



**CITY NEWS
MILANO
Q2 2021**

MILANO MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

Q2 2021 vs Q2 2020: risultato positivo per il mercato locativo Uffici ma sottodimensionato per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali

IL MERCATO LEASING UFFICI

Nel Q2 2021 l'analisi del mercato locativo Uffici di Milano ha evidenziato un assorbimento di spazi pari a circa 122.500 mq, in aumento sia rispetto allo stesso periodo del 2020 che rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni (+90%, +20% e +40% circa). Aumento anche nel numero di operazioni chiuse: 75 nel Q2 2021 rispetto a 28 nel Q2 2020.

Grazie a questo risultato il primo semestre del 2021 registra a Milano un assorbimento pari a circa 201.100 mq, livello superiore del 23% circa rispetto a quello dello stesso periodo del 2020 e alla media degli H1 degli ultimi 10 anni ma in allineamento con la media degli H1 degli ultimi 5 anni.

Passando all'analisi delle diverse zone della città, nel Q2 2021 tutti i sottomercati hanno mostrato un aumento rilevante del take-up rispetto al Q2 2020 ad eccezione del CBD Porta Nuova che ha assorbito nel trimestre quasi 13.000 mq registrando una diminuzione del 70% rispetto al Q2 2020.

Nel Q2 2021 il 33% circa del take-up si è concentrato nel sottomercato del Centro grazie alla chiusura di un rilevante deal pre-let per circa 35.000 mq da parte di un tenant appartenente al settore dei servizi di consulenza. A seguire il sottomercato

della Periferia che ha assorbito il 30% circa del take-up trimestrale con circa 37.700 mq. L'Hinterland e il CBD Porta Nuova hanno registrato ciascuno l'11% circa del take-up trimestrale con rispettivamente 13.600 mq e 12.900 mq. In coda il Semicentro e il CBD Duomo che hanno assorbito rispettivamente circa 9.500 mq e circa 8.000 mq.

Anche nel semestre appena concluso la domanda di spazi Uffici a Milano si è concentrata per il 69% circa dei deal chiusi su una dimensione inferiore ai 1.000 mq. Una percentuale analoga si registra nel Q2. Da evidenziare inoltre che nel trimestre appena concluso sono stati chiusi 4 deals di dimensione superiore ai 5.000 mq.

Per quanto riguarda i canoni, i dati dell'H1 2021 mostrano una maggioranza di operazioni aventi un livello di canone inferiore ai 375 €/mq/anno (per il 70% circa del numero di deals chiusi aventi canone noto). Questa percentuale raggiunge il 75% circa nel Q2. Nell'ultimo trimestre chiuso sono state 9 le operazioni finalizzate a livelli di canone superiori ai 500 €/mq/anno.

Sul fronte dei canoni prime, si registra stabilità q-o-q rispetto al Q1 2021 in tutti i sottomercati di Milano con il CBD Duomo che permane a 600 €/mq/anno per il nono

trimestre consecutivo.

Analizzando invece l'offerta di spazi direzionali al Q2 2021, emerge che la disponibilità complessiva in città si attesta attorno a 1.335.800 mq con un tasso di sfitto aggregato pari all'11% (in aumento rispetto al Q1 2021 che registrava un 10,4%). Da notare tuttavia che nelle aree centrali (i due CBD e il Centro) i livelli di sfitto rimangono bassi e compresi tra il 3,5% e il 5%. In particolare, in questi tre sottomercati la disponibilità totale al Q2 è pari a quasi 156.000 mq (il 12% circa del totale vacante a Milano) inclusi circa 67.000 mq di grado A. La maggior parte delle superfici disponibili in città è concentrata invece nella Periferia e nell'Hinterland dove si contano al Q2 2021 circa 1.070.000 mq vacanti di cui circa 750.000 mq di qualità inferiore (grado B e C).

Take away Q2 2021

Assorbimento di spazi Uffici in aumento rispetto al Q2 2020

Un rilevante deal pre-let nel Centro

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

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q2 2021

Investimenti totali in diminuzione rispetto al Q2 2020

Volumi Uffici: -70% circa vs Q2 2020

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per tutte le asset class

Il mercato immobiliare commerciale di Milano ha registrato nel Q2 2021 investimenti complessivi per circa €724 milioni (il 40% circa del totale Italia) dato in diminuzione del 38% circa rispetto allo stesso trimestre del 2020 e del 18% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni ma in linea rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni.

Anche il primo semestre si chiude per la città di Milano con una decrescita degli investimenti rispetto all'H1 2020: -25% per circa €1,4 miliardi. Diminuzione (del 12% circa) anche rispetto alla media degli H1 degli ultimi 5 anni ma sostanziale allineamento con la media degli H1 degli ultimi 10 anni.

Analizzando il contributo delle diverse asset class, nel Q2 2021 il driver dei volumi a Milano risulta essere il prodotto Uffici che registra investimenti per circa €322 milioni (il 96% circa del totale investito in Uffici in Italia nel Q2 2021), in decrescita sia rispetto al Q2 2020 che alla media dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -70%, -44% e -26%). Sono state 9 le operazioni Uffici chiuse a Milano nel Q2 2021 inclusa una di portafoglio (interamente localizzata in città). Per quanto riguarda la provenienza dei capitali allocati nel prodotto Uffici a Milano nel Q2 2021 risulta che circa €220 milioni sono stati di tipo domestico per 4 operazioni chiuse (tra cui una rilevante acquisizione indiretta di quote). Gli investitori tedeschi hanno allocato circa €60 milioni relativi a un'unica operazione su un asset singolo nel CBD Duomo mentre i rimanenti €30 milioni circa sono stati allocati da capitali francesi e austriaci.

Relativamente ai rendimenti netti prime degli Uffici si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati milanesi ad eccezione dell'Hinterland che mostra una decompressione dal 7,20% al 7,30%. In particolare, per il terzo trimestre consecutivo il CBD Duomo permane al 3,20% e il CBD Porta Nuova al 3,60%.

A seguire, in termini di volumi investiti in città nel trimestre, i Prodotti Alternativi con circa €213 milioni relativi alla chiusura di 7 operazioni (tra cui 3 progetti per sviluppo residenziale).

Altri €104 milioni circa sono stati investiti in Logistica nell'area di Milano e hanno riguardato 3 deals tra cui 2 di portafoglio. I rendimenti netti prime per questo settore in città sono rimasti stabili al 4,75% per il secondo trimestre consecutivo.

A seguire nel trimestre circa €54 milioni sono stati investiti nei Prodotti Misti e attribuibili a 2 operazioni su asset singoli nel Semicentro.

In coda gli investimenti nei settori Alberghiero e Retail che registrano ciascuno circa €15 milioni attribuibili rispettivamente all'acquisizione di un Hotel nel Centro e di un Supermercato e di una porzione di un asset High Street nel CBD Duomo. Stabilità nel Q2 2021 dei rendimenti netti prime per l'High Street a Milano al 3,40% per il quarto trimestre consecutivo.

Infine, in termini di tipologia dei capitali, a Milano nel Q2 2021 il 60% circa del totale è stato di tipo domestico: circa €420 i milioni investiti da operatori italiani (per oltre la metà in Uffici). Fra gli investitori stranieri nel trimestre spiccano gli statunitensi con circa €170 milioni (per 6 operazioni) investiti interamente in Prodotti Alternativi e Logistica, seguiti dai tedeschi con circa €60 milioni investiti totalmente in un'operazione Uffici (già citata) e dai francesi con circa €35 milioni riferibili a 2 deals uno in Uffici e uno nel Residenziale. I rimanenti €25 milioni sono stati allocati da capitali inglesi e austriaci rispettivamente nel prodotto Alberghiero e in Uffici.



MILANO Q2 2021
€724 mln

40% del totale Italia
-38% vs Q2 2020



UFFICI

€322 mln -70% vs Q2 2020

45% del totale città

Rendimento netto prime 3,20% =



ALTERNATIVI

€213 mln +100% vs Q2 2020

30% del totale città



LOGISTICA

€104 mln vs €0 mln nel Q2 2020

14% del totale città

Rendimento netto prime 4,75% =



PRODOTTI MISTI

€54 mln vs €0 mln nel Q2 2020

7% del totale città



RETAIL

€16 mln +130% vs Q2 2020

2% del totale città

Rendimento netto prime 3,40% =



ALBERGHIERO

€15 mln vs €0 mln nel Q2 2020

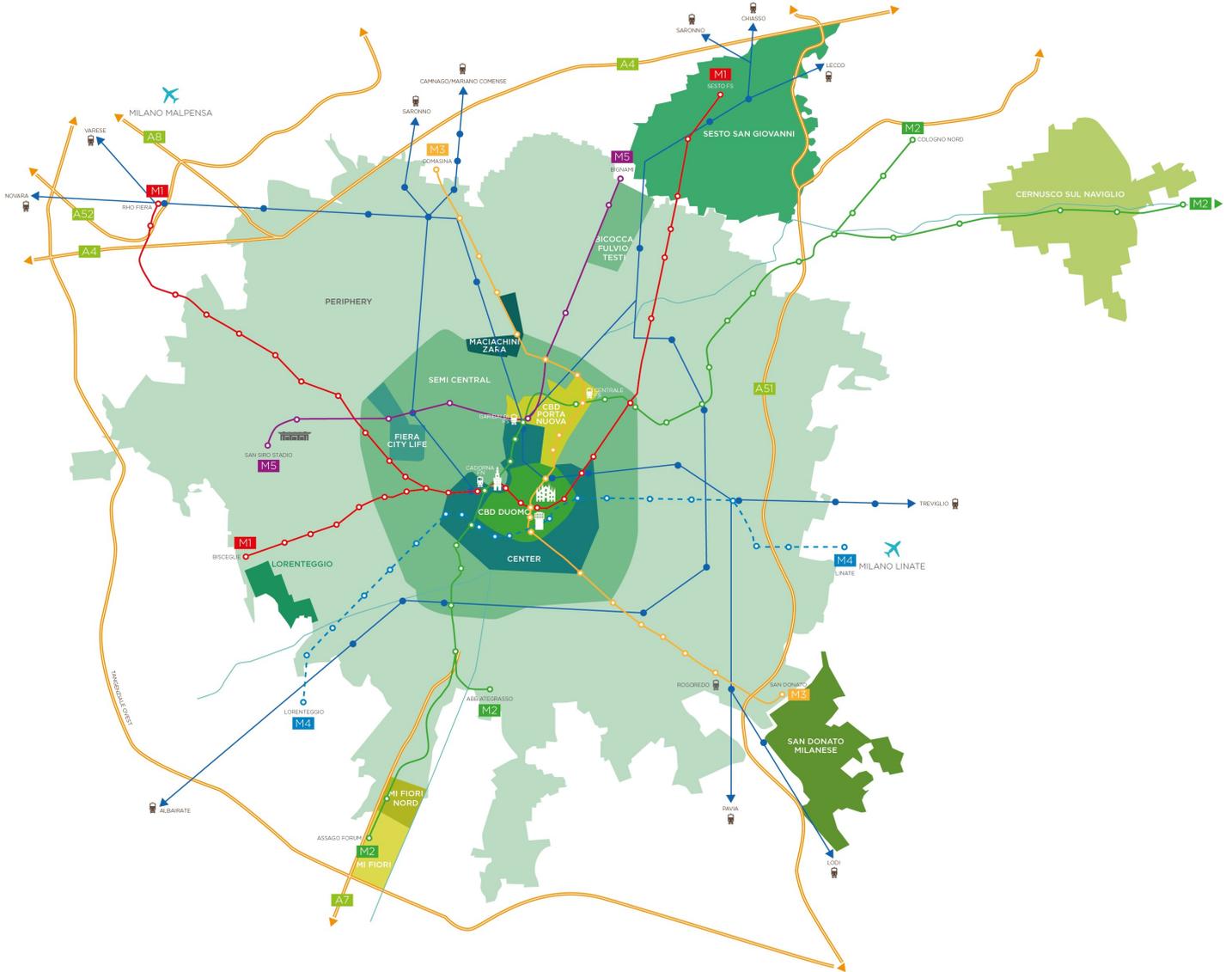
2% del totale città

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 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.



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world