

Uffici, le lusinghe delle citt... italiane

Milano e Roma nel mirino dei grandi investitori stranieri Sotto la Madonnina le quotazioni sono tre volte inferiori a quelle di Londra

L'Italia potrebbe diventare molto presto terreno di caccia delle multinazionali in cerca di uffici. E di buoni investimenti. Chi vede ancora rosa sul futuro degli immobili commerciali, infatti, pensa che i prezzi siano interessanti. Ma il mercato, per sostenere la sfida, deve darsi una regolata in fatto di trasparenza. Gli investitori istituzionali stranieri, infatti, sono sempre stati alla larga perché, il nostro mercato immobiliare è arretrato e non ha neppure un sistema standardizzato di misurazione delle superfici commerciali. Con l'euro che ha eliminato il rischio di cambio - dice Guido Pompilj della società di consulenza Insignia - si è risolto uno degli handicap. Il secondo passo deve essere l'evoluzione verso una maggiore efficienza. L'Italia, e in particolare Milano, è appetibile perché, ancora relativamente vergine. In più consente di operare diversificando i rischi. Milano, ad esempio, ha un reddito pari a circa l'80% di quello di Parigi, ma lo stock di uffici è pari a un quinto, dice ancora Pompilj. Il problema è che i prodotti disponibili non sono sempre all'altezza della domanda. Secondo Pompilj uno scenario interessante di mercato si aprirà... grazie alle dismissioni immobiliari di aziende che preferiranno diventare inquiline degli stabili di cui oggi sono proprietarie: Un'impresa di servizi può ottenere un ritorno sul capitale investito nell'attività principale anche del 20% al lordo di tasse: pagare l'8,5% di affitto è un ottimo affare. CANONI BASSI - A rendere interessante il nostro mercato degli uffici è anche il livello di prezzi e canoni. Nel suo recente studio Business Space Across the World la multinazionale della consulenza immobiliare Cushman & Wakefield Healey & Baker segnala che Milano, dopo un 1992 eccezionale per il mercato, ha guadagnato posizioni nella graduatoria dei costi degli spazi per uffici, salendo dal 250 al 100 posto, ma è ancora lontana da Londra, che guida la classifica con 1.728 euro per metro quadro annuo, quasi il triplo del capoluogo lombardo. Ma anche le quotazioni di Tokyo e di Parigi sono più alte. Un'altra ricerca presentata nelle scorse settimane dalla stessa società - un sondaggio tra il top management internazionale - ha messo a confronto le 30 città europee più interessanti per fare affari. Anche in questo caso vince Londra, nonostante i costi e l'inefficienza dei trasporti. L'Italia è rappresentata da Milano e Roma, che si piazzano rispettivamente all'ottava e alla venticinquesima posizione. Ma potrebbero fare di meglio. Le vostre città - dice Martin Newman, che ha condotto la ricerca - non si sanno vendere all'estero. Dublino o Barcellona, invece, ci sono riuscite bene. RISCHIO SFITTO - La ripresa dell'attività edilizia avviata negli scorsi anni potrebbe portare a un eccesso di offerta e al rischio di sfitto, soprattutto nelle posizioni periferiche. Lo sottolinea nel suo rapporto trimestrale sul mercato europeo non residenziale un'altra società internazionale di consulenza, Jones Lang LaSalle. Pur segnalando canoni in salita, il rapporto rileva che a Milano l'assorbimento di nuovi uffici è stato del 59% inferiore rispetto al 2001 e il tasso di sfitto è salito leggermente. Mentre per Roma i progetti di nuove edificazioni non smuoveranno il mercato. Il rapporto esamina solo Milano e Roma, perché, spiega Alexandra Tornow, responsabile marketing, sono le uniche città richieste sul mercato internazionale. Solo in qualche caso si registra interesse per città come Torino e Bologna. COSTRUZIONI - Non vede rosa per i prossimi anni il Cresme. Nel suo rapporto sul mercato delle costruzioni per il 2003 e lo scenario 2002-2007 l'istituto stima una decelerazione morbida degli investimenti per costruzioni non residenziali per l'anno prossimo e una frenata brusca per il 2004, mentre la ripresa è collocata nel secondo semestre del 2005. Anche Nomisma prevede il rallentamento degli investimenti nei prossimi due anni, ma con effetti ritardati sul mercato e prezzi degli uffici che dovrebbero tenere. I primi segnali di cedimento sono rinviati al 2006. I prezzi per contano fino a un certo punto per gli investitori, interessati maggiormente ai rendimenti. Dai nostri dati sulla capitalizzazione del reddito investito nelle principali città italiane in immobili terziari - dice Mario Breglia, presidente dell'istituto di ricerca Scenari immobiliari - risulta che i tassi sono tra il 5,5% e il 7%. Cifre del tutto soddisfacenti in questa fase. PICCOLI INVESTITORI - Sono i tassi più bassi che doppi rispetto a quelli dei titoli di Stato ad attirare l'attenzione del piccolo investitore. Ma per Claudio Lossa, ex presidente del Caam, il collegio milanese degli agenti immobiliari, che dall'8 all'11 novembre darà vita alla Fiera di Milano alla prima Borsa dell'immobile commerciale, non bisogna farsi illusioni. L'ufficio piccolo è difficile da affittare. Se l'immobile si trova in un condominio misto, le tabelle millesimali sono penalizzanti. E se il condominio è di soli uffici la trasformazione in appartamento è inattuabile. Più problematico ancora il negozio: in una buona posizione costa molto, altrimenti si spende poco ma non si trova l'inquilino. Inoltre la legge sulle locazioni non residenziali ingessa il contratto per dodici anni e, nel caso dei negozi, obbliga a dare la buonuscita all'inquilino se lo si manda via alla scadenza. Per il piccolo investitore che vuol diversificare forse l'unica alternativa è l'acquisto di un box. Gino Pagliuca

Pagliuca Gino