

## MERCATO IMMOBILIARE UFFICI

### Flessibilità è la parola d'ordine

#### SCENARIO ITALIA

Nella prima parte del 2014 sul segmento degli uffici si registra una **diminuzione dei prezzi e dei canoni di locazione** sia per le strutture insediate nei centri direzionali e sia per quelle inserite in palazzi residenziali. La diminuzione dei prezzi è stata del 4,3% per gli uffici di nuova costruzione in centro direzionale e del 4,7% in palazzina residenziale. Per quelli usati si segnala un calo del 4,4% (nei centri direzionali) e del 4,1% (in palazzine residenziali). Sul versante delle locazioni la diminuzione dei canoni è stata del 5,2% e del -5,0% per gli uffici nuovi in centri direzionali e in palazzine residenziali. Per gli uffici usati la diminuzione è stata del 4,7% per quelli in centri direzionali e del 4,4% per quelli in palazzine residenziali. Gli uffici locati hanno una metratura media compresa tra 50 e 100 mq. **Le tendenze emerse sono legate al ridimensionamento delle aziende** che porta alla ricerca di immobili i cui spazi siano razionalizzabili e al contenimento dei costi che porta alla ricerca di immobili a canoni più convenienti. **Inoltre si conferma la tendenza, soprattutto da parte dei professionisti, ad associarsi o a creare il proprio ufficio in casa.** Le soluzioni poste in zone centrali sono ricercate soprattutto come uffici di rappresentanza.

#### MILANO

A Milano prezzi e canoni in diminuzione. I prezzi delle soluzioni nei centri direzionali sono diminuiti tra -3 e -5%, mentre le soluzioni in palazzine residenziali hanno avuto un calo medio del 4,5%. I canoni di locazione sono diminuiti maggiormente nelle palazzine residenziali (da -4% a -6%) rispetto a quelli posizionati nei centri direzionali.

Sul segmento degli uffici si registra **un aumento di offerta**: società che chiudono, società che si ridimensionano e di conseguenza riducono gli spazi e li razionalizzano. Si ricercano soluzioni in zone semicentrali, servite dalla metropolitana o dai mezzi di superficie (ci sono buone richieste per gli immobili in corso Lodi, Romolo e viale Papiniano). I canoni di locazione si aggirano intorno a 100 € al mq annuo. Sempre meno richiesti gli immobili posizionati in via Torino e tutti quelli presenti nell'area "C". In netto calo i canoni di locazione nelle zone più centrali come Corso Vittorio Emanuele e San Babila perché spesso occorre sostenere dei lavori per adeguare gli immobili ai nuovi standard. **I tagli più ricercati vanno da 100 a 300 mq.**

Richiesta anche la zona che si sviluppa da Città Studi verso Buenos Aires. Si tratta infatti di un'area ben servita dalla metropolitana e per questo apprezzata dalle aziende che si devono insediare qui. Gli uffici sono collocati all'interno di palazzi residenziali, si preferiscono i tagli fino a 150 mq. Anche su questo segmento di mercato le quotazioni sono in diminuzione e ci sono canoni di 150 € al mq annuo per gli uffici situati in centri direzionali e di 130€ al mq per quelli posizionati all'interno di strutture residenziali. **Si cercano immobili che non necessitano di interventi di ristrutturazione.** Piacciono anche gli uffici moderni inseriti in contesti direzionali ma che siano ben collegati con arterie di comunicazione e metropolitana.

Da segnalare un **aumento della richiesta di immobili lungo l'asse Sempione-Certosa ricercati per insediare uffici di rappresentanza in vista dell'Expo.** Si chiedono affitti limitati al periodo dell'evento e i canoni di locazione medi sono di 100-120 € al mq annuo.

Il settore terziario nella **zona occidentale** sta incontrando un notevole momento di difficoltà. La domanda è scesa notevolmente e spesso le società scelgono di ridimensionarsi. Le tipologie preferite sono quelle ubicate al di fuori "dell'area C", possibilmente in palazzi residenziali, grandi almeno 100 mq con bagno interno e già dotate di cablaggio, con aria condizionata.

Le strade più richieste sono quelle centrali (corso Vercelli, corso Magenta, via Pagano), dove si chiedono almeno 5000 € al mq o 200 € al mq annuo in locazione. Tengono abbastanza bene anche le zone più decentrate (via Monti, via Mascheroni, via San Siro): i prezzi arrivano a 4000 € al mq e i canoni a 150 € al mq.

Sostanziale difficoltà per il mercato degli uffici di piccolo taglio in **zona Bovisa** dove stanno cercando grandi aziende e multinazionali; molte di queste hanno scelto il centro direzionale di Maciachini Center dove ci

sono ancora soluzioni vuote. Le soluzioni presenti nelle palazzine terziarie hanno ampie metrature, prezzi intorno a 1800-2000 € al mq e canoni di locazione di 110-130 € al mq annuo. Queste condizioni determinano lunghe trattative. Nei centri direzionali di nuova costruzione i prezzi sono di 3000 € al mq, valori al momento lontani dalla disponibilità di spesa.

### TORINO

Sul mercato degli uffici i prezzi delle tipologie usate in città sono diminuiti dell'1,1% nei centri direzionali e sono stabili nelle palazzine residenziali. I prezzi delle tipologie nuove sono diminuiti dell'1,3% nei centri direzionali e del 2,1% nei palazzi residenziali. I canoni sono in ribasso in modo particolare sulle tipologie nuove (-4,5% nei centri direzionali e -7,0% in palazzine residenziali).

**La zona più ricercata è quella che si sviluppa intorno al Tribunale, dove numerosi professionisti che operano nel settore legale cercano tagli medio-grandi (150-200 mq) per potersi associare** ed abbattere i costi di acquisto o di locazione, tendenza che sta emergendo negli ultimi tempi. A comprare gli uffici sono spesso professionisti che hanno un'attività ben radicata nel territorio. Altre zone di interesse sono Porta Susa, San Paolo e Cit Turin. Coloro che cercano un ufficio di rappresentanza si orientano sui locali presenti in zona Crocetta oppure nella zona della pre-collina dove si possono trovare stabili d'epoca.

In centro la richiesta arriva principalmente da banche o comunque da chi cerca per insediare uffici di rappresentanza. Lo spostamento al di fuori del centro ha interessato principalmente attività per le quali c'è un importante afflusso di clienti che hanno problemi di parcheggio a causa della ZTL.

### VERONA

Forte riduzione dei prezzi e dei canoni per gli uffici a Verona. Nei centri direzionali il ribasso dei prezzi è oscillato tra il -12% e il -15% e tra -15 e -17% in palazzine residenziali. I canoni di locazione di questi ultimi si sono ribassati tra -18% e -25%.

Sul mercato terziario **la tipologia preferita ha una dimensione compresa tra 100 e 200 mq ed è inserita in centri direzionali** facilmente raggiungibili e con una buona possibilità di parcheggio.

La domanda proviene soprattutto da studi professionali, cosicché si preferiscono le zone centrali, più servite dai mezzi pubblici e più visibili; la periferia, invece, è richiesta dalle società di servizi, che preferiscono la comodità di ampi spazi e la possibilità di parcheggio. Sempre ricercata la zona Z.A.I., dove un ufficio usato costa 1200 € al mq e lo si affitta a 96-120 € al mq annuo; le zone residenziali di Borgo Roma, Ca' di David e Golosine presentano quotazioni di 1200-1400 € al mq e canoni di 72-96 € al mq annuo (usato).

### FIRENZE

Sul mercato degli uffici si registrano valori in ribasso: sui prezzi non si supera il -3%, sui canoni di locazione si va oltre il 10%. Sempre più bassa la richiesta di locali da destinare ad ufficio nelle zone centrali, soprattutto da quando è avvenuto il trasferimento del Tribunale nella zona di Firenze Nord. **La domanda di uffici in locazione, infatti, si sta spostando in quest'ultima area della città (dove sorgono il Tribunale, l'aeroporto, la stazione ferroviaria) e, in generale, al di fuori delle porte.** La domanda si orienta su tagli medio-grandi, intorno a 150 mq, dove spesso si associano più professionisti al fine di abbattere le spese del canone e quelle condominiali. Si chiedono uffici in ottime condizioni, cablati e dotati di aria condizionata.

**Nel Centro Storico sta avvenendo un processo di conversione di vecchi uffici in abitazioni residenziali** che si vendono a valori intorno a 4500-5000 € al mq. Da segnalare anche che, molti di questi locali, sono ricercati da imprenditori che desiderano avviare attività di B&B e affittacamere: costoro ricercano tipologie di almeno 150-200 mq e hanno un budget di circa 100 mila € per la ristrutturazione dell'immobile.

### ROMA

Sul mercato degli uffici i canoni di locazione sono stabili sia in zona Eur e sia in zona Ostiense per le tipologie situate in palazzi residenziali. I prezzi sono diminuiti orientativamente tra -5% e -7%. Sono sempre

più numerosi i casi in cui si chiedono studi associati e non più il singolo ufficio. Infatti il taglio medio più richiesto è quello di 100 mq. Si conferma la **tendenza a uscire dal centro di Roma** per preferire le zone semicentrali ma servite. Tra gli aspetti maggiormente valutati c'è la vicinanza ai mezzi di trasporto e la presenza del posto auto. A cercare sono soprattutto società di servizi e professionisti. Il canone di locazione annuo per gli uffici nuovi in centri direzionali in zona Eur è di circa 360 € al mq annuo. Si registrano cambi di destinazione d'uso in abitazione, tipologia più facile da collocare sul mercato. In via Prenestina, via Malatesta, via di Acqua Bullicante il mercato non è molto dinamico, la zona è prettamente residenziale e per cui c'è bassa offerta di immobili da destinare al terziario. Si ricercano comunque tipologie piccole, intorno a 35-40 mq e c'è una domanda abbastanza equidistribuita tra acquisti e locazioni. Si prediligono le tipologie in buono stato. A ricercarli sono soprattutto società oppure scuole.

### NAPOLI

A Napoli si segnala una contrazione media del 7,1% per le soluzioni situate nei centri direzionali e una contrazione del 5,9% per quelle all'interno di palazzine residenziali. I canoni di locazione si sono ribassati tra -8% e -10% nei centri direzionali e tra -10% e -13% nelle palazzine residenziali.

**A Fuorigrotta c'è molta offerta e pochissima domanda** perché le quotazioni sono troppo elevate per la disponibilità di spesa della zona. Un ufficio di 100 mq costa intorno a 2200 € al mese nelle zone più centrali del Vomero, mentre nelle strade interne i valori scendono a 700 € al mese.

La richiesta di immobili ad uso terziario è in crisi. L'area del Centro Direzionale, seppur negli ultimi anni abbia evidenziato un netto calo dei prezzi e dei canoni di locazione, non riesce a riaccendere l'interesse di professionisti e aziende. I professionisti tendono ormai ad associarsi per contenere le spese, oppure ad organizzare l'ufficio all'interno della propria abitazione. Neanche la presenza del Tribunale all'interno del Centro Direzionale ha impedito agli avvocati di spostarsi, la priorità in questo momento è quella di contenere i costi. Per affittare un ufficio nel Centro Direzionale si spendono circa 96 € al mq annuo, il prezzo è di 1600 € al mq.

### PALERMO

Sono in ribasso sia i prezzi sia i canoni di locazione degli uffici. La domanda di acquisto è nettamente calata, resiste quella in locazione, in particolare da parte degli studi professionali. Questi ricercano in zone centrali di rappresentanza e si orientano su soluzioni di 3-4 locali (circa 120 mq) per un budget mensile di 600-1000 € al mese. **Le zone più apprezzate sono piazza Castelnuovo, nei pressi di Politeama e del Tribunale, e l'asse di via Notarbartolo**, dove hanno sede la Corte dei Conti e palazzi amministrativi della Regione. Qui i prezzi sono di circa 2500 € al mq, mentre nelle zone periferiche raramente si superano 1500-1600 € al mq.