

Il mercato degli uffici

Una panoramica sulle quotazioni del primo semestre 2010



Sul mercato degli uffici si registra una diminuzione dei prezzi per le tipologie usate dello 0,8% e per quelle di nuova costruzione dell'1,1%. Sul mercato delle locazioni la diminuzione è stata rispettivamente dell'1,2% e dello 0,7%. In Lombardia i prezzi sono diminuiti dello 0,6% per le tipologie usate e dell'1% per quelle di nuova costruzione. Sulle locazioni il calo è stato dell'1,8% e dell'1,2%. Abbastanza stabili i prezzi ed i canoni in Lazio e Veneto.

Milano

Sul mercato degli uffici nelle zone centrali e semicentrali si registrano soprattutto richieste di immobili in affitto. Le tipologie in acquisto sono ricercate prevalentemente nelle zone più periferiche e da società di servizi.

Nel Centro della città la domanda arriva da società finanziarie, banche d'affari e studi associati di professionisti. Chi cerca uffici in affitto predilige i tagli compresi tra 100 e 500 mq e tipologie che non necessitano di alcun intervento di ristrutturazione o di riqualificazione. Nella zona della Bovisa sono in corso anche numerosi interventi di nuova costruzione con uffici dal taglio medio-grande (400-500 mq) e sono in ultimazione quelli del complesso dell'Affori Center. Si tratta di soluzioni costruite con criteri di avanguardia che si scambiano a prezzi medi di 3000 euro al mq.

I canoni di locazione sono in diminuzione sia alla Bovisa che ad Imbonati dove si registra una buona domanda da parte di società di assicurazioni, società di

informatica e studi polifunzionali. Si prevede un buon andamento per le soluzioni situate ad Affori e Comasina in virtù dell'arrivo futuro della metropolitana.

Stabili i prezzi e i canoni degli uffici in via Washington, corso Vercelli, zona Pagano e Gambara. Si preferisce comunque la locazione. E' sempre buona la richiesta di uffici ampi, con metrature comprese tra 200 e 300 mq richiesti da società medio grandi che hanno risentito in misura minore della crisi finanziaria degli ultimi semestri. Soffrono invece i piccoli tagli, prima richiesti da piccole società che attualmente si trovano in difficoltà. Sempre presenti le richieste di acquisto per investimento. Gli investitori sono sia società che piccoli risparmiatori attirati da rendimenti lordi annui compresi tra l'8 ed il 9%. I tagli maggiormente richiesti per investimento sono compresi tra 200 e 250 mq, possibilmente frazionabili in più uffici ed all'occorrenza riconvertibili in abitazione. La domanda di uffici proviene da professionisti, società di servizi e da società multinazionali. Piacciono gli uffici posizionati nei pressi delle fermate delle metropolitane o comunque ben collegati, già ristrutturati, a norma ed esteticamente apprezzabili. Per acquistare un ufficio usato nella zona intorno a corso Vercelli e in via Washington si spendono tra 4000 e 5000 euro al mq, la stessa tipologia in zona Forze Armate costa tra 1900 e 2300 euro al mq. Per quanto riguarda le locazioni in zona Vercelli un ufficio si affitta ad una cifra compresa tra 160 e 200 euro al mq annuo.

Nella zona centro orientale di Milano il mercato degli uffici registra, ormai da semestri, una diminuzione della domanda. L'offerta sul mercato è superiore alla domanda perché molte aziende hanno deciso di trasferirsi fuori città oppure di ridimensionare le metrature. In questa zona di Milano, la presenza del Tribunale, determina una buona domanda soprattutto da parte di studi associati di avvocati o commercialisti. Si cercano soluzioni cablate, condizionate e le quotazioni medie sono di 4000-4500 euro al mq (Porta Romana, corso di Porta Vittoria, Cinque Giornate). Si prediligono le tipologie già ristrutturate.

Nell'area di Ortica-Rubattino, Piazza Udine e Palmanova, negli ultimi anni sono stati realizzati numerosi edifici uso ufficio, con dotazioni tecnologiche all'avanguardia; zona interessante anche per la presenza delle fermate della metropolitana Lambrate-Udine e di parcheggi non a pagamento. Questi interventi hanno comportato una maggiore offerta di uffici in zona che unita ad una domanda in diminuzione ha determinato tempistiche di affitto più lunghe e ribassi dei canoni richiesti dai proprietari.

A soffrire la concorrenza di questi nuovi uffici sono soprattutto le soluzioni posizionate ai piani rialzati dei palazzi residenziali.

La richiesta di uffici ricade prevalentemente sul mercato della locazione e proviene sia da piccole società per servizi di consulenza e formazione, informatica, marketing, che da multinazionali, oltre che da professionisti per l'avviamento di studi professionali.

I tagli maggiormente richiesti sono quelli compresi tra 100 e 120 mq, dotati di doppi servizi, impianto di condizionamento e cablatura.

Roma

Sul mercato degli uffici si registra, ormai da anni, uno spostamento delle richieste dal centro verso la zona di Roma Sud dove si concentrano molte strutture direzionali; si apprezza in particolar modo l'ottima raggiungibilità (metropolitana, vicinanza tangenziale e G.r.a.).

Le uniche zone centrali al momento appetibili, ma solo per studi professionali, sono quelle a ridosso del Palazzo di Giustizia dove comunque i canoni sono diminuiti a 17-18 euro al mq al mese.

La domanda di uffici in acquisto è decisamente più bassa. La richiesta in questa zona si concentra in particolare nel quartiere Parioli e nei pressi di via Nimorense dove si trovano soluzioni d'epoca, spesso di prestigio e dove cercano soprattutto studi associati di avvocati e commercialisti. Le quotazioni medie oscillano da 6000 a 7000 euro al mq.

Si cercano prevalentemente tipologie di rappresentanza. La zona dell'Eur è sempre molto apprezzata per la sua posizione ottimale per i collegamenti. Infatti molti uffici del centro di Roma si stanno trasferendo in questa zona, soprattutto le grandi aziende che cercano tagli che vanno da 70-80 mq fino ad un massimo di 300-400 mq. Devono essere a norma e non devono necessitare di interventi di ristrutturazione. Sugli uffici la domanda è quasi esclusivamente per tipologie in affitto. Sul mercato delle compravendite si registra più offerta che domanda. Al momento non ci sono interventi di nuova costruzione sul mercato della zona ma si prevedono interventi di tipo direzionale nell'ambito del progetto della nuvola di Fuksas.

Torino

Una delle zone più dinamiche è quella vicina al Tribunale dove c'è una ricerca di immobili messa in atto da avvocati e commercialisti per realizzare studi associati. Per questo motivo si ricercano tipologie superiori a 100 mq (la richiesta si concentra soprattutto su tagli compresi tra 120 e 150 mq). La domanda si orienta prevalentemente su tipologie in affitto. Le zone più richie-

ste sono Cit Turin e Cenisia. I canoni di locazione si aggirano intorno a 96 euro al mq annuo e i prezzi intorno a 2200 euro al mq. I pochi uffici di nuova costruzione di fronte al Tribunale costano intorno a 2600 euro al mq.

Sul mercato degli uffici nelle zone centrali si registra una bassa domanda e molta offerta. Tra le motivazioni la decisione di spostarsi in zone dove c'è più possibilità di parcheggio; in centro restano soprattutto coloro che hanno bisogno di una sede di rappresentanza e infatti cercano tagli di 100-150 mq. Si contano molti uffici vuoti al momento in zona.

Un leggero aumento dei canoni ha interessato la zona di Lingotto in particolare sulle nuove costruzioni. Infatti esistono degli stabili direzionali di prestigio (in corso Traiano, corso Moncalieri, via Onorato Vigliani) di recente costruzione che sono apprezzati dalle aziende per l'assenza di barriere architettoniche, la presenza di pavimento galleggiante, impianti di videosorveglianza a circuito chiuso e riscaldamento autonomo. Si ricercano tipologie di 200-250 mq.

Verona

A Verona si registra molta più offerta che domanda sul mercato degli uffici.

Quest'ultima si orienta soprattutto verso soluzioni di qualità che non sempre si trovano sul mercato. Le richieste si focalizzano su tagli da 100-150 mq per una spesa compresa tra 150 e 200 mila euro.

L'abbondante offerta sul mercato è spiegata dal fatto che alcune aziende hanno dismesso le loro attività affittando capannoni e uffici annessi e perché molte aziende hanno deciso di spostarsi in strutture all'interno di centri direzionali situati nelle zone periferiche e nell'hinterland.

A ricercare gli uffici sono studi professionali, società finanziarie o amministrative.

I prezzi degli uffici sono compresi tra 1800 e 2200 euro al mq, mentre i canoni di locazione oscillano da 96 a 160 euro al mq annuo.

Palermo

Sul mercato degli uffici si registra una diminuzione di prezzi e dei canoni di locazione. L'unica zona, dove si registra una buona domanda di uffici, è quella che si sviluppa intorno al Palazzo di Giustizia, piazza Vittorio Emanuele Orlando, corso Alberto Amedeo, corso Camillo Finocchiaro Aprile, dove si segnala una buona domanda da parte di avvocati e professionisti che ricercano tagli medi di 90-120 mq. Per una soluzione in buono stato si spendono cifre medie di 1300-1500 euro al mq. Per gli affitti si registrano canoni medi di 600-700 euro al mese. E' bassa la percentuale di investitori su questo segmento.