

Negozi, si rafforzano le vendite

Il rapporto dell'Agenzia delle Entrate sulle transazioni immobiliari nel secondo trimestre del 2019 segnala un buon risultato per gli immobili commerciali. A livello nazionale si sono registrate 8.136 transazioni (+ 7,5%). La superficie media degli immobili si è attestata a 123 metri quadrati. A Milano l'incremento è stato del 13% (492 i negozi venduti); la superficie media è di 109,4 metri, in diminuzione rispetto ai 119,2 del 2018

Andamento (lento) per gli uffici

Rallentano le vendite di immobili ad uso terziario nel secondo trimestre del 2019. Nel periodo sono passati di mano 2.636 uffici, con un calo dello 0,5% sul 2018. La dimensione media è scesa a 152 metri quadrati. A Milano i dati sono più negativi: con 364 vendite si registra un calo del 6,4% su base annua. In diminuzione sia la superficie complessiva transata (-32,9%) sia la dimensione media, con un calo di 95,8 metri quadrati

129

Miliardi per il mattone

Il fatturato del mattone in Italia quest'anno dovrebbe arrivare a 128,4 miliardi di euro contro i 124,5 del 2018. La stima per il 2020 è di 132,2 miliardi

Milano e la logistica, un'attrazione fatale

Capannoni & co: il capoluogo lombardo è la prima città italiana dove puntare Rendimenti fino al 6% annuo. Ma serve più attenzione sull'ambiente

di Gino Pagliuca

La mappa

I canoni dei capannoni in Italia (euro al metro quadrato per anno)

Area	Nuovi	Usati	Domanda	Offerta
Bergamo	45-50	38-43	▼	=
Bologna	46-55	40-45	▲	=
Firenze	55-60	45-53	▲	=
Genova	45-60	38-45	▲	▼
Livorno	40-45	33-40	▼	▼
Milano	52-56	42-50	▲	▼
Napoli	42-50	34-40	=	=
Padova	44-52	39-43	▲	▼
Piacenza	40-45	33-40	▲	▼
Prato	48-55	38-45	=	▼
Rimini	40-45	33-39	▲	▼
Roma	45-55	40-46	▲	=
Sassari	38-45	32-38	▼	▼
Torino	43-50	35-42	=	▲
Trento	44-53	33-43	▼	▼
Venezia	43-50	38-42	▼	▼
Verona	42-45	37-42	=	=

Fonte: Elaborazione L'Economia del Corriere su dati World Capital - Nomisma

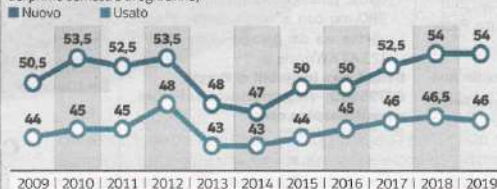
Le performance

I rendimenti lordi annui in %

Città	Rendimento
Milano	6,0 - 7,0
Torino	6,8 - 7,8
Verona	6,5 - 7,4
Piacenza	6,4 - 7,5
Genova	6,5 - 7,2
Bologna	6,1 - 7,1
Roma	6,4 - 7,3
Catania	7,0 - 7,3

Il mercato

L'andamento dei canoni a Milano (dati in euro al metro quadrato per anno alla fine del primo semestre di ogni anno)



Il confronto

I canoni top all'estero (euro al metro quadrato per anno)

Città	Canone
Londra	173
Zurigo	145
Oslo	131
Dubino	101
Stoccolma	98
Monaco	84
Manchester	84
Glasgow	81
Barcellona	81
Francoforte	74
Milano	56
Roma	55

Capitali & Affari

a cura di Isabella Ruschena
isabella.ruschena@yahoo.it

Su Mosca, giù Usa Sorpresa residenziale

Continua il rallentamento nel residenziale mondiale. Secondo Savills, sono poche le città in controtendenza. Tra queste brillano Berlino e Parigi che mostrano una crescita dell'8% dovuta sia alla scarsità di offerta che alla domanda nazionale e internazionale. Bene anche Mosca in crescita dell'1,2% dopo anni di crolli, grazie al ritorno sulla piazza proprio di investimenti russi. Guadagnano il 2,5% Kuala Lumpur e Bangkok che attirano denaro dall'estero per le loro quotazioni relativamente basse. Bene qualche città cinese. A soffrire invece sono le metropoli americane, Sidney e Londra.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Londra, un autunno di investitori locali

Si indebolisce il comparto uffici a Londra. Secondo Knight Frank, il fatturato totale degli investimenti nel secondo trimestre di quest'anno si è attestato a soli 1,7 miliardi di sterline, con 40 proprietà passate di mano. Le cifre erano ben diverse nel 1° trimestre 2019, quando si raggiunsero i 5 miliardi di pound, valore molto vicino a quello del trimestre precedente. Un rallentamento dovuto anche alla scarsità di immobili sulla piazza poiché anche i venditori sono cauti e non vogliono svendere. Mentre i grandi gruppi stranieri stanno alla finestra, a tornare operative sono invece le istituzioni britanniche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Hong Kong, business in crisi da sommosa

Sale il tasso di sfritto degli uffici nel Central District di Hong Kong (nella foto). Secondo l'ultimo Property Market Monitor di Jones Lang LaSalle, quest'area dell'ex colonia britannica avrebbe raggiunto il vacancy rate più alto dell'ultimo triennio (2,6%). A penalizzare la zona le recenti tensioni politiche e gli attriti con la Cina continentale che stanno ritardando i piani di espansione commerciali degli investitori. Al di fuori di quest'area il mercato rimane positivo. Un numero di operazioni rilevanti si sono concluse a Hong Kong East.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Milanese è, senza concorrenti, il territorio più interessante per gli investitori immobiliari. Ma lo è anche per chi punta sulle strutture logistiche, anche se deve fare i conti con un'attenzione alle tematiche ambientali inferiore a quella di altre aree del Paese.

Lo dicono i dati dell'indice I2I (Italy2Invest), realizzato da Nomisma e che, nell'ambito di una mappatura del Paese finalizzata a misurare l'attrattiva immobiliare delle principali città, si occupa appunto di immobili produttivi. I risultati della prima ricognizione sono presenti nell'ultimo Borsino della logistica di World Capital.

A Milano è attribuito un valore 64,7, tre punti in più di Firenze che segue in classifica: il calcolo avviene prendendo in considerazione otto parametri che restituiscono una valutazione dell'attrattiva dei territori italiani: popolazione, andamento del mercato immobiliare, turismo, condizioni socioeconomiche, infrastrutture, credito, pubblica amministrazione e ambiente. Per quest'ultima voce, con un risultato di 27,8 su 100, Milano risulta fortemente deficitaria ed è anche mediocre il dato (59,7) riguardante l'efficienza della pubblica amministrazione, mentre in tutti gli altri parametri il punteggio va da 73,2 a 81,1. Una conferma indiretta sulla bontà del-

analisi arriva da altri dati presenti nel Borsino. La prima è quella dei rendimenti medi: a Milano per le strutture top si ottiene il 6%, il valore più basso tra quello delle aree di maggiore interesse: le performance nell'immobiliare di norma scendono dove maggiori sono i prezzi e dove maggiore è la richiesta e la logistica non fa eccezione.

Confronto

Per avere un termine di confronto bisogna comunque tenere presente che gli uffici top a Milano rendono attorno al 4% e i negozi poco più del 3%.

La seconda conferma nel Borsino invece riguarda la centralità delle tematiche ambientali e arriva da un sondaggio sugli operatori del settore sulle caratteristiche ideali del magazzino.

Alla domanda su quale aspetto bisogna privilegiare in un capannone nuovo, in quasi due terzi dei casi la risposta è stata l'efficienza energetica.

Tra gli altri aspetti considerati dal sondaggio, la netta preferenza degli utiliz-

zatori per le strutture vicine alle grandi città: l'80% infatti chiede una distanza massima di dieci chilometri.

Inoltre la previsione, fatta dall'83% degli interpellati, che l'outsourcing avrà ulteriore impulso nel prossimo triennio. La maggioranza degli interpellati predilige strutture con altezza da terra tra dieci e dodici metri e immobili da dieci a trenta mila metri quadrati di superficie.

Un dato può far pensare che domanda e offerta avranno più difficoltà a incontrarsi nei prossimi anni: il 37% vorrebbe una struttura da locare per un massimo di tre anni e il 48,6% è disposto ad arrivare a sei.

Siccome molti immobili oggi sono acquisiti in leasing (durata ottimale dal punto di vista fiscale: dodici anni) e realizzate su misura del cliente e comunque anche i contratti di locazione tipicamente durano dodici anni, la domanda per durate brevi finirà per indirizzarsi su strutture usate che ben difficilmente hanno le caratteristiche ideali per l'utilizzatore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'indice di Nomisma analizza i centri con le migliori performance. Firenze seconda. Sotto il Duomo, a sorpresa, burocrazia lenta