

24 Aprile 2012

**Indice**

Contesto economico	2
Assorbimento	3
Canoni	5
Sfitto e tasso di sfitto	6
Nuove consegne	7
Definizioni	8

**Autore**

**Magali Marton**

Head of CEMEA Research  
+33 1 49 64 49 54  
magali.marton@dtz.com

**Contatti**

**Magali Marton**

Head of CEMEA Research  
+33 1 49 64 49 54  
magali.marton@dtz.com

**Tony Mc Gough**

Global Head of Forecasting &  
Strategy Research  
+44 (0)203 296 2314  
tony.mcgough@dtz.com

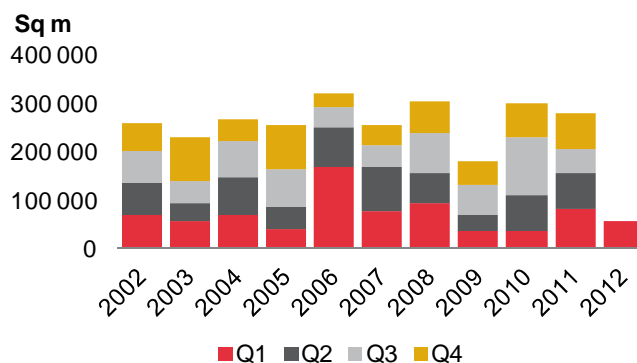
**Hans Vrensen**

Global Head of Research  
+44 (0)203 296 2159  
hans.vrensen@dtz.com

- Nonostante le prospettive negative, il 1° trimestre 2012 è stato caratterizzato da risultati discreti in termini di take-up che ha raggiunto 57.000 mq di spazi ad uso ufficio a Milano e Hinterland. Tale livello è ancora al di sotto della media trimestrale (73.000 mq), ma è più elevato rispetto al dato registrato nel primo trimestre 2009 e 2010 (Grafico 1).
- La periferia continua ad attirare un numero consistente di conduttori, pari al 75% del volume totale delle transazioni del 1° trimestre 2012. Gli spazi (nuovi o consegnati di recente) disponibili in questo sottomercato potrebbero rappresentare una risposta adeguata al taglio dei costi e al risparmio richiesti dalla maggior parte degli conduttori. Ciò nonostante, sono state registrate anche numerose rinegoziazioni dei contratti di locazione esistenti.
- Alla fine del 2011 il canone "prime" del CBD si è stabilizzato a 520€/mq/annui. I canoni degli altri sottomercati sono rimasti pressoché invariati. Le prospettive negative dell'economia italiana nel 2012 hanno già avuto un impatto significativo sulle previsioni in termini di canoni "prime" e si prevede un'ulteriore riduzione del canone a 510€/mq/annui nel 2012 e 2013.
- Lo sfitto di Milano ha registrato una lieve crescita su base trimestrale raggiungendo 1.1 milioni di mq. L'incremento più significativo nel corso di questo trimestre è stato registrato nell'Hinterland (327.000 mq) rispetto ai 285.000 mq del T4 2011. Nel 2012 dovrebbero essere consegnati circa 212.000 mq, inclusi i 40.000 mq completati nel corso del T1. Il volume di spazi consegnati registrerà un record nel 2012, con circa 110.000 mq uffici che verranno consegnati nel 2013 e meno di 200.000 mq nel 2014.

Grafico 1

**Assorbimento – Milano e Hinterland**



Fonte: DTZ Research

# Property Times

## Uffici Milano T1 2012

### Contesto economico

Riduzione degli indicatori economici nel 2012 e 2013

Le preoccupazioni relative all'attuale situazione finanziaria europea hanno avuto un forte impatto sull'economia spagnola ed italiana nel corso delle ultime settimane. Al momento la Spagna risulta essere il paese più colpito anche se crescono le preoccupazioni per l'Italia che sarà il prossimo paese europeo a rivedere i propri obiettivi fiscali.

Permangono le problematiche del settore bancario anche dopo l'erogazione di denaro da parte della Banca Centrale Europea a Dicembre e Febbraio. Pertanto le condizioni di credito restano difficili.

In tale contesto, gli indicatori economici hanno subito una riduzione a partire da Gennaio. Si prevede una riduzione del PIL (-1.6%) nel corso del 2012, con una contrazione dell'1.2% registrata all'inizio di quest'anno. Il tasso di disoccupazione aumenterà arrivando al 9.9% nel 2012 e al 10.5% nel 2013.

Al contrario la produzione industriale registrerà una riduzione del 4.4% nel corso di quest'anno, mentre i consumi privati subiranno una riduzione del 2% nello stesso periodo.

Il 2012 e 2013 appaiono fin d'ora come i due anni più impegnativi per il mercato del real estate. Come conseguenza diretta, il mercato degli uffici è caratterizzato principalmente dalla tendenza al taglio dei costi e al risparmio. Anche le rinegoziazioni dei contratti in essere sono sempre più frequenti.

Fonte: Oxford Economics

Tabella 1

#### Indicatori economici

Indicatori	2011	Previsioni		
		2012	2013	2014
<b>PIL</b>	0.5	-1.6	-0.2	1.0
<b>Tasso di disoccupazione</b>	8.4	9.9	10.5	10.1
<b>Prezzi al consumo</b>	2.8	2.7	2.1	2.2
<b>Tasso di risparmio</b>	12.3	11.6	11.0	10.8
<b>Produzione industriale</b>	0.2	-4.4	0.7	2.9
<b>Consumi privati</b>	0.2	-2.0	-0.8	0.7

Fonte: Oxford Economics - Aprile 2012

# Property Times

## Uffici Milano T1 2012

### Assorbimento

Discreto livello di take-up nel T1, nonostante le prospettive negative a livello economico

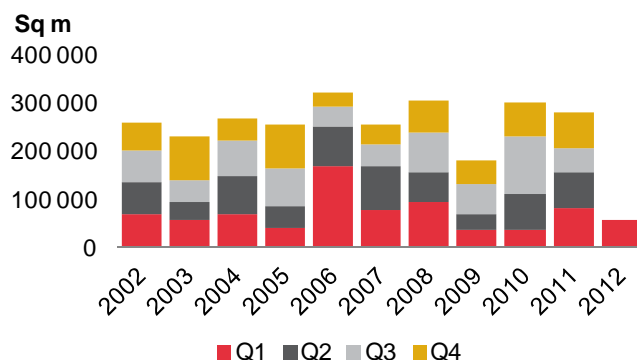
Nonostante le prospettive negative a livello economico, il 1° trimestre 2012 è stato caratterizzato da discreti risultati in termini di take-up il quale ha raggiunto 57.000 mq di spazi ad uso ufficio a Milano e Hinterland. Tale livello è ancora al di sotto della media trimestrale (73.000 mq), ma è più elevato rispetto al dato registrato nel primo trimestre 2009 e 2010 (Grafico 2). Il fatto che il mercato continui ad essere dominato da transazioni relative a spazi di Classe A, è una conferma dell'interesse dei conduttori per la qualità degli stessi. Le transazioni di spazi uffici di Classe A sono state di 41.000 mq con un livello record di quote di mercato pari al 71% (Grafico 3).

Il T1 2012 è stato caratterizzato per lo più da transazioni superiori ai 2.500 mq, con 5 deals per un totale di 36.000 mq (Grafico 3). Non sono state registrate variazioni significative nelle transazioni di spazi ad uso uffici che nel T1 2012 sono state pari al 64% rispetto al 66% registrato nel T4 2011. NESTLE' ha firmato la transazione più significativa del trimestre, con 22,000 mq di pre-let a Milanofiori Nord - Pal. U27.

Anche in questo trimestre la Periferia di Milano ha registrato una maggiore concentrazione di take-up con 45.600 mq di assorbimento (Grafico 4). La disponibilità di nuovi immobili unita ad un asking rent competitivo hanno incrementato il numero di potenziali clienti corporate. In questo sottomercato i proprietari di immobili sono più propensi a rinegoziare canoni e concedere incentivi. Nell'Hinterland abbiamo registrato un basso livello di take-up; nel contempo la città di Milano ha subito una riduzione del numero di operazioni immobiliari (da 16.700 mq nel T4 2011 a 13.800 mq nel T1 2012). Nel sottomercato di Milano città il numero di transazioni inferiori a 500 mq sono state numerose mentre non è stata registrata alcuna operazione relativa a spazi superiori ai 2.500 mq.

Grafico 2

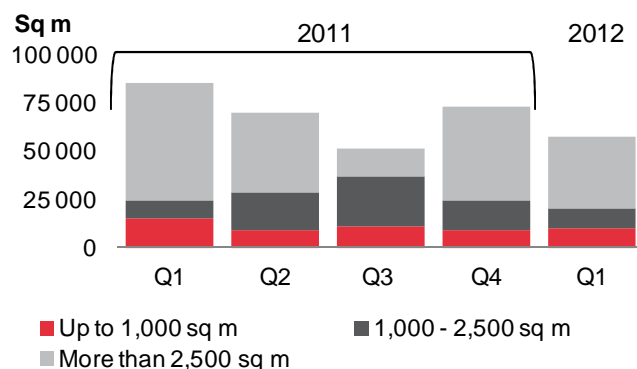
#### Evoluzione dell'assorbimento per trimestre – Milano e Hinterland



Fonte: DTZ Research

Grafico 3

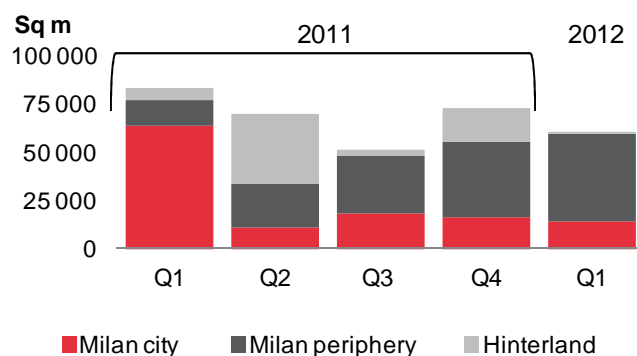
#### Segmentazione dell'assorbimento secondo la superficie – Milano e Hinterland, 2011



Fonte: DTZ Research

Grafico 4

#### Ripartizione dell'assorbimento per sottomercato – Milano e Hinterland

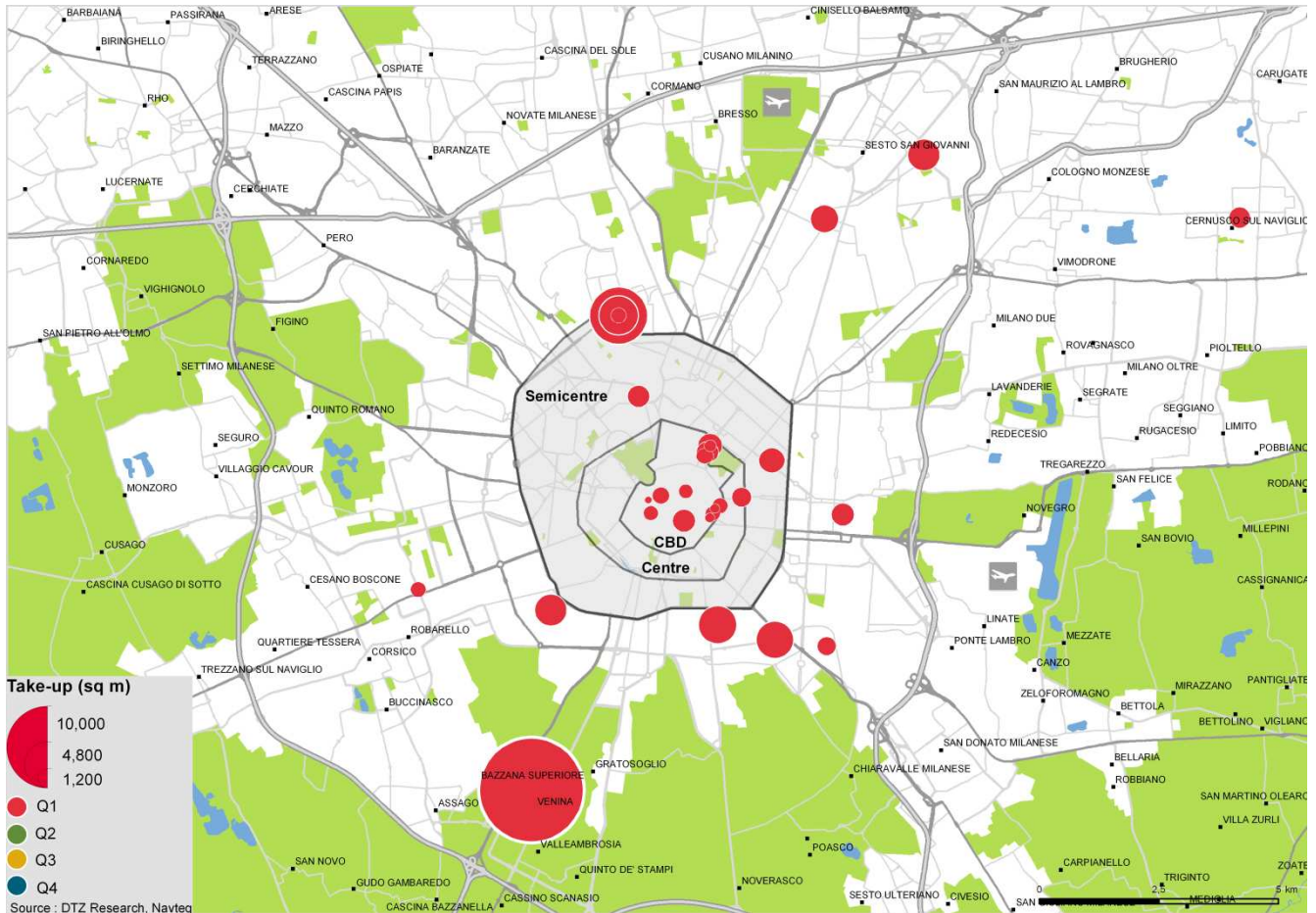


# Property Times

## Uffici Milano T1 2012

Mappa 1

Transazioni a Milano e Hinterland, T1 2012



# Property Times

## Uffici Milano T1 2012

### Canoni

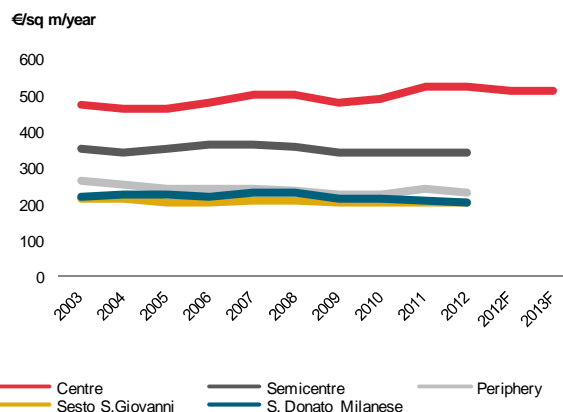
Stabilità del canone "prime" ... che subirà una lieve riduzione nel 2012 e 2013

Il canone "prime" nel CBD di Milano è rimasto invariato su base trimestrale a €520/mq/annui (Grafico 5). La maggior parte delle transazioni registrate in questo sottomercato nel corso del T1 ha un range compreso tra 300 e 460 €/mq/annui. La riduzione degli indicatori economici e l'impatto che ciò avrà sulla domanda dei clienti corporate porterà ad una riduzione del canone "prime" a 510 €/mq/annui nel 2012 e 2013.

Negli altri sottomercati non sono state registrate variazioni significative dei canoni "prime", fatta eccezione per la Periferia (da 240 a 230 €/mq/annui) e San Donato Milanese (da 210 a 200 €/mq/annui) (Grafico 6). Questa lieve riduzione dei canoni "prime" è in linea con la strategia adottata dai proprietari per garantirsi contratti di locazione a lungo termine.

Grafico 5

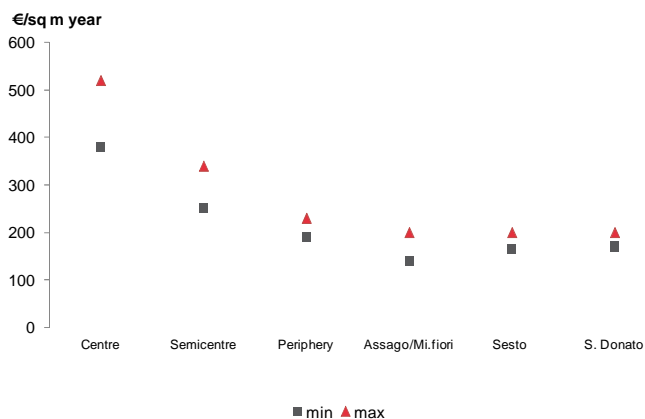
#### Andamento dei canoni per sottomercato - Milano e Hinterland



Fonte: DTZ Research

Grafico 6

#### Canoni medi per sottomercato – Milano e Hinterland



Fonte: DTZ Research

# Property Times

## Uffici Milano T1 2012

### Sfitto

Lieve incremento dello sfitto, più evidente nell'Hinterland

Lo sfitto di Milano e Hinterland ha subito un lieve incremento raggiungendo 1.4 milioni di mq nel T1 2012. Lo sfitto disponibile a Milano è diminuito del 3% mentre abbiamo registrato un incremento del 2% nella Periferia. Nel corso di questo trimestre l'Hinterland è stato caratterizzato da un aumento significativo dello sfitto (+15%) con 327.000 mq rispetto ai 285.000 mq del T4 2011.

Nella periferia di Milano continua ad essere concentrata la maggior parte dello sfitto che ha raggiunto 851.000 mq di spazi ad uso ufficio. Non prevediamo cambiamenti significativi nei prossimi mesi in quanto la maggior parte degli immobili, la cui consegna è prevista nel 2012, sono situati in questo sottomercato.

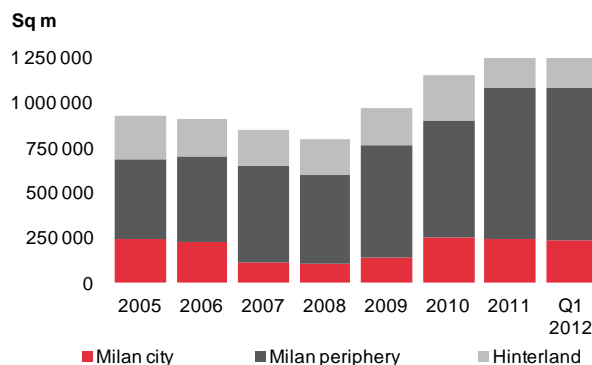
### Tasso di sfitto

Il tasso di sfitto di Milano ha continuato a crescere passando da 10.4% nel T4 2011 al 10.9% nel T1 2012. Nello stesso periodo, anche il tasso di sfitto di Milano e Hinterland ha subito un lieve incremento rispetto al periodo 2008 – 2010, raggiungendo l'11.6% alla fine del trimestre (Grafico 8).

L'interesse dei conduttori per spazi di Classe A nel T1 2012 ha ridotto il volume di questi ultimi nello sfitto passato da 337.000 mq (T4 2011) a 311.000 mq. Questo comporta un incremento del numero di immobili di Classe B sul mercato i quali in questo trimestre hanno raggiunto 835.000 mq pari al 59% dello sfitto totale di Milano e Hinterland.

Grafico 7

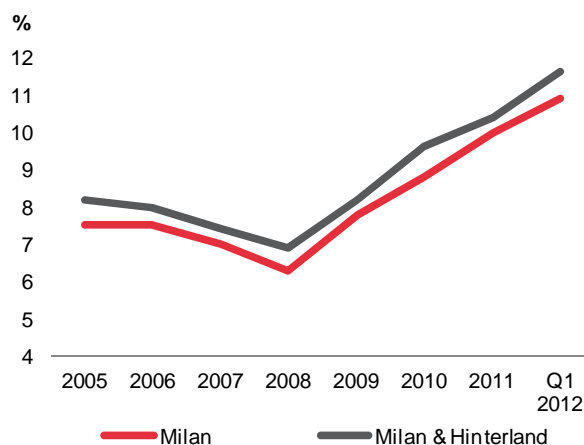
#### Andamento dello sfitto - Milano e Hinterland



Fonte: DTZ Research

Grafico 8

#### Evoluzione del tasso di sfitto - Milano e Hinterland



Fonte: DTZ Research

# Property Times

## Uffici Milano T1 2012

### Nuove consegne

Previsioni record per il 2012

Nel T1 2012 sono stati consegnati circa 40.000 mq di nuovi spazi a Milano e Hinterland (Grafico 9). Due immobili sono stati consegnati nella Periferia, inclusi 30.000 mq di pre-let dell'headquarter di Vodafone.

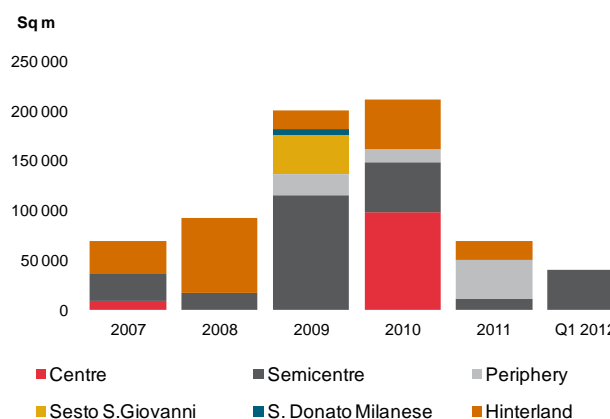
Nel corso dei prossimi trimestri del 2012 verranno consegnati numerosi immobili per un totale di 212.000 mq di cui al momento solo 50.000 mq sono in pre-let.

Nel corso dei prossimi trimestri (T2-T4 2012) il Semicentro sarà il sottomercato nel quale verranno consegnati il maggior numero di immobili (circa 95.900 mq) inclusi i 3 immobili dello sviluppo Porta Nuova Varesine di proprietà di Hines (Grafico 10).

Secondo gli ultimi aggiornamenti, il volume degli immobili di prossima realizzazione (2013-2014) rappresenta un livello di ulteriori 110.000 mq per il 2013 e 197.400 mq per il 2014 di spazi consegnati per ciascun anno; tali livelli sono ben al di sopra rispetto alle consegne registrate per l'intero 2011.

Grafico 9

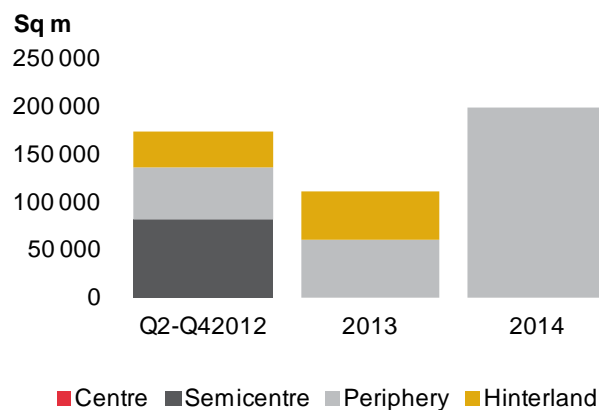
#### Nuove consegne - Milano e Hinterland



Fonte: DTZ Research

Grafico 10

#### Nuove consegne per sottomercato – Milano e Hinterland



Fonte: DTZ Research

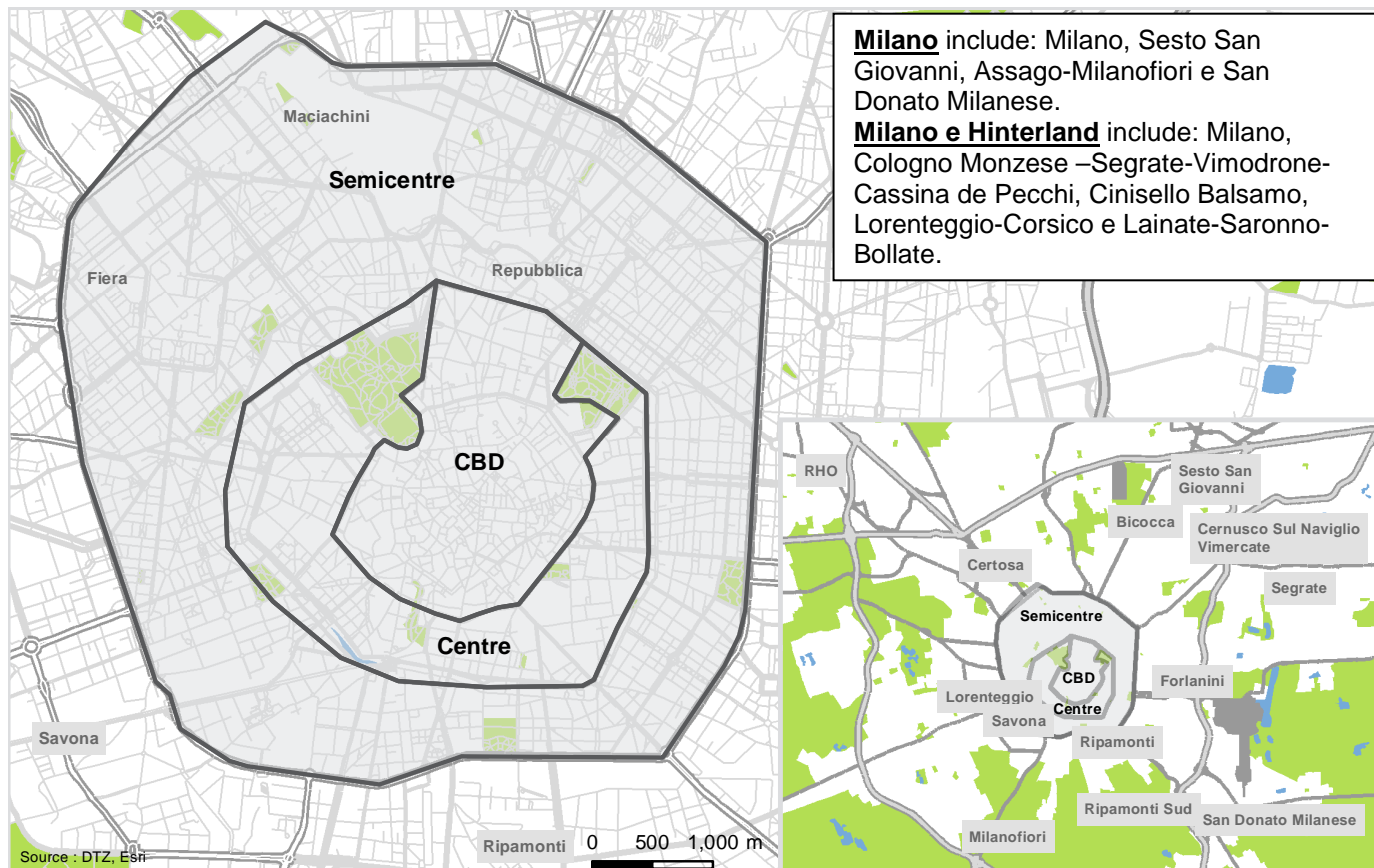


# Property Times

## Uffici Milano T1 2012

Mappa 2

### Sottomercati di Milano e Hinterland



Fonte: DTZ Research

## Definizioni

- Stock:** Lo stock include tutte le superfici ad uso uffici attualmente esistenti sul mercato. Trimestralmente si aggiungono le superfici della nuova offerta.
- Assorbimento (Take-up):** La superficie si registra come “assorbita” quando è stato siglato un contratto regolare di locazione/vendita. Sono incluse le superfici affittate o vendute per essere occupate e le superfici affittate su carta (prelocazione) ma ancora in corso di sviluppo. Non vengono calcolate nell’assorbimento le rinegoziazioni e i sub-letting.
- Offerta immediata – Sfitto (Vacancy):** La superficie si registra come “offerta immediata” quando è attualmente disponibile/libera da proporre per la commercializzazione. Sono inclusi gli immobili che necessitano di leggeri interventi di ristrutturazione, ma non sono inclusi i progetti fino quando non vengono consegnati ufficialmente.
- Canone massimo (Prime rent):** Rappresenta il canone d’affitto raggiungibile per un’unità standard (min 500mq) di alta qualità e nel sottomercato principale. Per quanto possibile le transazioni reali dovrebbero essere usate per sostenere il canone prime. Non vengono considerate le singole transazioni straordinarie.
- Nuove consegne:** L’insieme della superficie di nuova costruzione consegnata sul mercato nel trimestre di riferimento e pronta per essere occupata/commercializzata.
- Offerta futura probabile:** L’insieme delle superfici attualmente in cantiere e dei progetti identificati (non ancora messi in cantiere) che hanno ottenuto i permessi di costruzione.



# Property Times

## Uffici Milano T1 2012

### Contatti

#### Managing director

Paolo Insom  
+39 02 77 22 99 01  
[paolo.insom@dtz.com](mailto:paolo.insom@dtz.com)

#### Occupier services

Manuela Miller  
+39 02 77 22 99 22  
[manuela.miller@dtz.com](mailto:manuela.miller@dtz.com)

#### Office agency

Paolo Viganò  
+39 02 77 22 99 20  
[paolo.vigano@dtz.com](mailto:paolo.vigano@dtz.com)

#### Disclaimer

This report should not be relied upon as a basis for entering into transactions without seeking specific, qualified, professional advice. Whilst facts have been rigorously checked, DTZ can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report. Information contained herein should not, in whole or part, be published, reproduced or referred to without prior approval. Any such reproduction should be credited to DTZ.