

Il mercato dei loft e le esigenze dei milanesi

Guido Lodigiani
Direttore Ufficio Studi Gabetti

22 settembre 2010



gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Loft. Questo è un termine che in Milano si è diffuso tantissimo negli ultimi anni. Di base un loft è un immobile solitamente di ampia metratura, che nasce in un'area prima adibita ad uso industriale ed oggi recuperata e di grande tendenza. Caratterizzato da spazi ampi, aperti e spesso con vari soppalchi che ne movimentano la struttura. Stile moderno.

I loft sono associati a diverse tipologie immobiliari, appartenenti alle categorie C1, C3, A10, A3, etc.

Sul mercato si incontrano diverse Destinazioni d'Uso, target di utilizzatori e fasce di prezzo.

Le caratteristiche dei Loft dipendono in parte dalle tipologie immobiliari da cui hanno preso origine

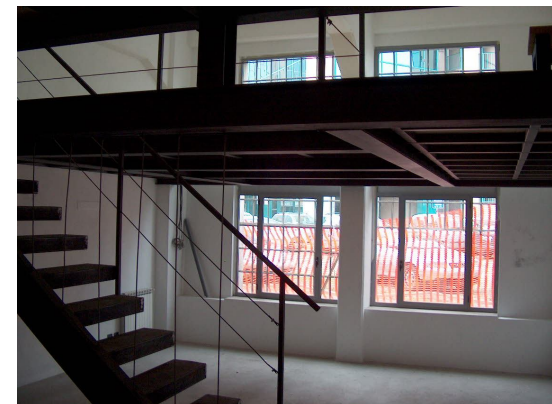
Loft da recupero capannone

Caratteristiche: altezze 7-10 mt, isolati chiusi con gestione unitaria di verde, riscaldamento, sicurezza, spazi esterni fruibili, aree di carico-scarico, a sviluppo orizzontale.

Location: vecchie periferie ormai conglobate in area urbana.

Target: professionisti, designer, architetti, studi fotografici, agenzie pubblicità, scenografi, internet company, società di consulenza, informatori scientifici, rappresentanti, giornalisti, ingegneri, soggetti che possano dedurre l'Iva.

Prezzi: inferiori al prezzo residenziale nuovo di circa il 20%.



Loft da negozio

In seguito ai cambiamenti in essere nel tessuto commerciale delle città vengono disponibili sempre più negozi su strade secondarie, con altezze di solito medie, soppalcabili, convertibili in residenziale.



Caratteristiche: disponibilità di locali sottostanti collegati, possibilità di soppalchi di altezza medio-bassa, posizioni isolate, su strada, problema saracinesca/buio.

Location: semicentro, periferia.

Target: famiglie, commercianti, professionisti.

Prezzi: valutazione come il residenziale usato piano terra (quindi circa il 15% in meno rispetto ad un piano intermedio), nei contesti metropolitani con rischio criminalità il differenziale può essere superiore.



Loft da ufficio

Caratteristiche: Altezze medie, unità isolate, possibile promiscuità di contesto e condominiale uffici-residenziale, no spazi esterni fruibili PT, scomodi per attività che richiedano frequenti movimentazioni di merci.

Location: centro, semicentro, periferia.

Target: professionisti e famiglie.

Prezzi: allineati agli uffici.



Si decentrano gli uffici, alla ricerca di maggior efficienza, minori costi per postazione, una maggior accessibilità con i mezzi (es: Centri Direzionali).

Tendono a rimanere in Centro solo professionisti che ne abbiano bisogno per motivi di “rappresentanza” (Notai, Commercialisti, Avvocati).

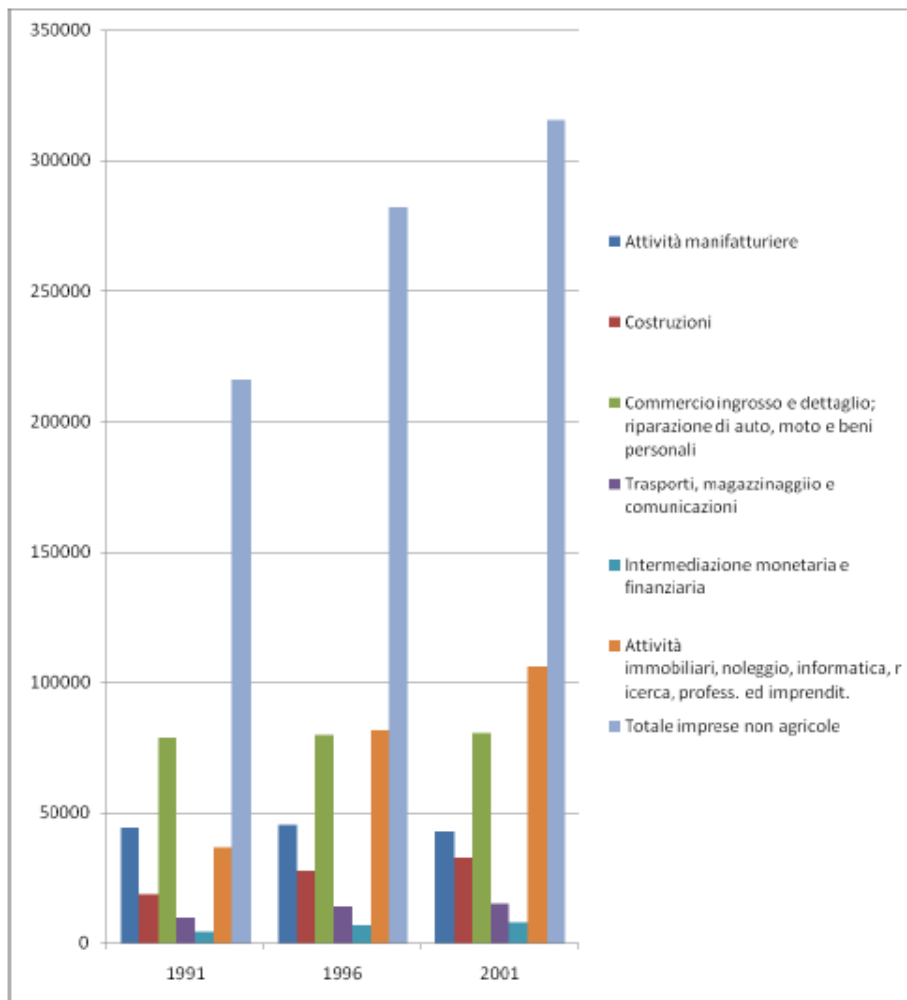
Aumentano i supermercati “express”, di taglio medio-piccolo nelle città.

Cresce il vacancy per i negozi collocati in vie secondarie.

In calo il fenomeno della “provincializzazione” dei mercati (nel primo trimestre 2010 a Milano + 10.3% di transazioni pari a 4288, resto provincia -0.3% pari a 7740).

E' lungo e costoso entrare in città, le tangenziali sono intasate, e le Metropolitane raggiungono poche porzioni della provincia. Manca totalmente la copertura della provincia sud-ovest.

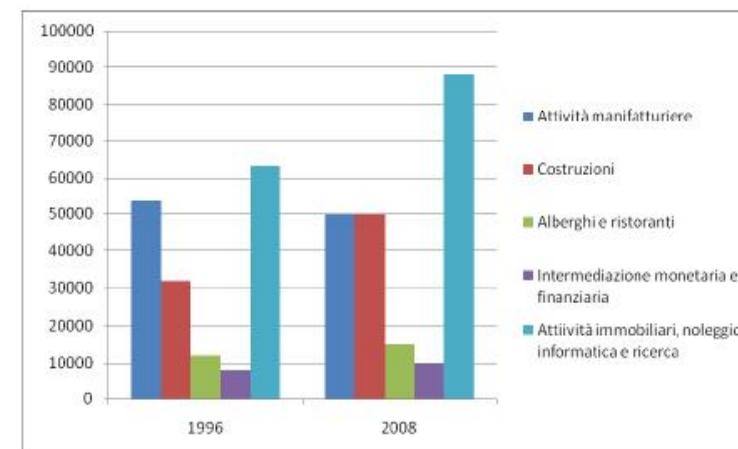
Fig. 1. Imprese attive in alcuni settori nella provincia di Milano ai censimenti 1991, 1996, 2001 e totale delle imprese non agricole. Nostra elaborazione su dati Istat.



Fra il 1996 e il 2008 il numero di imprese attive cresce del 21.17%, mentre la popolazione residente in provincia di Milano solo del 6.23%.



Fig. 3. Numero delle imprese attive al 31.12 nella provincia di Milano in alcuni settori.



Il boom delle partite Iva, secondo il rapporto Censis 2009 sono aumentate del 16.3% raggiungendo quasi quota un milione..

In Italia calano le diverse forme di lavoro a termine (-9,4%), le collaborazioni a progetto (-12,1%) e quelle occasionali (-19,9%). Diminuisce tutto tranne il numero delle partite Iva che godono, soprattutto, di una situazione normativa quantomeno incerta.

Le trasformazioni in atto richiedono una grande flessibilità.

Milano

Macrosettori	Unita' senza addetti		1		2		3-5		6-9		10-15	
	U.L. 1991	U.L. 2001	U.L. 1991	U.L. 2001	U.L. 1991	U.L. 2001	U.L. 1991	U.L. 2001	U.L. 1991	U.L. 2001	U.L. 1991	U.L. 2001
Agricoltura, Caccia e Silvicoltura	0	0	7	148	4	38	3	14	1	3	0	0
Pesca, Piscicoltura e Servizi Connessi	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Estrazione di Minerali	0	0	4	4	2	1	2	0	1	0	0	0
Attività' Manifatturiere	10	0	8.607	11.029	5.374	5.192	6.865	5.477	3.377	2.386	1.540	1.145
Produzione e Distribuzione di Energia Elettrica, Gas e Acqua	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Costruzioni	75	0	7.813	15.940	2.328	3.851	2.388	2.922	789	801	203	250
Commercio Ingrosso e Dettaglio; Riparazione di Auto, Moto e Beni Personali	11	0	5.442	3.887	3.290	1.798	2.490	1.438	498	214	85	84
Alberghi e Ristoranti	0	0	253	514	430	265	389	107	41	9	4	3
Trasporti, Magazzinaggio e Comunicazioni	2	0	3.688	8.432	537	785	393	537	118	209	29	57
Intermediazione Monetaria e Finanziaria	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Attività' Immobiliari, Noleggio, Informatica, Ricerca, Profess. Ed Imprendit.	2	0	978	4.023	470	1.825	404	788	132	246	54	119
Istruzione	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanità e Altri Servizi Sociali	0	0	3	0	3	0	1	0	0	0	0	0
Altri Servizi Pubblici, Sociali e Personali	7	0	4.605	5.949	2.336	2.151	1.192	1.299	166	233	52	69
Totale:	107	0	31.399	49.924	14.773	15.113	14.128	12.559	5.104	4.181	1.967	1.727

Cresce a Milano il numero di imprese con 1 o 2 addetti, nel settore manifatturiero, costruzioni, trasporti-magazzinaggio-comunicazioni, altri servizi sociali e personali.

Quotazioni immobiliari in flessione (-1.1 %) nel primo semestre del 2010, con crescita del numero di compravendite, in un contesto che vede Milano recuperare leggermente abitanti (1.306.561).

Prevale la tenuta dei prezzi, con qualche ritocco al ribasso nelle aree periferiche, da Bonola al Gallaratese.

Più stabili le quotazioni nelle zone semicentrali, in Pagano, Abruzzi, Plinio, Porta Romana e nel Centro Storico.

Rallenta nei semestri la diminuzione dei prezzi.

I PREZZI NEL TEMPO

CITTA'	Var Prezzi I Semestre 2010	Var Prezzi II Semestre 2009	Var Prezzi I Semestre 2009	Var Prezzi II Semestre 2008
MILANO	-1.1%	-2.6%	-1.9%	-4.6%

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

La progettualità urbanistica e infrastrutturale ha aiutato la difesa del valore immobiliare in alcune aree (Romolo, via Spadolini, Dazio-Lorenteggio, Linea 3 Metro - Comasina, Politecnico-Bovisa, via Tortona etc).

Una delle chiavi future della maggiore attrattività di Milano verso la provincia si gioca in periferia, sul livello dei prezzi, sulla presenza di nuovo e sulla qualità della vita.

Molto positivo l'incremento di verde e di spazi fruibili alla collettività. Sia i grandi parchi (Parco delle Cave, Bosco in Città-Parco di Trenno, Argelati, Colonne di San Lorenzo), ma anche i piccoli giardini di quartiere sono rilevanti (es: Conca del Naviglio) e vanno incrementati.

Le trasformazioni che sono avvenute negli ultimi anni stanno rendendo la città sempre più policentrica. I tradizionali concetti di centro, semicentro e periferia sono superati.

Per investimento nel lungo periodo vanno consigliate le zone "emergenti" dal punto di vista delle infrastrutture, di progettualità urbanistica e di vivibilità ambientale, a prescindere dalla loro collocazione.

Prezzi Nuovo			
	Loft (C3)	Appartamenti	Uffici (grade A)
Ripamonti	3.200-3.700	4.000-4.300	2.900-3.500
Lambrate	3.100-3.200	4.000-4.100	2.800-3.200
Via Savona	3.800-4.000	4.200-4.500	4.000-4.600
Bicocca	3.000-3.100	3.300-3.500	2.800-3.300
Pestalozzi	3.000-3.300	4.000-4.200	3.500-4.000

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

In questo contesto i loft rappresentano una proposta di Nuovo prodotto, molto versatile come funzionalità.

I valori dei loft sono inferiori di un 15-25% rispetto ai prezzi del residenziale signorile nuovo dello stesso quartiere.

In ottica d'investimento, i rendimenti sono in media intorno al 6% quando il residenziale si aggira sul 3.5%.



A Milano sono presenti tante figure professionali provenienti da diverse province italiane che hanno la necessità di lavorare in città.

Con i prezzi d'acquisto o i canoni attuali di un'abitazione (600-650 € al mese per un bilocale) e di un laboratorio/negozio (800 € al mese per 50 mq) in periferia, è complicato dare vita ad una start up per un'attività con un monocomponente, in cui ci siano da sostenere i costi per un appartamento e per uno studio. L'eventuale conduttore di un loft è quindi in media più solvibile rispetto a chi debba gestire due immobili diversi.

Soluzioni miste possono contribuire quindi a diminuire il traffico e favorire la nascita di nuove attività in città (considerata la diminuzione di costi gestionali), con modularità e versatilità degli spazi, che possa permettere nel tempo anche variazione dei lay out interni, il tutto riducendo il consumo del territorio.

I loft da riqualificazioni di capannoni hanno diverse caratteristiche positive aggiuntive: eccellenti rapporti aeroilluminati, la vigilanza facilitata, aree di carico-scarico utili, altezze significative, privacy.

I loft contribuiscono a migliorare la vivibilità delle zone riqualificate, ad aumentare il bacino commerciale per le attività e i servizi in loco. Anche la sicurezza dei quartieri in cui sono presenti indirettamente cresce.

Sono quindi una soluzione che, conservando un fascino "storico", costituisce una risposta estremamente "moderna" per le esigenze dei milanesi e rappresenta la fase di start up per il processo di riqualificazione delle aree industriali dismesse.

GRAZIE DELL'ATTENZIONE !

glodigiani@gabetti.it

Tel 02-77.55.860