

IL MERCATO DEGLI UFFICI IN ITALIA - 4° TRIMESTRE 2009

A livello italiano aumentano i rendimenti e cresce il divario location centrali e quelle dell'hinterland. Continuano i ridimensionamenti dei canoni di locazione e degli spazi richiesti. Numerosi progetti di sviluppo stanno subendo ritardi. Molte richieste per gli spazi di 500-600 mq. La locazione prevale sull'acquisto. Grande attenzione ai costi di gestione dell'immobile.

Alcuni dei cambiamenti in atto sono probabilmente legati all'attuale situazione di difficoltà economica, che porta ad un efficientamento nei processi lavorativi e conseguentemente nelle sedi, in sintesi ci sono esigenze convergenti verso tagli di 500-600 mq.

Stanno aumentando infatti gli Studi Associati e questo cambiamento genera una richiesta di superfici diverse, di maggiori dimensioni rispetto allo studio singolo: spazi di 500-600 mq, mono piano, più difficilmente individuabili nei Centri Storici. Mentre avvocati e notai tendono a rimanere nella zona centrale, diversi commercialisti stanno cercando uffici più decentrati.

Si nota una tendenza al decentramento anche da parte di banche e assicurazioni, che preferiscono conservare solo le sedi di rappresentanza nei Centri Storici, con uffici operativi nei Business Park o nei Centri Direzionali.

Le aziende effettuano sempre di più le scelte localizzative in termini di costo per postazione, questa è un'altra variabile che penalizza gli immobili dei Centri Storici, di solito poco compartimentabili, con stanze passanti, complessivamente poco omogenei e quindi meno efficienti.

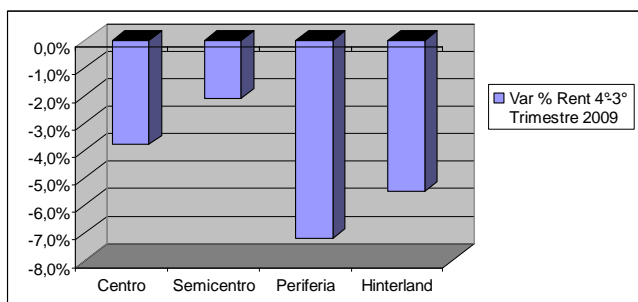
PRIME RENTS

Su base annuale si è registrata una flessione dei canoni prime del 12.5% a livello italiano. Dal punto di vista dei comportamenti commerciali, si è rilevata una differenza significativa a seconda della tipologia della proprietà. I Privati sono sicuramente più propensi ad accettare sconti significativi in sede di chiusura delle trattative, mentre le Sgr per evitare svalutazioni del patrimonio sono più restie ed intervengono con benefit diversi, dall'allungamento dei periodi di free rent, all'assumersi costi di personalizzazione nell'entrata del tenant.

4° Trimestre 09 PRIME RENTS (€/mq/anno)							
	MILANO	ROMA	NAPOLI	BOLOGNA	FIRENZE	PADOVA	
Centro	490	450	250	195	320	180	
Semicentro	320	320	200	180	210	156	
Periferia	210	140	120	150	180	110	
Hinterland	190	100	100	130	144	100	

E' aumentato il divario fra i canoni delle top location e delle location secondarie. Il caso più significativo è Roma, dove si passa dai 450 € al mq annuo in Centro, ai 100 € al mq annuo nell'hinterland. Meno marcata la forbice a Padova dove l'intervallo va dai 180 € al mq annuo in Centro ai 100 € al mq annuo in periferia.

Le zone che hanno visto la diminuzione meno significativa sono state quelle semicentrali (solo -2.1% nel trimestre).



Var % Rent 4°-3° Trimestre 2009	
Centro	-3,8%
Semicentro	-2,1%
Periferia	-7,2%
Hinterland	-5,5%

Le zone della periferia e dell'hinterland sono quelle che hanno visto crescere l'offerta di nuovi importanti Centri Direzionali, in misura superiore alla domanda, da questo eccesso di offerta di nuovo, la flessione dei canoni più sensibile.

Il trend decennale relativo all'andamento dei canoni, evidenzia per tutte le città monitorate il 2007 come l'anno di picco dei valori, da allora la diminuzione è stata costante, anche se con velocità differenti, nelle diverse metropoli.

RENTS	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
MILANO	100	118	130	128	127	130	130	131	121	112
ROMA	100	119	129	130	132	131	129	132	123	98
BOLOGNA	100	103	111	115	113	116	120	125	121	112
FIRENZE	100	107	117	120	113	112	111	112	97	93
PADOVA	100	104	109	115	118	117	120	122	117	99
NAPOLI	100	103	107	115	116	119	120	121	109	109

Il trend è stato rilevato alla chiusura dell'anno di riferimento.

PRIME YIELDS

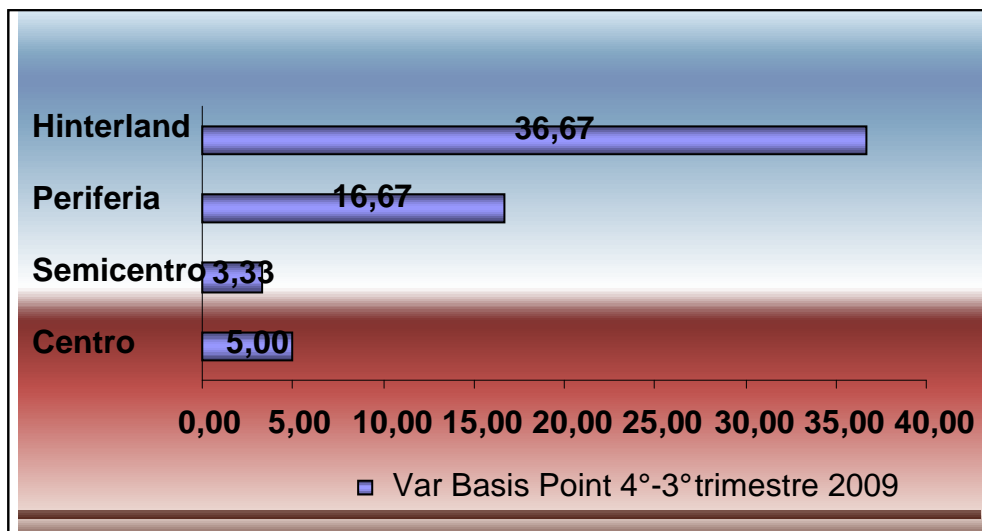
Rispetto allo scorso anno si è registrato un incremento degli yields del 7.2%. I valori più elevati si raggiungono nell'hinterland della Capitale, con l'8.00%, mentre i più ridotti nel Centro di Napoli, pari in media al 4.00%.

4° Trimestre PRIME YIELDS %						
	MILANO	ROMA	NAPOLI	BOLOGNA	FIRENZE	PADOVA
Centro	5,25%	6,00%	4,00%	6,20%	6,20%	6,00%
Semicentro	6,30%	6,50%	5,00%	6,80%	6,50%	7,00%
Periferia	7,20%	7,50%	6,50%	7,20%	6,70%	7,20%
Hinterland	7,60%	8,00%	7,00%	7,50%	7,00%	7,50%

Considerando i cambiamenti rispetto all'ultimo trimestre in termini di punti base

Variazione in Basis Point 4°vs 3°Trimestre 2009						
	MILANO	ROMA	NAPOLI	BOLOGNA	FIRENZE	PADOVA
Centro	=	10	=	20	=	=
Semicentro	=	20	=	=	=	=
Periferia	10	=	50	20	=	20
Hinterland	10	30	100	30	=	50

E' interessante vedere che la crescita in termini di Basis Point, non è stata omogenea sul territorio. Questa, è stata molto sensibile nell'Hinterland (+36.67 bp) e in Periferia (+16.67 bp), ridotta nel Semicentro (+3.33 bp) e nel Centro (+5.00 bp). In queste zone centrali e semicentrali l'offerta è contingentata, si sono verificati aumenti del vacancy di soluzioni usate.



Il trend decennale di andamento degli Yields, in termine di numeri indice, evidenzia una ripresa in atto da due anni, ad un tasso che è stato superiore rispetto a quello registrato nel 2008.

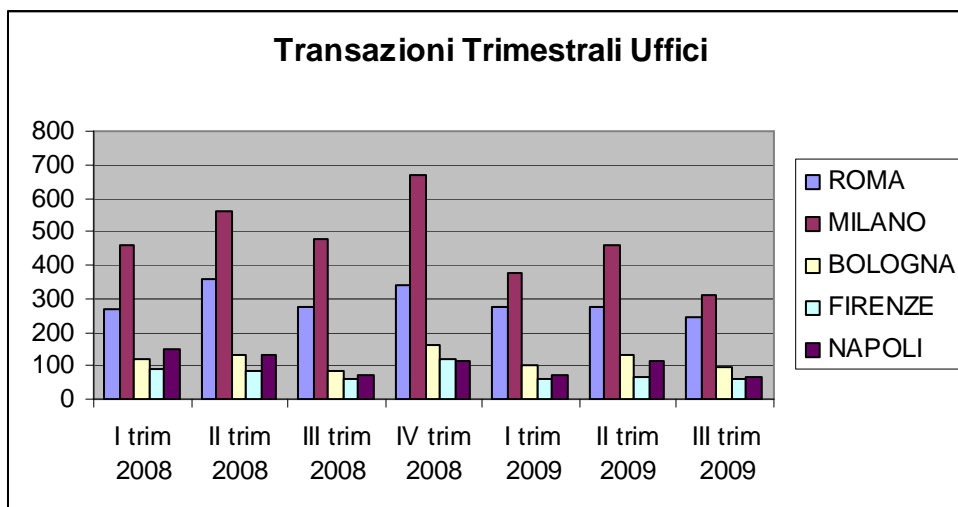
YIELDS	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
MILANO	100	100	102	100	93	89	86	85	89	96
ROMA	100	107	99	98	96	91	85	79	84	94
BOLOGNA	100	96	98	94	87	84	83	81	85	90
FIRENZE	100	99	100	99	95	90	87	82	89	92
PADOVA	100	98	96	91	88	83	83	79	81	91
NAPOLI	100	100	98	93	87	79	75	74	85	90

TRANSAZIONI

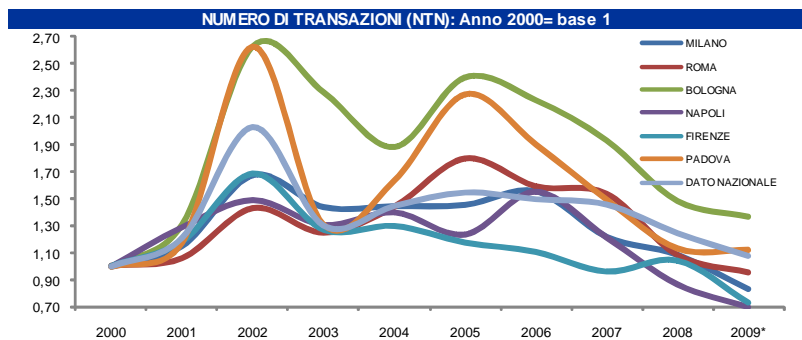
Sul fronte delle compravendite, si è registrata una frenata significativa a Milano (-35.40% su base trimestrale), minore a Roma (-10.80%). Più in salute il mercato bolognese, che è addirittura in crescita rispetto alla scorso anno.

	ROMA	MILANO	BOLOGNA	FIRENZE	NAPOLI
I trim 2008	271	461	118	87	147
II trim 2008	358	560	133	86	133
III trim 2008	276	477	82	61	74
IV trim 2008	342	671	160	122	112
I trim 2009	272	375	99	59	72
II trim 2009	274	460	129	68	115
III trim 2009	246	308	97	62	68
Var % III trim 2009-2008	-10,80%	-35,40%	18,40%	3,20%	-8,70%

Nell'arco degli ultimi sette trimestri analizzati, il III trimestre 2009 è stato il più basso come numero di transazioni di uffici effettuate. Si è ridotta molto la distanza la Milano, Roma e Bologna.



Questa dinamica peraltro non risale solo all'inizio del 2008, ma è diventata significativa già a partire dal 2002 e riteniamo che la presenza dell'alta velocità non possa che aumentarla.



* dato stimato

Fonte: Agenzia del Territorio