

Contatto: Elisabetta Terzariol
Telefono: +39 02 36 01 05 78
Email: elisabetta.terzariol@eu.jll.com
Riferimento: 33-2012

Mercato italiano ancora in *standby*

Secondo i City Profiles Milano e Roma Q2 2012 di Jones Lang LaSalle

Milano, 2 agosto 2012 - La tendenza al rallentamento nei volumi di assorbimento già vista nel primo trimestre di quest'anno è continuata nel Q2, tanto che a Milano l'assorbimento si è assestato a 54.000 mq, ben al di sotto della media quinquennale calcolata sul secondo trimestre, pari a 78.000. Questo suggerisce che entro la fine del 2012 il settore non raggiungerà i valori del 2011, pari a 320.000 mq, ma più probabilmente assorbirà circa 250.000 mq.

A Roma l'assorbimento nel Q2 è stato in linea con il primo trimestre, per un totale di 7.500 mq. La dimensione media per transazione è stata leggermente più bassa rispetto al Q1, ma consistente con le caratteristiche del mercato della Capitale, dominato da transazioni di dimensioni inferiori ai 1.500 mq. Il contenimento dei costi rimane driver principale delle attività di locazione, tramite scelte di consolidamento e di efficienza nell'uso degli spazi.

Dice **Camilla Bastoni**, *Head of Research* di Jones Lang LaSalle Italia: "La severa crisi economica ha influenzato i risultati del Q2, inducendo le aziende a razionalizzare e consolidare i propri spazi piuttosto che ad espandersi. Questo ha portato a sua volta ad una preferenza per una rinegoziazione dei contratti in essere piuttosto che ad espansioni o alla una ricerca di nuove location. A riguardo è significativa l'evidenza dal settore bancario, i cui movimenti sono stati molto limitati nel trimestre."

In linea di massima, l'attenzione degli occupier si è concentrata su immobili di grado A con buona accessibilità tramite il trasporto pubblico, ma che offrirono anche canoni contenuti. La qualità rimane un elemento importante della scelta, e un eventuale spostamento implica di norma il passaggio ad un immobile di qualità superiore.

La *Spending Review*, lanciata nel Q2 2012 dal Governo Monti con l'obiettivo di contenere la spesa pubblica e sostenere le più ampie riforme già introdotte, potrà avere un impatto significativo sul mercato degli uffici di Roma

Mercato italiano ancora in standby

Commenta **Bastoni**: "Ci si attende che l'iniziativa sortisca un duplice effetto: da un lato ci si aspetta un impatto negativo sui canoni, con gli utilizzatori pubblici che li rinegozieranno; dall'altro i processi di razionalizzazione occupativa indotti dalla riforma potrebbero dare luogo a rilasci da parte del settore pubblico. Nel medio periodo, questi effetti si potrebbero a loro volta tradurre in una riduzione dei valori immobiliari con conseguente impatto sul mercato degli investimenti.

Nel mercato milanese i canoni rimangono stabili, con un *prime* a 530 €/mq/ per anno, ma le negoziazioni sono più intense in quello che è un mercato piuttosto favorevole agli utilizzatori. È quindi ragionevole attendersi incentivi significativi soprattutto per transazioni di dimensioni notevoli, in immobili di grado A all'interno di complessi direzionali periferici. A Roma invece i canoni *prime* sono scesi in tutti i sotto mercati in considerazione del difficile contesto macroeconomico, assestandosi attorno ai 400 €/mq/ per anno nel CBD contro il 420 del Q1.

Per quanto riguarda il mercato degli investimenti, i volumi sono stati modesti sia a Milano che a Roma, in linea con gli altri settori. A Milano il volume totale di circa €93 milioni¹, porta il totale H1 a €186 milioni, mentre a Roma il Q2 ha visto investimenti per €12 milioni; i rendimenti *prime* sono stabili in ambedue le città. L'interesse degli investitori si focalizza in generale su immobili di qualità in posizioni centrali. Gli immobili in posizioni periferiche, ed in particolare quelli di grado inferiore, sono invece meno attraenti e per alcuni potrebbe non esservi mercato. Su Milano questo si è tradotto nel Q2 in una decompressione nei mercati dell'Hinterland e della Periferia.

Conclude **Bastoni**: "Il persistente clima di incertezza, che affligge le economie dell'Eurozona e l'Italia in particolare, continua a ritardare una ripresa decisa del mercato delle locazioni. Ci si attende quindi una contrazione significativa dell'assorbimento a fine anno rispetto al 2011. Il tasso di sfritto dovrebbe comunque rimanere stabile, anche a seguito di un potenziale rallentamento delle attività di sviluppo."

- fine -

¹ Questo dato include un deal del valore di €65 milioni di cui si ha avuto notizia solo dopo la chiusura dei dati, e che quindi non è stato incluso nel totale dei volumi a livello europeo.