



Immobili: a Roma e Milano il mercato corporate si concentra su superfici di dimensioni contenute.

Domanda di uffici sempre più orientata verso le zone a più alta vocazione direzionale

Tendenziale ritorno della GDO ai modelli adatti ai centri cittadini

Industriale: stabile a Milano nelle prime locations, a Roma spostamento sulla logistica di distribuzione

Ecco la fotografia del mercato immobiliare relativo a uffici, commerciale e industriale delle due città

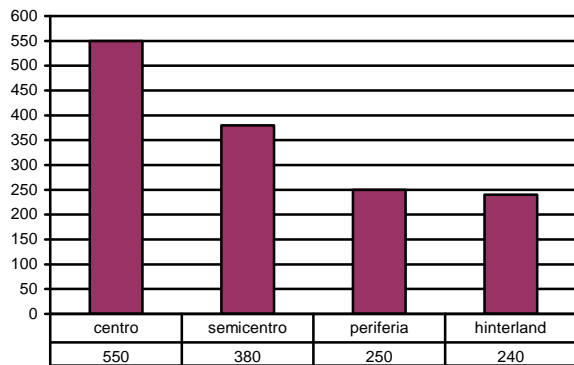
Milano, 11 giugno 2008 – Domanda concentrata su superfici di medio-piccole dimensioni e rallentamento della crescita dei canoni sono alcuni dei temi trattati nel report **Gabetti Corporate** presentato oggi presso l'Expo Italian Real Estate al Polo fieristico Rho-Pero.

Uffici: interesse su semicentro e hinterland a Milano, mentre a Roma si concentra nelle zone centrali e all'Eur

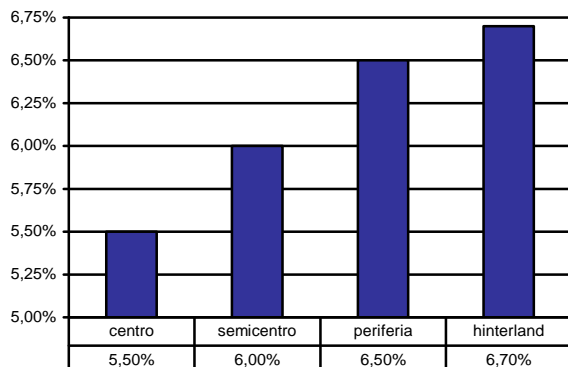
Domanda concentrata su tagli di piccole dimensioni, non superiori a 500 mq in entrambe le città, sia per quanto riguarda la compravendita, che per la locazione. Se a Roma anche l'offerta appare orientata verso metrature contenute, a Milano si registra una maggiore disponibilità anche per altre classi dimensionali, con un picco relativo all'offerta di spazi da 2.000 a 5.000 mq in locazione (**40%**). Per quanto riguarda le superfici più ampie, superiori a 5.000 mq, in entrambi i mercati alimentano quasi esclusivamente un tipo di domanda "di sostituzione" che, nel caso della Capitale, si compone in gran parte da Enti pubblici e alcune grandi società. Vicinanza alle infrastrutture di trasporto, standing elevato, dotazione impiantistica e flessibilità degli edifici sono, in entrambi i mercati, le caratteristiche in grado di orientare la domanda che, per quanto riguarda Roma, si concentra nelle due "top locations" del Centro storico e dell'area lungo via Cristoforo Colombo in particolare all'Eur, mentre a Milano risulta maggiormente distribuita fra il **35%** di richieste per il semicentro (Business Park cittadini), il **30%** di interesse per l'hinterland e un **20%** di richieste orientate verso il Centro, in particolare il Central Business District. Il vacancy risulta preponderante nell'hinterland sia a Roma che a Milano.

A Milano continua la fase di relativa stabilità dei canoni di locazione cominciata nel 2005 e prosegue il trend di continua diminuzione degli yields.

Prime rents (€/mq/anno)

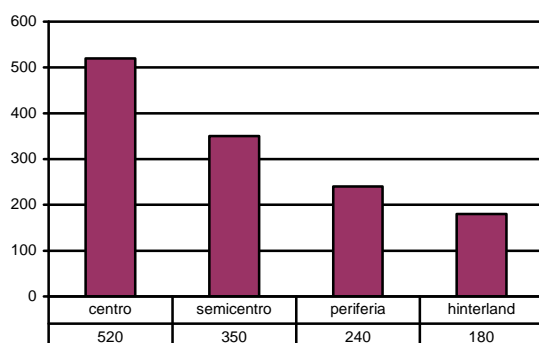


Prime yields

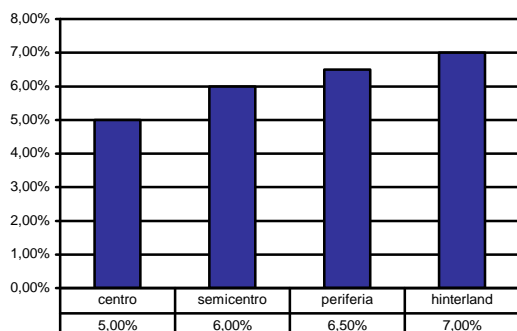


A Roma rallenta il trend di crescita dei canoni medi che nel 2007 ha segnato un modesto **+1,8%**, fatta eccezione per le due top locations (Centro, Eur) dove l'incremento è stato più consistente, mentre diminuiscono gli yields.

Prime rents (€/mq/anno)



Prime yields



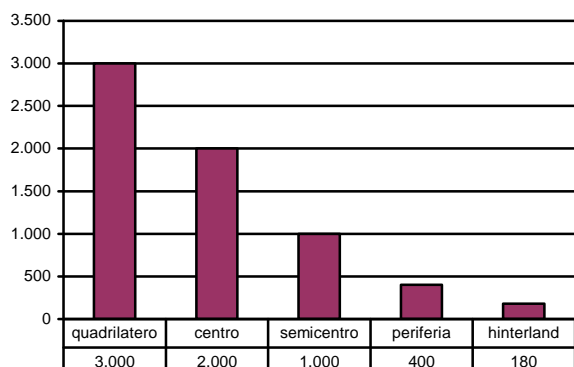
Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Commerciale: shopping di lusso nel centro storico a Roma e Milano, mentre a Milano le grandi superfici ritornano nel perimetro della città

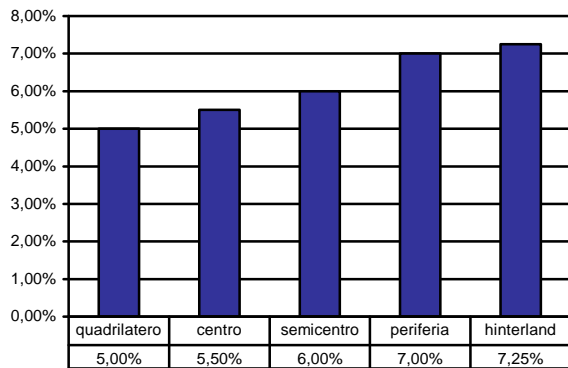
Mercato concentrato su superfici di dimensioni contenute (fino a 250 mq) a Milano, sia sul lato della domanda, che su quello dell'offerta, mentre a Roma si cercano spazi più ampi, fino a 2.500 mq. Forte interesse in entrambi i mercati per le zone centrali dove prevalgono boutique e atelier di grandi firme all'interno di spazi contenuti. A Milano il semicentro concentra il **25%** delle richieste di locazione, in periferia e nell'hinterland prevalgono le grandi superfici monomarca. A Roma, i centri commerciali cittadini, a differenza delle altre piazze italiane, sono una realtà da tempo infatti, all'interno del Comune se ne contano 14, di dimensioni più contenute rispetto a quelli presenti in altre città ma con la caratteristica di essere integrati nel tessuto urbano. Livelli più alti di vacancy nella periferia della Capitale, pari **all'8%**, così come a Milano che registra un tasso del **7%**. Rallenta la crescita dei canoni di locazione a Milano (**+1%** nel 2007), mentre a Roma segna un incremento del **2,6%**.

A Milano salgono **dell'1%** nel 2007 i canoni di locazione, mentre diminuiscono i rendimenti.

Prime rents (€/mq/anno)

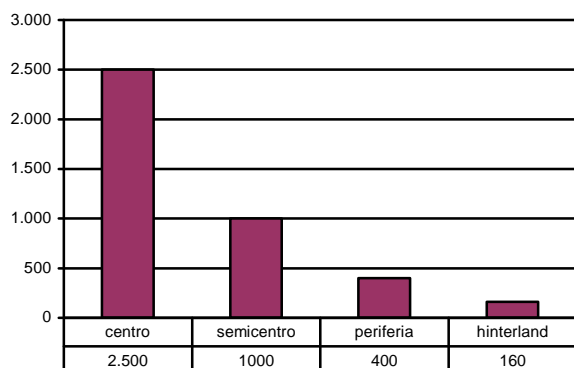


Prime yields

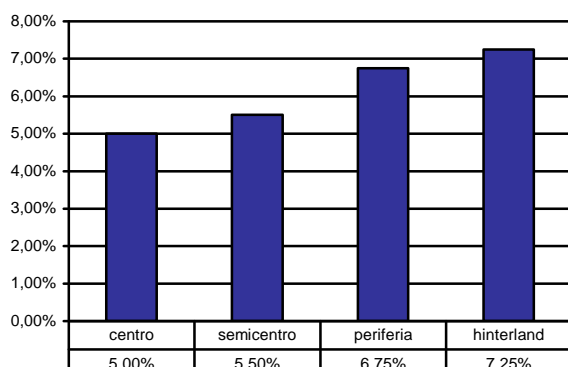


A Roma tornano a salire i canoni (+2,6% nel 2007) dopo la flessione del 2005, mentre diminuiscono gli yields.

Prime rents (€/mq/anno)



Prime yields



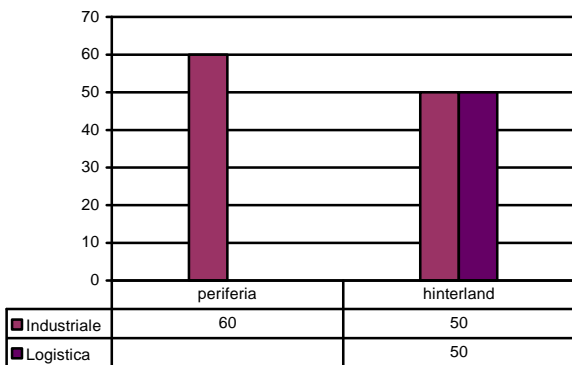
Comparto industriale: spazi piccoli e in affitto a Milano, mentre a Roma il mercato risulta distribuito sulle diverse classi dimensionali

A Roma la domanda si concentra sulla periferia (60%) nei pressi del Grande Raccordo anulare e dei raccordi autostradali verso nord, mentre a Milano la domanda è preponderante nell'hinterland, a causa della difficoltà di accesso e dei prezzi più alti all'interno del tessuto urbano, dove, nella parte periferica, si concentra un rilevante stock di aree industriali dimesse in attesa di riqualificazione.

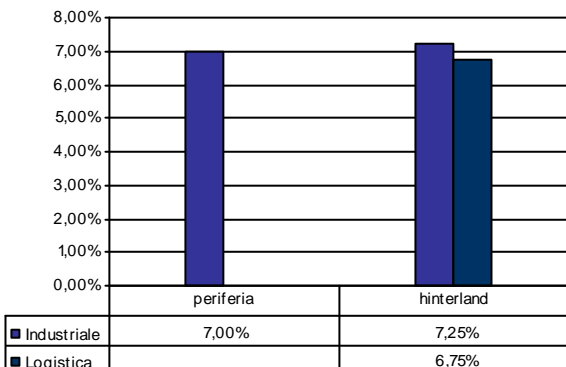
Nel capoluogo lombardo la piccola e media imprenditoria ha perso la tendenza ad investire e, a causa della crisi legata al mercato finanziario, il mercato della locazione comincia a prevalere. L'offerta a Roma, in attesa dell'avvio dei nuovi progetti, è caratterizzata dalla prevalenza di soluzioni grade B e C risalenti agli anni '70-'80. A Roma vacancy più alto nell'hinterland così come a Milano, dove nella fascia più esterna (Segrate, Pioltello, Peschiera Borromeo e Melegnano), si concentra la gran parte delle superfici sfitte. Canoni sostanzialmente stazionari in entrambe le città mentre diminuiscono gli Yields.

A Milano:

Prime rents (€/mq/anno)

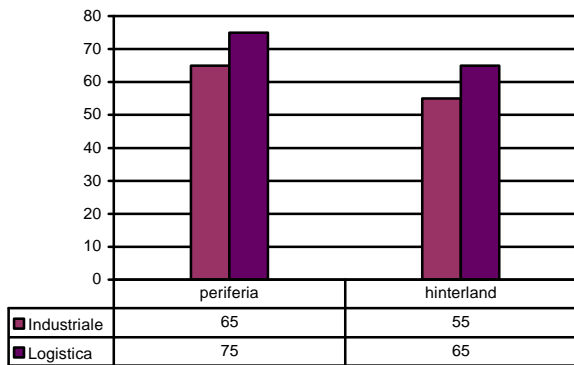


Prime yields



A Roma:

Prime rents (€/mq/anno)



Prime yields

