



**CITY NEWS  
MILANO  
Q4 2020**

# MILANO MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

**A Milano nel 2020 performance sottodimensionata rispetto al 2019 sia per il mercato locativo Uffici che per il mercato degli investimenti commerciali**

## IL MERCATO LEASING UFFICI

Performance sottodimensionata nel 2020 per il mercato leasing Uffici di Milano che chiude con un take-up totale pari a circa 289.000 mq. Si tratta del valore più basso registrato negli ultimi 5 anni, in diminuzione del 40% circa rispetto al 2019 (da ricordare come il miglior anno di sempre) e del 20% e 12% circa rispetto alle medie annuali degli ultimi 5 e 10 anni. Riduzione rilevante nel 2020 anche nel numero di operazioni chiuse: poco meno di 190 rispetto alle quasi 300 del 2018 e 2019.

In particolare, il Q4 2020 ha mostrato un assorbimento di spazi pari a poco più di 93.000 mq: dato inferiore a quello del Q4 2019 (-25% circa) e alla media dei Q4 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -4% e -7% circa). Riduzione nel trimestre anche del numero di operazioni chiuse: 65 nel Q4 2020 rispetto alle 76 del Q4 2019.

Passando all'analisi delle diverse zone della città, da evidenziare che il 40% circa del take-up del 2020 si è concentrato in Periferia con circa 110.600 mq assorbiti (per 40 operazioni). Questo risultato è stato impattato dalla chiusura nel Q1 2020 di un rilevante deal pre-let per circa 41.000 mq da parte di un tenant appartenente al settore energetico. A seguire, il CBD Porta Nuova e l'Hinterland hanno assorbito ciascuno il 20% circa del take-up totale e rispettivamente circa 52.000 mq (che includono un'o-

perazione chiusa nel Q2 2020 per circa 24.000 mq da un tenant del settore finanziario) e 57.400 mq circa (di cui 20.000 mq assorbiti nel Q4 2020). Il Semicentro, il CBD Duomo e il Centro hanno pesato rispettivamente il 10%, 8% e 6% circa sul totale assorbito nel 2020. Da sottolineare che, in termini di trend, tutti i sottomercati milanesi hanno registrato una diminuzione di take-up rispetto al 2019: -15% circa per il CBD Porta Nuova e la Periferia, -50% circa per l'Hinterland, -60% circa per il Semicentro e -65% circa per il CBD Duomo e il Centro.

Procedendo nell'analisi, il 67% circa delle transazioni chiuse nel 2020 è stato di dimensione inferiore ai 1.000 mq. Da segnalare che nel corso dell'anno sono stati registrati circa 10 deals di dimensione superiore ai 5.000 mq (di cui tre chiusi nel Q4 2020).

Sul fronte dei canoni, si è osservato che circa il 60% delle transazioni del 2020 aventi canone noto ha riguardato livelli inferiori ai 300 €/mq/anno. Da notare tuttavia un 10% circa di deals chiusi ad un livello di canone superiore 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 il settimo trimestre consecutivo.

Analizzando l'offerta di spazi direzionali a Milano al Q4 2020, emerge che la disponibilità complessiva si attesta attorno a 1.215.000 mq con un tasso di sfritto aggregato pari al 10,1%. 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 130.000 mq (il 10% circa del totale vacante a Milano) inclusi circa 60.000 mq di grado A. La maggior parte delle superfici disponibili in città è concentrata invece nella Periferia e nell'Hinterland dove si contano al Q4 2020 circa 990.000 mq vacanti di cui circa 750.000 mq di qualità inferiore (grado B e C).

### Take away Q4 2020

**Assorbimento di spazi Uffici in riduzione rispetto al Q4 2019: -25% circa**

**Nella Periferia il 32% circa dell'assorbimento trimestrale**

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

## IL MERCATO INVESTIMENTI

### Take away Q4 2020

**Investimenti totali in diminuzione rispetto al Q4 2019: -70% circa**

**Volumi Uffici: -85% circa vs Q4 2019**

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

Il mercato immobiliare commerciale di Milano chiude il 2020 con circa €3,9 miliardi investiti pari al 45% circa del totale Italia. Il risultato del 2020 è inferiore a quello registrato nel 2019 (-23% circa), in linea con la media annuale quinquennale e in crescita rispetto alla media annuale decennale (+37% circa).

Performance sottodimensionata in città anche per il Q4 2020 che ha registrato volumi d'investimento per circa €800 milioni: -70% circa rispetto al Q4 2019 e -46% e -23% circa rispetto alle medie di riferimento degli ultimi 5 e 10 anni.

Il driver dei volumi a Milano si conferma essere il settore Uffici con circa €2,5 miliardi investiti nel 2020 (pari al 63% del totale in città e al 75% circa del totale Uffici in Italia), in decrescita del 35% circa rispetto al 2019, in sostanziale allineamento rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni ma in crescita rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni (+35% circa). I volumi investiti in Uffici nell'ultimo trimestre del 2020 sono stati pari a circa €340 milioni: -85% circa rispetto al Q4 2019 (da ricordare però come il miglior trimestre di sempre per il settore Uffici a Milano). In particolare, nel Q4 2020 si segnala anche una riduzione nel numero di operazioni Uffici chiuse non solo rispetto al Q4 2019 (8 vs 29) ma anche rispetto a quanto finalizzato in media nei Q4 degli ultimi 5 anni (20 operazioni circa).

Per quanto riguarda i rendimenti netti prime del prodotto Uffici, si registra, dopo nove trimestri consecutivi di stabilità, una compressione q-o-q nei due CBD: il CBD

Duomo passa dal 3,30% al 3,20% e il CBD Porta Nuova dal 3,70% al 3,60%. Si osserva invece una decompressione nel sottomercato dell'Hinterland che dal 7,10% raggiunge il 7,20%.

In termini di contributo ai volumi totali del 2020, agli Uffici segue, ad una certa distanza, la Logistica con circa €700 milioni: +70% circa rispetto al 2019. In particolare nel Q4 sono stati chiusi 4 deals per un totale di circa €130 milioni. Sul fronte dei rendimenti netti prime, stabilità q-o-q per la Logistica milanese al 5%.

Seguono nel 2020 gli investimenti in Prodotti Misti e Alternativi con circa €360 milioni ciascuno, confermando il trend di crescita registrato da qualche anno. Da evidenziare che la quasi totalità dei volumi investiti in Prodotti Misti a Milano nel 2020 è attribuibile al passaggio di proprietà di due asset a destinazione mista Uffici/Retail localizzati nel CBD Duomo di Milano. Fra i prodotti Alternativi da citare, oltre a vari progetti di sviluppo residenziale, anche la finalizzazione di un deal relativo ad uno studentato.

Residuali in città nel 2020 gli investimenti in Retail: un totale di €23 milioni attribuibili ad alcune piccole operazioni relative ad agenzie bancarie e al prodotto High Street. Per quest'ultimo segmento High Street da segnalare a Milano la stabilità q-o-q dei rendimenti netti prime al 3,40%.

Inesistenti in città nel 2020 gli investimenti nel settore Alberghiero.

Infine in termini di provenienza dei capitali, a Milano nel 2020 il 46% circa del totale è stato di tipo domestico: circa €1,8 miliardi investiti, livello in crescita del 32% circa rispetto a quello del 2019.

Fra i capitali stranieri hanno dominato i tedeschi con circa €770 milioni investiti in Logistica e Uffici, seguiti dagli statunitensi con circa €480 milioni e dai francesi con circa €380 milioni entrambi con investimenti concentrati prevalentemente nel prodotto Uffici.



### TOTALE MILANO 2020 €3.922 mln

**45% del totale Italia  
-23% vs 2019**



### UFFICI

**€2.476 mln -35% vs 2019**

63% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2020

**3,20% -10pb**



### LOGISTICA

**€699 mln +10% vs 2019**

18% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2020

**5,00% stabile**



### ALTERNATIVI

**€364 mln vs €66 mln nel 2019**

9% del totale città



### MISTI

**€360 mln vs €63 mln nel 2019**

9% del totale città



### RETAIL

**€23 mln -95% vs 2019**

1% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2020

**3,40% stabile**

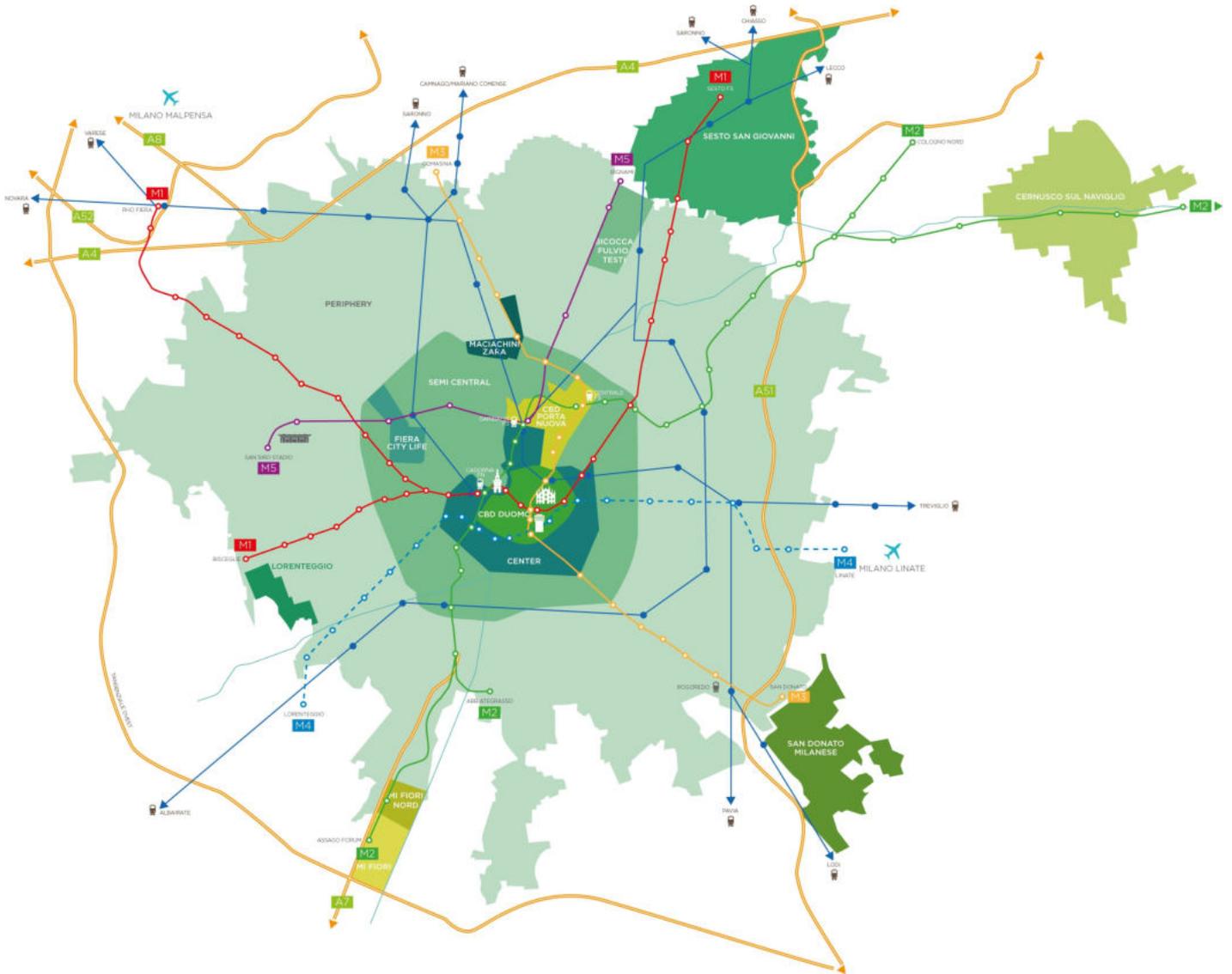
*Alberghiero €0 vs €307 mln nel 2019.*

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](http://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, 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