



**CITY NEWS  
MILANO  
Q4 2021**

# MILANO MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

**A Milano nel 2021 performance positiva rispetto al 2020 sia per il mercato locativo Uffici che per il mercato degli investimenti commerciali**

## IL MERCATO LEASING UFFICI

Ottima performance nel 2021 per il mercato leasing Uffici di Milano che chiude con un take-up totale pari a circa 385.000 mq. Questo valore risulta in linea con quanto registrato nel 2018 e rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni, in aumento rispetto al 2020 (+33% circa) e rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni (+16% circa). Aumento rilevante nel 2021 anche nel numero di operazioni chiuse: poco più di 300 (valore allineato al 2018 e al 2019) rispetto alle circa 187 del 2020.

In particolare, il Q4 2021 ha mostrato un assorbimento di spazi pari a circa 97.700 mq: dato in leggero aumento a quello del Q4 2020 (+5% circa), in linea rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 5 anni e in leggera diminuzione rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 10 anni (-4% circa). Aumento anche nel trimestre del numero di operazioni chiuse: 94 nel Q4 2021 rispetto alle 65 del Q4 2020.

Passando all'analisi delle diverse zone della città, da evidenziare che il 30% circa del take-up del 2021 si è concentrato in Periferia con circa 115.000 mq assorbiti (per 70 operazioni). Questo risultato è stato impattato dalla chiusura nel Q2 2021 di un rilevante deal owner occupier per circa 20.000 mq da parte di un tenant appartenente al settore energetico e nel Q4 2021 grazie alla chiusura di un importante deal pre-let per circa 12.500 mq da parte di un tenant appartenente al settore beauty e cosmetica. A seguire, il CBD Duomo, il

CBD Porta Nuova, il Centro e il Semicentro hanno assorbito ciascuno il 14% circa del take-up totale e rispettivamente circa 55.000 mq (nel Centro nel Q2 2021 è stato chiuso un rilevante deal pre-let per circa 35.000 mq da parte di un tenant appartenente al settore della consulenza). L'Hinterland ha pesato il 13% circa sul totale assorbito nel 2021 (registrando circa 49.000 mq). Da sottolineare che, in termini di trend, tutti i sottomercati milanesi hanno registrato un aumento di take-up rispetto al 2020 con la sola eccezione del sottomercato dell'Hinterland che ha registrato una variazione negativa rispetto all'anno precedente (-15% circa).

Procedendo nell'analisi, il 71% circa delle transazioni chiuse nel 2021 è stato di dimensione inferiore ai 1.000 mq. Da segnalare che nel corso dell'anno sono stati registrati circa 11 deals di dimensione superiore ai 5.000 mq (di cui cinque avente dimensione superiore a 10.000 mq).

Sul fronte dei canoni, si è osservato che circa il 50% delle transazioni del 2021 aventi canone noto ha riguardato livelli inferiori ai 300 €/mq/anno. Da notare tuttavia un 17% circa di deals chiusi ad un livello di canone superiore ai 500 €/mq/anno.

Sul fronte dei canoni prime Uffici, nel trimestre si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati di Milano ad eccezione del CBD Duomo che registra un aumento e raggiunge il livello di 610 €/mq/anno (da 600 €/mq/anno).

Il CBD Porta Nuova e il Centro permangono rispettivamente a 540 €/mq/anno e 500 €/mq/anno per il secondo trimestre consecutivo.

Analizzando l'offerta di spazi direzionali a Milano al Q4 2021, emerge che la disponibilità complessiva si attesta attorno a 1.295.000 mq con un tasso di sfritto aggregato pari al 10,6%. 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 6,5%. In particolare, in questi tre sottomercati la disponibilità totale è pari a quasi 156.000 mq (il 12% circa del totale vacante a Milano) inclusi circa 75.000 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 2021 circa 1.043.000 mq vacanti di cui circa 727.000 mq di qualità inferiore (grado B e C).

### Take away Q4 2021

**Assorbimento di spazi Uffici in aumento rispetto al Q4 2020: +33% circa**

**Nella Periferia il 40% circa dell'assorbimento trimestrale**

**Canoni prime Uffici stabili q-o-q in tutti i sottomercati ad eccezione del CBD Duomo che registra un aumento**

## IL MERCATO INVESTIMENTI

### Take away Q4 2021

Investimenti totali in aumento rispetto al Q4 2020: **+112% circa**

Volumi Uffici: **+47% circa vs Q4 2020**

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

Il mercato immobiliare commerciale di Milano chiude il 2021 con circa €4 miliardi investiti pari al 44% circa del totale Italia. Il risultato del 2021 è leggermente superiore a quello registrato nel 2020 (+3% circa), in linea con la media annuale quinquennale e in crescita rispetto alla media annuale decennale (+30% circa).

Performance sovradimensionata in città nel Q4 2021 che ha registrato volumi di investimento per circa €1,7 miliardi: valore doppio al Q4 2020 e in aumento rispetto alle medie di riferimento degli ultimi 5 e 10 anni (+7% e +42% circa, rispettivamente).

Il driver dei volumi a Milano nel 2021 si conferma essere il settore Uffici con circa €1,7 miliardi investiti (pari al 42% del totale in città e al 79% circa del totale Uffici in Italia), in decrescita sia rispetto al 2020 che alla media annuale degli ultimi 5 e 10 anni (-32%, -31% e -13% circa). I volumi investiti in Uffici nell'ultimo trimestre del 2021 sono stati pari a circa €500 milioni: +47% circa rispetto al Q4 2020. In particolare, nel Q4 2021 si segnala anche un aumento nel numero di operazioni Uffici chiuse rispetto al Q4 2020 (16 vs 8) ma in linea rispetto a quanto registrato in media nei Q4 degli ultimi 5 anni (18 operazioni circa). Per quanto riguarda i rendimenti netti prime del prodotto Uffici, si registra stabilità in tutti i sottomercati milanesi ad eccezione del CBD Duomo che registra una contrazione dal 3,20% nel Q3 2021 al 3,10% nel Q4 2021. Il CBD Porta Nuova rimane stabile al 3,60% (per il quinto trimestre consecutivo) e il Centro al 4% (per il quattordicesimo trimestre consecutivo).

In termini di contributo ai volumi totali del 2021, agli Uffici segue, ad una certa

distanza, il Retail che registra volumi eccezionali per circa €890 milioni: valore record rispetto al 2020 quando gli investimenti in questo settore erano stati inesistenti e rispetto alla media annuale quinquennale e decennale (+61% e +133% circa). In particolare nel Q4 sono stati registrati €785 milioni, valore record per il Retail a Milano. Questo risultato è quasi totalmente attribuibile a una rilevante transazione di portafoglio che ha coinvolto svariati asset (tra cui un importante asset High Street localizzato nel CBD Duomo) e localizzati nel CBD Duomo e nel Centro. Per il segmento High Street da segnalare a Milano la stabilità q-o-q dei rendimenti netti prime al 3,40%.

Seguono nel 2021 gli investimenti in Prodotti Alternativi con circa €660 milioni, confermando il trend di crescita registrato ormai da qualche anno. Da evidenziare che la quasi totalità dei volumi investiti in Prodotti Alternativi a Milano nel 2021 è attribuibile al Residenziale Istituzionale.

La Logistica e i Prodotti Misti hanno registrato nel 2021 a Milano circa €300 milioni ciascuno. Sul fronte dei rendimenti netti prime, si registra una compressione q-o-q per la Logistica milanese dal 4,50% del Q3 2021 al 4,00% a fine 2021.

In coda il settore Alberghiero che nel 2021 a Milano ha registrato investimenti per circa €185 milioni, in aumento rispetto al 2020 che non aveva visto investimenti in questa asset class.

Infine in termini di provenienza dei capitali, a Milano nel 2021 il 27% circa del totale è stato di tipo domestico: circa €1,1 miliardo investito, in diminuzione del 40% circa rispetto al valore del 2020.

Fra i capitali stranieri hanno dominato gli statunitensi con circa €2 miliardi investiti principalmente in Retail e Alternativi, seguiti dai francesi con circa €275 milioni e dai tedeschi con circa €270 milioni entrambi con investimenti concentrati prevalentemente nel prodotto Uffici.



### TOTALE MILANO 2021 €4.035 mln

**44%** del totale Italia  
**+3%** vs 2020



### UFFICI

**€1.693 mln** -32% vs 2020

42% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2021

**3,10%** -10 pb



### RETAIL

**€888 mln** vs €23 M in 2020

22% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2021

**3,40%** stabile



### ALTERNATIVI

**€660 mln** +81% vs 2020

16% del totale città



### MISTI

**€312 mln** vs -13% vs 2020

8% del totale città



### LOGISTICA

**€299 mln** -57% vs 2020

7% del totale città

Rendimento netto prime Q4 2021

**4,00%** -50 pb



### ALBERGHIERO

**€183 mln** vs €0 in 2020

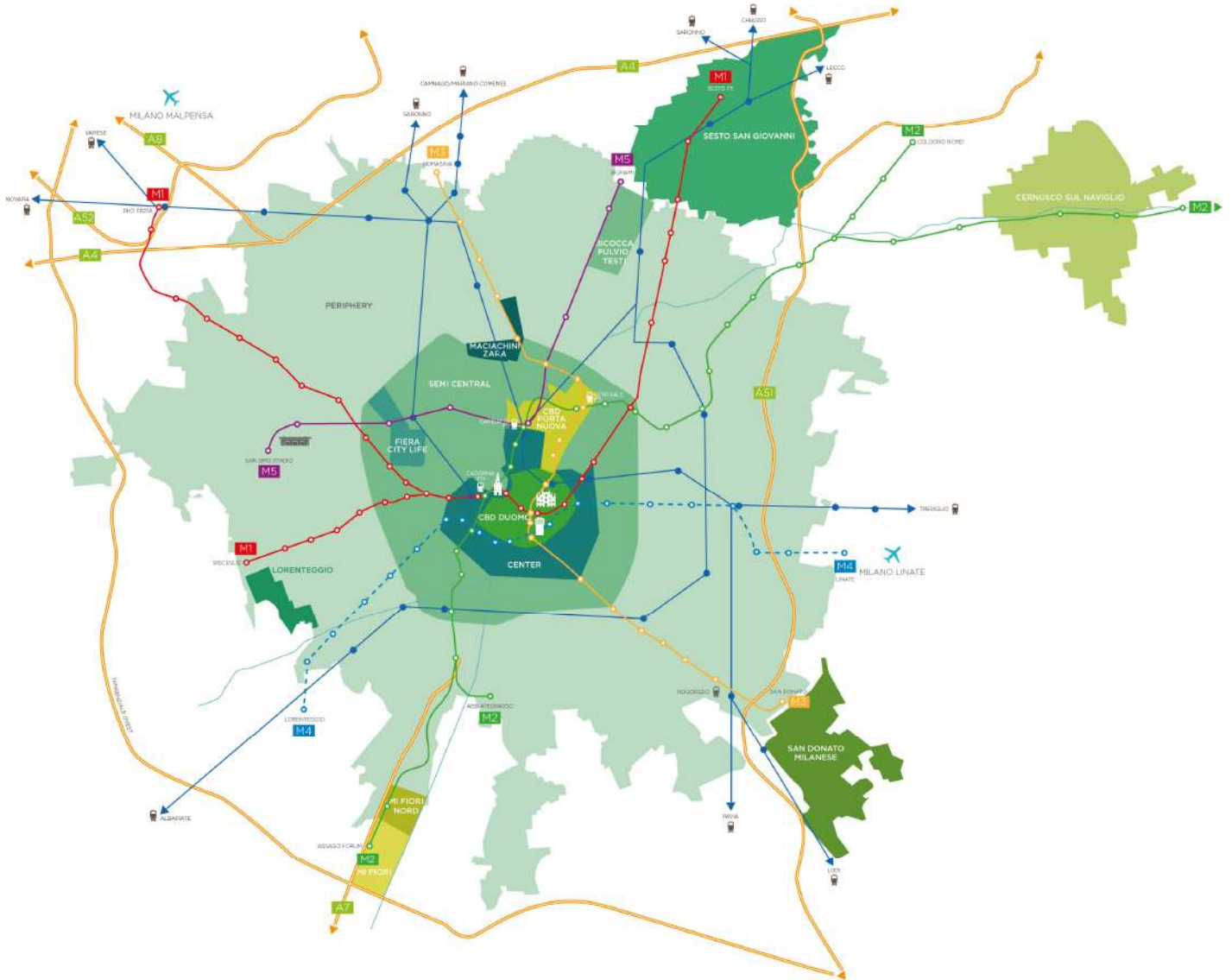
5% del totale città

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

Anthony Aimar  
Senior Analyst—Research  
Tel: +39 334 6169029  
anthony.aimar@realestate.bnpparibas



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



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

#### 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