

Immobili & Business

61

MERCATO

Zone universitarie in crescita

Uno studio di Abitare.Co rileva che nei primi 8 mesi dell'anno la domanda per l'acquisto di un'abitazione vicino agli atenei è aumentata in maniera più marcata (+5,2% sul 2017) rispetto a quella registrata nelle altre zone (+4,6%). Contestualmente, sempre rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, in queste zone cresce del 2,2% il prezzo medio di vendita di un'abitazione usata in buone condizioni.

Perdono i fondi immobiliari

L'ultimo Monitor sulla Finanza immobiliare realizzato dall'Università di Parma con Caceis Bank (Crédit Agricole) sottolinea che i fondi immobiliari analizzati hanno registrato complessivamente perdite di esercizio per 228 milioni di euro nel 2017, a fronte dei 296,4 dell'anno precedente. Solo il 39% dei fondi ha chiuso con un saldo positivo. Quasi il 40% delle perdite è dovuta al peso di Imu e Tasi.

40%

Gli italiani patiti di domotica

Secondo l'ultimo rapporto Coop quasi quattro italiani su dieci sarebbero interessati a investire nel prossimo futuro nelle diverse declinazioni dei sistemi di automazione della casa

Ricerche

Logistica, scocca l'ora degli immobili su misura

Le superfici in costruzione aumentano del 50% nel primo semestre

E intanto anche gli affitti del nuovo prendono l'abbrivio

di Gino Pagliuca

La mappa

I canoni dei capannoni nelle principali aree logistiche del Paese

Area	Nuovo	Usato
Bergamo	44-50	35-42
Bologna	46-55	40-44
Firenze	54-58	45-52
Genova	45-60	38-45
Milano	52-56	43-50
Napoli	42-52	34-40
Novara	39-43	33-38
Padova	43-52	37-42
Prato	45-54	37-45
Rimini	40-47	33-39
Roma	45-55	40-50
Torino	42-52	35-42
Verona	40-45	37-42

Canoni euro/mq/anno

Le preferenze

Le dimensioni più richieste



Fonte: World Capital

La top ten delle superfici

Le 10 aree con il maggiore stock di capannoni di oltre 20.000 metri quadrati

Area	Superficie (mq)
Milano	4.196.265
Roma	1.925.600
Piacenza	1.572.311
Pavia	1.321.005
Bergamo	958.235
Caserta	832.800
Verona	766.170
Novara	642.827
Torino	636.489
Bologna	636.400

Il trend

L'andamento dei canoni a Milano (dati alla fine del 1° semestre di ogni anno)

Canoni in euro per metro quadrato per anno	Anno	Nuovo	Usato
2009	51	43	
2010	51,5	44	
2011	52	45	
2012	48,5	46	
2013	51	46	
2014	46	44	
2015	48,5	45	
2016	50	45	
2017	51	45	
2018	54	46,5	

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quanto si guadagna

I rendimenti lordi



L'Ego

Il business va forte a Berlino e Parigi

Investimenti in immobili commerciali con il vento in poppa in Europa. Nel primo semestre dell'anno il volume delle transazioni nel Vecchio continente è cresciuto del 2% rispetto a un anno fa, arrivando a superare i 115 miliardi di euro, il valore più alto degli ultimi 11 anni. Le incertezze internazionali non sembrano aver spaventato gli investitori che hanno continuato a puntare sul mattone Ue. Nelle maggiori città della Germania le transazioni sono arrivate a sfiorare i 13 miliardi di euro rispetto ai 9,5 miliardi del primo semestre 2017. Bene anche Parigi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Birmingham, quanto rendono gli studenti

Birmingham (nella foto) a tutta birra per i rendimenti degli alloggi universitari. La città inglese è infatti in testa alla classifica dei rendimenti da locazione per studenti. Secondo Urban, le aree che circondano l'Aston University e la Birmingham City University toccano così il rendimento dell'11,66% a fronte di un affitto medio annuo di 15.672 sterline generato da proprietà del valore d'acquisto di circa 134mila sterline. Volano anche i dintorni della Teeside University a Middlesbrough, dove si arriva a rendimenti del 10,73%. Edimburgo invece tocca l'8,61%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La logistica è diventata negli ultimi anni un settore di primario interesse per gli investitori, sia per gli alti rendimenti possibili (fino al 7,5% per gli immobili di elevato standing, fino al 10% per le operazioni speculative) sia perché la domanda, con lo sviluppo dell'e-commerce, è destinata sicuramente a crescere. Il fenomeno sta portando anche all'identificazione di criteri più rigorosi della valutazione degli immobili. La Business school della Liuc, l'Università Cattaneo di Castellanza in collaborazione con il Politecnico di Milano, ha dato vita con Osil a un modello di valutazione degli immobili logistici.

Come funziona

Senza scendere in uno specifico troppo tecnico per queste pagine, il modello opera una prima distinzione tra magazzini di stoccaggio, magazzini di transito e immobili con funzioni ibride. Per ogni struttura vengono valutate le caratteristiche della location, dell'area esterna, dell'edificio vero e proprio e degli interni con le dotazioni tecnologiche e di sicurezza. In tutto vengono monitorati 50 aspetti e la somma del punteggio ottenuto da ognuno di questi esprime il rating dell'immobile. Osil è presentato nel dettaglio nell'ultimo rapporto sull'immobiliare logistico redatto

da World Capital e aggiornato al primo semestre del 2018.

L'analisi conferma il momento molto positivo per il comparto, come testimonia l'aumento di oltre il 50% delle superfici di nuova costruzione. In grande maggioranza si tratta di immobili realizzati su misura per un cliente, i cosiddetti «build to suit». E per il nuovo stan-

maggiore parte delle trattative riguarda immobili tra 5 e 15 mila metri quadrati e si concludono in tempi tra gli 8 e i 12 mesi con uno sconto tra il 10 e il 20%.

I canoni italiani restano piuttosto bassi se confrontati con quelli delle principali piazze continentali: a Zurigo infatti si toccano i 140 euro al metro quadrato per anno e a Londra i 130. A Milano il dato medio è 56.

Alto rendimento e canoni ridotti significa che i costi di acquisto rimangono molto bassi rispetto a quelli di altri paesi e questo spiega sia perché l'interesse degli investitori per l'Italia è oggi più alto sia perché il nostro mercato risulti in controtendenza rispetto a quello continentale.

L'ultimo rapporto semestrale di Bnp Paribas infatti segnala che in Europa si è registrata nella prima parte del 2018 una diminuzione del 14% nell'assorbimento di spazi logistici e un calo del 21% nel valore delle transazioni, ammontate a 14 miliardi di euro.

I canoni restano più bassi
A Milano la media è 56
contro i 130 di Londra e i 140 di Zurigo

© RIPRODUZIONE RISERVATA