



AT A GLANCE MILANO Q2 2010

Gli investimenti a Milano sono lievemente cresciuti nel secondo trimestre del 2010 rimanendo su volumi piuttosto contenuti: nonostante l'interesse degli investitori sembri maggiore rispetto ad un anno fa rimane ancora difficile riuscire a far incontrare l'offerta con le aspettative della domanda. Il mercato immobiliare delle locazioni a Milano continua ad essere caratterizzato per lo più da piccole operazioni in termini di volumi e superfici degli uffici locati. La domanda è stabile in termini di mq e numero di richieste.

| | Q2 2010 | Trends |
|--------------------------------|------------|--------|
| Stock (m ²) | 11.690.000 | → |
| Sfitto (m ²) | 1.078.000 | → |
| Domanda (m ²) | 340.000 | → |
| Assorbimento (m ²) | 81.000 | ↗ |
| Investimenti (€ mil) | 270 | ↗ |

BNP Paribas Real Estate Research

INVESTIMENTI

Gli investimenti immobiliari diretti nel mercato Italiano si mantengono ancora su volumi piuttosto contenuti: nel secondo trimestre dell'anno è stato registrato € 1 miliardo di investimenti. Tale valore è poco superiore a quello dello stesso trimestre del 2009 ed appare particolarmente sostenuto da alcuni investimenti di grandi dimensioni nel settore *retail* (come ad esempio l'acquisto del centro commerciale Porta di Roma per €440 mil crica da parte di una *joint venture* tra Allianz e Corio). Gli investimenti in immobili ad uso terziario sono invece in calo a causa delle difficoltà che trovano offerta e domanda ad incontrarsi con successo.

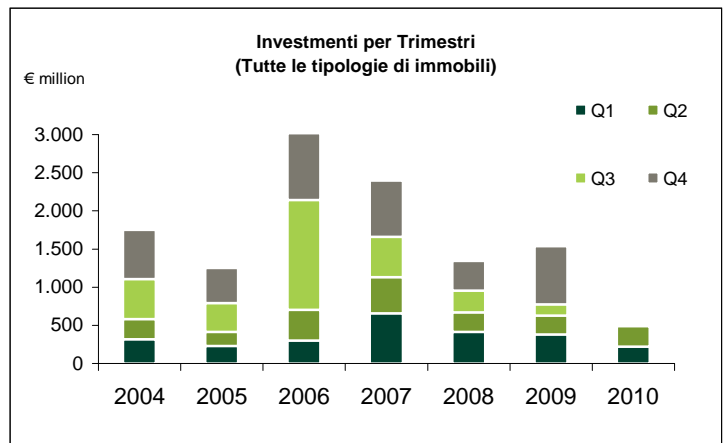
A Milano, dopo i € 220 mil investiti nel primo trimestre, è stata registrata una timida crescita dell'attività che ha portato il volume investito tra Aprile e Giugno a circa € 270 mil. Per la quasi totalità gli investimenti si sono concentrati in immobili ad uso terziario situati nel centro della città o in zone semicentrali (in particolare nelle vicinanze della stazione centrale).

ASSORBIMENTO

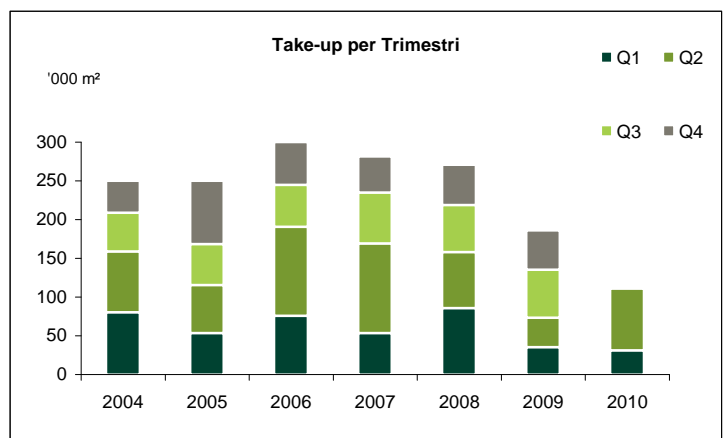
Il mercato delle locazioni immobiliari di Milano ha registrato nel secondo trimestre del 2010 un livello di assorbimento di circa 81.000 mq. A parte due grandi *deals* transati in questo quarter (Unicredit ha locato circa 35.000 mq in Porta Nuova per il suo nuovo Headquarter e un'altra società che opera nel settore della finanza che ha locato circa 16.000 mq in zona Lorenteggio) il volume di assorbimento è stato relativamente basso e caratterizzato da piccole operazioni per dimensioni e superfici degli uffici locati. Si registrano una decina di operazioni al di sotto dei 500 mq (che gli operatori, contrariamente a quanto accadeva fino ad un paio di anni fa, iniziano a monitorare perché sempre più numerose), un'altra decina di operazioni comprese tra i 1000 e i 3000 mq, mentre il 50% dei deals realizzati in questo secondo trimestre dell'anno interessa uffici dalle superfici comprese tra i 500 ed i 1.000 mq. Inoltre a causa dell'allungamento dei tempi delle negoziazioni alcune operazioni che dovevano completarsi in questo trimestre sono slittate al prossimo.

| | Q2 2010 | Trends |
|---------------------------------------|---------|--------|
| Canone Prime (€/m ² /anno) | 500 | → |
| Canone Medio (€/m ² /anno) | 238 | ↘ |
| Rendimento Prime (%) | 5,30% | → |
| Tasso di Sfitto (%) | 9,2% | → |

BNP Paribas Real Estate Research



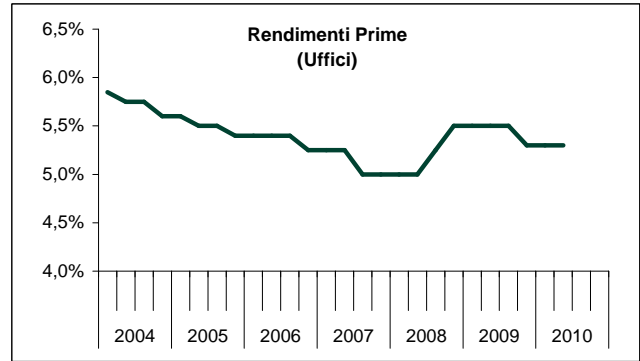
BNP Paribas Real Estate Research



BNP Paribas Real Estate Research

RENDIMENTI

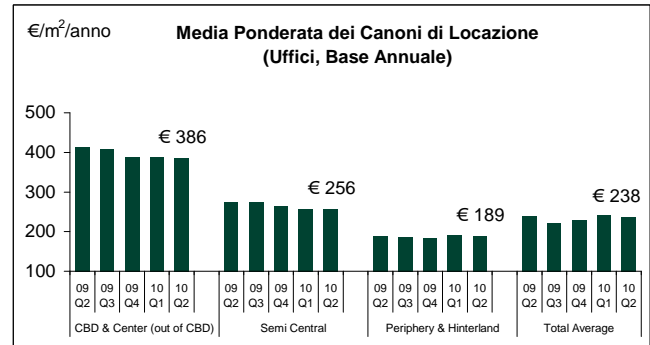
Neppure nel secondo trimestre del 2010 sono stati registrati investimenti *prime* nel CBD: le principali transazioni chiuse sono state un acquisto da parte di un futuro utilizzatore (immobile in Piazza Cadorna acquistato da Edison) e una vendita all'asta (immobile delle Poste in Piazza Cordusio). I rendimenti *prime* sembrano tuttavia ancora stabili a quota 5,3% nel CBD. Le principali tipologie di investitori attivi al momento sul mercato sono operatori con un basso profilo di rischio (investitori privati, enti previdenziali attraverso fondi immobiliari...) e ciò contribuisce a tenere ad un livello piuttosto basso i rendimenti *prime*.



BNP Paribas Real Estate Research

CANONI

I canoni *prime* registrati nel secondo trimestre del 2010 si attestano stabili vicino ai 500 €/mq/anno. In questo quarter non sono tuttavia state registrate alcune transazioni al di sopra di questo valore e l'uso di incentivi e *step rent* continua ad essere una pratica frequentemente utilizzata. L'andamento dei canoni medi mostra un livello in discesa rispetto allo scorso trimestre dopo due quarter in lieve aumento, raggiungendo un livello di circa 238€/mq/anno (nei mesi passati si era registrato un valore pari a 242 €/mq/anno).

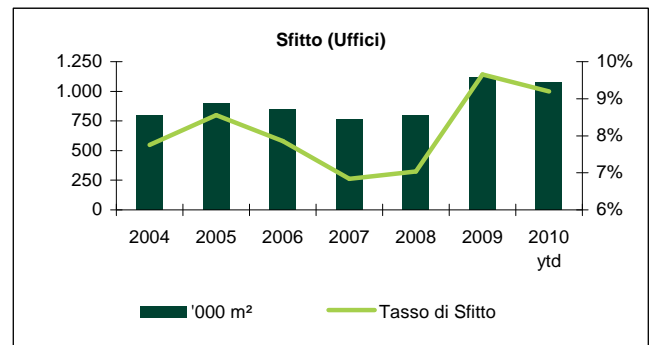


BNP Paribas Real Estate Research

OFFERTA

Il tasso di sfritto nel secondo trimestre del 2010, mostra un andamento piuttosto stabile se comparato al trimestre precedente, attestandosi su un valore che risulta essere pari al 9.2% per un totale di circa 1.178.000 mq di sfritto.

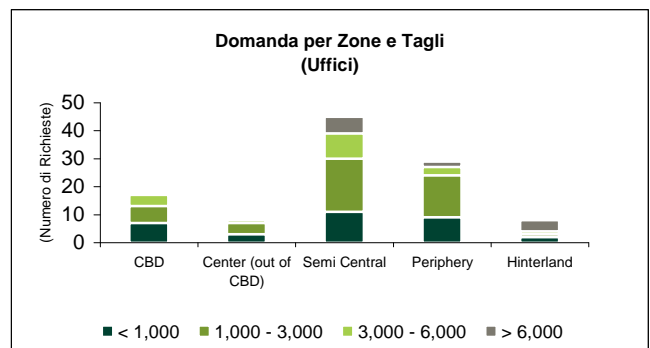
Il volume totale di mq di nuovi uffici immessi sul mercato nel secondo trimestre è stato pari a circa 35.000 mq. A causa della crisi molti progetti stanno subendo ritardi e questo spiega il rallentamento della crescita del *vacancy rate* che negli ultimi due anni è cresciuto in maniera costante e significativa. Nonostante i rallentamenti il livello di completion nel 2010 sarà elevato per gli standard milanesi, tuttavia gli immobili di nuova consegna sono quelli che attualmente destano maggior interesse da parte degli utilizzatori.



BNP Paribas Real Estate Research

DOMANDA

La ricerca di uffici risulta essere abbastanza stabile in termine di mq e numero di richieste. Il volume della domanda (potenziale e attiva) registrato nel secondo trimestre del 2010 si attesta intorno ai 342.000 mq. Il motivo principale che spinge le società a valutare di cambiare sede è dettato, oggi, da situazioni contrattuali giunte a scadenza. Le società continuano ad essere orientate a spostarsi dal centro verso aree più decentrate per occupare immobili di migliore qualità, di maggiore efficienza e dal *concept* più moderno. Il principale *driver* della domanda sul mercato di Milano nel 2010 è rappresentato nuovamente dal settore bancario/finanziario e probabilmente in ripresa dopo un "dormiente" 2009.



BNP Paribas Real Estate Research

CONTATTI

BNP Paribas Real Estate
 Corso Italia, 15/A, 20122, Milano
 Tel: +39 02 32 11 53
 www.realestate.bnpparibas.it