



City News YTD Q3 2019

MILANO

UFFICI YTD 2019: I MIGLIORI PRIMI NOVE MESI DI SEMPRE

Il mercato Leasing Uffici

Buona performance per il mercato leasing Uffici di Milano che nei primi nove mesi del 2019 ha registrato un take-up di quasi 365.000 mq, in crescita del 15% circa rispetto allo stesso periodo del 2018 e superiore all'assorbimento totale annuo registrato in città in tutti gli anni precedenti (ad eccezione del 2015 e del 2018). Inoltre, l'assorbimento dei primi nove mesi dell'anno in corso è superiore del 40% circa rispetto alla media dei cinque anni e del 60% circa rispetto alla media dei dieci anni di riferimento.

Più nel dettaglio, nel Q3 2019 sono state chiuse transazioni per circa 122.000 mq: risultato sostanzialmente in linea con lo stesso periodo del 2018 e superiore alle medie quinquennali e decennali dei terzi trimestri (rispettivamente +55% e +75% circa).

Analizzando i diversi sottomercati, dall'inizio del 2019 nel CBD Duomo e nell'Hinterland si è registrato il miglior take-up di sempre (relativamente ai primi tre trimestri) con livelli pari a circa 57.200 mq e circa 98.300 mq (valori influenzati da alcuni importanti pre-let di dimensione superiore ai 10.000 mq). Performance positiva nei primi nove mesi dell'anno in corso anche nel CBD Porta Nuova in cui sono stati locati circa 48.000 mq (vs 43.700 mq circa nei primi tre trimestri 2018) e nel Centro il cui assorbimento è stato di circa 23.000 mq (vs 14.300 mq circa). Al contrario si osserva YTD 2019 nel Semicentro e nella Periferia una riduzione del take-up rispettivamente del 30% circa e del 15% circa rispetto allo stesso periodo del 2018. In particolare da evidenziare che nei primi nove mesi dell'anno scorso il Semicentro era stato impattato dal rilevante pre-let di circa 33.550 mq relativo alla terza torre Uffici in CityLife.

In un confronto con il Q3 2018, nel terzo trimestre dell'anno in corso si è registrato a Milano un miglioramento generalizzato del mercato leasing, ad eccezione dei sottomercati del CBD Duomo, del Centro e della Periferia. In particolare nel Q3 2019 si rileva una crescita del take-up nel CBD Porta Nuova con circa 25.000 mq (+7% circa vs Q3 2018), nell'Hinterland con circa 25.400 mq (vs circa 3.000 mq nel Q3 2018) e nel Semicentro con circa 19.700 mq (+42% circa vs Q3 2018). Negativo invece l'assorbimento nel Q3 2019 rispetto al terzo trimestre del 2018 nel CBD Duomo in cui sono stati locati circa 13.800 mq (vs circa 25.000 mq del Q3 2018, impattati

però da 2 rilevanti pre-let relativi al settore del co-working per un totale di circa 13.000 mq). Nel Q3 2019 flessione y-o-y anche per il take-up del Centro che ha assorbito circa 6.350 mq (vs circa 7.570 mq nel Q3 2018 che tuttavia era stato il secondo miglior Q3 degli ultimi dieci anni per questo sottomercato) e della Periferia con quasi 32.000 mq (-29% circa y-o-y).

Con riferimento alla dimensione dei deals chiusi nel terzo trimestre 2019, circa il 60% delle operazioni di take-up ha riguardato superfici inferiori ai 1.000 mq, confermando un aspetto strutturale del mercato locativo di Milano caratterizzato da transazioni di piccola metratura. È rilevante osservare nel Q3 2019 la presenza di 3 operazioni di dimensione superiore ai 5.000 mq (incluse due operazioni pre-let relative al settore dei servizi rispettivamente di circa 14.500 mq e circa 16.000 mq).

Sul fronte dei canoni, il 60% circa delle operazioni leasing del trimestre avente canone noto si è chiuso a livelli inferiori ai 300 €/mq/anno. Si evidenzia che 7 transazioni di quelle finalizzate nel trimestre hanno registrato un canone superiore ai 500 €/mq/anno.

Per quanto riguarda i canoni prime, a Milano stabilità nel Q3 2019 rispetto al Q2 2019 in tutti i sottomercati. In particolare, nelle zone più centrali si confermano i seguenti livelli prime: 600 €/mq/anno nel CBD Duomo, 510 €/mq/anno nel CBD Porta Nuova e 470 €/mq/anno nel Centro.

L'offerta di spazi direzionali nel Q3 2019 a Milano risulta pari a circa 1.183.000 mq, corrispondente ad un tasso di sfritto aggregato pari a 9,9% (vs 10,2% nel Q2 2019).

Nei sottomercati più centrali (i due CBD e il Centro) permangono i tassi di sfritto più bassi della città, che si aggirano tra il 2% e il 3%. Più nel dettaglio, lo spazio totale vacante in questi sottomercati è pari a quasi 87.000 mq, di cui meno di 30.000 mq di grado A. Al contrario circa l'85% della disponibilità attuale di spazi Uffici a Milano è localizzata nella Periferia e nell'Hinterland inclusi 780.000 mq di grado B e C (che corrispondono tra l'altro al 66% circa del totale vacante in città).



Take-up YTD Q3
363.415 mq
+13% vs YTD Q3 2018



Canone prime Q3
600 €/mq/anno
stabile vs Q2 2019



Tasso di sfritto
totale città Q3
9,9%
-30 pb vs Q2 2019

I canoni prime sono da leggersi come guida per indicare i trend del mercato. I livelli sono stabiliti come mix tra market sentiment e transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato Investimenti

Nei primi tre trimestri del 2019 a Milano sono stati investiti circa €2,3 miliardi nel mercato immobiliare commerciale (il 32% del totale Italia): il 2019 si sta confermando come il secondo miglior anno di sempre per Milano dopo il 2015. In particolare, il risultato da inizio anno è superiore sia rispetto allo stesso periodo del 2018 (+15% circa) sia alla relativa media decennale (+50% circa), mentre è sostanzialmente in linea con la media quinquennale di riferimento.

Al buon andamento degli investimenti registrati in città da inizio anno, il Q3 2019 ha contribuito con circa €425 milioni: +10% circa rispetto alla media decennale dei Q3. Il risultato del trimestre appare invece sottodimensionato sia rispetto alla media quinquennale di riferimento (-26% circa) sia al Q3 2018 (-44% circa).

L'asset class degli Uffici ha dominato il mercato milanese sia nel Q3 che nei primi nove mesi del 2019 pesando in entrambi i periodi per quasi il 70% dei volumi totali investiti in città. Gli investimenti direzionali dei primi tre trimestri dell'anno hanno sfiorato la soglia di €1,6 miliardi (di cui circa €290 milioni relativi al Q3 2019): si tratta per gli Uffici del miglior risultato di sempre raggiunto in città in soli nove mesi. La performance da inizio anno inoltre è superiore alle medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +10% e +70% circa). Sul fronte dei rendimenti netti prime Uffici, nel Q3 2019 si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati della città. In particolare il CBD Duomo permane al 3,30%, il CBD Porta Nuova al 3,70% e il Centro al 4%.

Segue, in termini di volumi registrati da inizio anno a Milano, il settore Retail con circa €385 milioni (concentrati principalmente nel CBD Duomo): +75% rispetto ai primi tre trimestri del 2018. Il Q3 2019 ha contribuito marginalmente ai volumi Retail registrati finora a causa della chiusura di sole due transazioni High Street nelle zone centrali di Milano per un totale inferiore ai €5 milioni. Stabilità dei rendimenti netti prime q-o-q per l'High Street in città al 3,10%.

Il settore Alberghiero a Milano raggiunge quasi €135 milioni di investimenti da inizio anno (-36% y-o-y) grazie ad un buon Q3 in cui sono stati investiti quasi €85 milioni grazie alla chiusura di 3 transazioni.

In città buona performance a livello trimestrale per il settore della Logistica dove nel Q3 2019 si sono concentrati circa €80 milioni di investimenti portando il risultato da inizio anno a €80 milioni. Il risultato dei primi nove mesi dell'anno, nonostante il decremento y-o-y (-45% circa), è decisamente superiore alle medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +33% e +117% circa). Per il prodotto Logistico a Milano, stabilità dei rendimenti netti prime al 5,25% per il sesto trimestre consecutivo.

Si segnala che nel settore dei prodotti Alternativi a Milano sono stati registrati nei primi tre trimestri del 2019 investimenti per circa €60 milioni (non si hanno evidenze di transazioni di questa tipologia chiuse nel Q3). Infine, quasi €45 milioni di investimenti da inizio anno hanno interessato prodotti ad uso misto (anche in questo caso non si sono osservate chiusure nel Q3).



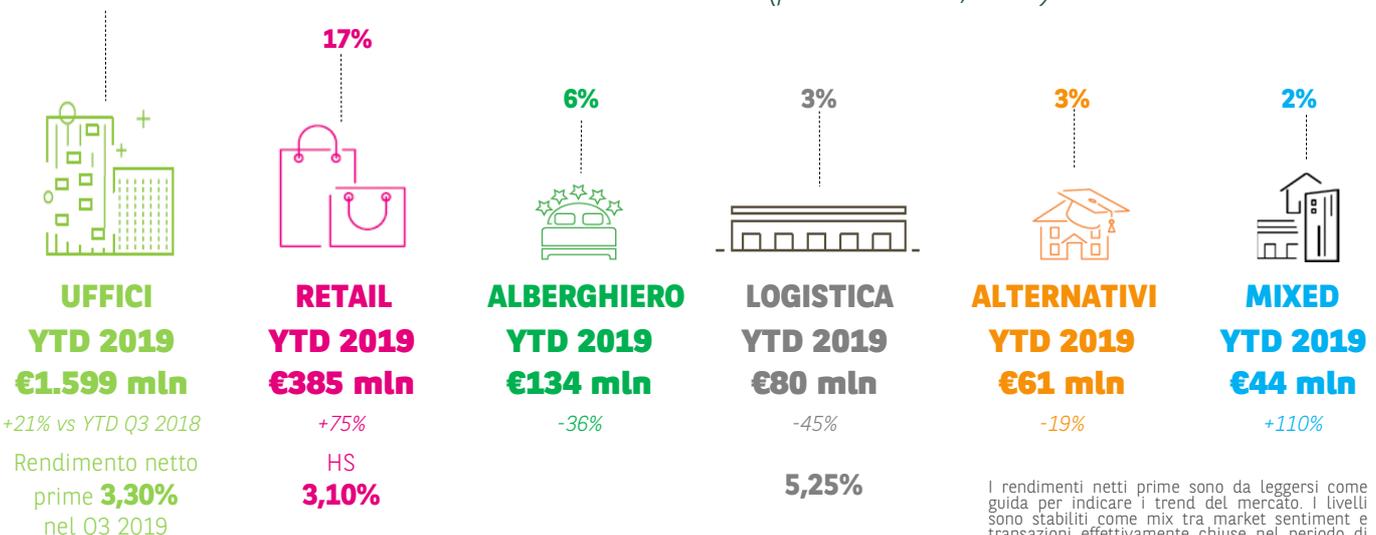
TOTALE MILANO YTD 2019

€2.303 mln

+15% vs YTD Q3 2018

32% del totale Italia (pari a circa €7,2 mld)

69% del totale città



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 transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

MAPPA MERCATO UFFICI - MILANO

- CBD Duomo
- CBD Porta Nuova
- Centro
- Semicentro
- Periferia

