



IL MERCATO DELLE LOCAZIONI DI UFFICI A MILANO E ROMA

Difficoltà per il mercato delle locazioni di uffici a Milano nella prima parte dell'anno, Roma rimane caratterizzata da una relativa stabilità di domanda e offerta.

Nella prima metà del 2009 il mercato delle locazioni a Milano ha mostrato i primi segnali di debolezza, registrando un volume di assorbimento inferiore alle aspettative, circa 70.000 mq (rispetto a 176.000 mq del primo semestre del 2008); Roma invece ha registrato un volume di assorbimento di circa 40.000 mq nel semestre (rispetto a circa 55.000 mq del primo semestre del 2008, esclusa la transazione che ha coinvolto il Ministero della Salute), confermandosi un mercato di dimensioni limitate, più conservativo rispetto a Milano ed influenzato in modo significativo da transazioni una tantum di grandi dimensioni che ne alterano il volume totale.

Quindi, nel confronto con gli altri mercati Europei, anche l'Italia, pur se con qualche mese di ritardo, è entrata in una fase di rallentamento per il settore delle locazioni, facendo registrare una riduzione, rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, pari al -61% (Milano) e -45% (Roma).

Evidenti già nel primo trimestre dell'anno in corso, si sono confermate anche nel secondo trimestre le difficoltà nell'attività di locazione. A Milano l'assorbimento del primo semestre 2009 è inferiore al volume assorbito mediamente nei primi trimestri degli ultimi 4 anni. Le aree prevalenti in cui si è concentrato sono state ancora una volta l'hinterland e la periferia, che hanno portato l'assorbimento semestrale in queste aree rispettivamente al 42% e 28% del totale. Prosegue la scarsa attività nelle zone centrali della città, troppo care per i requisiti attuali degli utilizzatori.

La domanda rimane molto fragile, anche se continuano a registrarsi nuove richieste per spazi ad uso uffici a livello locale. «Molte società continuano ad esprimere l'esigenza di cambiare i propri spazi» spiega Yannis De Francesco, Responsabile del dipartimento di Office Agency a Milano «ma il problema principale che stiamo riscontrando da ormai due trimestri consecutivi e per cui spesso tali ricerche non arrivano a buon fine è che, dopo lunghe trattative che trovano in alcuni casi un accordo a livello locale, il board internazionale o italiano rifiuta il cambio di sede, preferendo rimanere negli stessi spazi e ottenendo una riduzione dei costi attraverso la rinegoziazione dei contratti».

Ed è proprio la richiesta di rinegoziazione dei contratti di locazione in essere la tendenza nuova che sta emergendo con forza in questa parte dell'anno e che sta contenendo in parte l'espansione dei volumi di assorbimento soprattutto a Milano. Continua De Francesco: «la rinegoziazione si sta attuando soprattutto attraverso la richiesta di maggiori

incentivi da parte degli utilizzatori alle proprietà. Tra le società prossime alla scadenza del contratto, stiamo osservando un ricorso sempre più frequente allo step rent».

Lo step rent è un tipo di incentivo che consiste principalmente nel chiedere alla proprietà uno sconto sul canone di locazione per un periodo limitato, lasciando invariato il face rent che compare nel contratto di locazione. «La percezione generale diffusa tra gli utilizzatori è che la crisi economica attuale durerà indicativamente altri tre anni (H2 2009–2011).

Durante questo periodo la maggior parte delle aziende ha come target principale la riduzione dei costi ed il canale principale attraverso cui ottenerlo è la riduzione dei canoni di locazione. Per questo chiedono alla proprietà uno sconto sul canone in questo periodo, ed in cambio la proprietà si assicura l'occupazione dell'immobile per un periodo sufficiente a garantire flussi di cassa costanti in grado di attrarre potenziali investitori».

Le proprietà, nei mesi passati più scettiche nei confronti di questo tipo di incentivo, oggi iniziano a vedere come un pericolo la possibilità di avere l'immobile vuoto nei prossimi anni e quindi dialogano con gli utilizzatori e sono più flessibili a ri-negoziare i contratti e a valutare le nuove richieste.

Conclude De Francesco: «Oggi i fondamentali del mercato sono deboli: assorbimento in diminuzione, canoni prime sotto pressione e vacancy in aumento. Riteniamo però che esistano delle buone opportunità per gli utilizzatori che cercheranno degli uffici in cui spostarsi in questa fase di mercato. Infatti nella seconda parte dell'anno arriveranno nuovi prodotti di qualità elevata, moderni e più efficienti rispetto agli esistenti che faranno crescere la competizione a beneficio degli utilizzatori.

La location, soprattutto la vicinanza alla metropolitana e la maggiore flessibilità della proprietà nella negoziazione dei contratti potrebbero essere il mix di elementi vincente, in questo momento di mercato, nella scelta del prodotto giusto da parte dell'utilizzatore».

A Roma la situazione è solo leggermente differente; le dinamiche di mercato che si stanno delineando a Milano sono in parte confermate anche a Roma, almeno per quanto riguarda il comportamento degli utilizzatori. L'assorbimento di spazi ad uso uffici nella capitale nel secondo trimestre si è mantenuto in linea con il precedente, sfiorando i 20.000 mq. Il consolidamento della Pubblica Amministrazione continua a guidare l'assorbimento, insieme al settore energetico, soprattutto le società attive nelle energie rinnovabili.

Nel secondo trimestre le nuove richieste di spazi ad uso uffici registrate a Roma, avanzate da società di servizi interessate a spostarsi nel breve periodo, sono state poche, confermando una domanda pressoché stabile. Non esiste una zona privilegiata: il driver principale della ricerca si conferma la riduzione dei costi e la qualità.

Luca Di Nisio, responsabile dell'ufficio romano di Jones Lang LaSalle, afferma: «Negli ultimi mesi abbiamo riscontrato che prodotti di qualità come il nuovo sviluppo realizzato in via Andrea Doria nel primo trimestre dell'anno riscontrano il favore degli utilizzatori con esigenze più sofisticate e che spesso non trovano un prodotto adeguato alle proprie esigenze sulla piazza romana.

L'opinione generale fra gli operatori è orientata verso un leggero ottimismo, rispetto al pessimismo mostrato nei mesi passati. La domanda di spazi in locazione continua ad esistere, pur se in rallentamento, e ciò ci fa prevedere un assorbimento in linea o al massimo

con una lieve diminuzione rispetto ai due trimestri precedenti per la seconda parte dell'anno.

L'offerta è in leggera crescita, nonostante il livello contenuto delle nuove realizzazioni, e ciò porterà, come conseguenza, ad una contrazione dei canoni. I driver della domanda rimangono la riduzione dei costi e la ricerca di qualità».