

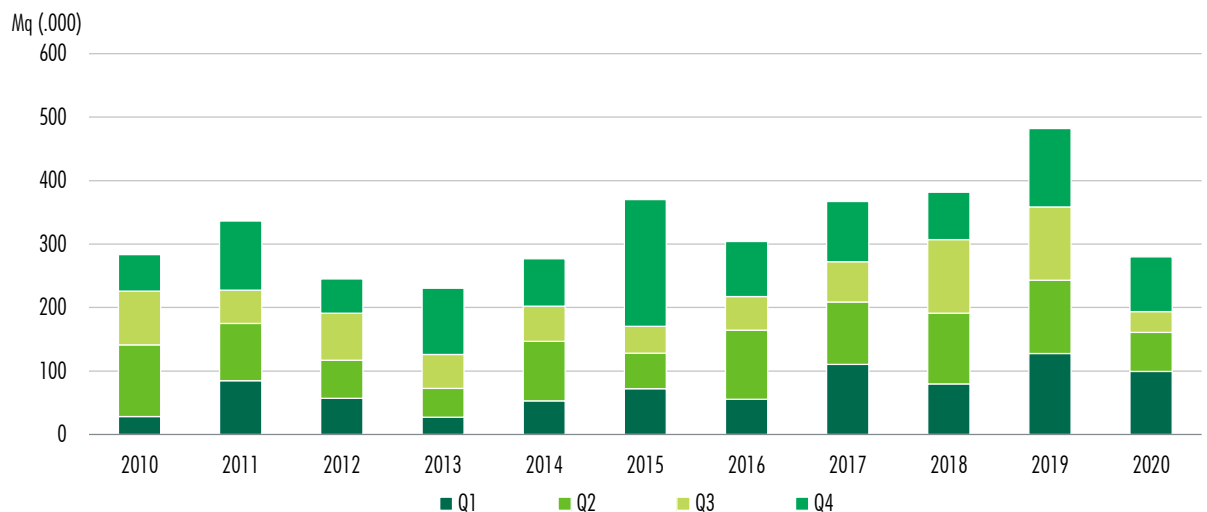
## Milano Uffici, Q4 2020

# Take-up in ripresa, ma permane un atteggiamento *wait-and-see*.

## Investimenti trainati dal prodotto core.



Grafico 1: Evoluzione trimestrale dell'assorbimento a Milano, mq



Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

- Il take-up registrato nel Q4 2020 è stato pari a 86.072 mq, in decisa ripresa rispetto al trimestre precedente, per un totale di 277.000 mq da inizio anno (-41% rispetto al record di assorbimento del 2019).
- I settori che hanno guidato l'assorbimento nel quarto trimestre sono stati il *Manufacturing & Energy* e il settore Pubblico, che hanno contribuito rispettivamente per il 25% e il 24,5% dei volumi del take-up.
- La Periferia risulta il primo sottomercato per volume di take-up nel Q4, con un assorbimento pari al 40% del totale del trimestre, grazie al contributo del settore pubblico.
- Dopo un forte rallentamento nel corso dei primi tre trimestri dell'anno, riprende l'attività di *pre-let* nel Q4.
- Nonostante anche nel Q4 si registri una diminuzione del numero di transazioni rispetto allo stesso periodo del 2019, non si osservano variazioni significative nella dimensione media trattata.
- Continuano le operazioni di rinegoziazione di canoni e superfici e la richiesta di incentivi.
- Canone *prime* stabile a 600 € mq p.a. nel CBD e in Porta Nuova BD; vacancy in lieve calo al 9,8%.
- Il 2020 si chiude con 2,34 Miliardi € investiti (-40% rispetto al 2019), di cui 470 Milioni € nel Q4.
- Gli asset core nel CBD sono il target degli investitori: l'intensità della domanda si traduce in una contrazione del rendimento *prime* al 3,1%.

MERCATO OCCUPIER

L'ultimo trimestre dell'anno mostra una ripresa dell'attività di *letting* in tutti i sottomercati, con un assorbimento pari a circa 86.000 mq, portando il take-up complessivo da inizio anno a 277 mila mq, in calo del 41% rispetto al 2019.

La Periferia è stato il sottomercato con il maggiore volume di assorbimento (pari al 40% dei metri quadrati assorbiti nel Q4), grazie ad una importante transazione nel settore pubblico.

È invece nel CBD dove si registra il maggior numero di transazioni, pari al 22% del totale del quarto trimestre.

I settori che hanno trainato i volumi del take-up nel quarto trimestre sono stati il *Manufacturing & Energy* e il settore Pubblico, che hanno inciso rispettivamente per il 25% e il 24,5%.

Si osserva inoltre una ripresa delle operazioni di *pre-let* e un ritorno dell'assorbimento di prodotto di grado A, dopo la flessione del 30% registrata nel Q3.

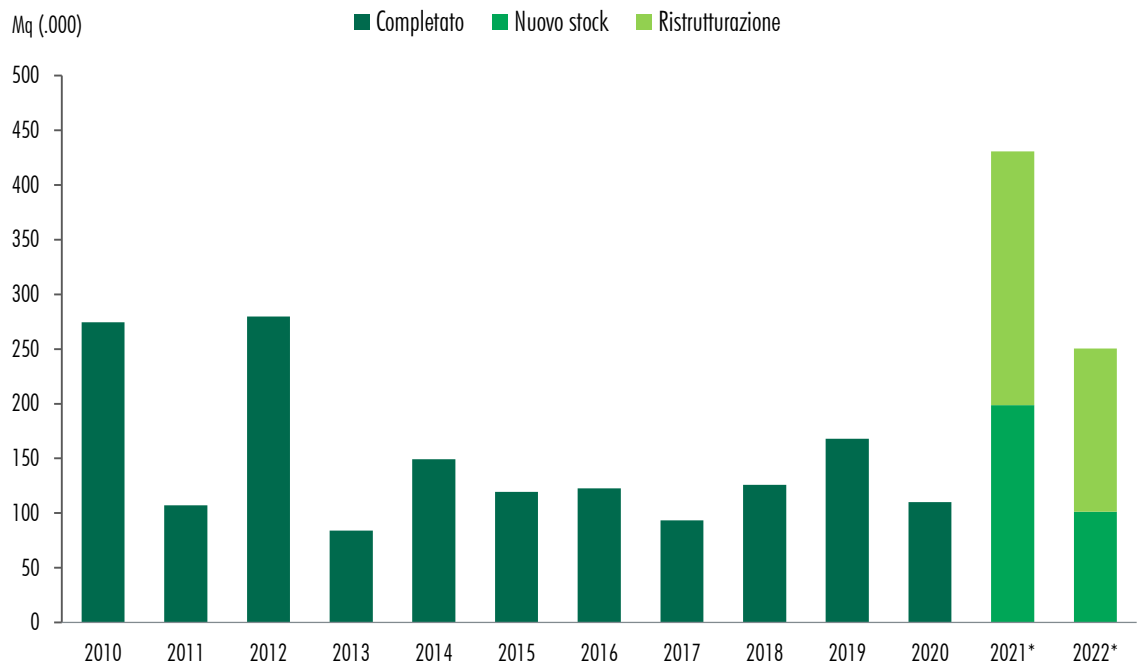
L'incremento degli incentivi nelle attività di rinegoziazione ha contribuito a mantenere stabili gli *headline rent*. Il canone *prime* rimane quindi invariato a 600 €/mq per anno.

Nonostante il rallentamento della domanda osservato nel corso del 2020, la *vacancy* continua a rimanere al di sotto del 10%.

L'incertezza generata dalla pandemia sulla domanda di spazi ha portato molti *occupier* ad adottare un atteggiamento *wait-and-see* e a un incremento dell'interesse verso soluzioni più flessibili, come alternativa agli spazi tradizionali.

La ripresa della domanda è prevista a partire dalla fine del 2021, come conseguenza della normalizzazione attesa con la diffusione del vaccino e con il progressivo chiarirsi degli impatti della pandemia sulle nuove modalità lavorative e sull'effettiva necessità di spazi da parte del mondo *occupier*.

Grafico 2: Progetti completati e in costruzione /ristrutturazione a Milano, mq



Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

\* Forecast

**INVESTIMENTI**

Il quarto trimestre del 2020 si chiude con un rallentamento degli investimenti in asset a uso uffici nella città metropolitana di Milano.

In particolare, rispetto al Q3 gli investimenti si sono ridotti del 20% scendendo a quota 470 milioni di euro, per un totale da inizio anno pari a 2,3 miliardi di euro (-39% sul 2019).

La componente domestica degli investimenti nel Q4 sale al 51% dei volumi complessivi, per un totale da inizio anno del 55% (il valore più alto dal 2012). Questo risultato va di pari passo con una riduzione degli investimenti esteri in valori assoluti del -56% rispetto al 2019, contro una riduzione di appena il 2% degli investimenti domestici.

Le attività di investimento sono in questo momento frenate dal clima di incertezza attorno alla futura domanda di spazi a uso ufficio da parte degli occupier. Per questo motivo gli investitori si sono indirizzati prevalentemente verso un atteggiamento attendista nei confronti delle operazioni value-add, privilegiando operazioni core con eccellenti covenant.

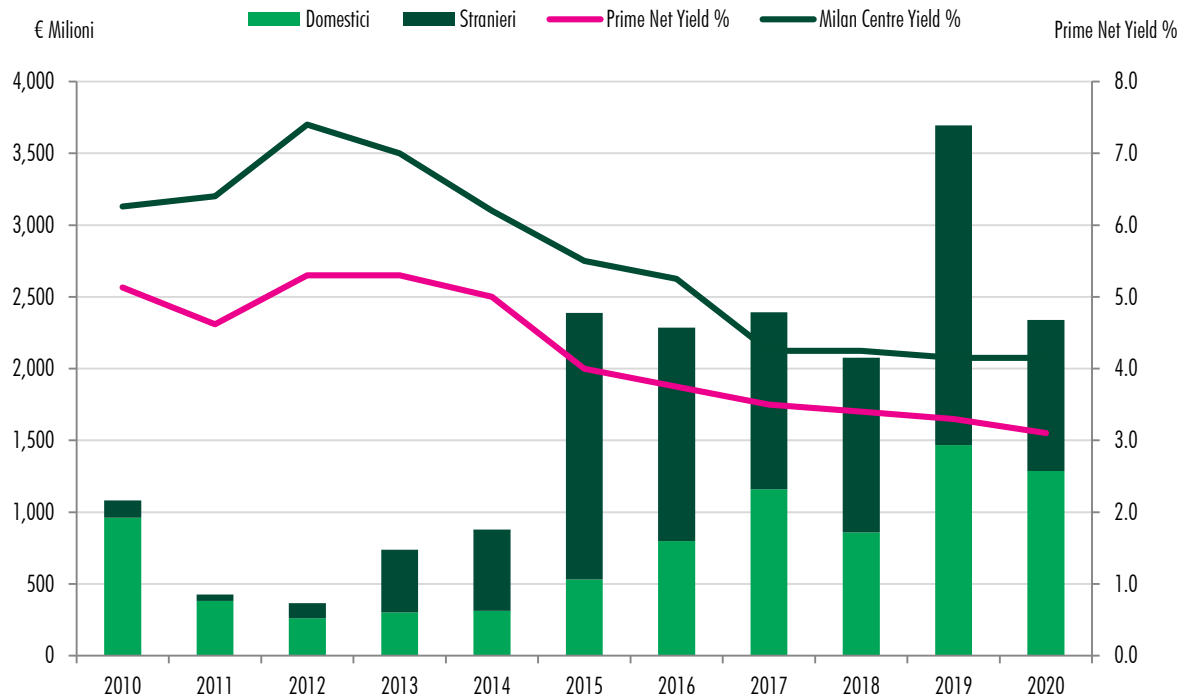
Questa polarizzazione delle attività di investimento ha prodotto un'intensa competizione per gli asset nel CBD, responsabile per oltre il 60% dei volumi di investimento del Q4, dove a fine anno si rileva una nuova compressione dei rendimenti prime al 3,1%.

Grafico 3: Investimenti per origine dell'acquirente, Q4 2020



Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

Grafico 4: Investimenti per fonte del capitale e rendimenti per uffici a Milano



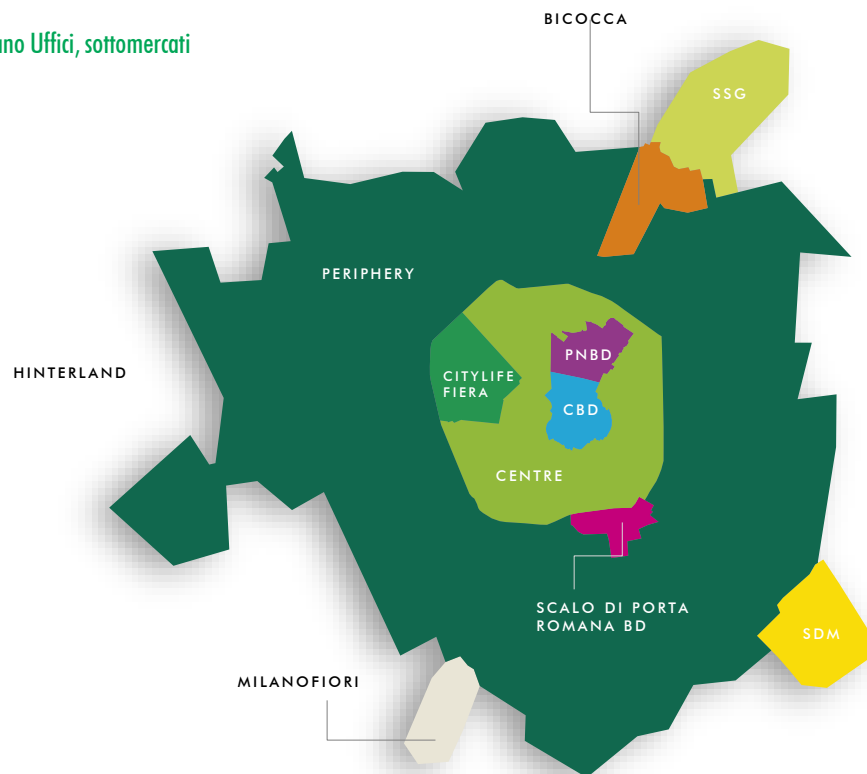
Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

Tabella 1: Indicatori chiave del settore uffici a Milano

	2019	2020	Q4 2020
Vacancy rate (%)	10	9,8	9,8
Take-up (.000 mq)	470	277	86
Nuovo stock (.000 mq) (exc. Refurbishment)	8,3	42,9	42,9
Prime rent (€ mq a)	600	600	600
Weighted Average rent (€ mq a)	307	298	295
Prime net yield (%)	3,30	3,10	3,10
Milan Centre net yield (%)* *entro la circonvallazione, esclude CBD, PNBD e CityLife	4,15	4,15	4,15
Volume di investimenti uffici (€ M)	3.840	2.340	470

Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

Milano Uffici, sottomercati



Fonte: CBRE Research, Q4 2020.

**CONTATTI – RESEARCH**

**Giulia Ghiani**  
*Head of Research, Italy*  
+ 39 02 997 462 63  
Giulia.Ghiani@cbre.com

**Elisa Silvestrini**  
*Research Analyst*  
+39 02 997 460 89  
Elisa.Silvestrini@cbre.com

**Tommaso Romagnoli**  
*Senior Research Analyst*  
+ 39 02 997 460 82  
Tommaso.Romagnoli@cbre.com

**CONTATTI – OFFICE IP & A&T**

**Luca Bernardis**  
*Head of Office IP*  
+39 02 997 460 96  
Luca.Bernardis@cbre.com

**Stefania Campagna**  
*Head of A&T Italy*  
+39 02 303 777 65  
Stefania.Campagna@cbre.com

**UFFICI CBRE**

**Milano**  
Piazza degli Affari, 2  
Milano, 20121

**Roma**  
Via Leonida Bissolati, 76  
Roma, 00187

**Modena**  
Via Alberto Brasili, 91  
Modena, 41122

Per saperne di più o per consultare altri report di mercato elaborati da CBRE, visita il Global ResearchGateway all'indirizzo [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway).

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.