

Non residenziale. Nonostante la frenata del settore in Italia (-58%), la città registra un +40% rispetto all'anno scorso

A Milano nel primo trimestre 2018 transazioni di uffici a ritmo elevato

Evelina Marchesini

Il mercato immobiliare italiano non residenziale inizia a rallentare dopo gli exploit del 2017 e a risentirne, in termini di investimenti, sono soprattutto gli uffici. Un segnale importante, anche se secondo gli osservatori la capacità di appeal dell'Italia nei confronti degli investitori esteri resta elevata.

A tracciare il profilo del mercato nel primo trimestre 2018 sono due report, di Bnp Paribas Re e di Ipi, che si esprimono sulla stessa linea. Il 2017 era stato un anno record, con investimenti nel settore immobiliare commerciale italiano pari a 11,1 miliardi di euro, secondo Bnp Paribas Re. L'inizio del 2018 ha registrato un rallentamento, con circa 1,5 miliardi di euro la riduzione dei volumi è stata del 25% circa rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. «Si tratta comunque di un buon trimestre che ha attratto capitali superiori alla media storica quinquennale e decennale dei primi trimestri dell'anno» commenta Cristiana Zanzottera, responsabile dell'Ufficio Studi di Bnp Paribas Re Italia. Secondo Ipi, in questa fase iniziale dell'anno spicca la componente domestica di capitale investito pari al 40% del volume totale, in crescita rispetto agli anni precedenti (+14% rispetto al 2017).

Gli uffici. Solo il 20% del volume degli investimenti si riferisce agli uffici, nel primo trimestre 2018, con cir-

Il segmento «prime»

Prezzi nel primo trimestre 2018

ROMA		EURO/MQ/ANNO
1	Centro	330
2	Semicentro	300
3	Eur Core	340
4	Eur	250
5	Roma Est	110

MILANO		EURO/MQ/ANNO
1	Duomo	560
2	Centro	510
3	Porta Nuova	480
4	Semicentro	300
5	Periferia	280

Fonte: Ipi

ca 280 milioni di euro. Il Italy entra più nel dettaglio, con uno scostamento dei numeri: gli investimenti trimestrali in uffici in Italia ammontano a 360 milioni, il 58% in meno di quanto totalizzato nello stesso periodo del 2017. Il 66% dei capitali investiti negli ultimi tre mesi è di origine internazionale, soprattutto di provenienza americana (125 milioni) e il valore medio dei deal è in decrescita: 36 milioni per transazione contro i 74 milioni del totale 2017.

Milano. Scendendo nel dettaglio dei

mercati degli uffici, Ipi sottolinea che nel corso del primo trimestre 2018 si sono registrate 61 transazioni, di cui tre con superficie superiore ai 10 mila mq con una spiccata dinamicità dell'area periferica della città. «Il mercato leasing degli uffici a Milano ha registrato nel primo trimestre circa 88 mila metri quadrati di assorbimento per 60 transazioni: uno dei migliori risultati fra quelli di inizio anno, pari al +40% rispetto alla relativa media decennale - sottolineano da Bnp Paribas Re. Il trimestre è stato più dinamico rispetto all'anno precedente nell'area centrale intorno al Duomo (+18%) grazie a un numero maggiore di operazioni, incluse alcune chiuse a canoni particolarmente elevati che hanno determinato, tra l'altro, l'incremento del valore prime in città». In particolare, dai 550 euro al metro quadrato all'anno di fine 2017 si passa agli attuali 560 €/mq/anno. In generale, il vacancy rate (tasso di sfitto) si mantiene costante (12%) sull'intera città.

Roma. A Roma l'attività di affitto di uffici ha registrato un assorbimento pari a circa 23 mila metri quadrati, per un totale di 26 transazioni (in aumento rispetto alle 15 che in media vengono chiuse nel primo trimestre dell'anno), spiegano da Bnp Paribas Re. Il "Greater Eur" ha assorbito circa il 40% del totale spazi, seguito dal centro al 26%. Le transazioni nel primo trimestre a Roma sono state 28. Il vacancy rate resta stabile all'11,5 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA