

Uffici. La domanda punta su semi-periferia e hinterland

Il centro di Milano si svuota: edifici di classe A introvabili

Enrico Bronzo

Milano a tre facce. Se in centro - inteso come Central business district, da Brera al Policlinico - il tasso di sfritto degli uffici si aggira sul 3% (dati Cushman&Wakefield e Scenari immobiliari, 3,7% per Jones Lang LaSalle), quello di Milano città - a cui si possono aggiungere le zone assimilabili di Assago-Rozzano, San Donato Milanese e Sesto San Giovanni - è al 7% (per Dtz e Savills) mentre nell'hinterland - nelle aree di Cologno Monzese, Cinisello Balsamo, Lorenteggio-Corsico, Lainate-Saronno-Bollate - si arriva a stime del 15% (per Scenari immobiliari) passando per il 9,2%-9,5% di Jll e Dtz e il 12,1% di Cushman.

Altro fenomeno in atto è lo spostamento di molti uffici dal Central business district all'area "semicentro" - delimitata da est a ovest da viale Abruzzi a via Pagano -, in particolare nella zona di Repubblica che ha assorbito il 36% del totale del primo trimestre 2008 (sono andate bene anche Assago e Vimodrone). Ciò sta causando un aumento in centro degli spazi sfitti di bassa

qualità, classificati da Dtz come classe C, che dovranno essere ristrutturati prima del nuovo rilancio sul mercato.

Sul fronte della domanda, Savills rileva dall'inizio dell'anno un aumento delle società interessate a locare nuovi spazi e livelli di domanda inferiori rispetto ai livelli più elevati del 2007. Scenari immobiliari evidenzia inoltre come ormai si cerchino quasi esclusivamente immobili di classe A

mentre aumenta il tasso di sfritto delle altre categorie. Per Rezarta Tasellari, responsabile dell'ufficio studi Dtz, al momento l'obbligo di certificazione energetica non sta condizionando il mercato mentre la crisi del credito e quella economica sul mattone potrebbero farsi sentire anche nei prossimi anni, anche se l'Expo attenuerà, nel medio-lungo periodo, le conseguenze negative.

Continua > pagina 4

In arrivo

I grandi progetti per uffici in corso di realizzazione (in mq) a Milano

100.000

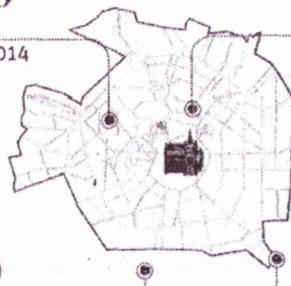
Citylife

Fine lavori: 2014

139.000

Porta Nuova

Fine lavori: 2013



119.000

Milanofiori Nord (3 fasi)

Fine lavori: 2008 - 2010

163.000

Santa Giulia

Fine lavori: dal 2008 in poi

Fonte: Savills