

Osservatorio Assolombarda e Camera di commercio - Osmi Borsa Immobiliare

IMMOBILI D'IMPRESA: MILANO TORNA AD ATTRARRE INVESTIMENTI

**GRAZIE AI PREZZI PIÙ BASSI E A UNA MAGGIORE PRESENZA DI IMMOBILI
DI PREGIO GLI INVESTITORI ESTERI RISCOPRONO LA CITTÀ**

Milano, 16 ottobre 2013 - A Milano il mercato degli immobili d'impresa sta attraversando una fase di grande trasformazione: la domanda è orientata verso una nuova gamma di servizi e la richiesta di immobili è sempre più rivolta a tipologie di elevata qualità e di pregio.

La vivacità imprenditoriale che caratterizza Milano, la rete di servizi che offre la città, la nuova offerta di immobili di pregio e di qualità e i prezzi più competitivi fanno crescere l'appeal per gli investitori italiani ed esteri. Nonostante il livello degli investimenti del 2012 sia il più basso degli ultimi quattro anni, il peso degli investitori esteri aumenta. Infatti, nel 2012 sono stati il 13% del totale, percentuale doppia rispetto al 2009. Segnale questo, di un cambiamento dei soggetti e delle competenze operanti nel mercato immobiliare e di una previsione di ripresa del mercato nei prossimi anni.

E' quanto emerge dal **Dossier "Il mercato degli immobili d'impresa a Milano"**, messo a punto da Assolombarda e dalla Camera di commercio di Milano - con la sua azienda speciale Osmi Borsa Immobiliare - in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza e Nomisma che offre una ricca serie di informazioni sull'andamento del settore business del mercato immobiliare e sugli elementi di attrattività del territorio. Questo con l'obiettivo di mettere a disposizione delle imprese un punto di riferimento nelle decisioni che riguardano gli investimenti immobiliari.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare business il Dossier evidenzia, inoltre, che gli immobili produttivi a Milano stanno attraversando una fase di repricing, in corso da qualche anno. In media per un ufficio in stabile direzionale a Milano si spendono 3.061 €/mq (dato riferito al primo semestre 2013), quasi il 4% in meno rispetto allo scorso anno. Comprare nel centro storico, ovviamente, costa di più: 5.733 €/mq. Mentre il costo degli affitti diminuisce di quasi l'11%.

Per un sito produttivo nuovo o ristrutturato si spendono, invece, 957 €/mq, il 3,5% in meno rispetto al 2012, mentre il prezzo scende a 688 €/mq per un capannone vecchio (-1% rispetto ad un anno fa). Diminuiscono anche i canoni di locazione che registrano una variazione dell'8% rispetto al primo semestre del 2012.

Il repricing non sconta solo gli effetti della crisi economica, ma anche la qualità dello stock disponibile degli immobili d'impresa ancora in gran parte obsoleto, e non inserito in una rete adeguata di servizi.

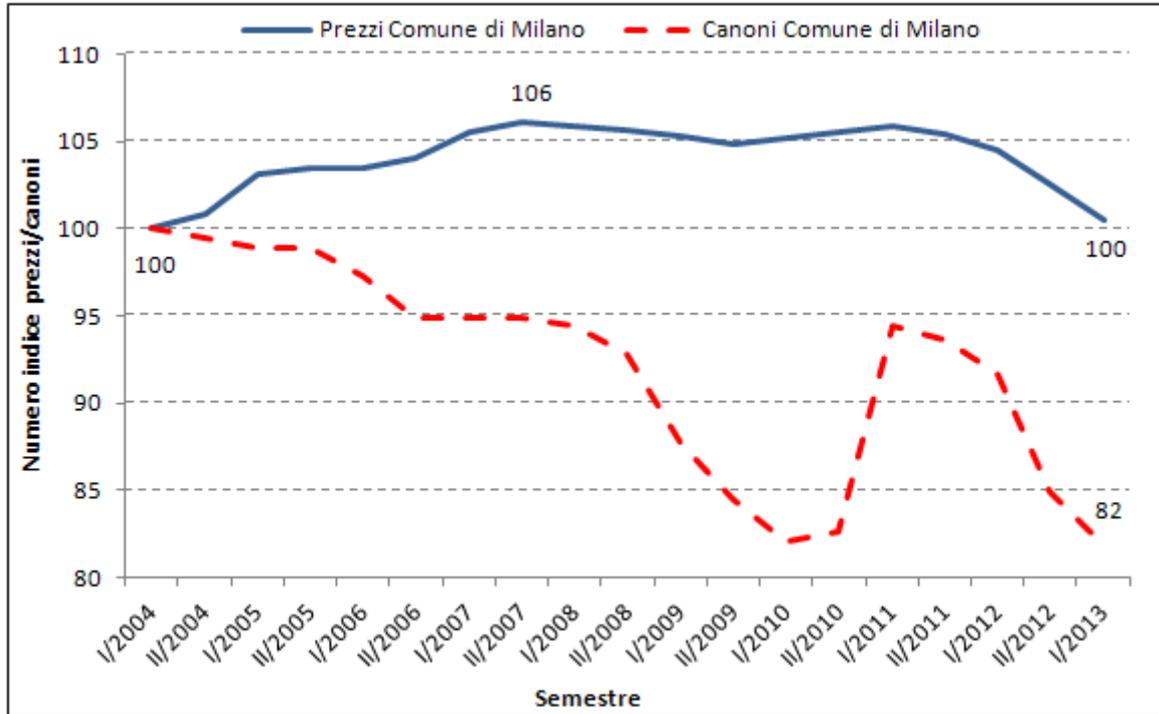
Ma il Dossier mette in evidenza che siamo in una fase di transizione: già nel 2012 sono stati immessi circa 50 mila mq di nuovi spazi destinati ad attività economiche ed entro il 2016 verranno completate importanti operazioni di trasformazione e riqualificazione di interi ambiti urbani, che renderanno disponibili altri 700 mila mq di elevata qualità e pregio. Molti di questi progetti sono situati in zone strategiche anche a ridosso del centro città, allargando così i confini degli ambiti più prestigiosi e ricercati (ad esempio, Porta Nuova, Porta Volta, Portello Nord, ecc.).

Rispetto ad altre metropoli, la tipologia e la localizzazione di questi interventi mettono in luce un'altra caratteristica di Milano: quella di inserire le attività produttive all'interno di tessuti urbani multifunzionali, integrandole alle reti dei servizi della città.

“Negli ultimi mesi gli investimenti internazionali nel real estate italiano sono tornati a crescere”, dichiara **Marco Dettori**, Presidente di OSMI Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, “e se in diverse città si sono rivolti al settore dei centri commerciali e all’hotellerie, a Milano si sono concentrati principalmente nel residenziale di fascia alta e nel comparto terziario. Se consideriamo poi che il prodotto maggiormente ricercato è quello di pregio e con localizzazione “prime”, in grado di garantire redditività elevate anche in futuro, per Milano si aprono prospettive interessanti: la considerevole quantità di direzionale qualitativamente elevato che a breve si riverserà sul mercato stimolerà sicuramente l’interesse degli investitori stranieri e in particolare dei fondi immobiliari che, nonostante le difficoltà di questi ultimi anni, hanno continuato a rafforzare la propria presenza nel settore terziario milanese”.

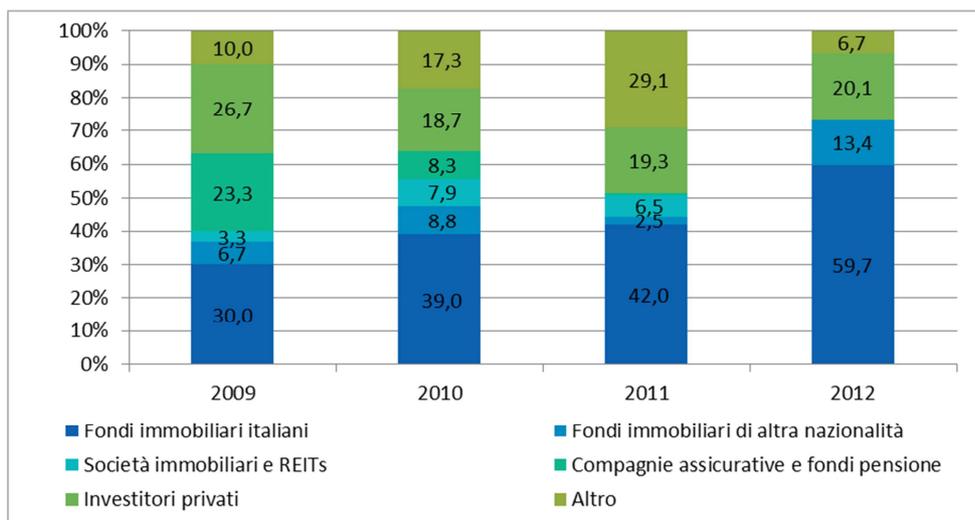
“Milano, città metropolitana multibusiness, centro della formazione e della cultura, dell’innovazione e della ricerca si dimostra ancora una volta in grado di attrarre investimenti di grandi player internazionali. Non dimentichiamo”, afferma **Michele Verna** Direttore Generale di Assolombarda, “che gli investimenti in immobili produttivi sono strettamente legati all’attrattività del territorio e sono un segnale di fiducia nelle possibilità di sviluppo che Milano può offrire nei prossimi anni. Inoltre questi investimenti rappresentano un volano in grado di generare effetti positivi sul territorio in termini di crescita economica e occupazionale.”

Scendono i prezzi e i canoni di affitto degli uffici in stabili direzionali nel Comune di Milano
(numero indice base II semestre 2002 = 100)



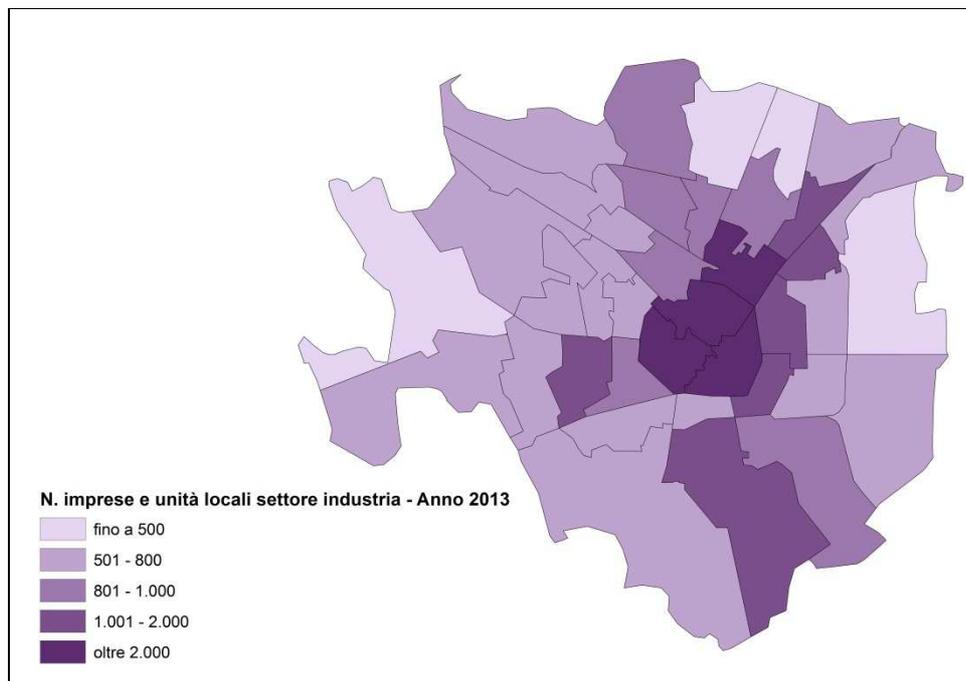
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Aumenta il peso degli investimenti di fondi immobiliari soprattutto esteri
(% sul totale degli investimenti)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CB Richard Ellis

Localizzazione delle imprese del settore industriale nel comune di Milano



Fonte: Elaborazioni Servizio Studi Camera di Commercio di Milano e Assolombarda su dati Infocamere- Ulisse

I nuovi spazi urbani per le attività produttive

