



**CITY NEWS
MILANO
Q3 2021**

MILANO MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI E LOCATIVO UFFICI

Q3 2021 vs Q3 2020: performance positiva per il mercato locativo Uffici e sottodimensionamento per il mercato investimenti IL MERCATO LEASING UFFICI

Nel Q3 2021 l'analisi del mercato locativo Uffici di Milano ha evidenziato un assorbimento di spazi pari a circa 88.600 mq; dato superiore sia a quello del Q3 2020 che alla relativa media degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente +170%, +5% e +30% circa). Significativo aumento anche nel numero di operazioni chiuse: 79 nel Q3 2021 (in linea con il Q3 2019) rispetto alle 30 nel Q3 2020.

Relativamente ai primi nove mesi del 2021, l'assorbimento di spazi Uffici è stato pari a circa 289.000 mq; valore in aumento rispetto a quello dello stesso periodo del 2020 (+48% circa) e rispetto alla media dei primi nove mesi degli ultimi 10 anni (+25% circa) ma allineato rispetto alla media dei primi nove mesi degli ultimi 5 anni.

Passando all'analisi delle diverse zone di Milano, nel Q3 2021 il 30% circa del take-up si è concentrato nell'Hinterland, grazie alla chiusura, tra le altre, di una rilevante operazione di circa 6.300 mq da parte di un tenant appartenente al settore assicurativo. A questo sottomercato è seguita la Periferia che ha assorbito circa il 25% del take-up trimestrale con la chiusura di 17 operazioni. Ad una certa distanza i sottomercati del Semicentro e del CBD Porta Nuova ciascuno con il 15% circa del totale assorbito. Nel CBD Porta Nuova si è registrata una rilevante transazione di circa 6.500 mq chiusa da un tenant appartenente al settore della

distribuzione retail. Infine il CBD Duomo e il Centro hanno registrato ciascuno il 10% circa di assorbimento. Tutti i sottomercati milanesi hanno mostrato una crescita dei loro livelli di assorbimento rispetto al Q3 2020.

Con riferimento ai primi nove mesi 2021, tutti i sottomercati di Milano hanno confermato una performance positiva con l'unica eccezione del CBD Porta Nuova e della Periferia che hanno registrato invece un calo (-15% e -10% circa) rispetto allo stesso periodo del 2020.

Riguardo alle caratteristiche della domanda, anche nei primi nove mesi del 2021 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 2021 sono stati registrati solo 2 deals (già menzionati) aventi dimensione superiore ai 5.000 mq.

Per quanto concerne i canoni, i dati YTD Q3 2021 mostrano che la metà delle operazioni chiuse (avente canone noto) ha riguardato canoni inferiori ai 300 €/mq/anno e circa il 15% dei deals ha riguardato canoni superiori ai 500 €/mq/anno.

Sul fronte dei canoni prime, si è registrata stabilità rispetto al Q2 2021 nel CBD Duomo che permane a 600 €/mq/anno per il decimo trimestre consecutivo. Il CBD Porta Nuova ha mostrato invece un aumento del

suo valore nel Q3 2021 da 510 €/mq/anno (registrato per nove trimestri consecutivi) a 540 €/mq/anno.

Per quanto riguarda l'offerta Uffici, il tasso di sfritto aggregato a Milano è diminuito leggermente al 10,9% dall'11% del Q2 2021. Tuttavia occorre ricordare che nei due CBD i tassi di sfritto permangono a livelli più bassi e rispettivamente al 4,7% il CBD Duomo e al 3,3% il CBD Porta Nuova.

Il totale spazi Uffici immediatamente disponibili in città al Q3 2021 è pari a circa 1.330.000 mq concentrati prevalentemente in Periferia (44% circa) e nell'Hinterland (35% circa). Per quanto riguarda la qualità degli spazi vacanti, da evidenziare che si tratta in prevalenza di spazi di grado B per un totale di circa 556.000 mq. Più nel dettaglio, la disponibilità al Q3 2021 di spazi di grado A nei sottomercati CBD Duomo, CBD Porta Nuova e Centro è pari a circa 86.000 mq in totale.

Take away Q3 2021

Assorbimento di spazi Uffici in aumento rispetto al Q3 2020

Due rilevanti deals nell'Hinterland e nel CBD Porta Nuova

Canone prime Uffici stabile q-o-q nel CBD Duomo e in aumento nel CBD Porta Nuova

IL MERCATO INVESTIMENTI

Take away Q3 2021

Investimenti in diminuzione rispetto al Q3 2020

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

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per Uffici e High Street Retail, in compressione per Logistica

Il mercato immobiliare commerciale di Milano ha registrato nel Q3 2021 investimenti complessivi per circa €943 milioni (il 40% circa del totale Italia) in diminuzione del 25% circa rispetto allo stesso trimestre del 2020 ma in aumento rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente circa +15% e +70%). Si tratta del secondo miglior Q3 degli ultimi 10 anni in città.

Questo risultato ha portato i volumi totali investiti in città nei primi nove mesi del 2021 a circa €2,3 miliardi contro i circa €3,1 miliardi dello scorso anno (-25% circa). Questi volumi risultano in linea con la relativa media degli ultimi 5 anni ma in aumento rispetto alla relativa media degli ultimi 10 anni (+23% circa).

Il risultato registrato a Milano nel terzo trimestre 2021 è dovuto prevalentemente agli investimenti effettuati nel prodotto Uffici: circa €743 milioni (+14% circa rispetto al Q3 2020) riferibili alla chiusura di 14 operazioni e pari all'80% circa del totale trimestrale a Milano e all'85% circa del totale Uffici in Italia nel trimestre. Si è trattato del miglior Q3 di sempre per gli Uffici a Milano in termini di investimenti. Rispetto alla nazionalità degli acquirenti di questo prodotto in città nel Q3 2021 risulta che circa €300 milioni (relativi a 4 operazioni) sono stati allocati da investitori domestici. Anche i players francesi hanno chiuso 4 operazioni, 2 nel Semicentro, una in Periferia e una nell'Hinterland per un totale di circa €170 milioni mentre circa €120 milioni sono stati allocati da capitali

tedeschi e relativi a un'unica operazione chiusa nel CBD Duomo. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati milanesi. In particolare per il quarto trimestre consecutivo il CBD Duomo è rimasto al 3,20% mentre il CBD Porta Nuova al 3,60%.

A seguire, ad una certa distanza, in termini di volumi investiti nel Q3 2021 il settore Retail con circa €75 milioni (pari all'80% circa del totale investito in questo settore in Italia nel trimestre) riguardanti la chiusura di un deal High Street Retail nel CBD Duomo per circa €50 milioni e di un deal relativo ad un centro commerciale nell'Hinterland per circa €25 milioni. Entrambe le operazioni sono state perfezionate da capitali domestici. I rendimenti netti prime dell'High Street a Milano sono rimasti stabili al 3,40% per il quinto trimestre consecutivo.

A seguire, nel Q3 2021 sono stati investiti nel settore Alberghiero e in quello dei Prodotti Alternativi poco meno di €60 milioni ciascuno. I volumi dell'Alberghiero sono relativi a 2 operazioni di cui una di portafoglio chiusa in varie locations della città per circa €50 milioni e finalizzata da capitali francesi. Gli investimenti registrati nel trimestre nei Prodotti Alternativi fanno riferimento nel dettaglio ad un'operazione di sviluppo in Periferia per circa €35 milioni (finalizzata da capitali statunitensi) e ad un'operazione residenziale nel Semicentro per circa €22 milioni (finalizzata da capitali domestici).

In coda la Logistica che ha registrato nel Q3 2021 circa €10 milioni relativi a un'unica operazione in Periferia finalizzata da capitali statunitensi. Nel Q3 2021 a Milano da segnalare una compressione dei rendimenti netti prime per la Logistica dal 4,75% del Q2 all'attuale 4,50%.

In città non si ha evidenza nel terzo trimestre di quest'anno di operazioni chiuse su Prodotti Misti.



MILANO Q3 2021 €943 mln

40% del totale Italia
-25% vs Q3 2020



UFFICI

€743 mln +14% vs Q3 2020

79% del totale città

Rendimento netto prime

3,20% =



RETAIL

€75 mln vs €0 mln nel Q3 2020

8% del totale città

Rendimento netto prime

3,40% =



H

ALBERGHIERO

€58 mln vs €0 mln nel Q3 2020

6% del totale città



ALTERNATIVI

€57 mln -48% vs Q3 2020

6% del totale città



LOGISTICA

€10 mln -97% vs Q3 2020

1% del totale città

Rendimento netto prime

4,50% -25 pb

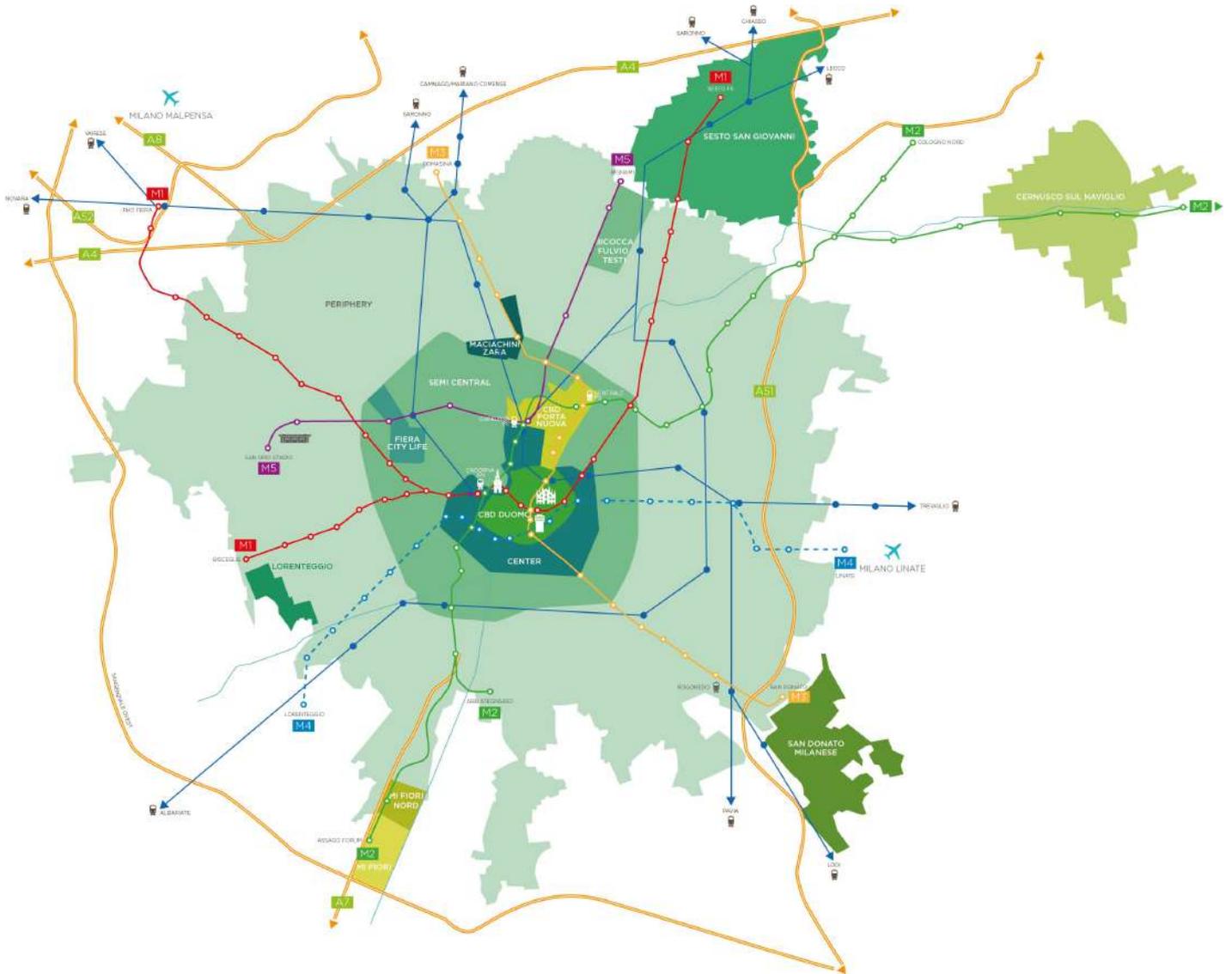
Misti €0 vs €104 mln nel Q3 2020

I rendimenti netti prime sono da intendersi come guida dei trend di mercato. I livelli sono stabiliti come mix tra market sentiment e valori delle transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

BNP Paribas Real Estate Research Italy

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