

RAPPORTO IMMOBILIARE

Gabetti: a Milano nel 2018 si potranno superare i livelli pre-crisi in termini di mq transati all'anno

UFFICI, CANONI AL RECORD

A salire non è solo il valore, ma anche la qualità costruttiva

DI SERGIO GOVERNALE

Il mercato immobiliare degli uffici riprende quota e torna a volare alto, in particolare a Milano, un driver fondamentale per la ripresa dell'intero comparto in Italia. A spiegarlo è **Raimondo Massimo Cogotti**, direttore del Settore Office Italia del gruppo **Gabetti**, anticipando l'Office Market Overview di Roma e Milano del primo trimestre di quest'anno, redatto dall'Ufficio studi diretto da Francesca Fantuzzi. «I valori degli affitti all'ombra della Madonnina sono da record e nel 2018 dovremmo anche superare i livelli pre-crisi in termini di assorbimento», ovvero del numero di metri quadrati transati (locazione e compravendita) in un anno, stima l'esperto, «mentre siamo al massimo storico per livello di qualità costruttiva e di rigenerazione centrale».

Il clima è dunque favorevole. «I tassi di rendimento bassi, pari in media a circa il 4,5% lordo nelle zone più centrali di Milano, i canoni di locazione elevati e un livello di assorbimento alto sono tutti indicatori positivi che lasciano ben sperare per l'immediato futuro», osserva Cogotti. Non solo: «Il mercato di Milano si sta avvicinando a quelli più maturi, come Londra e Parigi, anche se i cicli immobiliari delle diverse capitali europee e i relativi stock - senza voler arrivare a New York che è un mercato completamente diverso - restano differenti», aggiunge Cogotti.

ANCHE ROMA IN CRESCITA NELL'ANNO

Facciamo ora un passo indietro per capire cos'è successo nell'ultimo periodo. Innanzitutto analizzando il mercato a uso uffici a Milano e a Roma, che negli ultimi dodici mesi, conclusi a marzo 2018, ha rilevato un aumento dell'assorbimento rispetto ai dodici mesi precedenti in ambedue

le città. Ebbene, nel capoluogo meneghino, secondo i dati Agenzia delle Entrate, le compravendite di uffici sono cresciute. Nel 2016 sono state 1.463 a Milano e provincia, mentre nel 2017 sono state registrate 1.535 transazioni, in aumento di quasi il 5% rispetto all'anno precedente. Decisamente più basso il numero di compravendite effettuate a Roma. Mentre nel corso del 2016 sono state registrate 653 transazioni di immobili a uffici nella Capitale e dintorni, l'anno scorso sono state 729 le compravendite concluse, con una crescita più che doppia rispetto a quella di Milano: più 11,6% rispetto al 2016.

L'EFFICIENZA VERO ASSO NELLA MANICA

Tornando sotto la Madonnina, nel 2017 le superfici sotto i 700 metri quadrati sono state quelle con il maggior mercato in termini di contratti chiusi. In particolare, l'anno scorso la quota è stata circa del 51%, mentre nel 2016 è stata di circa il 46,8%. «Si conferma anche nel 2017 la maggior propensione da parte delle aziende verso gli immobili di grado A, cioè con le migliori caratteristiche oggi disponibili, che spuntano un canone superiore in tutte le zone di Milano», sostiene il direttore del Settore Office Italia di **Gabetti**. «L'efficienza, sia in termini di risparmio sui costi di gestione che in termini di flessibilità degli spazi, si conferma quindi un elemento fondamentale nell'identificazione di una soluzione capace di venire incontro alle nuove e mutate dinamiche lavorative. Questo è vero soprattutto per le società di più grandi dimensioni, che in questo caso sono disposte a pagare un canone più elevato per soluzioni qualitativamente superiori».

L'ALTA VELOCITÀ RILANCERÀ NAPOLI?

Confermata inoltre la relazio-

ne diretta tra la distanza dalla metropolitana e il canone. «Il 58% dei contratti sottoscritti l'anno scorso ha riguardato un immobile distante meno di 500 metri dalla metro», prosegue Cogotti, precisando che l'alta velocità ferroviaria al Nord come al Sud potrà fare la differenza in futuro, come avvenuto in Francia. «L'estensione dell'alta velocità da Lione a Marsiglia, raggiungibile in circa 5 ore da Parigi, ha fatto rinascere il mercato della città mediterranea. La stessa cosa potrebbe avvenire a Napoli, che ha una distanza temporale simile da Milano. Se poi vogliamo considerare alcune zone del Nord più vicine tra loro grazie proprio all'alta velocità», evidenzia «abbiamo circa il 53,8% dello stock uffici italiano in termini di unità potenzialmente collegate fra loro».

AFFITTI ALLE STELLE SOTTO LA MADONNINA

Sempre riguardo ai canoni di locazione, l'esperto rileva che a Milano «il prime rent registrato nel primo trimestre di quest'anno è pari a 545 euro/mq su base annuale, mai così alto e in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2017, pari a 515 euro al metro quadrato all'anno». Anche in questo caso a Roma le cose cambiano. Data la distribuzione degli immobili a uso direzionale nella capitale, **Gabetti** ha individuato quattro macroaree, quali il centro, il semicentro, la zona Eur e la zona periferica, che racchiude anche i sottomercati Nuova Fiera di Roma, East Inner Grande Raccordo Anulare e South-East Inner Grande Raccordo Anulare. «Il prime rent delle locazioni avvenute nell'ultimo anno», afferma l'esperto, «è pari a 400 euro/mq all'anno, dato in linea con quello rilevato nello stesso trimestre del 2017».

L'assorbimento stimato nel

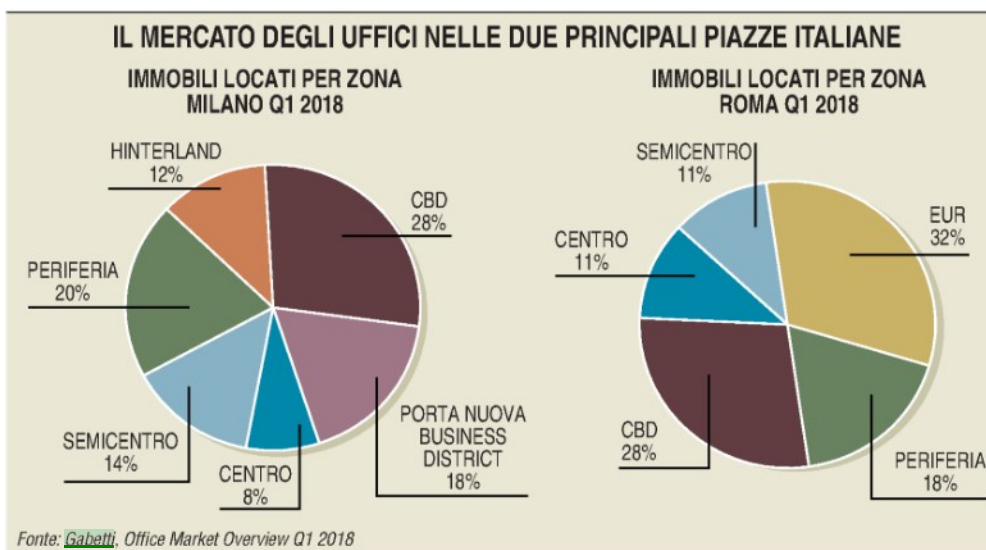


primo trimestre del 2018 è stato di 82mila metri quadrati a Milano e 28.250 a Roma, dove nel 2017 sono stati però transati circa 51mila metri quadrati. In termini di numero di contratti chiusi, nella città meneghina la quota maggiore si è registrata nel central business district (28%). Seguono la periferia (20%) e il Porta Nuova business district (18%). In termini di superficie la periferia (42%) e l'hinterland (23%) rappresentano le quote più sostanziose. Per la capitale è necessario sottolineare, afferma Gabetti, che la quota di mercato attribuita a operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore a Roma si è registrata nella zona Eur (32%), seguita dal central business district (28%). In termini di superficie troviamo in testa la periferia, con il 37% del totale della superficie locata, seguito dall'Eur (28%).

Infine i rendimenti. Rispetto al trimestre precedente, quelli lordi sono rimasti sostanzialmente stabili, con un prime yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,5% e a Roma del 5,4%. (riproduzione riservata)



Un'immagine del Business District di Porta Nuova, a Milano



CANONI AL TOP NEI BUSINESS DISTRICT		
Milano	AFFITTI €/mq/a – 1° trimestre 2018	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
Business District	440	545
Porta Nuova BD	405	480
Centro	395	465
Semicentro	270	350
Periferia	200	260
Hinterland	150	210

Fonte: Gabetti, Office Market Overview Q1 2018