

[Immobiliare]



Il riscatto della PERIFERIA

La discesa dei prezzi e degli affitti nel settore degli uffici si è ormai arrestata e, sostengono gli esperti, la necessità di contenere i costi spingerà le aziende a spostarsi verso zone meno centrali ma ben servite e vicine alle arterie di collegamento. Favoriti i nuovi edifici in classe A che ottimizzano gli spazi

di Oscar Bodini

“**I** grandi progetti di sviluppo che stanno per vedere la luce a Milano riverseranno sul mercato immobiliare decine di migliaia di metri quadrati di uffici. Per la città sarà il problema dei problemi”. Pronunciata più di due anni fa, la profezia di **Stefano Boeri**, una delle firme più note dell'architettura italiana, si sta puntualmente verificando. A farne le spese è sta-

to, fra gli altri, il progetto Citylife: la prima pietra è stata posata da pochi mesi ma gli strascichi della crisi immobiliare hanno già convinto gli sviluppatori a rivedere in corsa i piani. Curvo, il controverso grattacielo progettato da Daniel Libeskind non ospiterà più uffici e spazi destinati al terziario. “Le richieste languono”, ha spiegato laco-

nicamente l'ad di Citylife **Claudio Artusi**, aggiungendo che la società ha già avanzato a Palazzo Marino una richiesta di cambio di destinazione d'uso: in sostanza, nei 35 piani distribuiti su 170 metri d'altezza potrebbero trovare posto appartamenti e attici, dal momento che il segmento residenziale di lusso è quello da cui arrivano maggiori richieste d'acquisto. In effetti, proprio questa è la strada indicata da Boeri. “Si può innescare il processo opposto, ritrasformando gli uffici



sfitti in alloggi di piccola e media dimensione, magari arricchendoli con tecnologie d'avanguardia che consentano di ottenere un valore aggiunto", spiega.

UNA RIPARTENZA COL FRENO TIRATO

Il problema, però, è che il settore degli uffici è tradizionalmente il primo a ripartire alla ripresa del ciclo economico: le difficoltà che

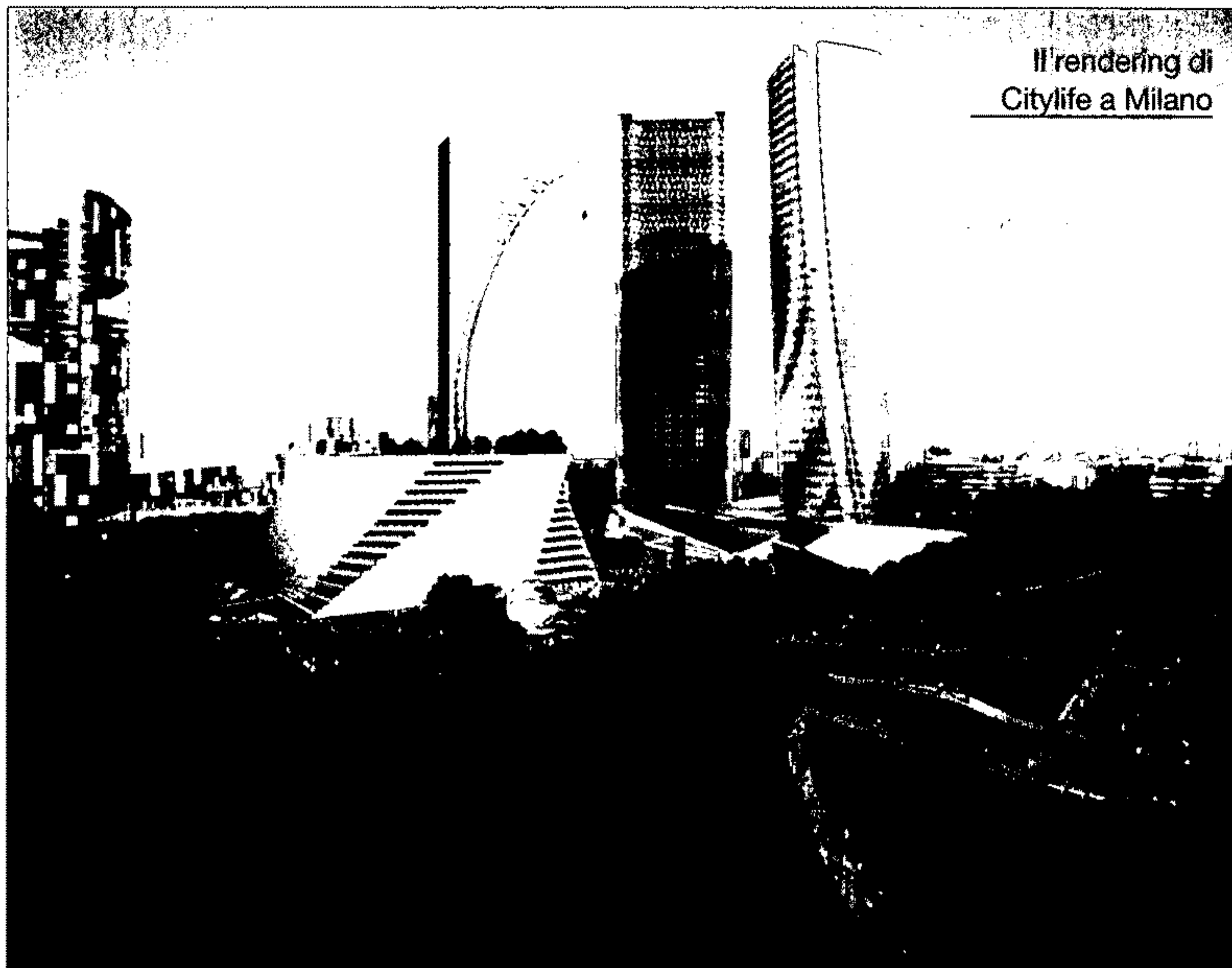
ancora incontra potrebbero quindi far presagire che il momento di appannamento del settore immobiliare non è ancora terminato. Il problema, tuttavia, risiede ancora più a monte. L'ultimo aggiornamento dell'Orologio di Jones Lang LaSalle, un efficace misuratore del polso nel settore uffici nelle diverse capitali europee, conferma per esempio i segnali di ripresa in Europa. Tuttavia, nell'ultima parte

dell'anno scorso in Italia è pesata la doccia fredda della contrazione annua del pil superiore al 5%. "Nei primi mesi dell'anno sono emersi nuovi segnali di ripresa dell'economia, che tuttavia rimane fragile", sottolinea **Pierre Marin**, ad di Jones Lang LaSalle Italia. "Questa fragilità si sta riflettendo su una maggiore inerzia da parte degli utilizzatori, che ritardano la scelta finale del proprio ufficio". >

[Immobiliare]



Stefano Boeri, architetto
ha lanciato un allarme
sull'eccesso di offerta di uffici



Il rendering di
Citylife a Milano

➤ Qualche flebile segnale di schiarita rispetto ai 12 mesi appena trascorsi traspare anche dall'ultima indagine congiunta dell'Agenzia del territorio e di Assilea (Associazione italiana leasing), che tuttavia si confrontano con un 2009 molto negativo, con la compravendita di case (-11,3%), negozi (-16%), uffici (-10%) e capannoni industriali (-20%) in forte calo. La contrazione dei prezzi tuttavia, segnale che viene letto come incoraggiante dagli addetti al settore, è del tutto trascurabile: correzioni marginali, dello 0,9% per gli uffici e dell'1% per i negozi, mentre per i capannoni si è registrata addirittura una flebile crescita dell'1,1%.
"Se è vero che nel primo trimestre dell'anno il volume degli investimenti in Italia ha fatto segnare 570 milioni di euro, in contrazione del 35% rispetto allo stesso periodo del 2009", sottolinea **Rezarta Tasellari**, responsabile della ricerca di Dtz, "è altrettanto vero che il settore trainante è rimasto proprio quello degli uffici, dove si è concentrato circa il 35% delle transazioni". E dove, soprattutto, i rendimenti a Milano e Roma, i due barometri nazionali, sono rimasti stabili.
"A Milano s'incamera una redditività

IL MERCATO DI MILANO

	PREZZI €/mq	CANONI €/mq/anno
	Min - Max	Min - Max
ZONE DI PREGIO	5.570 - 9.950	338 - 605
CENTRO	3.550 - 6.350	217 - 398
SEMICENTRO	2.310 - 3.750	142 - 225
PERIFERIA	1.800 - 2.550	108 - 168

Fonte: elaborazione Research and Development Office Reag su fonti varie
I parametri sono riferiti a valori di massima frequenza rilevati nelle varie zone della città. Per immobili di tipo "triple A" gli indicatori possono essere più elevati

che oscilla tra 6% e 6,25%, mentre nella città capitolina la forchetta è leggermente più alta, tra 6,25% e 6,5%", puntualizza Tasellari.
In entrambe le metropoli il tasso di sfritto è segnalato in crescita all'8,2%, tuttavia esistono forti discrepanze tra centro e periferia e tra immobili di media qualità e classi A, edifici moderni costruiti con un occhio al risparmio energetico.

MAGGIORE REDDITIVITÀ A PORTA NUOVA

Meno ottimista è la disamina di **Leo Civelli**, ad di Reag in Italia. "A Milano, il mercato degli uffici è stagnante, con l'offerta che supera ciò che la domanda richiede soprattutto se ci si allontana dalle zone centrali", spiega. Le transazioni sono diminuite sia per quanto riguarda le compravendite, sia per le locazioni e si sono dilatati i



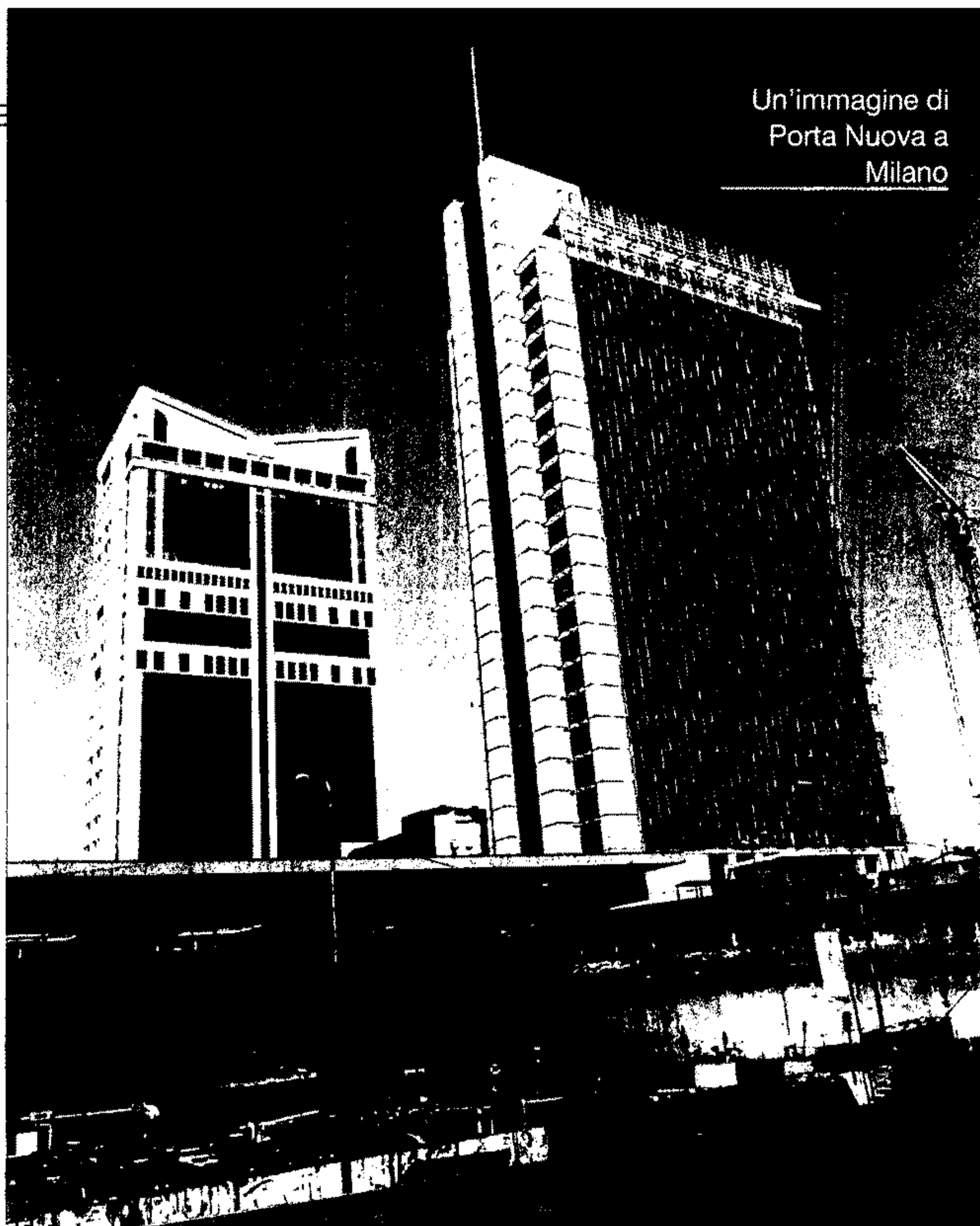
Leo Civelli, ad di Reag in Italia

tempi necessari a mandare a buon fine una trattativa, ora rispettivamente a 7 e a 5 mesi. "Lo sconto applicato sul prezzo inizialmente richiesto si alza in corrispondenza delle zone più decentrate e si attesta mediamente intorno al 13%", conclude il manager. Ancora tinte fosche dunque, di non facile interpretazione. Quadro che non preoccupa particolarmente **Mantredi Catella**, a capo di Hines, società internazionale di sviluppo e gestione immobiliare che ha in carico l'altro grande progetto a destinazione mista in fase di realizzazione a Milano, ➤

[Immobiliare]



Manfredi Catella, a capo di Hines



Un'immagine di Porta Nuova a Milano

➤ Porta Nuova. "Ci facilita la posizione centrale e limitrofa rispetto alla zona ormai consolidata del terziario milanese, tra via Turati, via Manzoni e via Vittor Pisani", puntualizza. Non solo: a differenza degli edifici circostanti, vere e proprie riconversioni dal residenziale, i nuovi edifici in fase di realizzazione saranno realizzati con una distribuzione molto più razionale degli spazi interni, oltre che naturalmente con tecnologie e materiali più moderni, per rispondere alle esigenze di efficienza energetica e di risparmio dei futuri acquirenti e locatari.

"Basti pensare che gli immobili riconvertiti hanno circa il 60% di superfici realmente utilizzabili, mentre gli edifici di classe A che stiamo realizzando garantiranno oltre l'80%. Oltretutto, garantendo un risparmio tra il 20% e il 40% delle spese operative", conclude il manager. Dunque brava e fortunata Hines, anche se le zone periferiche ben servite dalle arterie di collegamento e

dai mezzi pubblici, con la contestuale promessa di ottenere un consistente risparmio sui costi, potrebbe cambiare le carte in tavola.

CENTRI STORICI TROPPO CARI MEGLIO LE BANLIEU

Ma quanto costa a un imprenditore, numeri alla mano, prendere in locazione un ufficio in una zona semicentrale e ben servita delle due metropoli? "Si ragiona in termini di costi per singola postazione", racconta **Salvatore Ruoppolo**, responsabile degli investimenti dello sviluppatore britannico Cordea Savills in Italia. "I costi di affitto ammontano a circa 500 euro annui al metro quadrato, a cui si aggiungono 8-10 euro di costi di manutenzione. Ogni dipendente occupa in media da 10 a 16 metri quadrati", prosegue il manager. Ne consegue che ogni dipendente costa all'azienda circa 6.620 euro all'anno di solo affitto. Numeri che in tempi di crisi stanno ormai convin-

cendo molte aziende a delocalizzare gli uffici verso la periferia, dove, come detto, l'offerta abbonda, lasciando nel centro solo un presidio di rappresentanza.

Se l'offerta abbonda, la richiesta crescente fa sì che la redditività tenga. L'ultima indagine rilasciata

Il mercato offre oggi edifici nuovi in classe A, dove si può sfruttare fino all'80% degli spazi contro il 60% delle vecchie costruzioni

da Bnp Paribas Real Estate sul mercato degli uffici delle principali città europee, pone per esempio l'accento sul fatto che a Roma, dopo un 2009 caratterizzato da una caduta dei prezzi di locazione che hanno toccato 420 euro annui al metro quadrato (-13% rispetto ai 12 mesi precedenti), i canoni medi nella cerchia periferica sono rimasti stabili. Analogo trend si registra anche a Milano. C'è da scommettere dunque che proprio dalla periferia arriverà il riscatto.

QUANTO SI PAGA A ROMA

ZONE DI PREGIO	PREZZI €/mq	CANONI €/mq/anno
	Min - Max	Min - Max
ZONE DI PREGIO	5.000 - 8.700	310 - 560
CENTRO	3.660 - 5.150	222 - 340
SEMICENTRO	2.660 - 3.750	188 - 255
PERIFERIA	1.800 - 2.760	130 - 198

Fonte: elaborazione Research and Development Office Reag su fonti varie. I parametri sono riferiti a valori di massima frequenza rilevati nelle varie zone della città. Per immobili di tipo "triple A" gli indicatori possono essere più elevati.