

Il mercato immobiliare “office” in Italia

Primi segnali di ripresa e interesse crescente degli investitori stranieri per il settore. Milano si conferma la capitale del business e la città più attrattiva

di Alice Cecchetti

Il primo semestre 2015 registra un andamento globale decisamente positivo e un mercato che si avvia verso la ripresa, grazie anche al crescente interesse da parte di investitori stranieri che ricercano oggi nuove sedi in Italia. A rivelarlo il nuovo report “**Mercato Uffici - 2015/1**” elaborato da World Capital Group, società internazionale di consulenza immobiliare, che offre un’interessante overview del comparto con analisi di valori, rendimenti, tagli, tassi di sconto, tempi medi di vacancy e focus su Milano e Roma.

Canoni di locazione in crescita

I canoni di locazione evidenziano un incremento generale con trend favorevoli per Milano, Firenze e Torino periferia con rispettivamente +5,45%, +4,55% e +4%, seguono Roma Eur con +2,33% e Napoli centro e periferia con +3,85%. Uniche contrazioni si verificano a Roma nei suburbi (-4,35%) e a Milano semi-centro (-1,19%).

È Milano Porta Garibaldi a registrare l’aumento più significativo dei canoni (+6,67%), seguita da Bologna periferia (+6,25%) e Milano centro (+6,15%). Porta Garibaldi vanta inoltre il valore massimo di locazione (540-260 €/mq/a), segue Roma con valori tra 400 e 150 €/mq/a nel centro storico. Firenze diversamente non supera i 250 €/mq/a nel canone massimo, mentre Bologna registra valori da 210 a 55 €/mq/a. È Napoli periferia a certificare il valore minimo, 45 €/mq/a.

Rendimenti vicini all’8%

I rendimenti nell’immobiliare office italiano si

attestano tra il 5% e il 7,8%.

Milano registra un leggero aumento nel rendimento massimo, insieme a Bologna periferia; Napoli periferia e i centri di Padova e Torino subiscono una lieve contrazione; nel valore minimo, cresce di poco Padova periferia, mentre Milano Centro e Firenze periferia decrescono leggermente.

I rendimenti più alti si riscontrano nelle periferie di Bologna (7,8%), Milano (7,7%) e Roma (7,6%), mentre il più basso nel centro di Milano (5%).

Riguardo invece i tagli, la metratura massima richiesta nei centri è 800 mq (Roma), la minima 70 mq (Firenze, Torino, Napoli); in periferia, sono massimo ricercati 1200 mq (Torino), minimo 100 mq (Padova). Porta Garibaldi nel capoluogo lombardo e l’Eur nella capitale, entrambi importanti business district, registrano richieste di metratura massima superiori ai 2.000 mq.

Tempo medio di vacancy in risalita

Si registra un lieve aumento del tempo medio di vacancy nei centri di Bologna (da 9 a 13 mesi), Firenze (da 8 a 10 mesi), Torino (da 8 a 11 mesi) e Napoli (da 10 a 12 mesi) e nelle periferie di Padova (da 14 a 15 mesi) e Napoli (da 15 a 16 mesi); mantengono valori stabili Roma (8 - 13 mesi) e Milano (8 - 15 mesi). Tassi di sconto compresi tra il 7% e il 25%.

Un tempo medio di vacancy che evidenzia un generale aumento e che si attesta oggi tra gli 8 e i 16 mesi. Per le periferie, Napoli registra il valore più elevato (16 mesi) mentre Firenze il più basso (12 mesi); per i centri, il tempo più alto si riscontra a Bologna (13 mesi), quello più contenuto a Milano e Roma (8 mesi).

Riguardo invece i tassi di sconto, il capoluogo campano evidenzia la percentuale più alta riportando un leggero incremento (min 10% - max 25%), mentre Padova mostra una contrazione nei valori sia nel centro che in periferia (min 5% - max 20%); fermi i tassi per Roma (min 8% - max 25%) e Milano (min 7% - max 25%). Per i centri, la città capitolina registra il massimo più elevato (22%) mentre Firenze (15%) e Padova (17%) i più bassi; per le periferie, i più alti si registrano a Napoli, Roma e Milano (25%).

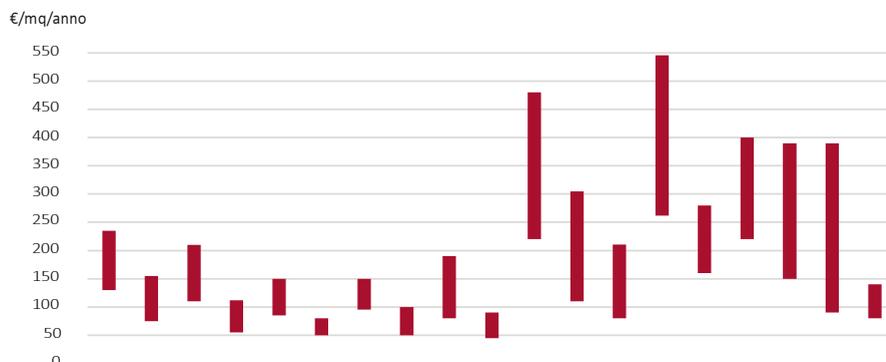
Focus Milano

Milano si conferma la capitale del business e la città più attrattiva nell’immobiliare “prime” italiano uso uffici come evidenzia il canone di locazione più alto Porta Garibaldi (540 €/mq/a). La recente e massiccia opera di riqualificazione urbana e architettonica e la diffusa offerta di immobili efficienti, sostenibili e flessibili l’hanno resa il nuovo quartiere business del capoluogo e tra le zone più prestigiose. La prima cerchia subisce invece una lieve contrazione nei valori (470-260 €/mq/a), causa la presenza dell’area C che limita l’accessibilità, il sostenuto traffico e i costi richiesti per adeguare gli spazi ai nuovi standard operativi; diversamente, la seconda (220-380 €/mq/a) e la terza cerchia (305-110 €/mq/a) riportano un leggero incremento.

Riguardo i tagli più richiesti nel capoluogo, in centro, semicentro e in Porta Garibaldi la metratura ricercata va dai 130 ai 700 mq, in periferia dai 200 a 2.100 mq. Il tempo medio di vacancy è compreso tra gli 8 mesi necessari a locare un immobile in zona centrale e i 13 per un ufficio in area periferica; il tasso mi-

Canone di locazione - Italia 2015/1

fonte: World Capital



	Firenze		Bologna		Torino		Padova		Napoli		Milano			Roma					
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia*	Zona Porta Garibaldi	Eur	Centro Fascia A	Centro Fascia B	Quartieri Urbani	Suburbi
Prezzo Min	130	75	110	55	85	50	95	50	80	45	220	110	80	260	160	220	150	90	80
Prezzo Max	235	155	210	115	150	80	150	100	190	90	470	305	210	540	280	400	390	390	140

* Canoni di locazione di complessi direzionali da 110 a 200 €/mq annuo e di singoli immobili da 70 a 120 €/mq annuo

nimo di sconto è 7%, quello massimo 25%. Circa i rendimenti, il centro di Milano presenta valori compresi tra 5% e 6,3%, il semicentro tra 6% e 7,5% e la periferia tra 7% e 7,7%.

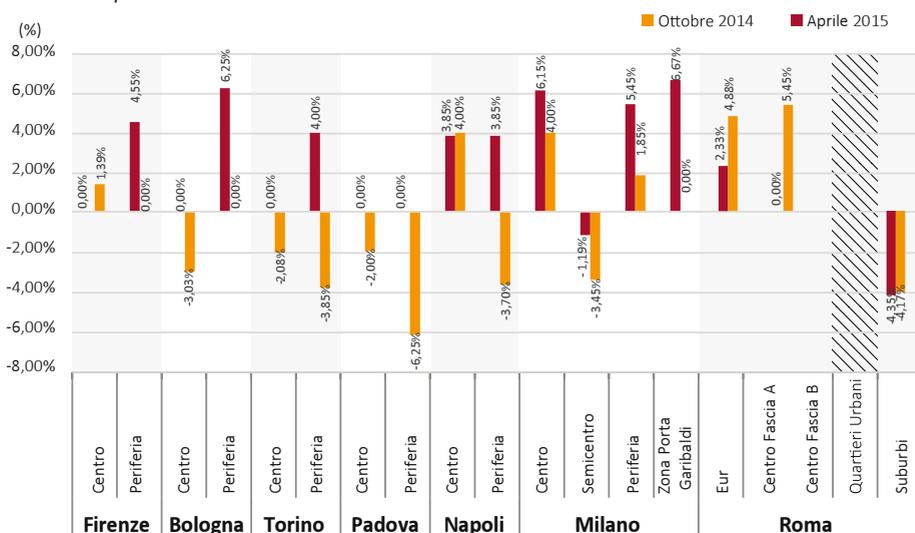
Focus Roma

Roma è seconda a Milano per appeal nell'immobiliare prime italiano uso uffici. Il centro fascia A registra i valori di locazione più alti con un minimo di 220 €/mq/a e un massimo di 400 €/mq/a; i prezzi più elevati si riscontrano nei quartieri Rioni di Trevi, Colonna e Sant'Eustachio. Il centro fascia B riporta canoni compresi tra 390 e 150 €/mq/a, la zona Eur tra 280 e 160 €/mq/a e i quartieri urbani tra 300 e 90 €/mq/a; i valori più contenuti si attestano nei suburbi (140 - 80 €/mq/a), in particolare nelle aree di Suburbio Portuense e Suburbio Trionfale.

Riguardo i tagli più richiesti nella capitale, in centro la metratura ricercata va dai 170 agli 800 mq, nei suburbi e quartieri urbani dai 150 ai 2.000 mq, nell'Eur dai 250 ai 2.500. Il tempo medio di vacancy è compreso tra gli 8 mesi necessari a locare un immobile in zona centrale e i 15 per un ufficio fuori dal centro. Il tasso minimo di sconto è 8%, quello massimo 25%. Circa i rendimenti, il centro di Roma presenta valori compresi tra 5,5% e 6,6%, l'Eur tra 6,2% e 7,2% e i suburbi/quartieri urbani tra 6,6% e 7,6%. ■

Variazione di Canoni di locazione - Italia

fonte: World Capital



Per maggiori informazioni
alice.cecchetti@worldcapital.it

Copyright © 2015 World Capital. All Rights Reserved