

MILANO | UFFICI

Market Report

QUARTER 2 | 2018

Il mercato delle locazioni | UFFICI

L'assorbimento di spazi direzionali nel primo semestre del 2018 ha registrato un volume di circa 200.000 mq, solo il 3% in meno rispetto allo stesso periodo del 2017. Si conferma quindi per il secondo anno consecutivo un volume pari a quasi il doppio degli anni dal 2012 al 2016 (il cui volume medio si attestava intorno ai 130.000 mq). Rispetto all'anno scorso aumentano in maniera sostanziale il numero di transazioni, attestandosi a 137; diminuisce quindi la superficie media transata (da 1.700 mq a 1.500 circa).

Lo stock rimane pressoché costante rispetto al trimestre precedente, mentre continua il processo di ammodernamento degli uffici. Sono infatti circa 20.000 mq gli uffici consegnati nel trimestre a seguito di un grande intervento di ristrutturazione, di cui il 60% in zone centrali.

L'immobile più significativo è localizzato in Piazza Cordusio, storica sede prima della Borsa e poi delle Poste e Telegrafi, che è stato completamente sventrato e ristrutturato fino a ottenere nuovi uffici per un totale di circa 6.660 mq. La parte retail di circa 2.400 mq è già stata locata al noto marchio americano Starbucks che dovrebbe aprire il più grande negozio d'Europa, con una formula adattata al mercato italiano.

Nelle immediate vicinanze della fermata Turati della Metropolitana e in prossimità dei Giardini Pubblici Indro Montanelli, invece, è stato consegnato l'immobile di Via Principe Amedeo 5, con una superficie totale di circa 7.000 mq che ha raggiunto la classificazione di Leed Gold e una classe energetica di tipo A. Proprio nel secondo trimestre è stata locata la parte ancora libera dell'immobile con un contratto di pre-let a una società che offrirà spazi di coworking.

Questa tipologia di lavoro sta prendendo sempre più piede in città. La diffusione di questo tipo di società, nelle varie forme esistenti, sta diventando sempre più capillare. Le società più stabilizzate stanno invece cercando di adottare dei metodi di lavoro più flessibili in un'ottica di smartworking. Questo richiede da parte dei proprietari di avere degli spazi sempre più flessibili.

L'aumento dell'attività e, soprattutto, l'interesse per gli immobili di pregio spingono al rialzo i canoni *prime* nel CBD che si attestano ora sui 530 €/mq/anno. Gli immobili in ristrutturazione intorno a Piazza Cordusio e in generale nella zona del CBD Duomo hanno tutti dei canoni richiesti compresi tra i 550 e i 600 €/mq/anno e le trattative in corso dovrebbero spingere ulteriormente al rialzo il canone *prime* (ma bisognerà tenere in considerazione gli incentivi).

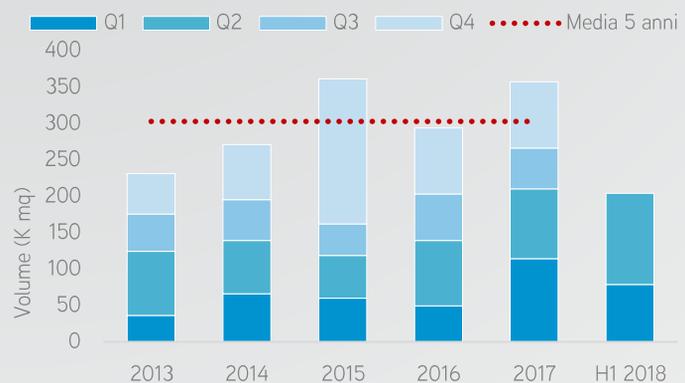
Indicatori socio-economici

	MILANO	ITALIA
Popolazione	1.366.180	60.484.000
Tasso di Disoccupazione	8,1%	11,5%
Crescita Occupazione	+2,3%	+1,3%
Reddito medio pro-capite	30.600 €	20.700 €

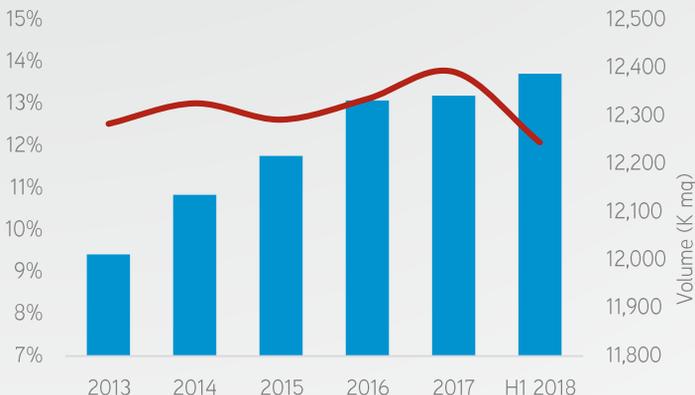
Fonte: Popolazione > ISTAT
Disoccupazione > UrbiStat

Occupazione > CC Milano/ISTAT
PIL pro-capite > MEF

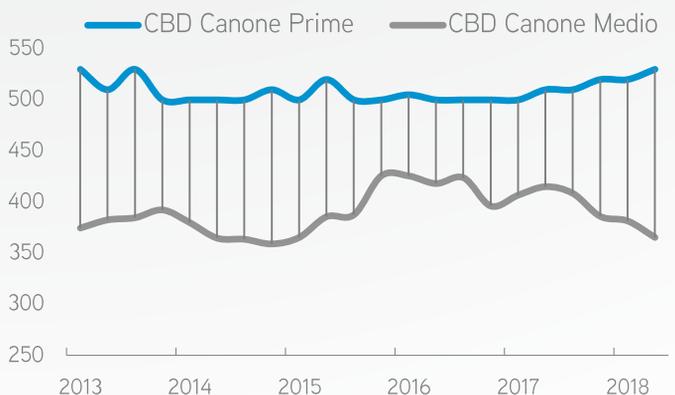
Assorbimento



Stock e tasso di sfritto



Canoni CBD (€/mq/a)



Se il 2017 era stato caratterizzato dall'assenza di transazioni anomale, nel corso del primo semestre è stato siglato il prelet di oltre 30.000 mq da parte di PwC nella terza torre di CityLife (Torre Libeskind). Si esaurisce quindi la disponibilità di superfici così ampie in torri nella zona di CityLife, almeno fino a che non verranno messe in cantiere le ultime due, al momento solo nella fase progettuale.

Pertanto, l'assorbimento si concentra nelle zone del Semicentro e della Periferia, che raggiungono rispettivamente il 30% e il 28% del volume totale, seguite dall'Hinterland (16%) e dal CBD Duomo (12%).

L'attività ridotta nel CBD Porta Nuova nasconde invece delle transazioni in corso di negoziazione sui numerosi cantieri attualmente attivi, soprattutto all'avvicinarsi della data di consegna. La domanda, infatti, rimane alta per questa zona dove i prodotti, sia nuovi che ristrutturati, sono di alta qualità.

In termini di superfici, la fascia tra i 1.000 e 3.000 mq continua a rappresentare uno zoccolo duro del mercato milanese. Al di là della transazione di PwC sopracitata, si registrano importanti transazioni superiori ai 6.000 mq. Il primo semestre conferma queste tendenze con rispettivamente il 22% e il 30% per queste due fasce di transazioni.

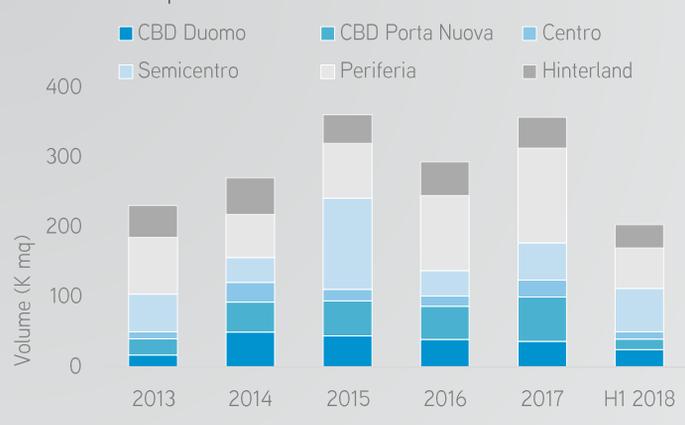
Un indicatore di buona salute del mercato è dato dal grande volume di transazioni di società in espansione pari a oltre 12.000 mq per il primo semestre del 2018, superiore del 20% rispetto allo stesso periodo del 2017. La metà circa di questi uffici sono situati in centri direzionali nelle zone periferiche della città, come il Caldera Business Centre e il Bodio Center.

Per quanto riguarda invece l'analisi del volume assorbito in base alla fascia di canone si evidenzia quella compresa tra i 300 e 375 Euro, all'interno della quale si concentra il 26% del volume totale transato, preceduta solo dalla fascia più bassa compresa tra 150 e 230 Euro, pari al 29% circa.

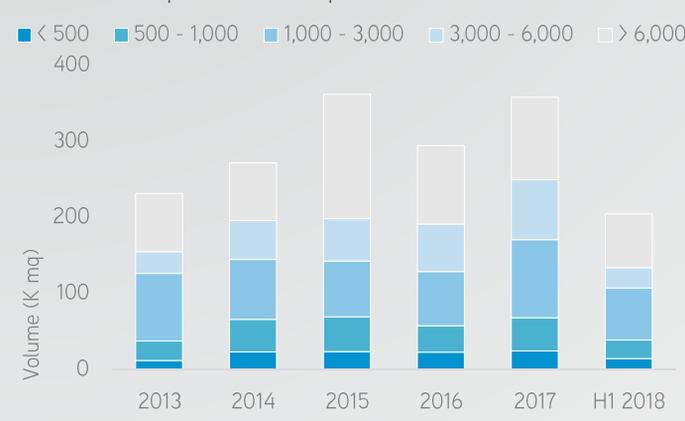
Alcune società, invece, decidono di non andare in affitto ma di comprare i loro uffici per un totale di circa 9.000 mq. Questo fenomeno si osserva per lo più nelle zone centrali della città per tagli tra i 1.000 e i 2.000 mq.

Nel primo semestre il settore prevalente è quello della Consulenza e Legale, che domina rispetto agli altri settori con il 28% del totale grazie alla transazione della torre di CityLife, seguito dagli altri servizi con il 19% e dall'ICT con il 16%, di cui Huawei è la società predominante con i suoi 6.000 mq locati in zona Lorenteggio. Oltre il 60% dell'assorbimento è relativo ad immobili di grado A, seguito dal grado B con il 36%, con una minima parte di grado C (pari a circa 3.000 mq).

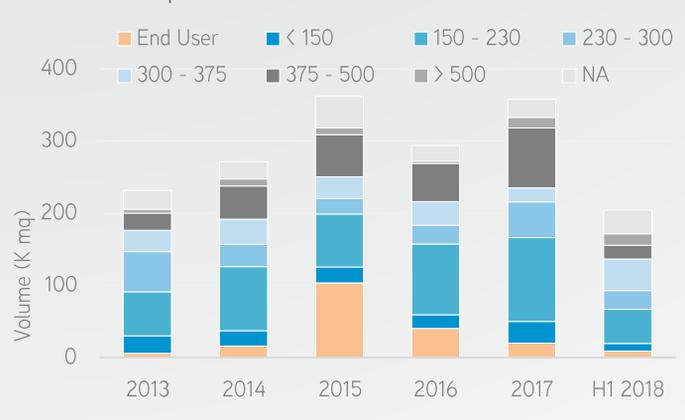
Assorbimento per zone



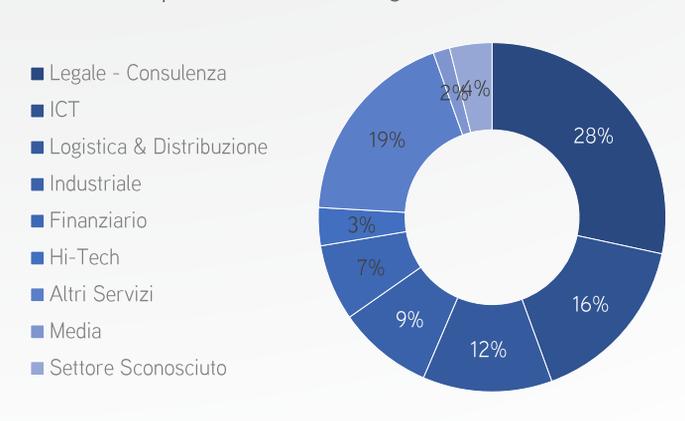
Assorbimento per fasce di superficie



Assorbimento per fasce di canone



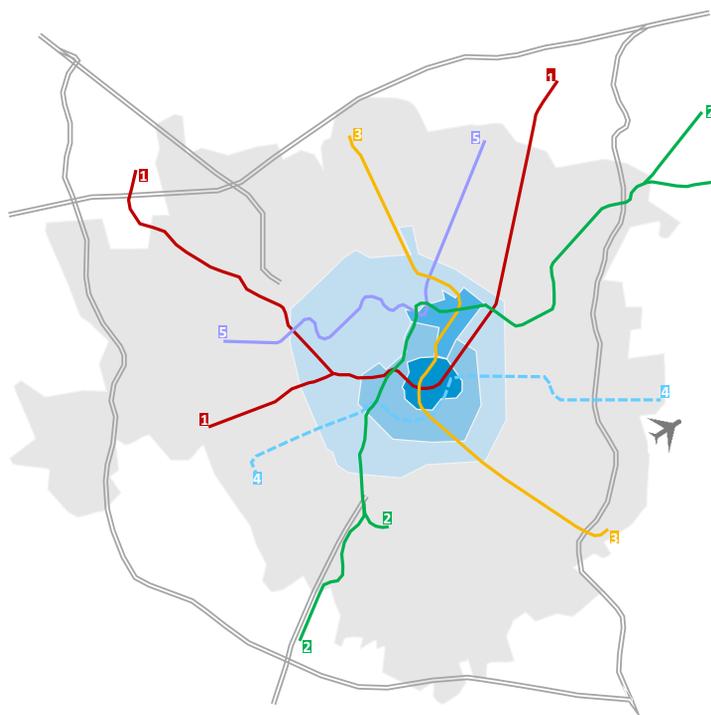
Assorbimento per settore merceologico



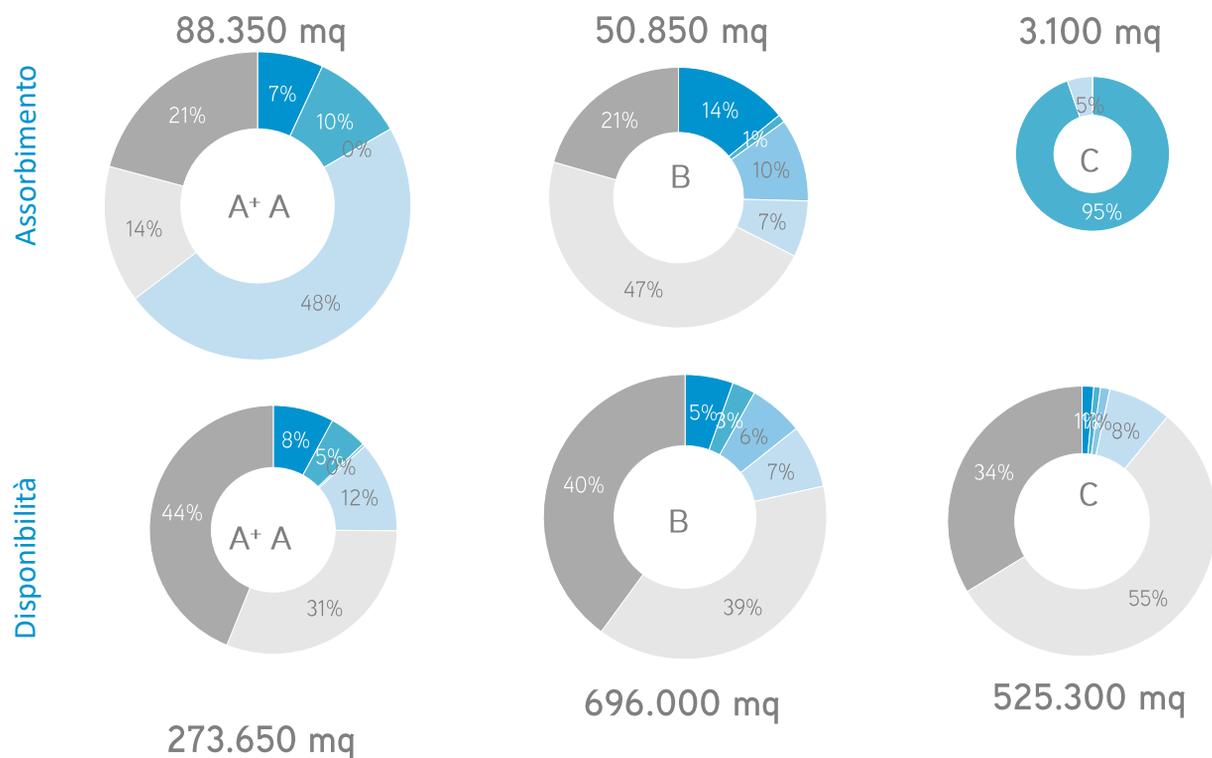
Principali indicatori – H1 2017

Trend H1 2017/H1 2018

	Canone Prime €/mq/a	Assorbimento K mq	Tasso di sfritto %	Stock K mq
	530	205,2	12,1	12.389
	510	25,7	4,5	1.500
	500	15,0	2,8	1.371
	420	10,6	5,9	850
	350	62,2	5,9	2.084
	260	57,9	16,3	3.970
	220	33,6	22,0	2.620



Assorbimento e Disponibilità per Grado – H1 2018



Il mercato degli investimenti | UFFICI

Nel corso del primo semestre 2018 si sono registrati circa 1 miliardo di Euro di investimenti a Milano, di cui più della metà (pari a circa 557 milioni di Euro) relativa ad immobili ad uso uffici. La città Meneghina si conferma come la destinazione principale per gli investimenti in immobili direzionali, attraendo il 64% di tutte le transazioni in immobili ad uso uffici registrati realizzati in Italia (circa 870 milioni €).

Le transazioni sono quasi equamente distribuite nelle zone della città: spiccano la zona del CBD Duomo e della Periferia che insieme ricoprono quasi il 50% del volume del semestre.

La transazione più importante in termini di volume di vendita è quella relativa all'immobile sito in Via dell'Innovazione, in zona Bicocca: un imponente immobile di circa 20.000 mq di GLA che Investire Sgr ha venduto a Beni Stabili per 77 milioni di Euro.

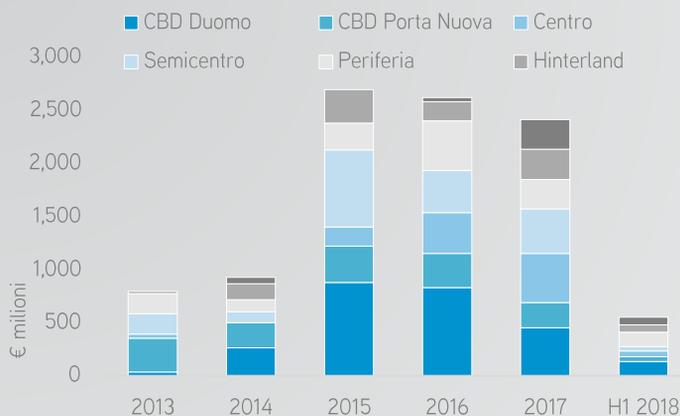
Un'altra transazione *core* riguarda la vendita della sede di NCTM in Via Agnello da parte di Aedes Siiq con un rendimento netti del 3,3%. Pur essendoci delle potenzialità di crescita del canone sull'immobile, questa operazione mostra come i rendimenti netti di Milano si mantengano ancora su livelli molto bassi.

Un'altra importante transazione, ma con un'ottica *value-added*, riguarda un portafoglio di immobili denominato «Marble» per un valore totale di oltre 70 milioni di Euro. Sono cinque immobili direzionali da valorizzare, tre dei quali situati nel CBD, uno in Periferia in zona Lorenteggio e solo uno fuori Milano, più precisamente una porzione a Milanofiori.

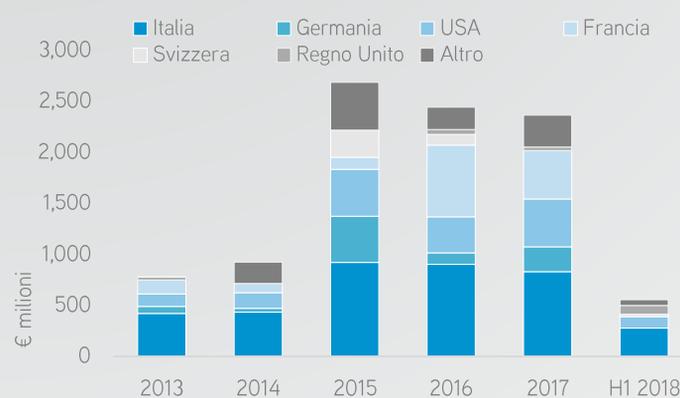
Grazie al dinamismo del mercato locativo, il mercato degli investimenti continua a far registrare delle operazioni su immobili sfitti e, quindi, da valorizzare che hanno rappresentato un quarto delle transazioni. Si aspetta l'arrivo sul mercato di immobili transati come *value-added* alcuni anni fa la cui valorizzazione si sta completando. Il livello di rendimento che verrà raggiunto sarà indicativo delle aspettative degli investitori sul mercato milanese.

In questo semestre, la maggior parte dei capitali investiti, pari a circa 280 milioni di Euro, sono di origine italiana, in controtendenza rispetto a come si sono conclusi gli ultimi tre anni, dove il capitale nazionale era inferiore al 50% del totale. Con oltre 110 milioni di Euro seguono i capitali americani, in netto calo rispetto ai due anni precedenti.

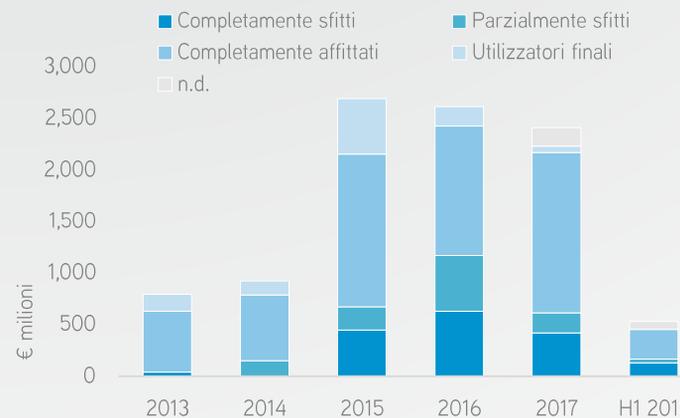
Investimenti per macro zone



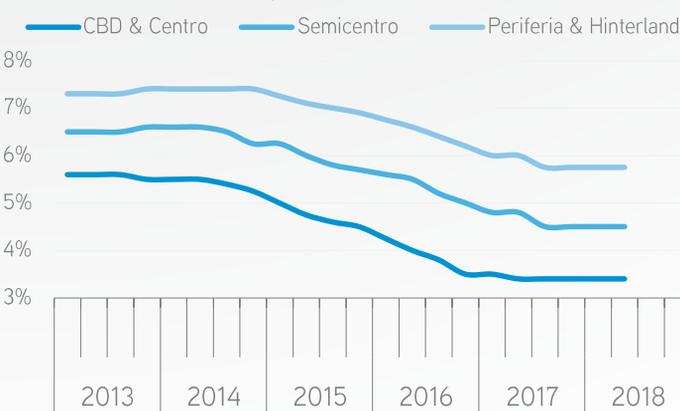
Provenienza degli investitori



Situazione locativa



Rendimenti iniziali netti *prime*





Accelerating success.



15.400

Professionisti



€2,4B

Ricavi



170mil

Superficie gestita in mq



69

Paesi



68.000

Transazioni



€103B

Valori di transazione

Dati basati sui risultati del 2017

PER MAGGIORI INFORMAZIONI

Simone Roberti – Head of Research
simone.roberti@colliers.it

Stefania Muzio – Market Research
stefania.muzio@colliers.it

Colliers International Italia SpA
Via Durini, 4
20122 Milano
Tel. +39 02 6716 0201

Copyright © 2018 Colliers International.

Le informazioni contenute all'interno del presente documento, redatto da Colliers International, hanno finalità esclusivamente illustrative e possono essere soggette a cambiamenti senza preavviso. Le valutazioni di ogni soggetto interessato alle informazioni dovranno, necessariamente, fare affidamento su studi ed indagini propri o di consulenti qualificati. Colliers International dovrà pertanto essere considerata espressamente esente da ogni responsabilità, per qualsiasi danno, anche potenzialmente derivabile dall'interpretazione o dall'affidamento fatto al contenuto del presente documento. I contenuti del presente documento sono di proprietà di Colliers International e, pertanto, sono protetti dai diritti di proprietà intellettuale, in conformità alla normativa vigente che tutela la proprietà intellettuale ed il diritto d'autore.

www.colliers.com/it-it/italy

