

Statistiche L'analisi di **Gabetti** sul mercato meneghino mostra che la città ha performance migliori rispetto alla media italiana

Uffici Milano sente (un po') di primavera

Vendite su del 14%, meno sfitti e canoni in live rialzo. Ma il rendimento per i privati resta basso (1,77% l'anno)

DI GINO PAGLIUCA

Ci sono segnali di risveglio anche dal mercato degli uffici e, come sta succedendo anche per abitazioni e negozi, le più chiare evidenze di un mutamento del clima di mercato si registrano a Milano. Nel 2016 nel capoluogo lombardo sono aumentate le vendite, con un incremento tendenziale del 14%, ma soprattutto si è registrato un buon assorbimento in locazione delle unità vuote. Dalla lettura di un'analisi compiuta da **Gabetti** si ricava che nel corso dell'anno sono stati occupati oltre 335 mila metri quadrati di immobili a uso ufficio, affittati a un canone medio di 263 euro al metro per anno per un valore complessivo di circa 88 milioni di euro.

È il risultato cui si giunge sommando i dati di 188 contratti di locazione relativi a unità di superficie piuttosto elevata (1.784 metri quadrati il valore medio) e con tutta evidenza stipulati da operatori istituzionali. Il maggior numero di contratti si è registrato in periferia, dove si sono registrate 49 operazioni. Per quanto riguarda le zone top della città per gli edifici a uso terziario della zona 1 e Porta Nuova si sono registrati rispettivamente 37 contratti per oltre 35 mila metri quadrati e 42 contratti per 51 mila metri.

Si attenua anche il problema dello sfitto. Secondo le ultime analisi di Bnp Paribas il tasso è sceso al 12%, contro il 12,8% del 2015 e il 13,2% del 2014. Se-

gnala Simone Roberti, responsabile dell'Ufficio Studi: «Non solo abbiamo osservato una diminuzione del volume degli spazi sfitti, ma anche che gli spazi rilasciati non ritornano sul mercato ma vengono ristrutturati e riadattati per le nuove esigenze. E ci sono meno operazioni in sviluppo: dopo quelle importanti degli anni passati, i progetti in corso sono più limitati e mirati. L'offerta si sta riducendo soprattutto a Porta Nuova».

Oltre i numeri

Quanto ai canoni, Roberti registra un lieve incremento con quotazioni di punta di 490 euro al metro per anno, dieci in meno di quelli segnalati da **Gabetti**. Una differenza che può dipendere da diversi fattori. Innanzitutto il taglio che viene preso in considerazione: con l'aumentare delle superfici il canone tende a una leggera diminuzione, meno accentuata comunque di quella che si registra per case e negozi. Inoltre nel computo dei canoni bisogna anche valutare le facilitazioni che la proprietà concede all'inquilino: gli incentivi accordati, sottolinea Roberti, si stanno riducendo ma rimangono comunque superiori alla situazione precedente alla crisi. Le facilitazioni consistono in genere o nella possibilità di usufruire di un primo periodo, di uno o due mesi, di gratuità per effettuare il trasloco e arredare i locali, o nella cosiddetta «scalettatura» dei canoni, con uno sconto iniziale e affitto a regime successivamente. Il canone di-

pende anche dalla durata: per legge il contratto deve durare 12 anni (sei più sei di rinnovo) ma nelle transazioni corporate in genere si prevede un primo periodo più lungo in modo da poter richiedere l'aggiornamento Istat per intero e non ridotto al 75%.

I rendimenti lordi nelle operazioni fatte da investitori istituzionali vanno dal 5,5% nelle zone top al 7,5%.

Opportunità

Se però si passa a esaminare le potenzialità di mercato per il piccolo investitore le performance reali sono ben più basse. Abbiamo provato a calcolare quanto può rendere al netto delle imposte comprare un immobile a uso ufficio di dimensione medio piccola nel semicentro di Milano da dare in locazione: nell'arco dei dodici anni di durata del contratto il rendimento reale è dell'1,77% all'anno, un punto meno di quanto si ricaverrebbe effettuando la medesima operazione con un negozio. A penalizzare il rendimento ci sono canoni proporzionalmente più bassi e imposte più alte: il comune di Milano infatti applica l'aliquota massima dell'Imu, mentre ai negozi riconosce uno sconto di due punti. Il calcolo ipotizza che l'ufficio mantenga inalterato il suo valore nominale, anche se la storia dell'ultimo decennio consiglia prudenza: dal 2006 infatti gli uffici a Milano hanno perso il 17,3% del loro valore, contro una media delle grandi città del 17,9%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA MAPPA

I canoni di locazione e le superfici disponibili.
 Mercato corporate. Canoni euro/metro quadrato/anno

	Canone medio	Canone massimo	Rendim.
Centro aree terziarie	390	500	5,5%
Porta Nuova	390	500	5,5%
Centro	350	410	5,5%
Semicentro	265	300	6,5%
Periferia	170	260	7,0%
Hinterland	145	190	7,5%
MEDIA	265	330	6,6%

Fonte: elaborazione su dati Gabetti

LO STATO DI SALUTE

L'assorbimento e lo sfitto

	Superficie assorbita nel 2016 (mq)	Quota sul totale	Vacancy stimata (mq)	Quota sul totale
Centro aree terziarie	35.521	11%	120.000	8%
Porta Nuova	51.498	15%	120.000	8%
Centro	21.834	7%	75.000	5%
Semicentro	77.038	23%	195.000	13%
Periferia	103.271	31%	720.000	48%
Hinterland	46.143	14%	270.000	18%
MEDIA	335.305	100%	1.500.000	100%

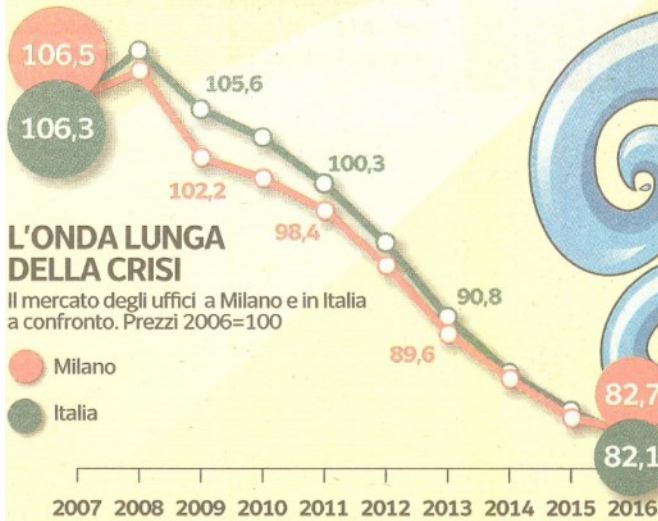
Fonte: elaborazione su dati Gabetti

QUANTO SI PUÒ GUADAGNARE

Il rendimento teorico netto di un ufficio da 250 mila euro

Metri quadrati acquistabili	70
Canone annuo lordo	15.000
Canoni lordi in 12 anni	195.618
Spese legate all'acquisto	27.500
Imu, Tasi, Irpef e registro	114.103
Incasso netto	81.514
Rendimento netto annuo	1,77%

Si ipotizza locazione di 12 anni e che al termine l'ufficio abbia lo stesso valore iniziale.
 Aggiornamento Istat medio annuo 1,5%; prelievo Irpef, addizionali e registro 41%



L'ONDA LUNGA DELLA CRISI

Il mercato degli uffici a Milano e in Italia a confronto. Prezzi 2006=100

● Milano
 ● Italia



Fonte: elaborazione su dati Nomisma

S. Franchino