERCATO INVESTIMENTI

### Take away Q1 2020

**Investimenti in riduzione rispetto al Q1 2019**

**Decrescita dei volumi Uffici, buon risultato per la Logistica**

**Rendimenti netti prime stabili q-o-q per tutte le asset classes**

Il mercato immobiliare commerciale di Milano ha registrato nel Q1 2020 investimenti complessivi per circa €665 milioni (il 40% circa del totale Italia) con un decremento del 30% circa rispetto allo stesso periodo del 2019. Il risultato è tuttavia in linea con la media dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni.

Il decremento osservato rispetto al Q1 2019 ha origine principalmente nel calo degli investimenti e del numero di operazioni avvenuto nel settore Uffici: circa €440 milioni nel Q1 2020 (-45% circa rispetto al Q1 2019) e 6 transazioni chiuse rispetto alle 11 del Q1 2019. Tuttavia, è da ricordare che il Q1 dello scorso anno era stato il miglior primo trimestre di sempre per il prodotto Uffici di Milano. Tre delle sei operazioni chiuse nel trimestre hanno interessato Uffici localizzati nel CBD Duomo (per il 65% circa dei volumi totali Uffici di Milano). Per quanto riguarda la nazionalità dei compratori di prodotto Uffici nel Q1 2020 il 60% circa del totale investito è stato allocato da capitali internazionali. Investitori tedeschi hanno chiuso nel CBD Duomo l'acquisizione più rilevante in termini di volumi pari al 50% circa del totale investito in Uffici in città. Altri capitali internazionali attivi nel trimestre nel settore Uffici a Milano sono stati quelli statunitensi e quelli australiani.

Per quanto riguarda i rendimenti netti prime degli Uffici, si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati milanesi. In particolare per il settimo trimestre consecutivo il CBD Duomo permane al 3,30% e il CBD Porta Nuova al 3,70%.

Da evidenziare la buona performance nel trimestre per la Logistica milanese: circa €135 milioni di investimenti (per 3 operazioni) rispetto ai circa €8 milioni dello stesso periodo del 2019. I volumi del Q1 2020 sono tutti relativi ad investitori esteri ed in particolare i capitali sono provenienti dal Regno Unito per circa €75 milioni (corrispondenti a 2 operazioni) e dal Sud Africa per circa €60 milioni (corrispondenti ad un'operazione). Stabilità anche per i rendimenti netti prime della Logistica di Milano che permangono dal Q2 2018 al 5,25%.

In termini di volumi registrati in città nel Q1 2020 seguono i prodotti Alternativi nei quali sono stati investiti circa €90 milioni (per 8 operazioni) prevalentemente riferibili a sviluppi immobiliari.

Per concludere l'analisi per asset classes, il Retail a Milano nel Q1 2020 ha registrato circa €3 milioni di investimenti in decremento rispetto ai circa €100 milioni del Q1 2019. Più nel dettaglio sono state chiuse due operazioni: una riguardante l'acquisizione di un supermercato nel Semicerchio e l'altra relativa ad un piccolo portafoglio High Street con assets localizzati in varie zone della città. Stabilità dei rendimenti netti prime per l'High Street a Milano al 3,10% per il quarto trimestre consecutivo.

Non si ha evidenza di operazioni chiuse nel settore Alberghiero a Milano nel primo trimestre di quest'anno.



**MILANO Q1 2020**  
**€664 mln**

**40%** del totale Italia  
**-30%** vs Q1 2019

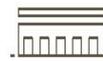


### UFFICI

**€437 mln** -45% vs Q1 2019

**66%** del totale città

Rendimento netto prime **3,30%** =



### LOGISTICA

**€136 mln** vs €8 mln nel Q1 2019

**20%**

**5,25%** =



### ALTERNATIVI

**€88 mln** +13% vs Q1 2019

**13%**



### RETAIL

**€3 mln** -91% vs Q1 2019

**1%**

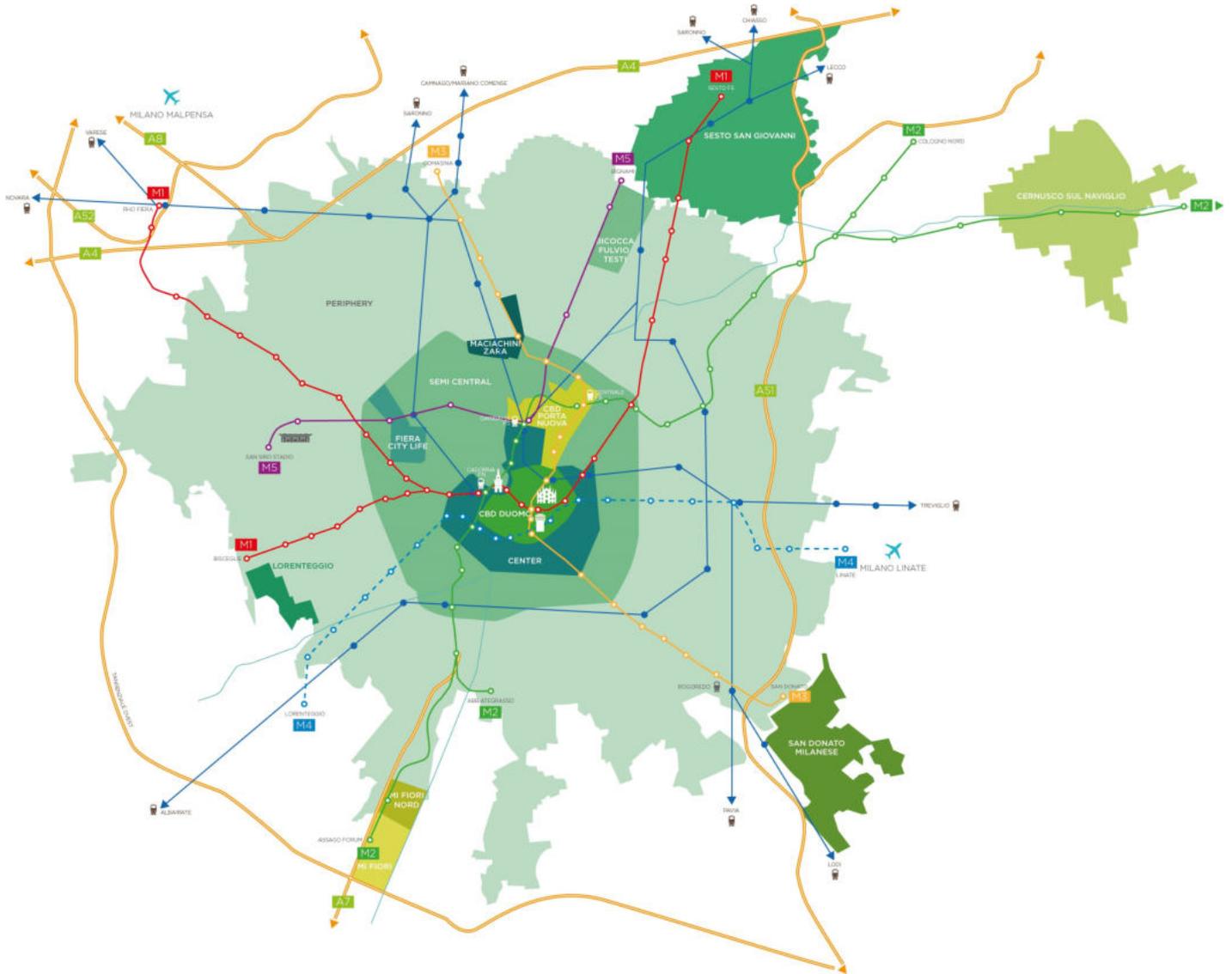
**HS 3,10%** =

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.

# 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



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



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS

Best Real Estate Research  
in Italy 2017 and 2018

*Euromoney*



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



#### 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 sono riservati. Nessuna parte della pubblicazione può essere riprodotta, trascritta, 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