

I progetti urbanistici Oltre 3.000 nuove iniziative pianificate nelle grandi città, la metà, però, è ancora ferma allo stadio della progettazione

Edilizia Venticinque miliardi in cantiere

I dati del rapporto Nomisma: prezzi in calo, scambi rallentati. Ma i rendimenti degli immobili commerciali restano appetibili

DI PAOLO GASPERINI

Il mercato immobiliare si sta muovendo al rallentatore. Si stanno rarefacendo gli scambi e i prezzi scendono con lentezza. Il non residenziale ha un trend del tutto analogo all'abitativo, anche perché le imprese utilizzatrici di negozi e uffici devono fare i conti con lo stesso problema che frena le famiglie potenzialmente interessate all'acquisto di un'abitazione: la grande difficoltà nell'accedere al credito.

Secondo l'ultimo rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, datato lo scorso luglio, i prezzi degli uffici nella media nazionale delle grandi città sono diminuiti del 2,1% su base semestrale e del 4,4% in un anno. Per quanto riguarda i negozi la variazione in negativo è dell'1,6% in sei mesi e del 3,5% in dodici, anche se questi dati del rapporto vanno letti con un'avvertenza: nelle tabelle ci si riferisce a immobili ben localizzati. Per le ubicazioni di scarso interesse commerciale la riduzione di valore è decisamente più elevata.

Canoni diversi

I canoni seguono l'andamento dei prezzi e per questo i negozi surclassano gli uffici quanto a rendimento lordo:

sempre nella media delle grandi città italiane gli immobili commerciali arrivano a rendere il 7,2% a fronte del 4,9% degli uffici, un valore che da anni si è ormai allineato a quello delle abitazioni.

Sulle performance finanziarie della locazione di immobili di impresa però quest'anno si è abbattuta l'Imu, che ha un peso maggiore rispetto a quello gravante sulle abitazioni, per due ragioni. La prima è che quasi ovunque i comuni hanno scelto di inasprire l'aliquota standard dello 0,76%, la seconda perché con la rivalutazione dei coefficienti di calcolo degli estimi catastali (ai fini Imu la rendita si moltiplica per 80 per gli uffici e per 55 per i negozi) i valori imponibili sono spesso addirittura più elevati di quelli di mercato.

La frenata

In questo quadro non meraviglia che stiano rallentando anche le nuove iniziative. Nomisma, partendo dalla banca dati Niprogetti, segnala che nelle grandi città italiane sono in cantiere 3.099 progetti ma di questi la metà è ancora alla fase di ideazione e il 10% è costituito da iniziative ferme ancora allo stadio di approvazione. Alle lungaggini burocratiche, alle quali i provvedimenti di

semplificazione urbanistica emanati dal precedente governo e dalle Regioni hanno posto solo parziale rimedio, si accompagna una strategia attendista da parte dei promotori immobiliari, in attesa di tempi migliori. E le somme in gioco non sono poche, se si pensa che nel

non residenziale gli investimenti riferibili ad immobili direzionali rappresentano oltre 9,3 miliardi di euro. Gli immobili di tipo ricreativo-sportivo-culturale, quasi sempre appaltati dal pubblico, hanno un valore teorico di oltre 7,1 miliardi di euro; oltre 4,4 miliardi di euro sono rappresentati da investimenti in complessi di tipo commerciale e circa 3,4 miliardi di euro da iniziative alberghiere. Il tutto per un totale di 25 miliardi di euro.

A Milano sono stati censiti circa 1.600 interventi immobiliari di grande rilievo in corso o in progettazione, due terzi però riguardano il territorio dell'hinterland, dove la disponibilità di aree è molto maggiore, ma le prospettive risultano decisamente più incerte.

Il mercato però è fatto non solo da grandi progetti, ma anche da transazioni riguardanti singole unità immobiliari e, per restare nel capoluogo lombardo, a questo riguardo si

può segnalare che il settore uffici ha fatto segnare nell'ultimo anno una variazione negativa dei prezzi del 2,3% su base semestrale, con punte prossime al 3% nelle zone periferiche. So-

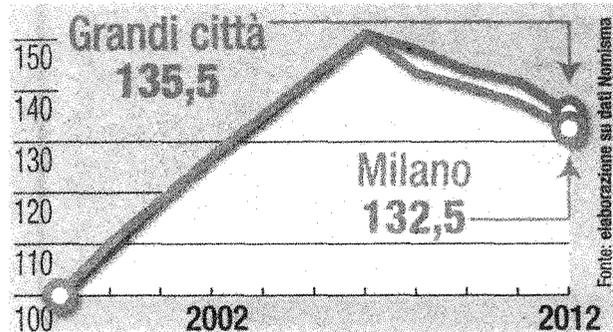
no dati lievemente peggiori della media delle grandi città.

Il centro e la periferia

Si allarga la forbice tra prezzi delle aree centrali e quelli della periferia. Nomisma segnala che durante la fase espansiva del mercato il rapporto era di 2,7 ora viaggia attorno a 3; significa che i prezzi del centro hanno avuto una performance migliore (o meno peggiore, se si preferisce) del 10%. Ancora più ampio il gap centro periferia che si registra nei negozi, dove il rapporto è di 3,5. Il comparto registra anche un aumento dello sconto necessario per chiudere le transazioni: nel giro di soli sei mesi si è passati dal 9,8 all'11,2% (con punte del 13,3% in periferia). I prezzi sono scesi del 3,2% in un anno e dell'1,3% nel semestre, con performance peggiori in periferia. Nel giro di un decennio i valori dei negozi a Milano si sono rivalutati del 36,7% a fronte del 32,5% registrato dagli uffici con inflazione del 23,2%. Dal primo semestre 2008, periodo di punta del mercato, gli uffici hanno registrato una diminuzione del 12,1%, i negozi del 12,2%.

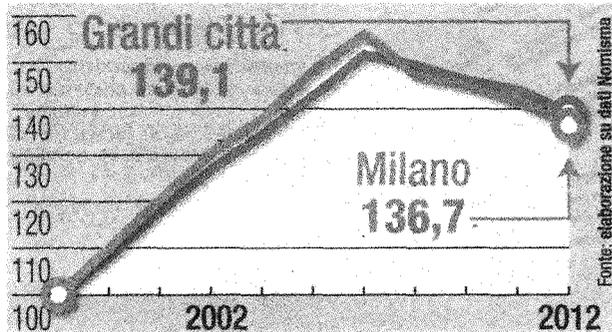
Studi ambrosiani

Variazione dei prezzi degli uffici a Milano e nelle grandi città



Vetrine appannate

Variazione dei prezzi dei negozi a Milano e nelle grandi città



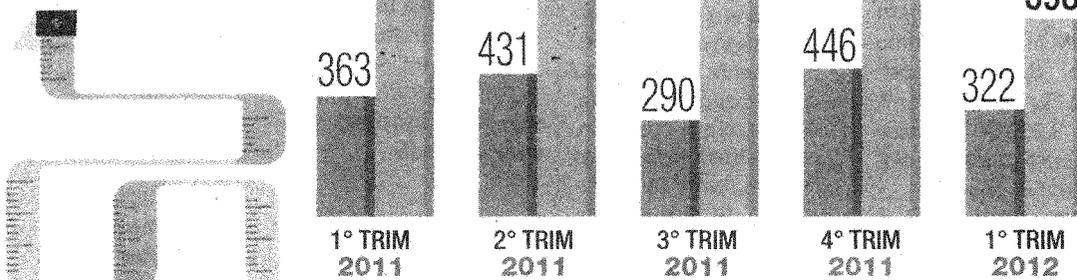
L'identikit del non residenziale

I CONTRATTI DI COMPRAVENDITA

Dati relativi alla città di Milano

■ Uffici ■ Negozi

Fonte: Agenzia del Territorio



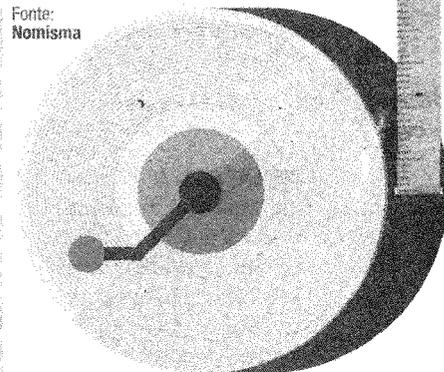
IL CHECK UP DEGLI UFFICI...

	Centro	Semicentro	Periferia terziaria	Periferia
Prezzi mq	5.659 - 7.412	3.767 - 5.100	2.533 - 3.500	1.864 - 2.565
Canone anno/mq	240 - 323	177 - 228	142 - 190	97 - 128
Rendimento %	4,3	4,6	5,5	5,1
Variazione % semestrale prezzi	-1,4	-2,1	-2,2	-2,9
Variazione % annuale prezzi	-4,2	-4,7	-2,5	-4,2
Tempi di vendita (mesi)	8,0	8,8	8,6	9,3
Sconto medio sul prezzo %	10,7	11,1	11,5	13,1

... E QUELLO DEI NEGOZI

	Centro	Semicentro	Periferia
Prezzi mq	6.875 - 10.350	3.640 - 5.400	2.029 - 2.900
Canone anno/mq	420 - 620	246 - 344	136 - 192
Rendimento %	6,0	6,5	6,7
Variazione % semestrale prezzi	-1,2	-1,1	-1,7
Variazione % annuale prezzi	-4,2	-1,7	-3,7
Tempi di vendita (mesi)	6,1	7,2	8,3
Sconto medio sul prezzo %	9,3	11,0	13,3

Fonte: Nomisma



S. Franchino

