



**CITY NEWS
MILANO
Q3 2020**

MILANO MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

Per il mercato locativo Uffici di Milano performance trimestrale sottodimensionata rispetto al 2019. Crescita per il mercato investimenti con un Q3 che per il prodotto Uffici è stato il migliore di sempre in città

IL MERCATO LEASING UFFICI

Nel Q3 2020 l'analisi del mercato locativo Uffici di Milano ha evidenziato un assorbimento di spazi pari a poco meno di 33.000 mq: dato inferiore sia a quello del Q3 2019 che alla relativa media degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -70%, -55% e -50% circa). Rilevante riduzione anche nel numero di operazioni chiuse: 30 nel Q3 2020 rispetto alle 78 nel Q3 2019.

Relativamente ai primi nove mesi del 2020, si registra a Milano un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 196.000 mq: livello inferiore del 45% circa rispetto a quello dello stesso periodo del 2019 e inferiore rispetto alle medie dei primi nove mesi degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente del 27% e del 14% circa).

Passando invece all'analisi delle diverse zone di Milano, nel Q3 2020 il 70% circa del take-up si è concentrato nel sottomercato dell'Hinterland, grazie alla chiusura, tra le altre, di due rilevanti operazioni ciascuna di dimensione compresa fra i 9.000 e i 10.000 mq. Questo sottomercato è anche quello che ha registrato la riduzione inferiore di take-up rispetto al Q3 2019: -10% circa contro i ben più elevati dati rilevati per gli altri sottomercati. Più nel dettaglio infatti il Semicentro e la Periferia hanno segnalato una riduzione del 90% circa rispetto al Q3 2019, il CBD Duomo e il CBD Porta Nuova

una riduzione dell'85% circa e il Centro dell'80% circa. Anche con riferimento al periodo relativo ai primi nove mesi 2020, tutti i sottomercati di Milano confermano una performance negativa rispetto al 2019 tranne il CBD Porta Nuova che mostra invece un allineamento con il dato dell'anno precedente.

Tomando invece all'analisi del take-up in valori assoluti, al sottomercato dell'Hinterland segue, ad una certa distanza, il CBD Porta Nuova che concentra il 12% circa dell'assorbimento totale del Q3 2020. Per il resto, il CBD Duomo e il Semicentro hanno contribuito ciascuno per circa il 5% del totale e i rimanenti sottomercati per meno del 5% ciascuno.

Riguardo alle caratteristiche della domanda, nei primi nove mesi del 2020 gli spazi Uffici locati a Milano hanno riguardato nel 70% circa dei casi una dimensione inferiore ai 1.000 mq. Più nel dettaglio, nel Q3 2020 sono stati registrati solo due deals di dimensione superiore ai 5.000 mq.

Per quanto riguarda i canoni, i dati YTD Q3 2020 mostrano che la maggioranza delle operazioni chiuse ha riguardato canoni inferiori ai 300 €/mq/anno (per il 65% circa del numero totale di deals chiusi aventi canone noto).

Sul fronte dei canoni prime Uffici, si registra stabilità q-o-q rispetto al Q2 2020 in tutti i sottomercati di Milano con il CBD Duomo che permane a 600 €/mq/anno per il sesto trimestre consecutivo.

Per quanto riguarda l'offerta Uffici, il tasso di sfritto aggregato di Milano diminuisce al 10,1% dal 10,3% registrato nel Q2 2020. Tuttavia occorre ricordare che nei due CBD e nel Centro i tassi di sfritto permangono a livelli molto bassi: attorno al 2-4%.

Il totale di spazi Uffici immediatamente disponibili in città al Q3 2020 è pari a circa 1.205.800 mq concentrati prevalentemente in Periferia (45% circa del totale) e nell'Hinterland (38% circa). Per quanto riguarda la qualità degli spazi vacanti, da evidenziare che si tratta in prevalenza di spazi di grado B (per circa 590.000 mq). Più nel dettaglio, la disponibilità al Q3 2020 di spazi di grado A nei sottomercati CBD Duomo, CBD Porta Nuova e Centro è pari a circa 42.000 mq in totale.

Take away Q3 2020

Assorbimento di spazi Uffici in diminuzione rispetto al Q3 2019

Due rilevanti deals nell'Hinterland

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

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q3 2020

Investimenti in crescita rispetto al Q3 2019

Ottimo risultato per il prodotto Uffici: il miglior Q3 di sempre in città

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per Uffici (tranne che nell'Hinterland), decompressione per High Street Retail, compressione per Logistica

Il mercato immobiliare commerciale di Milano ha registrato nel Q3 2020 investimenti complessivi per circa €1,3 miliardi (il 63% circa del totale Italia) con un aumento del 184% circa rispetto allo stesso trimestre del 2019, del 75% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 155% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni.

Questo rilevante risultato ha portato i volumi totali investiti in città nei primi nove mesi del 2020 a circa €3,1 miliardi contro i circa €2,4 miliardi dello scorso anno (+30% circa). La crescita dei volumi YTD Q3 2020 si è manifestata anche rispetto alla media dei primi nove mesi degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente +35% e +72% circa).

L'ottimo risultato registrato a Milano nel terzo trimestre 2020 è dovuto prevalentemente agli investimenti effettuati nel prodotto Uffici: circa €650 milioni nel Q3 2020 pari al 75% circa del totale investito in Uffici in Italia nel trimestre. Da segnalare anche l'elevata dinamicità del mercato Uffici a Milano nel Q3 2020 testimoniata dal numero di operazioni chiuse che è raddoppiato rispetto al Q3 2019 (12 rispetto a 6).

Da evidenziare che il Q3 2020 (con circa €650 milioni) e l'YTD Q3 2020 (con circa €2,1 miliardi) sono stati rispettivamente il miglior Q3 e i migliori primi nove mesi di sempre per gli investimenti nel settore

Uffici a Milano. Rispetto alla nazionalità degli acquirenti di prodotto Uffici a Milano nel Q3 2020 risulta che circa €215 milioni (relativi a otto operazioni) sono stati allocati da investitori domestici. I francesi hanno chiuso invece due operazioni, una nel Semicentro e una nell'Hinterland, per un totale di circa €235 milioni mentre circa €100 milioni sono stati allocati da capitali asiatici grazie a due operazioni chiuse nel CBD Duomo e nell'Hinterland. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime degli Uffici, si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati milanesi con eccezione dell'Hinterland che nel Q3 2020 registra una decompressione dal 7,00% al 7,10%. In particolare per il nono 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 Q3 2020, la Logistica con poco più di €400 milioni (pari all'80% circa del totale investito in questo settore in Italia nel trimestre) relativi alla chiusura di sette operazioni. Per la Logistica di Milano da segnalare una compressione dei rendimenti netti prime dal 5,25% (stabile per nove trimestri consecutivi) all'attuale 5,00%.

A seguire, nel Q3 2020 sono stati investiti circa €109 milioni nei Prodotti Alternativi attribuibili a quattro operazioni di sviluppo immobiliare.

Infine poco più di €100 milioni circa sono stati investiti nel Q3 2020 nei Prodotti Misti grazie alla chiusura di un'operazione nel CBD Duomo relativa ad un asset mixed use Uffici e Retail.

In città non si ha evidenza nel terzo trimestre di quest'anno di operazioni chiuse nei settori Alberghiero e Retail. Per quanto riguarda il Retail, da segnalare a Milano nel Q3 2020 una decompressione dei rendimenti netti prime per l'High Street che passano dal 3,25% al 3,40%.



MILANO Q3 2020 €1.265 mln

63% del totale Italia
+184% vs Q3 2019



UFFICI
€650 mln +123% vs Q3 2019
51% del totale città

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



LOGISTICA
€402 mln vs €65 mln nel Q3 2019
32%

Rendimento netto prime **5%** -25 pb



ALTERNATIVI
€109 mln vs €0 mln nel Q3 2019
9%



MISTI
€104 mln vs €0 mln nel Q3 2019
8%

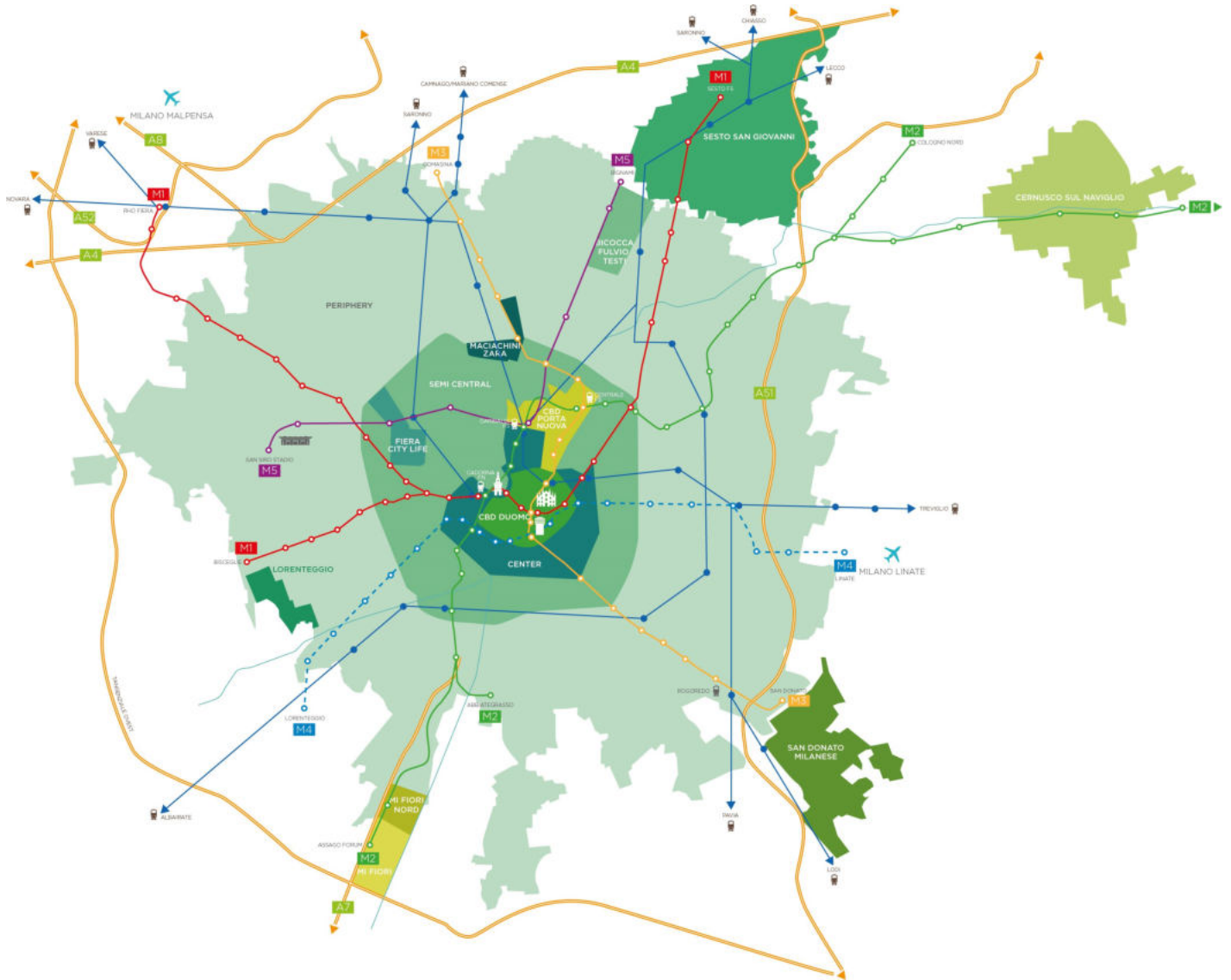
Retail €0 vs €3 mln nel Q3 2019; Alberghiero €0 vs €87 mln nel Q3 2019.

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