



**CITY NEWS
MILANO
Q2 2020**

MILANO MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

Performance trimestrale sottodimensionata rispetto al 2019 per il mercato locativo Uffici. Crescita per il mercato investimenti con un Q2 che per il prodotto Uffici è stato il migliore di sempre

IL MERCATO LEASING UFFICI

Nel Q2 2020 l'analisi del mercato locativo Uffici di Milano ha evidenziato un assorbimento di spazi pari a poco meno di 64.000 mq: dato inferiore sia a quello del Q2 2019 che alla relativa media degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -45%, -35% e -27% circa). Rilevante riduzione anche nel numero di operazioni chiuse: 28 nel Q2 2020 (uno dei valori più bassi negli ultimi 10 anni) rispetto alle 75 del Q2 2019.

Con questo risultato il primo semestre del 2020 registra a Milano un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 166.500 mq, livello inferiore del 31% circa rispetto a quello dello stesso periodo del 2019 e del 13% circa rispetto alla media degli H1 degli ultimi 5 anni (ma in linea con la media degli H1 degli ultimi 10 anni).

Passando all'analisi delle diverse zone di Milano, nel Q2 2020 il 60% circa del take-up si è concentrato nel CBD Porta Nuova grazie alla chiusura di un rilevante deal owner-occupier per circa 24.000 mq da parte di un tenant appartenente al settore bancario-finanziario. Questo sottomercato è anche l'unico che ha registrato una performance trimestrale positiva in termini di assorbimento rispetto al Q2 2019 (+160% circa). Infatti, più nel dettaglio, i sottomercati del CBD Duomo, del Semicentro e dell'Hinterland hanno segnalato una ridu-

zione del 90% circa, quello del Centro una riduzione del 75% circa e quello della Periferia del 45% circa.

Su base semestrale invece, oltre al CBD Porta Nuova (con +87% circa) anche la Periferia mostra un risultato migliorativo rispetto al primo semestre 2019 (con +45% circa). Tutti gli altri sottomercati confermano anche nel semestre la performance negativa già menzionata a livello del Q2.

Anche nel semestre appena chiuso la domanda di spazi Uffici a Milano si è concentrata nel 65% circa dei casi su una dimensione inferiore ai 1.000 mq. Nel secondo trimestre dell'anno sono stati registrati solo due deals di dimensione superiore ai 5.000 mq.

Per quanto riguarda i canoni, i dati dell'H1 2020 mostrano una maggioranza di operazioni aventi un livello di canone inferiore ai 300 €/mq/anno (per il 65% circa del numero di deals chiusi aventi canone noto). Da sottolineare che nel Q2 2020 si ha evidenza di due operazioni chiuse a livelli superiori ai 500 €/mq/anno: una localizzata nel CBD Duomo e l'altra nel CBD Porta Nuova entrambe relative a tenants appartenenti al settore dei Servizi.

Sul fronte dei canoni prime Uffici, si

registra una stabilità q-o-q rispetto al Q1 2020 in tutti i sottomercati di Milano con il CBD Duomo che permane a 600 €/mq/anno per il quinto trimestre consecutivo.

Per quanto riguarda l'offerta, il tasso di sfritto aggregato di Milano aumenta al 10,3% dal 9,8% del Q1 2020. Tuttavia occorre sottolineare che nei due CBD e nel Centro i tassi di sfritto permangono a livelli molto bassi: attorno al 2-3%.

Il totale di spazi Uffici immediatamente disponibili in città è pari a circa 1.230.000 mq concentrati prevalentemente in Periferia (47% circa del totale) e nell'Hinterland (38% circa). Riguardo la qualità degli spazi vacanti, da evidenziare che si tratta in prevalenza di spazi di grado B e C. In città, infatti, la disponibilità totale di spazi di grado A è di circa 285.000 mq, inclusi circa 39.000 mq localizzati nei due CBD e nel Centro.

Take away Q2 2020

Assorbimento di spazi Uffici in riduzione rispetto al Q2 2019

Un rilevante deal nel CBD Porta Nuova

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

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q2 2020

Investimenti in aumento rispetto al Q2 2019

Ottimo risultato per il prodotto Uffici: il miglior Q2 di sempre in città

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per Uffici e Logistica. Decompressione per High Street Retail

Il mercato immobiliare commerciale di Milano ha registrato nel Q2 2020 investimenti complessivi per circa €1,2 miliardi (il 57% circa del totale Italia) con un aumento del 23% circa rispetto allo stesso trimestre del 2019, del 33% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni e dell'80% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni.

Questo rilevante risultato ha portato i volumi totali investiti in città nel primo semestre del 2020 a circa €1,8 miliardi valore allineato a quello del primo semestre del 2019 ma in aumento rispetto alla media dei primi semestri degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente +17% e +40% circa).

L'ottimo risultato registrato in città nel secondo trimestre è dovuto quasi esclusivamente agli investimenti effettuati nel prodotto Uffici: poco più di €1 miliardo quanto investito nel Q2 2020 (l'85% circa del totale investito in Uffici in Italia nel trimestre) con una crescita del 92% circa rispetto al valore del Q2 2019. Sono state sette le operazioni chiuse in questo settore nel trimestre incluse due relative a portafogli (uno interamente localizzato a Milano e l'altro con Milano fra le varie locations). Da evidenziare che il Q2 2020

(con circa €1 miliardo) e l'H1 2020 (con poco meno di €1,5 miliardi) sono stati rispettivamente il miglior Q2 e il miglior H1 di sempre per gli investimenti nel settore Uffici a Milano.

Per quanto riguarda la nazionalità degli acquirenti del prodotto Uffici a Milano nel Q2 2020 risulta che circa €850 milioni sono stati allocati da capitali domestici. Investitori tedeschi hanno chiuso invece un'operazione per circa €140 milioni nel CBD Duomo mentre i rimanenti €40 milioni sono stati allocati da capitali statunitensi (e relativi all'operazione di portafoglio in varie locations già menzionata in precedenza). Per quanto riguarda i rendimenti netti prime degli Uffici, si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati milanesi. In particolare per l'ottavo trimestre consecutivo il CBD Duomo permane al 3,30% e il CBD Porta Nuova al 3,70%.

A seguire in termini di volumi investiti in città nel trimestre, i Prodotti Alternativi con poco più di €100 milioni di investimenti relativi alla chiusura di quattro operazioni.

Nel Retail nel Q2 2020 sono stati investiti meno di €10 milioni attribuibili ad un'unica operazione di portafoglio nel segmento High Street. Da segnalare la decompressione dei rendimenti netti prime per l'High Street a Milano che passano nel Q2 2020, dopo un anno di stabilità, dal 3,10% al 3,25%.

A Milano non si ha evidenza nel secondo trimestre di quest'anno di operazioni chiuse nei settori Logistica, Alberghiero e Prodotti Misti. Per la Logistica da segnalare la stabilità dei rendimenti netti prime al 5,25%.



MILANO Q2 2020
€1.160 mln

57% del totale Italia
+23% vs Q2 2019



UFFICI

€1.047 mln +92% vs Q2 2019

90% del totale città

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



ALTERNATIVI

€106 mln vs €10 mln nel Q2 2019

9%



RETAIL

€7 mln vs €282 mln nel Q2 2019

1%

HS3,25% +15 pb

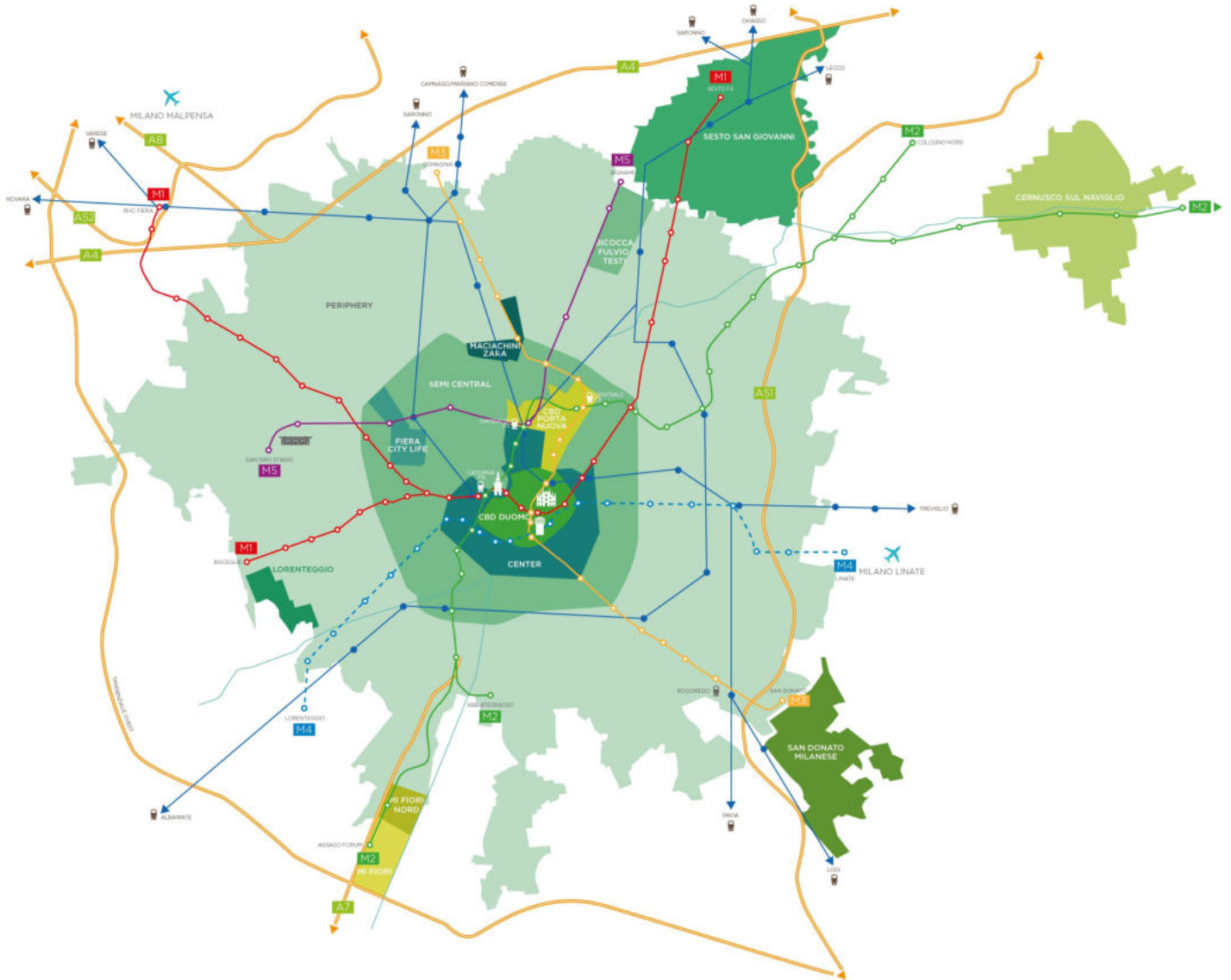
Logistica €0 vs €22 mln nel Q2 2019; Alberghiero €0 vs €41 mln nel Q2 2019; Prodotti Misti €0 vs €44 mln nel Q2 2019.

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
#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