

UFFICI MILANO CRESCITA O STABILITÀ?

*Stefano D'Alberti di COSMO
analizza le locazioni direzionali della città*

di Redazione

*Come sta andando il mercato delle locazioni direzionali a Milano?
La domanda sembra essersi fatta più attiva, ma i dati ancora
non si scostano da quelli dello scorso anno.*

*Per capire con maggiore
precisione gli attuali trend
dell'affitto di uffici nel
capoluogo lombardo,
anche in relazione
a chi cerca spazi
direzionali e cosa
si cerca, abbiamo
intervistato*

Stefano D'Alberti
di **COSMO Real
Estate & Brokers.**





PERSONA



STEFANO D'ALBERTI

Dal vostro punto di vista di advisor specializzato come si è comportato il mercato delle locazioni direzionali di Milano durante questa prima fase dell'anno? Si riscontrano segnali di vitalità dal mercato rispetto al 2014 e agli anni precedenti?

Nei primi mesi dell'anno abbiamo registrato un aumento della domanda da parte di nuovi clienti oltre che a quella parte cosiddetta "di sostituzione". Le aziende sono consapevoli del repricing che esiste dal 2007/2008 di conseguenza sono attente a valutare eventuali nuove location proposte sul mercato a prezzi inferiori, che offrano caratteristiche di qualità del fabbricato e degli ambienti, i fattori di flessibilità degli spazi ed alta efficienza energetica sono fondamentali. Inoltre, che siano ben posizionate e facilmente raggiungibili dal proprio staff tramite le linee della metropolitana o dei passanti ferroviari. L'obiettivo che si pone il management è quello di attuare un Saving tramite l'acquisizione di spazi uso ufficio in cui i propri addetti possano comunque lavorare in ambienti funzionali e gradevoli. Si conferma l'inversione di tendenza iniziata nel 2013 con l'aumento delle transazioni rispetto agli anni precedenti. Inoltre, stiamo assistendo al fenomeno – ad oggi ancora modesto – di un tipo di domanda volta all'acquisto da parte di alcune società.





COSMO REAL ESTATE & BROKERS

Infatti, un gruppo ristretto di aziende decide per la propria nuova sede non di acquisirle in locazione ma di acquistarle poiché in questo periodo è fattibile usufruire di finanziamenti e leasing grazie ad una riapertura del credito con tassi bassi.


Chi sono i clienti maggiormente attivi sul mercato uffici, alla ricerca di spazi?

Le attività più dinamiche sono quelle dei settori: energia, finanza, gruppi assicurativi e di brokeraggio, farmaceutico, moda-lusso, editoria digitale, comunicazione & marketing e società di servizi nonché tutte quelle attività che operano nel campo del welfare privato (didattico, benessere e sanitario). Questa tipologia di azienda vede, stante il business in ripresa, il proprio organico in crescita. Così come avvengono, rese necessarie dal mercato, delle incorporazioni-fusioni con altre società che determinano così l'esigenza di acquisire nuovi spazi concentrando in modo razionale, tutti gli addetti in un'unica sede .

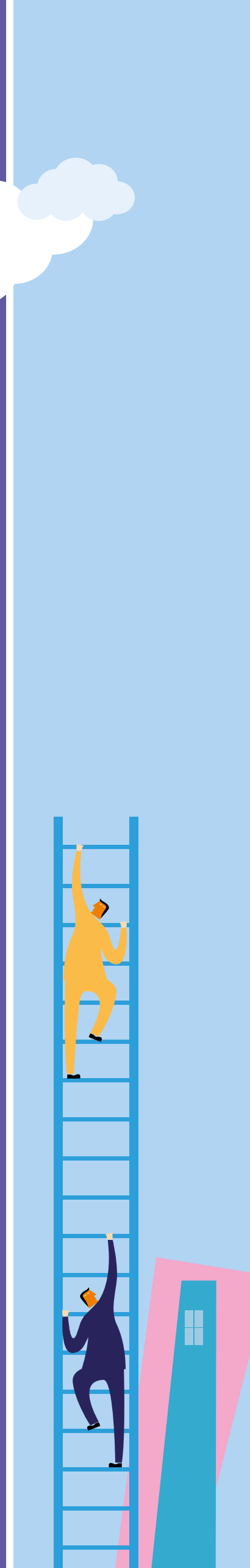
C'è qualche trend da sottolineare in ambito di canoni di locazione o siamo ancora in fase di stabilità?


Nonostante si calcolino più transazioni, si confermano i valori di locazione nell'ultimo anno così come si assiste ancora al fenomeno delle rinegoziazioni.





La stabilità dei prezzi coincide con un'ampia forbice costituita da un minimo di €100/mq a un massimo di €500/mq. Il valore minimo appartiene alla periferia nonché a quelle location che necessitano di interventi interni di ristrutturazione poiché dotati di classe energetica non efficiente (classe G o F) sebbene l'ubicazione sia nella Municipalità di Milano. Il valore massimo coincide con gli spazi posizionati nel cuore della città. Tali immobili sono uffici di pregio e di rappresentanza, di nuova costruzione o in perfetto stato. Il fenomeno delle rinegoziazioni, come si diceva, avviene a seguito del fatto che molte aziende versano ancora in fase di difficoltà dopo aver diminuito, necessariamente, il proprio organico negli anni più recenti e avendo, di conseguenza, spazi in eccedenza. Da qui la necessità di negoziare nuovi accordi economici con il locatore o liberare parte degli uffici non occupati o entrambe le cose. La finalità è anche contenere il canone che avevano contrattualizzato negli anni 2008/2009 a valori economici certamente più elevati di quelli attuali. Le proprietà pertanto, a determinate condizioni, decidono di rivedere gli aspetti contrattuali con il proprio tenant per evitare di correre il rischio di avere del vacant in considerazione di tutta la vacancy presente sul mercato. Per quanto concerne il trend sulla vendita, la domanda di acquisto per uso strumentale, come detto, si mantiene modesta e i valori in periferia registrano importi da 1.500-2.000€/mq così come nel centro i prezzi sono compresi tra 7.000-8.000€/mq.





Va detto che in fase di negoziazione le cifre richieste sono oggetto di trattabilità raggiungendo sconti prossimi al 10%.

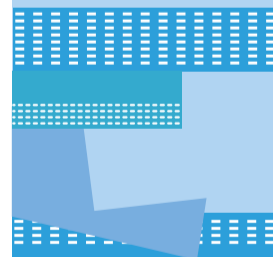
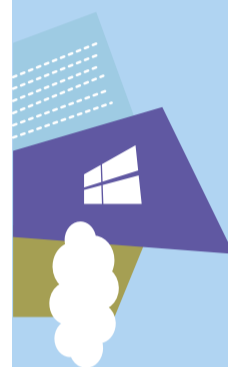
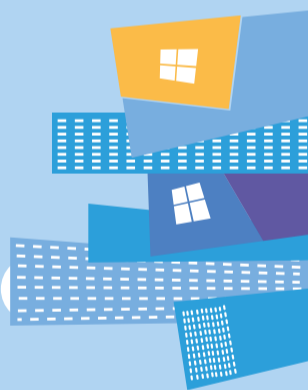
Su Milano quali sono le zone più in crescita per il mercato uffici e quali invece che soffrono maggiormente?

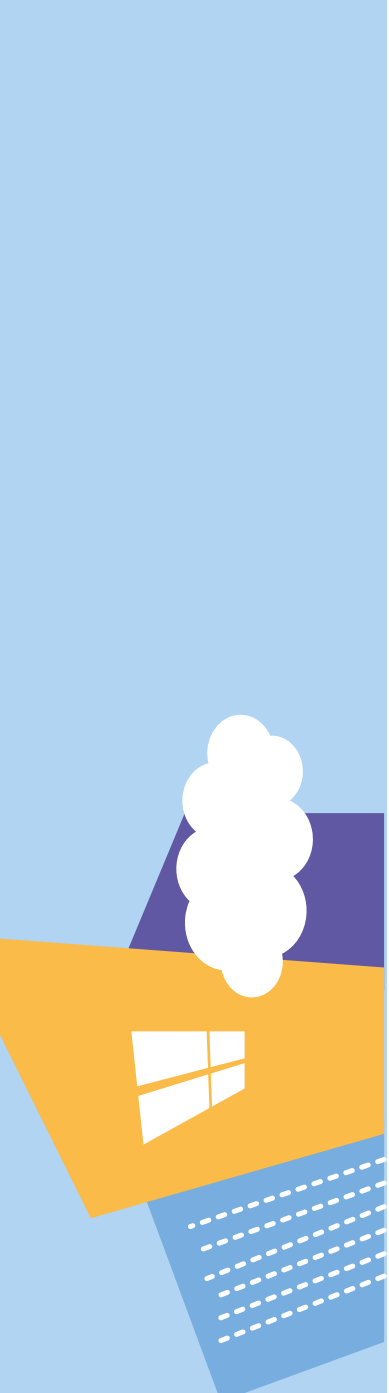
Partendo dal centro storico di Milano, che ha sempre avuto e manterrà un appeal elevato, una zona ormai molto richiesta è quella di Porta Nuova e immediati dintorni. Le ultime e nuove linee metropolitane realizzate, la massiccia presenza di mezzi di trasporto nonché il contesto immobiliare ed urbanistico ben riuscito e la vicinanza al centro di Milano, sono i motivi di attrazione per i Corporate nella grande area riquadrificata. Dopo Maire Tecnimont e UniCredit, le multinazionali che hanno deciso di portare qui la propria nuova propria sede sono numerose, vedi Samsung, Google, Nike, per citarne alcune.

Così come attraente sta diventando tutta la zona prospiciente quest'ultima dove si registrano nuovi contratti con altrettante multinazionali che hanno voluto trasferirsi quali: State Street, Walt Disney nelle immediate vicinanze alla Stazione Centrale, General Electric in via Melchiorre Gioia, fronte Palazzo Regione Lombardia, nonché, in corso di realizzazione, il nuovo edificio della sede di Fondazione Feltrinelli in Porta Volta.

L'area quindi si allarga diventando un polo molto ampio.

Fra le zone meno richieste vi sono quelle periferiche e prive di collegamenti con la rete metropolitana.





Quindi per quegli edifici ad uso direzionale che sono lontani dalla MM c'è l'esigenza di ripensare inequivocabilmente di riutilizzare gli spazi mediante riconversione ad altre destinazioni d'uso in relazione al tessuto urbano circostante.

Il primo requisito di ricerca che un'azienda deve soddisfare è costituito dall'ubicazione. Può essere centrale, semicentrale o periferica, dettata dai budget di spesa dell'azienda, ma non può prescindere dalla vicinanza a una fermata di una metropolitana.

Da considerare che il vacancy attuale è pari a più di 1.500.000 di mq, da qui si comprende bene che le aziende hanno possibilità di trovare altro...

