

Property Times Milano Uffici T2 2013 Lenta ripresa del mercato



18 Luglio 2013

Indice

Contesto economico	2
Take-up	3
Canoni	4
Sfitto e tasso di sfitto	5
Nuove consegne	6

Autore

Magali Marton

Head of CEMEA Research
+ 33 (0)1 4964 4954
magali.marton@dtz.com

Contatti

Fergus Hicks

Global Head of Forecasting
+44 (0)20 3296 2307
Email: fergus.hicks@dtz.com

Hans Vrensen

Global Head of Research
+ 44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- Dopo un primo trimestre 2013 caratterizzato da qualche incertezza a livello politico, si auspica che la recente costituzione di un nuovo governo possa fornire al più presto maggiore chiarezza sul programma politico ed economico futuro. Tuttavia pare che sia l'economia nazionale che quella milanese saranno caratterizzate da un secondo anno di recessione con una contrazione del PIL rispettivamente dell'1,9% e del 2,2%.
- In questo contesto, il mercato degli uffici ha registrato una ripresa delle attività e il take-up è passato da 26.700mq di transazioni registrate nel 1° trimestre a 45.000mq nel T2. Le operazioni superiori a 2.500mq sono state meno numerose rispetto al 2012, mentre è aumentata la domanda per gli uffici di medie dimensioni (da 1.000 a 2.500mq). Un maggiore interesse per gli edifici di Classe A ha portato i conduttori in cerca di spazi verso la Periferia e il CBD dove la variazione dei canoni ha reso possibili alcune transazioni.
- Il prime rent del CBD ha subito una riduzione raggiungendo 490€/mq/annui. Altrove, i canoni sono rimasti invariati, offrendo una vasta gamma di valori locativi a seconda del sottomercato considerato.
- La consegna di nuovi spazi ad uso ufficio facenti parte dello sviluppo di Porta Nuova (Semicentro) ha sicuramente incrementato lo sfitto che ha raggiunto 1.5 milioni di mq alla fine del T1 2013. Di conseguenza, nel 2° trimestre 2013 il tasso di sfitto è arrivato al 12,1% a Milano e al 12,5% a Milano e Hinterland.
- Non sono stati consegnati nuovi immobili nel corso di questo trimestre. Tuttavia, il volume degli spazi ad uso ufficio in prossima consegna risulta significativo, con 230.000mq di spazi che hanno già ottenuto il permesso di costruzione e un volume di ulteriori 100.000mq in attesa di permesso. Prevediamo che molti di questi progetti non saranno avviati, ma verranno posticipati al fine di regolare il flusso dello sfitto. La Periferia concentra la maggior parte dello sfitto con un volume totale di 300.000mq.

Milano Uffici T2 2013

Contesto economico

Secondo anno di recessione dell'economia italiana

Dopo le elezioni italiane che hanno avuto luogo nel T1, l'Italia è ancora caratterizzata da una situazione di incertezza politica che ha rallentato la crescita economica. Questa situazione economica stagnante ha portato l'agenzia di rating Standard & Poor's a far retrocedere il nostro Paese da BBB+ a BBB, solo due livelli sopra il grado speculativo. Tale retrocessione effettuata da S&P è la più recente, a un anno da quella di Moody's e a quattro mesi da quella di Fitch.

L'Italia si trova ad affrontare un periodo di austerità, e il mantenere il deficit di bilancio sotto il 3% del PIL appare ancora come una sfida. Il governo italiano ha bisogno di trovare una soluzione per mantenere tale deficit al di sotto della soglia del 3%, poiché l'aumento dell'IVA dal 21% al 22% è stato posticipato da Luglio a Ottobre a seguito di pressioni da parte dell'Unione Europea e dalla Banca Centrale Europea. I mercati finanziari sono ancora preoccupati per l'attuale condizione in cui versa il nostro Paese che ha registrato un aumento dei rendimenti obbligazionari nel mese di Giugno.

Di conseguenza, la contrazione annuale del PIL in Italia è stata rivalutata da -1,4% a -1,9%. Tuttavia prevediamo una ripresa nel 2014 con una crescita del PIL dello 0,4%.

E' stato registrato un recente forte aumento del tasso di disoccupazione italiano (12% in Aprile) che probabilmente continuerà fino al 2014. Il tasso di occupazione di Milano tornerà ad un trend positivo con una modesta crescita dello 0,1% prevista dal 2014.

Grafico 1

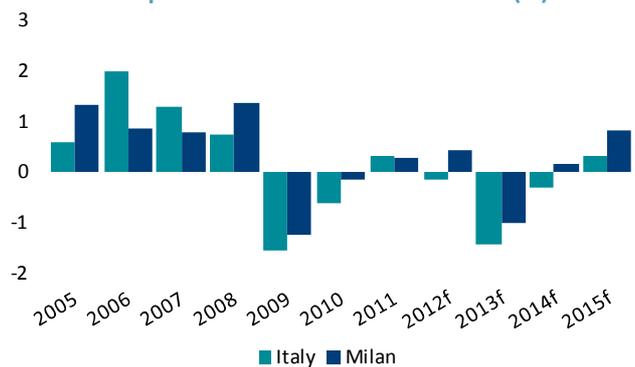
Crescita PIL (%)



Fonte: Oxford Economics

Grafico 2

Livello di occupazione uffici – Crescita annuale (%)



Fonte: Oxford Economics

Milano Uffici T2 2013

Take-up

Ripresa nel T2 grazie a numerose transazioni di medie dimensioni

Il 2013 aveva avuto un'apertura negativa in termini di take-up per quanto riguarda il mercato degli uffici di Milano con solo 26.700mq. Il secondo trimestre ha portato un po' di chiarezza sul piano politico ed economico, permettendo ai conduttori di avere una visione più chiara delle loro future esigenze di spazi. In questo contesto, il take-up ha subito un certo incremento raggiungendo 45.000mq nel T2. Tuttavia, il mercato degli uffici di Milano rimane lontano dal volume medio storico di 63.000mq registrato nel 2° trimestre degli ultimi dieci anni.

L'attività di mercato è stata caratterizzata da un numero elevato di operazioni: sono state registrate 38 transazioni, di cui 7 nel sottomercato dell'Hinterland.

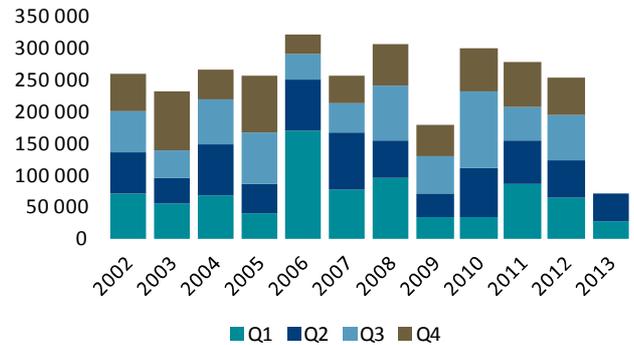
In linea con il trimestre precedente, il segmento più dinamico è stato quello degli spazi compresi tra 1.000 e 2.500mq che rappresentano 28.000mq di take-up pari al 62% del volume trimestrale. Sono state registrate solo due transazioni superiori a 2.500mq nel T2. Il livello della domanda è in miglioramento soprattutto da parte delle piccole e medie imprese. Come diretta conseguenza, la media delle transazioni relative a spazi ad uso ufficio è scesa da 1.200mq nel 1° trimestre a 950mq nel T2.

Gli immobili di Classe A (26.500mq) risultano essere gli spazi più ricercati e rappresentano oltre il 60% del take-up di questo trimestre. La Periferia e il sottomercato del CBD hanno beneficiato di questo trend, tuttavia il fascino del CBD è stato controbilanciato da alcune variazioni dei valori locativi che hanno raggiunto 370-450€/mq/annui nel 2° trimestre, in calo rispetto ai 320-630€/mq/annui del T1.

La Periferia e il CBD hanno dominato il mercato degli uffici di Milano nel 2° trimestre, con una quota di mercato del 43% e 44% rispettivamente. Nel sottomercato del CBD, dove i conduttori possono trovare uffici di buona qualità ad un prezzo adeguato, è stato registrato un take-up di 20.000mq nel T2, contro i 7.800mq del 1° trimestre. La Periferia ha beneficiato anche di una domanda più dinamica nel T2, raggiungendo 19.000mq di transazioni, contro 14.500mq dello scorso trimestre.

Grafico 3

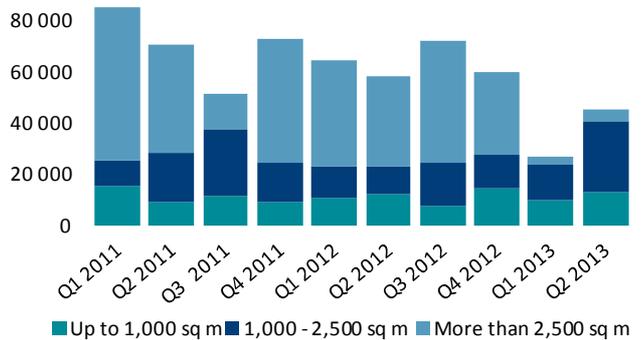
Evoluzione take-up uffici per trimestre – Milano e Hinterland, Mq



Fonte: Oxford Economics

Grafico 4

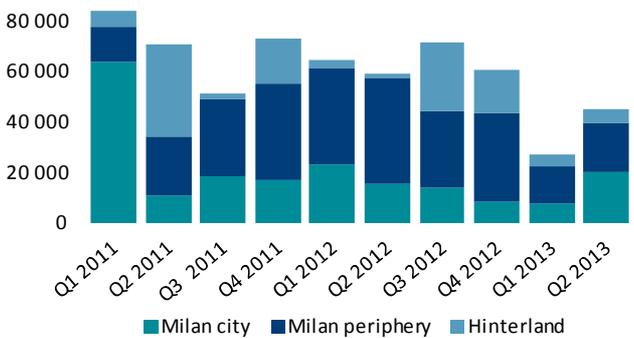
Segmentazione take-up per superficie - Milano e Hinterland, Mq



Fonte: Oxford Economics

Grafico 5

Ripartizione take-up per sottomercato – Milano e Hinterland, Mq



Fonte: Oxford Economics

Milano Uffici T2 2013

Canoni

Variazioni del prime rent nel CBD

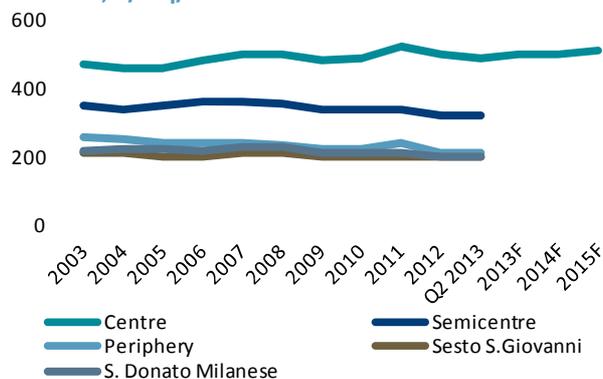
I conduttori in cerca di nuovi spazi ad uso ufficio sembrano optare per il cost saving e pertanto le loro capacità finanziarie risultano limitate. In questo contesto, alcune variazioni dei valori locativi sono in corso soprattutto nel CBD.

I prime rents nel CBD hanno registrato un lieve calo, attestandosi a €490/mq/annui e non dovrebbero subire variazioni significative prima della fine dell'anno. Nel frattempo, sia gli investitori istituzionali che quelli privati continueranno a offrire incentivi (free rent, step rent e contributi per i lavori di fit-out) per rendere più facile la chiusura delle operazioni.

Da parte loro, i conduttori hanno avuto la possibilità di scegliere tra una vasta gamma di spazi ad uso ufficio per lo più situati nella Periferia di Milano, i cui valori di affitto variano da €140 a €210/mq/annui.

Grafico 6

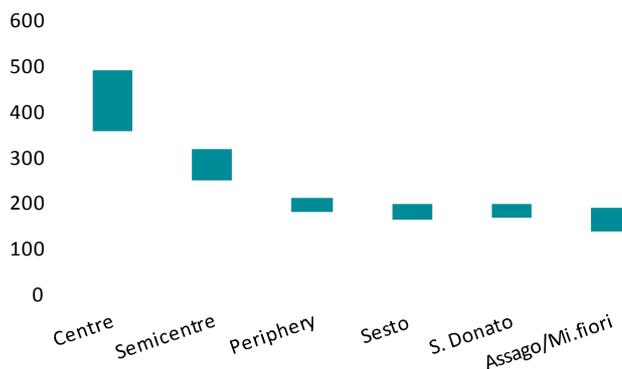
Andamento dei canoni per sottomercato – Milano e Hinterland, €/mq/anno



Fonte: Oxford Economics

Grafico 7

Canoni medi per sottomercato – Milano e Hinterland, T1 2013, €/mq/anno



Fonte: Oxford Economics

Milano Uffici T2 2013

Sfitto e tasso di sfitto

Lo sfitto si stabilizza

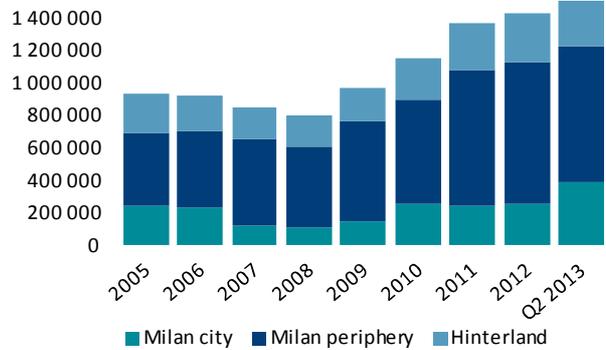
Dal 2008, lo sfitto di Milano ha subito un notevole incremento passando da 800.000mq a 1.5 milioni di mq nel T2 2013. Su base trimestrale, la disponibilità di immobili è cresciuta in media del 2% in generale e per il sottomercato del CBD del 5%.

La consegna dei nuovi immobili ad uso uffici di Varesine e Garibaldi (70.000 mq) e dello sviluppo di Porta Nuova nel 1° trimestre ha aumentato significativamente lo sfitto presente nel CBD e Semicentro. Tuttavia, la Periferia continua a concentrare la maggior parte degli edifici disponibili (720.300mq).

Come diretta conseguenza dell'elevato volume di uffici consegnati nel 1° trimestre, il tasso di sfitto è aumentato, attestandosi al 12,1% a Milano e al 12,5% se si include l'Hinterland. Si prevede che il volume degli uffici in consegna subisca un rallentamento nei prossimi due trimestri, stabilizzando i tassi di sfitto al livello attuale.

Grafico 8

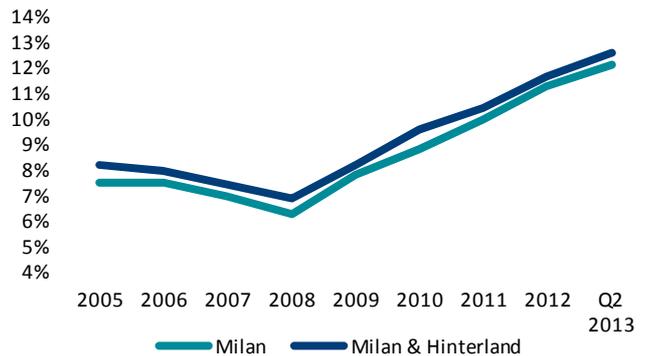
Andamento dello sfitto – Milano e Hinterland, Mq



Fonte: Oxford Economics

Grafico 9

Evoluzione del tasso di sfitto – Milano e Hinterland



Fonte: Oxford Economics

Milano Uffici T2 2013

Nuove consegne

Nessuna consegna nel T2

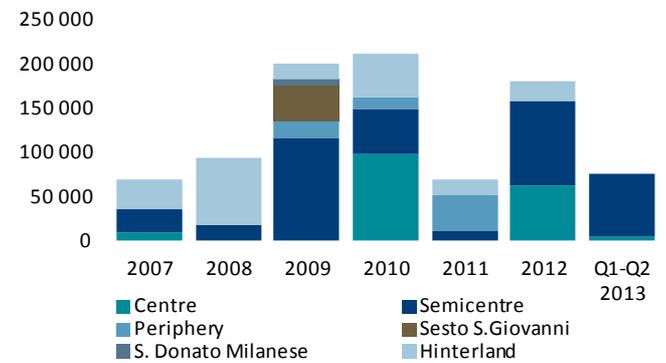
Dopo i nuovi immobili ad uso ufficio di Varesine e Garibaldi (70.000mq) nel T1, non è stata registrata alcuna consegna nel corso di questo trimestre. Il volume degli spazi in prossima consegna, situati principalmente nella Periferia e nel Semicentro sarà esiguo nel 2013. Due immobili attualmente in fase di ristrutturazione situati nel CBD (15,400mq) dovrebbero essere completati entro il T4 2013.

Il volume degli spazi in prossima consegna risulta significativo per il mercato di Milano, con più di 230.000mq di spazi ad uso ufficio che hanno già ottenuto il permesso di costruzione e un volume di ulteriori 110.000mq in attesa di permesso.

La Periferia concentra la maggior parte dello sfitto con un volume totale di 300.000mq.

Grafico 10

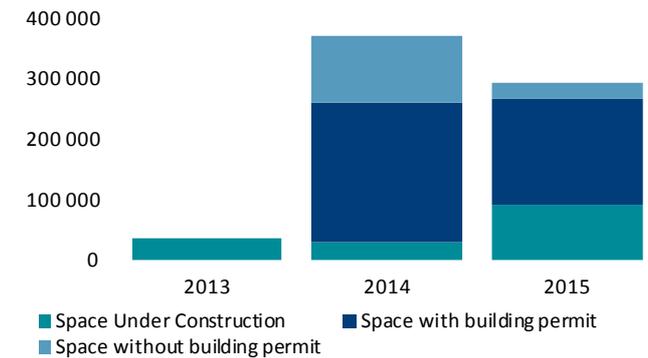
Nuove consegne – Milano e Hinterland, Mq



Fonte: Oxford Economics

Grafico 11

Immobili ad uso ufficio di prossima realizzazione – Milano e Hinterland, Mq



Fonte: Oxford Economics

Milano Uffici T2 2013

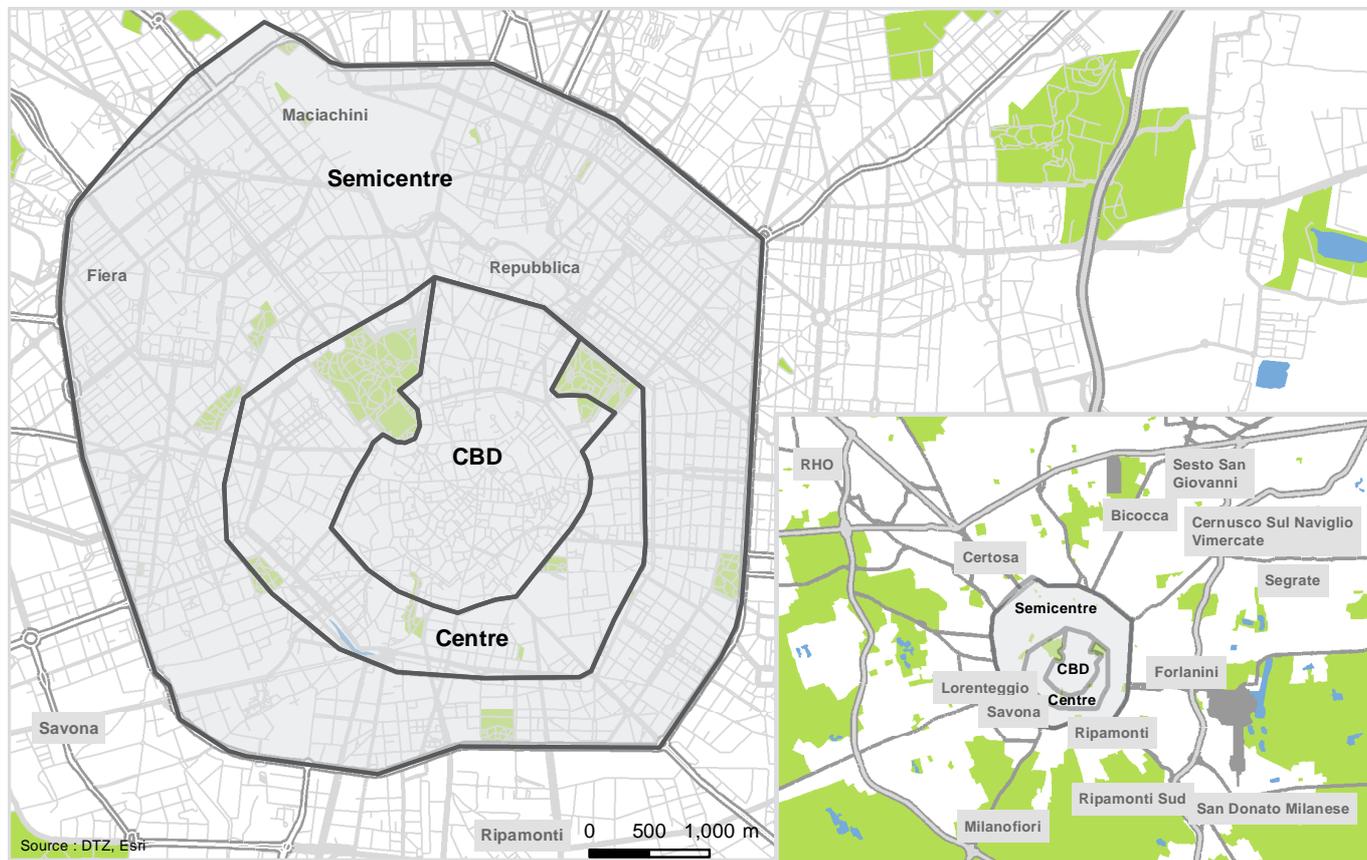
Definizioni

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	L’insieme delle superfici attualmente in cantiere e dei progetti identificati (non ancora messi in cantiere) che hanno ottenuto i permessi di costruzione.

Milano Uffici T2 2013

Mappa 1

Sottomercati di Milano e Hinterland



DTZ Research

DTZ Business Contacts

Managing director

Paolo Insom

Phone: +39 02 77 22 99 01

Email: paolo.insom@dtz.com

Occupier services

Manuela Miller

Phone: +39 02 77 22 99 22

Email: manuela.miller@dtz.com

Office agency

Paolo Viganò

Phone: +39 02 77 22 99 20

Email: paolo.vigano@dtz.com

DTZ Research Contacts

Global Head of Research

Hans Vrensen

Phone: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Global Head of Forecasting

Fergus Hicks

Phone: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Head of Strategy Research

Nigel Almond

Phone: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

Head of CEMEA Research

Magali Marton

Phone: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Head of Americas Research

John Wickes

Phone: +1 312 424 8087

Email: john.wickes@dtz.com

Head of North Asia Research

Andrew Ness

Phone: +852 2507 0779

Email: andrew.ness@dtz.com

Head of South East Asia and Australia

New Zealand Research

Dominic Brown

Phone: +61 (0)2 8243 9999

Email: dominic.brown@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.

© DTZ July 2013

