

II° Rapporto CRESME 2015 sull'offerta di immobili a uso uffici
Monitorati quasi 5.000 annunci per vendita e affitto

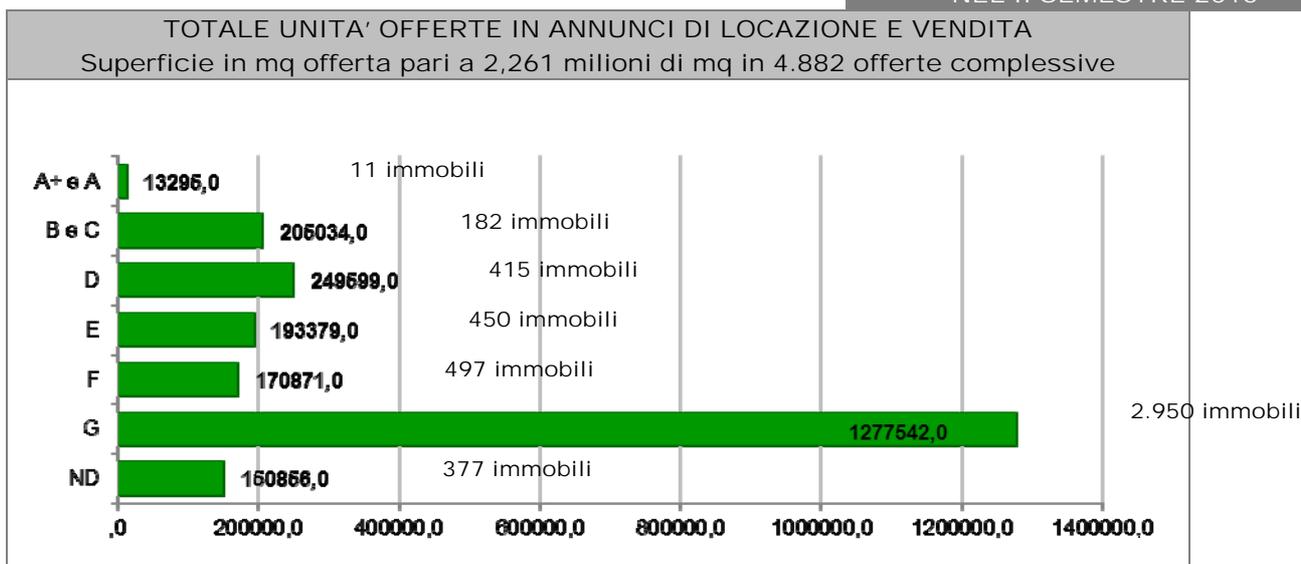
UN FUTURO PER MILANO: CITTÀ DEL TERZIARIO? OGGI PIÙ DI 1.2 MLN DI MQ DI SCARSA QUALITÀ INGESSANO IL MERCATO

Milano, 19 gennaio 2016 – L'attuale offerta di immobili direzionali in vendita e in locazione a Milano risulta carente in termini prestazionali e qualitativi: solo il 12% degli immobili vanta infatti prestazioni energetiche buone o sufficienti (ricadenti nelle classi A+, A, B, C e D), a fronte di oltre 1,2 milioni di mq (pari al 60% del totale dell'offerta) che si colloca in ultima classe (G).

Questo il dato che emerge dal II° Osservatorio sull'offerta di immobili a uso uffici a Milano realizzato da Assimpredil Ance in collaborazione con BNP Paribas Real Estate e con il contributo scientifico di Cresme.

A fronte di questa offerta, la domanda si fa sempre più attenta alla qualità degli immobili stessi, cercando di coniugare l'aspetto economico (riduzione del valore del canone) con elevate prestazioni energetiche che influenzano i costi di gestione. Ne deriva che una parte consistente dell'offerta risulta penalizzata dall'obsolescenza e inefficienza mentre una quota estremamente esigua (appena lo 0,6% circa delle superfici) appartiene alle classi A o A+.

SUPERFICIE (MQ) DEGLI IMMOBILI
OFFERTI IN LOCAZIONE E VENDITA
PER CLASSE ENERGETICA
NEL II SEMESTRE 2015

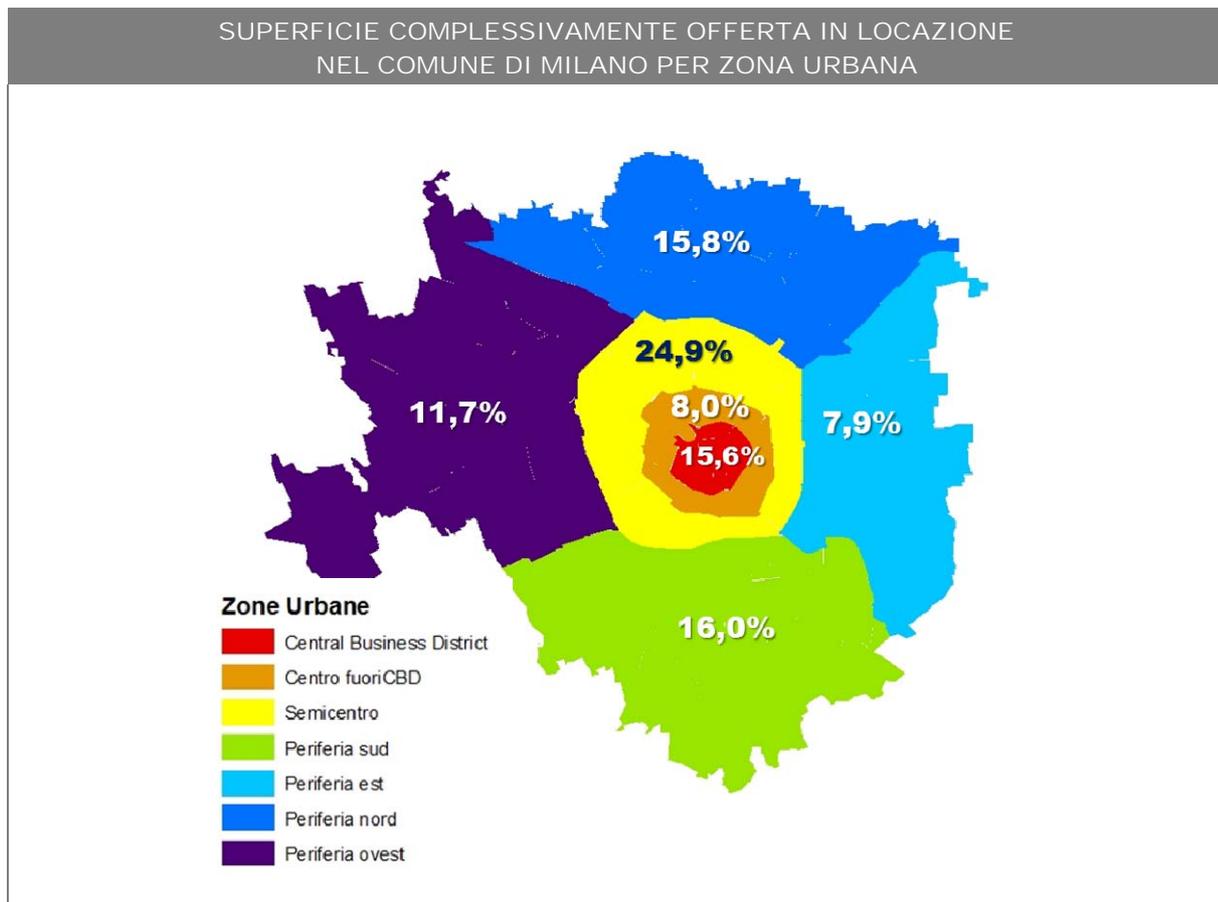


Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

Il confronto tra i dati 2014 e quelli relativi al 2015 mostra **un incremento della superficie complessivamente offerta nella città di Milano** (compravendita e locazione) pari al **+15,8%**; il **numero di unità immobiliari offerte** sul mercato aumenta, invece, del **7,8%**.

L'offerta in locazione, come detto, equivale a 3.931 unità immobiliari (il 74,6% degli immobili direzionali complessivamente offerti) per 2,8 milioni di mq (l'83,5% della superficie disponibile sul mercato); l'incremento di superficie offerta tra il 2014 e il 2015 risulta del +10,6% mentre il numero di unità immobiliari aumenta del 6%. L'offerta in vendita equivale a 1.338 unità immobiliari (il 25,4% degli immobili direzionali complessivamente offerti) per 600.000 mq (il 16,5% della superficie disponibile sul mercato); l'incremento di superficie offerta tra il 2014 e il 2015 risulta del +52% mentre il numero di unità immobiliari aumenta del 13,4%.

Nel territorio milanese le **superfici disponibili in locazione al 2015** registrano una forte concentrazione nel semicentro (700 mila mq pari al 24,9% del totale dell'offerta su Milano), nella periferia nord e sud (circa di 445 mila mq la prima e 450 mila mq la seconda per circa il 16% dell'offerta) e nel Central Business District-CBD (440 mila mq pari al 15,6% del totale).



Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP Paribas Real Estate Research

Nel confronto con la rilevazione effettuata nel secondo semestre del 2014 si osserva un incremento complessivo delle superfici disponibili per la locazione del 10,6% con alcuni picchi nella periferia est (+21,3%) e nel CBD (+15,9%). Incrementi rilevanti si registrano anche in periferia ovest (+12,3%), periferia sud (+9,9%) e periferia nord (+9,1%). Solo nel semicentro e nel centro al di fuori del CBD gli incrementi registrati risultano più contenuti.

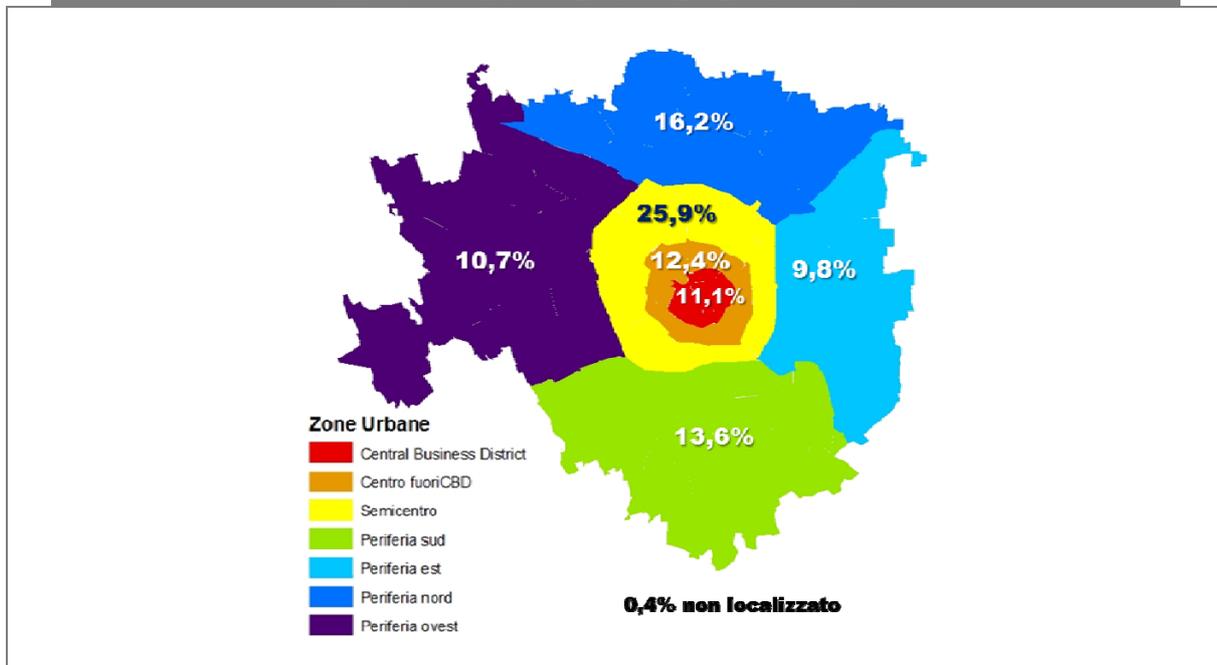
**SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE OFFERTA IN LOCAZIONE (annunci+Grandi Portafogli)
NEL COMUNE DI MILANO PER ZONA URBANA**

	Superficie 2015 (mq)	Variazione % Superficie 2015/2014
CBD	440.422	15,9
Centro fuori CBD	225.047	5,7
Semicentro	700.246	7,6
Periferia nord	444.924	9,1
Periferia est	223.120	21,3
Periferia sud	449.690	9,9
Periferia ovest	328.942	12,3
Non localizzato	3.335	-62,9
TOTALE MILANO	2.815.726	10,6

Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP Paribas Real Estate Research

Pur con quantità inferiori, anche gli **immobili per uffici offerti in vendita** sembrano rispettare una distribuzione territoriale relativamente omogenea a quella della locazione. Nel semicentro si rileva, infatti, una superficie offerta di quasi 144 mila mq (il 25,9% del totale), nella periferia nord si rilevano quasi 90 mila mq (pari al 16,2%) e nella periferia sud oltre 75 mila mq (13,6% del totale). Nel CBD sono presenti 62 mila mq di uffici in vendita pari all'11,1% a fronte dei quasi 69 mila mq (12,4%) nel centro al di fuori del CBD.

**SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE OFFERTA IN VENDITA
NEL COMUNE DI MILANO PER ZONA URBANA**



Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP Paribas Real Estate Research

Nel confronto con la rilevazione effettuata nel secondo semestre del 2014 si osserva un fortissimo incremento complessivo delle superfici disponibili per la vendita (+52% sull'intero territorio cittadino) con oscillazioni che vanno dal +310% in periferia ovest al +36,5% in periferia sud, fino al +6,8% nella periferia nord; rilevanti incrementi anche per il CBD (+84%) e per il centro al di fuori del CBD (+80%).

SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE OFFERTA IN VENDITA (annunci+Grandi Portafogli) NEL COMUNE DI MILANO PER ZONA URBANA		
	Superficie 2015 (mq)	Variazione % Superficie 2015/2014
CBD	61.812	84,3
Centro fuori CBD	68.814	79,6
Semicentro	143.641	39,9
Periferia nord	89.858	6,8
Periferia est	54.370	58,1
Periferia sud	75.472	36,5
Periferia ovest	59.264	307,6
Non localizzato	2.324	-10,4
TOTALE MILANO	555.555	52,0

Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP Paribas Real Estate Research

In un contesto di continua evoluzione e rinnovamento, Milano dovrà adeguarsi al cambiamento in atto adattando la propria offerta immobiliare alle nuove esigenze delle società.

Ne risulta che lo stock di offerta attualmente presente in città dovrà subire un attento e radicale processo di riconversione e ristrutturazione per colmare il gap esistente tra domanda e offerta immobiliare rispondendo ai bisogni che oggi esprime il mercato

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, senza il consumo di nuova superficie.

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 quella 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 ha analizzato 1.338 offerte di vendita e 3.931 annunci di locazione ed elaborato i dati messi a disposizione da BNP Paribas Real Estate e da Mapping, il servizio di Assimpredil Ance che raccoglie ed elabora le informazioni territoriali e cartografiche relative alle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza. Inoltre sono stati esaminati 401 Grandi Portafogli.

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