



MILANO, MERCATO IMMOBILIARE

UFFICI IN FRENATA CON LA CRISI

*Quasi dimezzate le compravendite in due anni
Mercato fermo, anche nel direzionale di pregio
Ma in Europa mercati ancora più volatili*

Milano, 19 marzo 2009. Dopo il boom del 2006 quasi dimezzate in due anni le compravendite di uffici al 2008 (da 1745 a 1015, 730 in meno). Un trend che fa scendere i prezzi: se la crescita in cinque anni era del 10% circa, nell'ultimo anno il dato si ferma a -0,2%. Non tiene neanche il comparto direzionale, sempre in lieve diminuzione a -0,3% in un anno.

Prezzi che superano i 2.700 euro al mq in media in città ma che toccano i 6.000 in media per una sede prestigiosa in centro. Non trainano gli affitti, la bassa domanda porta le richieste di canone a una discesa ben del 6,2%, non tiene neanche il direzionale che scivola di -2,3%.

Ma quali aree scegliere? Per zona, rispetto ad aree confrontabili per distanza dal centro, costa meno Porta Genova, Navigli, Bligny meno scelte per collegamenti e per tipologia della zona e di più le periferiche S.Siro, Bande Nere, queste ultime si qualificano come zone di lavoro e centri di uffici direzionali.

E a livello europeo Milano si colloca al settimo posto per stock di metri quadri di uffici (dopo Parigi, Londra, Monaco, Vienna, Roma e Madrid e prima di Dublino, Varsavia, Praga e Sofia) ed è tra le più care per affittare un ufficio (dopo Londra, Parigi e Dublino e prima di Roma). Con la crisi resta più solida rispetto a Londra e Madrid più volatili.

Emerge da un'indagine promossa da Osmi-Camera di commercio e presentata oggi al convegno "Risparmiare sugli spazi ufficio a Milano con un buon prodotto immobiliare" co-organizzato da Jones Lang LaSalle, CBRE Investors, La Chambre Française de Commerce et d'Industrie en Italie (CFCII) e OSMI Borsa immobiliare, azienda speciale Camera di Commercio di Milano.

*"Gli effetti della crisi si fanno sentire a partire dal mercato immobiliare - ha dichiarato **Antonio Pastore**, presidente di Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano -. Dai dati che presentiamo oggi emerge un mercato statico, con uffici invenduti e prezzi in ribasso per vendite e locazioni. In chiave di lettura europea e internazionale è tuttavia importante rilevare il fenomeno secondo cui in alcuni centri leader a livello internazionale come Londra la stasi sia ancora più preoccupante. Milano resta in cornice europea un riferimento ancora solido e significativo nonostante la congiuntura di crisi economica. In una fase così delicata diventa ancora più importante il lavoro e l'impegno congiunto delle istituzioni per un costante monitoraggio e per una promozione di Milano e delle sue opportunità anche a livello internazionale, grazie ad iniziative come Mipim, la manifestazione di Cannes terminata in questi giorni che per Milano costituisce una vetrina significativa e un punto di partenza per lo sviluppo di nuove opportunità".*

Numero di compravendite di immobili del comparto terziario e relative variazioni percentuali

| MILANO | I semestre 2005 | I semestre 2006 | I semestre 2007 | I semestre 2008 |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| N° compravendite | 1.304 | 1.745 | 1.171 | 1.015 |
| Variazione annuale (%) | - | 33,8 | -32,8 | -13,3 |

Per zona, uffici. Suddividendo i prezzi degli uffici in Milano in 4 fasce di prezzo, tutte le zone di rilevazione del Centro storico e della Cerchia Bastioni appartengono alla fascia di prezzo più elevata (3.500/7.000 €/mq), con unica eccezione rappresentata da Conca del Naviglio-P.ta Genova che ricade nella seconda fascia in ordine decrescente (2.125/3.500 €/mq). La Circonvallazione ricade quasi interamente nella seconda fascia (in ordine decrescente) con prezzi compresi tra i 2.125 e i 3.500 €/mq. Fanno eccezione le zone Gen. Govone-Cenisio e Bligny-Toscana che presentano valori più bassi (rientrano nella terza fascia: 1.800 – 2.125 €/mq). In periferia i valori degli uffici appaiono molto meno omogenei rispetto a quelli rilevati nelle altre cerchie. Nonostante siano predominanti le zone appartenenti alle due fasce di prezzo più basse (1.350-1.800 €/mq e 1.800-2.125 €/mq) si individuano zone dal prezzo più elevato, appartenenti alla seconda fascia, con un livello di prezzo paragonabile alla Circonvallazione e ad alcune zone dei Bastioni: Caprilli-S.Siro, Selinunte-Rembrandt, Bande Nere-Giambellino, Martini-Cuoco.

Per zona, centri direzionali. Analogamente a quanto riscontrato per gli uffici comuni, anche con riferimento alla tipologia “uffici direzionali” tutte le aree del Centro e dei Bastioni ricadono nella fascia di prezzo più alta (3.750/8.550 €/mq). Fa eccezione Conca del Naviglio-P.ta Genova con un prezzo notevolmente inferiore (terza fascia, 2.350/2.650 €/mq). La maggior parte delle zone che costituiscono la Circonvallazione ricadono nella seconda fascia di prezzo (in ordine decrescente – 2.650/3.750 €/mq). Fanno eccezione Solari-Napoli, Navigli-Cassala, Bligny-Toscana e Gen. Govone-Cenisio, tutte riconducibili alla terza fascia (2.350 /2.650 €/mq). In periferia la maggior parte delle zone rientrano nelle due fasce di prezzo inferiori. Se ne individuano però alcune comprese nella seconda fascia di prezzo, allineandosi quindi con i valori della Circonvallazione. Si tratta di Accursio, Caprilli-S. Siro, Bande Nere-Giambellino, Inganni-S.Cristiforo, Martini-Cuoco, Istria-Maciachini, Fulvio Testi-Bicocca: tutte zone ad alta concentrazione di centri direzionali.

Prezzi medi di compravendita (espressi in €/mq) degli uffici (in immobili a mix funzionale) a Milano per cerchia cittadina e relative variazioni percentuali

| UFFICI | Prezzo medio II semestre 2008 | Var. % - 1 anno | Var. % - 5 anni | Var. % - 10 anni |
|------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Media Milano | 2.722 | -0,2 | 9,6 | 69,3 |
| Centro storico | 5.223 | 0,6 | 11,9 | 87,8 |
| Bastioni | 3.832 | 0,1 | 8,5 | 86,3 |
| Circonvallazione | 2.652 | -0,6 | 10,6 | 66,4 |
| Decentramento | 1.856 | -0,6 | 8,6 | 53,3 |

Fonte: elaborazioni OSMI su dati FIMAA Milano

Prezzi medi di compravendita (espressi in €/mq) degli uffici direzionali a Milano per cerchia cittadina e relative variazioni percentuali

| UFFICI DIREZIONALI | Prezzo medio II semestre 2008 | Var. % 6 mesi | Var. % 1 anno | Var. % 4 anni |
|--------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Media Milano | 3.220 | -0,2 | -0,3 | 5,4 |
| Centro storico | 6.011 | 0,1 | 0,1 | 18,8 |
| Bastioni | 4.203 | -0,1 | -0,6 | 4,8 |

| | | | | |
|-------------------------|--------------|-------------|-------------|------------|
| Circonvallazione | 2.921 | 0,0 | 0,0 | 0,5 |
| Decentramento | 2.409 | -0,5 | -0,6 | 0,5 |

Fonte: elaborazioni OSMI su dati FIMAA Milano

Canoni di locazione minimi e massimi (espressi in €/mq annue) degli uffici in immobili a mix funzionale a Milano e relative variazioni percentuali

| MILANO | Canone Il semestre 2008 | Var. % 6 mesi * | Var. % 1 anno * | Var. % 5 anni * |
|------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Media Milano | 103/189 | -5,8 | -6,2 | -15,3 |
| Centro storico | 160/290 | -4,3 | -4,3 | -16,7 |
| Bastioni | 110/200 | -8,8 | -8,8 | -18,4 |
| Circonvallazione | 75/150 | -6,3 | -6,3 | -11,8 |
| Decentramento | 65/115 | -3,7 | -6,3 | -10,0 |

Fonte: elaborazioni OSMI su dati FIMAA Milano

Canoni di locazione minimi e massimi (espressi in €/mq annue) degli uffici direzionali a Milano e relative variazioni percentuali

| MILANO | Canone Il semestre 2008 | Var. % 6 mesi * | Var. % 1 anno * | Var. % 4 anni * |
|------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Media Milano | 156/278 | -1,7 | -2,3 | -7,2 |
| Centro storico | 250/400 | -3,0 | -3,0 | -11,0 |
| Bastioni | 150/280 | 0,0 | -2,3 | -6,5 |
| Circonvallazione | 125/250 | -1,3 | -1,3 | -1,3 |
| Decentramento | 100/180 | -1,8 | -1,8 | -6,7 |

Fonte: elaborazioni OSMI su dati FIMAA Milano

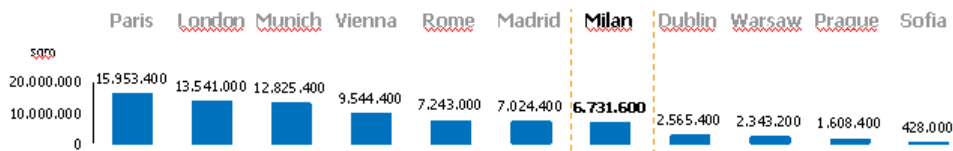
Principali mercati europei della casa: Milano al primo posto per il sud Europa batte Roma

| Internazionale Finanza | Sud | Centro | Nord | Emergenti |
|-------------------------------|------------|---------------|-------------|------------------|
| Londra | Milano | Monaco | Stoccolma | Varsavia |
| Parigi | Roma | Vienna | Copenaghen | Praga |
| Francoforte | Lione | Berlino | | Budapest |
| Zurigo | Madrid | Amburgo | | Bucarest |
| Amsterdam | Barcellona | | | Sofia |
| Bruxelles | Lisbona | | | |
| Lussemburgo | | | | |

Dublino

Confronto europeo: alcuni dati. Immobili: Milano è un buon mercato per l'Europa, il migliore del sud Europa. Davanti a Roma, Lione e Madrid nel confronto internazionale. Tiene il mercato immobiliare milanese, stabile anche in tempi di crisi. I più volatili? Londra, Madrid e Dublino. Accanto a Milano, Monaco, Roma, Vienna e Parigi. Tra gli emergenti Varsavia, Praga e Sofia. Per aprire una nuova sede Milano è tra le più care in Europa: per affittare un ufficio la precedono solo Londra, Parigi e Dublino. 6,7 i milioni di metri quadri di uffici, collocano Milano al settimo posto europeo, a metà classifica, dopo Parigi, Londra, Monaco, Vienna, Roma e Madrid. Con una crescita in cinque anni di oltre 203 mila mq. Tra i mercati europei, Milano è tra i "top" per gli affitti con 36,9 euro al mq come valore medio in cinque anni (solo Londra, Parigi e Dublino sono più care), che si mostrano solidi e stabili (+0,11% in cinque anni). Forte l'interesse per i piccoli investitori per le rendite alternative e finanziarie sul mercato milanese minori rispetto ad altri mercati e per la stabilità nei guadagni.

Dotazione di uffici, classifica europea



Costo medio affitti per uffici di qualità, costo al metro quadro media tra il 2004 e il 2008

Tabella sotto: variazione affitti nel periodo 2004 – 2008

