

Nasce l'Osservatorio sull'offerta di immobili a uso uffici
1° Rapporto CRESME- II° semestre 2014
Monitorati oltre 4.500 annunci per vendita e affitto

UN FUTURO PER MILANO: CITTÀ DEL TERZIARIO? PIÙ DEL 75% DELL'OFFERTA DI UFFICI E' OGGI DI BASSA QUALITÀ

Milano, 23 febbraio 2015 – L'offerta di immobili direzionali, in vendita e in locazione attualmente a Milano si rileva particolarmente carente in termini prestazionali e qualitativi. Circa il 75% degli immobili ha prestazioni energetiche mediocri o pessime (ricadenti nelle classi E, F, G) e addirittura il 63% si colloca nell'ultima classe. Gli immobili più efficienti appaiono rappresentare una quota di offerta esigua: soltanto lo 0,4% delle superfici risulta essere in classe A o A+. In considerazione di una domanda oggi particolarmente attenta ai costi di esercizio, oltre che alle tematiche ambientali, molti di questi immobili sono penalizzati nella loro collocazione sul mercato e frenano tutto il comparto.

Questo il dato più significativo che emerge dal I° Osservatorio sull'offerta di immobili a uso uffici a Milano relativo agli ultimi 6 mesi del 2014, realizzato da Assimpredil Ance, l'Associazione che rappresenta le imprese di costruzione delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza, in collaborazione con BNP Paribas Real Estate e con il contributo scientifico di CRESME.

La ricerca si inserisce in un progetto di monitoraggio triennale – 2014-2016 – incentrato sull'analisi del patrimonio immobiliare terziario disponibile nel contesto urbano della città di Milano.

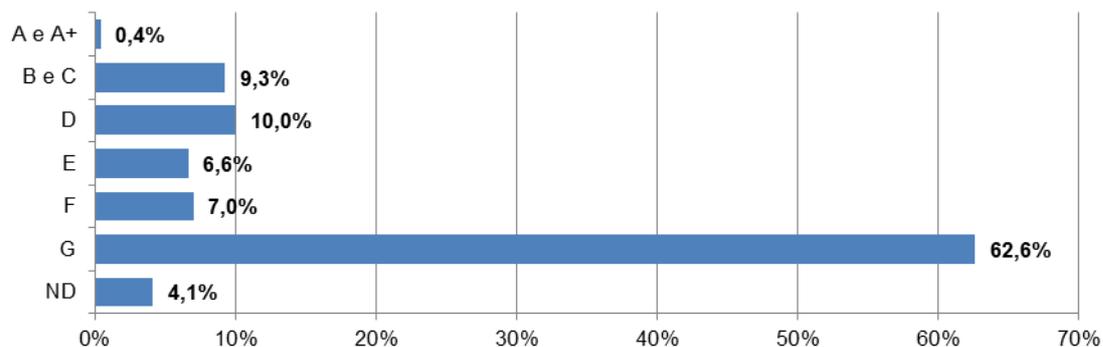
L'obiettivo principale dell'analisi è quello di analizzare i percorsi di trasformazione della città di Milano, cercando di evidenziare i processi di sviluppo e di adeguamento della realtà immobiliare alla domanda esistente e potenziale.

Il CRESME – partner scientifico del progetto – ha analizzato 1.180 offerte di vendita e 3.402 annunci di locazione. Inoltre, sono stati elaborati i dati raccolti da BNP Paribas Real Estate relativi allo sfitto e ai nuovi progetti, e quelli di Mapping, il servizio di Assimpredil Ance che raccoglie ed elabora le informazioni territoriali e cartografiche relative alle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

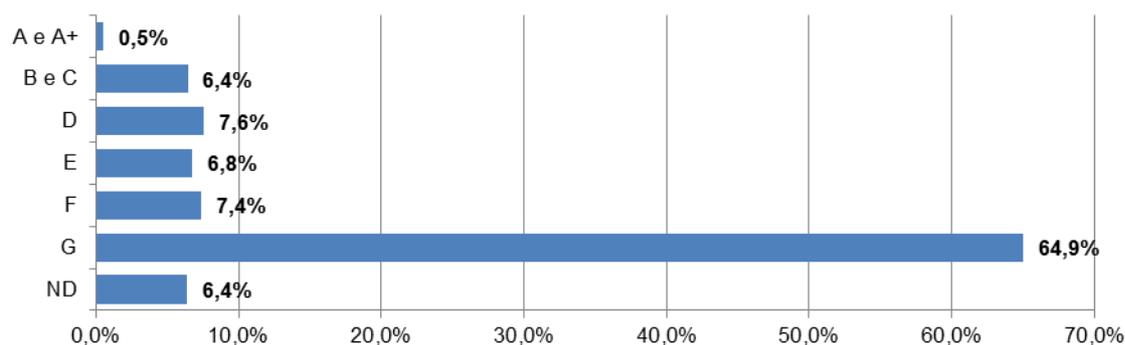
L'Osservatorio registra che tra gli immobili offerti in locazione le unità di piccole e medie dimensioni si distribuiscono in termini di numero concentrandosi nelle classi basse: quasi il 60% delle unità immobiliari in offerta presenta una superficie unitaria inferiore a 250 mq. La distribuzione percentuale in termini di superfici, al contrario, vede la maggior quantità di offerta negli immobili di oltre 1.500 mq. (il 66%). In altri termini, l'offerta oggi si caratterizza nell'essere particolarmente "polverizzata" con una presenza, però, di immobili dalla metratura importante.

LA SUPERFICIE DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN LOCAZIONE E VENDITA PER CLASSE ENERGETICA

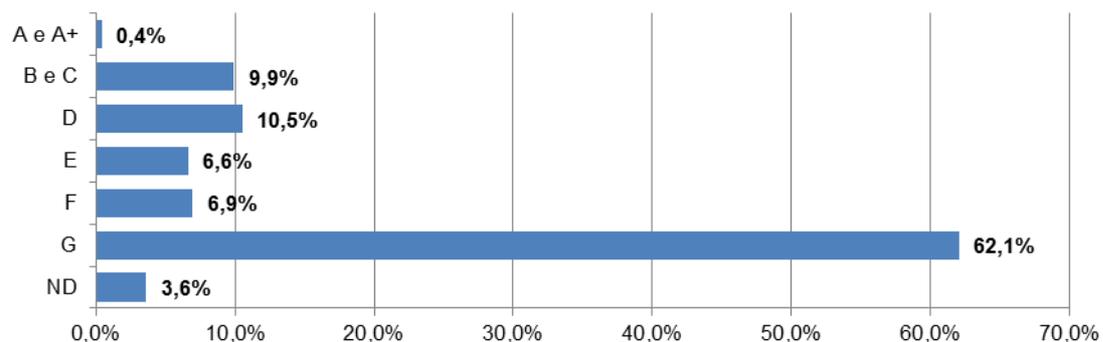
TOTALE UNITA' OFFERTE IN ANNUNCI DI LOCAZIONE E VENDITA
Ripartizione % della superficie offerta in 4.582 offerte complessive
Offerte di locazione e vendita II sem. 2014



OFFERTA IN VENDITA II sem 2014 – Ripartizione % della superficie



OFFERTA IN LOCAZIONE II sem 2014 – Ripartizione % della superficie

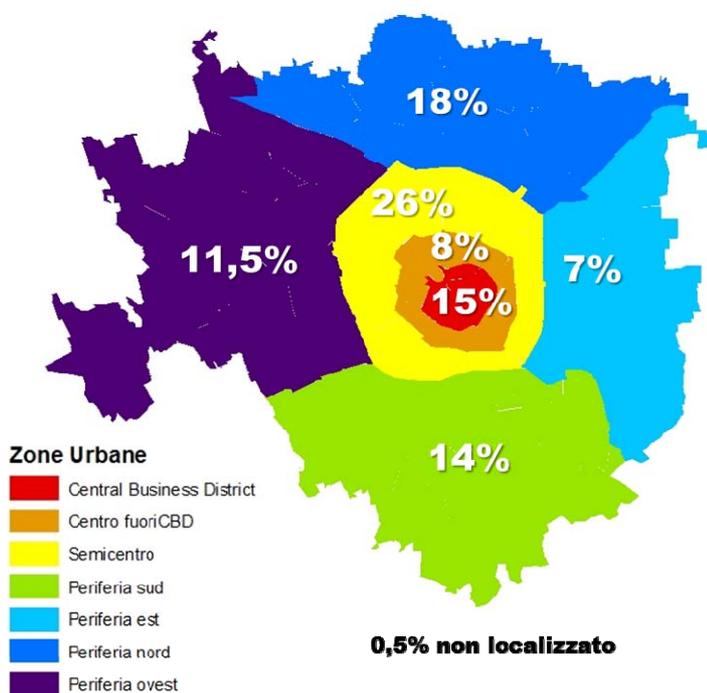


Per quanto riguarda la distribuzione territoriale, negli gli annunci di immobili proposti in vendita e/o in locazione emerge una certa concentrazione delle offerte nell'area semicentrale, ovvero l'area che gode della presenza di molte attività direttamente legate al settore terziario (come tribunali, uffici delle amministrazioni centrali, ecc..) e ha una elevata accessibilità dal punto di vista infrastrutturale. Tali immobili però, in questo momento, possono presentare alcune difficoltà a collocarsi proprio per la loro qualità energetica e prestazionale: le tipologie edilizie si presentano inefficienti in termini energetici, e la loro precedente (o prevalente) funzione residenziale non è sempre adeguata ad un utilizzo direzionale.

Per quanto riguarda la locazione si evidenziano forti concentrazioni nel semicentro (651 mila mq pari al 25,6% del totale dell'offerta su Milano), nella periferia nord e sud (rispettivamente con 459mila mq e 357mila mq) e con un CBD (Central Business District) che si evidenzia per un peso sensibile nonostante la superficie contenuta del settore urbano (380 mila mq pari al 14,9% del totale).

SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE OFFERTA IN LOCAZIONE (annunci + grandi portafogli)
NEL COMUNE DI MILANO PER ZONA URBANA

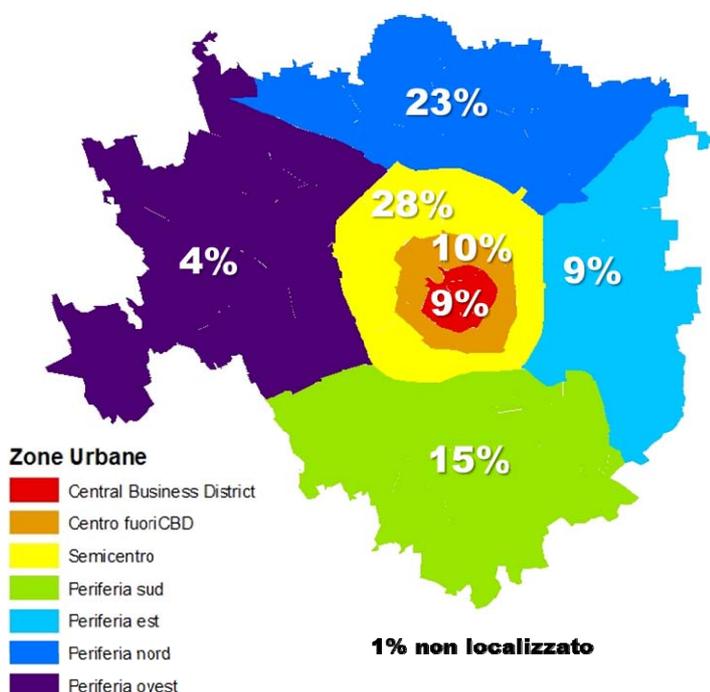
SUPERFICIE TOTALE: 2,5 milioni mq



Pur con quantità inferiori, anche gli immobili per ufficio offerti in vendita sembrano rispettare una distribuzione territoriale relativamente omogenea a quella della locazione. Nel semicentro si rileva, infatti, una superficie offerta di poco inferiore ai 103 mila mq (il 28,1% del totale), nella periferia nord si rilevano oltre 84 mila mq (pari al 23,0%) e nella periferia sud poco più di 55 mila mq (15,1% del totale). Nel CBD si rilevano 33.500 mq di uffici in vendita pari al 9,2%.

SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE OFFERTA IN VENDITA (annunci)
NEL COMUNE DI MILANO PER ZONA URBANA

SUPERFICIE TOTALE: 365 mila mq



Negli ultimi anni la competitività tra ambiti territoriali è aumentata in modo esponenziale: in uno scenario globale in cui non c'è territorio al riparo dalla concorrenza, l'unica costante che perdura nel tempo è il cambiamento, che non deve essere subito, ma gestito per farne un punto di forza.

La globalizzazione non genera omogeneizzazione delle economie, ma anzi favorisce la specializzazione dei sistemi economico-territoriali. Ogni città è inserita in specifici circuiti globali, che cambiano da città a città a seconda dei punti di forza di ciascuna di esse.

Ecco che per una città come Milano, che ha sempre avuto nel virtuoso connubio tra manifattura e terziario un suo punto di forza e che oggi eccelle e si contraddistingue in settori quali la cultura, la finanza, la sanità, l'editoria, il design, la moda, l'arte, solo per citarne alcuni, poter contare su fattori materiali e immateriali e su condizioni che consentano di attrarre società, investimenti terziari e insediamenti ad alto valore aggiunto è quanto mai prioritario.

In questa prospettiva, Milano deve poter anche disporre di un'offerta di immobili a destinazione terziaria di alta qualità e rispondenti ai bisogni che oggi esprime la domanda. Questo significa la necessità, anche a fronte dei risultati emersi dal Rapporto, di avviare un coraggioso processo di riqualificazione dei singoli edifici, ma, più in generale, di trasformazione e rigenerazione di interi quartieri.

E per far questo è indispensabile che vi sia una stretta correlazione tra le politiche urbanistiche, del governo del territorio, con quelle economiche, sociali, culturali, in un disegno organico che porti a rispondere alle nuove domande della collettività e che sappia garantire a Milano un futuro di nodo qualificato nella rete mondiale delle aree urbane.

Per ulteriori informazioni:

Assimpredil Ance
Eugenio Tumsich e.tumsich@assimpredilance.it
Tel. 336790554

BNP Paribas Real Estate
Gabriele Frontoni gabriele.frontoni@bnpparibas.com
Tel. 3346097979