

## I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

*L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.*

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI TERESA CAMPO

## Generali premiata per l'approccio green del Ferragut Building di Washington

Premiato a Washington il Ferragut Building per aver ottenuto il punteggio Energy Star più alto a Washington DC nel 2015. L'immobile è di proprietà del gruppo Generali ed è parte del portafoglio di attivi gestiti da Generali Real Estate, costituito da 27 miliardi di euro di asset in tutto il mondo. Energy Star è una certificazione annuale basata sul consumo di energia. Costruito nel 1961, l'edificio è stato acquisito da Generali Real Estate nel settembre 2010 che da allora, assieme al team di property management di Cushman & Wakefield, ha puntato a massimizzare l'efficienza dell'immobile mediante ristrutturazioni, arrivando a un risparmio per la proprietà di 95 mila dollari l'anno dal 2010-2011. L'edificio ha ottenuto la certificazione Leed Gold nel gennaio 2012.

## A gennaio Dla Piper sposta la sede nell'ex palazzo della Banca di Roma

Dal 2 gennaio 2016 Dla Piper trasferisce la sede di Milano in via della Posta 7, a pochi passi da Piazza Affari. L'immobile, selezionato con l'advisor Gva Redilco, è di proprietà del fondo immobiliare Core Nord Ovest gestito da Ream sgr e sorge tra piazza Cordusio e il quartiere delle Cinque vie, in una zona che ospita alcune tra le più importanti istituzioni finanziarie di Milano, come la Borsa e Banca d'Italia. Progettato dall'architetto razionalista Cesare Scoccimarro e costruito a fine anni 30, il monumentale edificio è stato la sede storica milanese di Banca di Roma. Dla Piper è stato il primo tenant a sposare il progetto di totale riqualificazione dell'edificio, contribuendo alla progettazione di uno spazio di quasi 6 mila mq su due piani dei nove complessivi, con ingresso in via della Posta e un auditorium per 70 persone.

## Dopo cinque anni di flessione i canoni di affitto tornano a crescere

Dopo cinque anni di contrazione tornano a crescere i canoni d'affitto in Italia (+1,7% nel 2015) trainati da quadrilocali (+3,3%) e trilocali (+2,4%) usati come abitazione principale da famiglie con figli. E quanto emerge dal Rapporto sulle locazioni 2015 di Solo Affitti, franchising immobiliare con 340 agenzie, elaborato con il supporto scientifico di Nomisma. Dal 2010 al 2014 i canoni sono scesi del 12,5%, ma quest'anno il mercato è ripartito perché per molti italiani l'affitto è diventata una scelta permanente. Se a livello nazionale l'aumento dei canoni nell'ultimo anno è inferiore al 2%, in alcune città si assiste a un vero exploit come a Bologna (+11,6%), Perugia (+9%) e Bari (+8,5%). Oltre la media anche Napoli (+6,3%), Genova (+5,5%) e Catanzaro (+5,2%). A Milano, che già nel 2014 aveva anticipato la ripresa grazie all'Expo, si registra un +2,4%. In alcune piazze tuttavia persiste il segno meno. A Palermo la contrazione più consistente degli affitti: -7,7%. Seguono Potenza e Campobasso (-5% ciascuno), Roma (-2,2%), Trieste (-1,9%) e Trento (-1,2%). (riproduzione riservata)

**Trend** Dopo anni di crisi, transazioni in crescita per garage e posti auto. Grazie a rendimenti che ormai sfiorano il 5% lordo

# IL BOX BATTE I BOT

## PREZZI, CANONI E RENDIMENTI DI BOX SINGOLI NELLE PRINCIPALI CITTÀ

Box di dimensione standard nelle principali città - Dicembre 2015

	CENTRO			SEMICENTRO		
	Prezzo euro a corpo	Canone euro mese	Rend. medio %	Prezzo euro a corpo	Canone euro mese	Rend. medio %
◆ TORINO	55.000	200	4,3%	28.000	125	5,4%
◆ MILANO	85.000	350	4,9%	50.000	150	5,6%
◆ GENOVA	64.000	220	4,1%	45.000	170	5,1%
◆ BOLOGNA	70.000	250	4,3%	44.000	170	4,7%
◆ FIRENZE	85.000	305	4,3%	53.000	210	4,7%
◆ ROMA	87.000	370	5,1%	50.000	230	5,5%
◆ NAPOLI	73.000	280	4,2%	45.000	190	5,1%
◆ BARI	65.000	290	5,3%	37.000	210	6,8%
◆ CATANIA	45.000	220	5,8%	32.000	170	6,4%
◆ CAGLIARI	40.000	210	6,3%	26.000	150	6,6%

Fonte: Centro Studi Casa.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Teresa Campo

**A**ria di ripresa anche per il mercato di box e posti auto dopo la pesante caduta di prezzi e compravendite vista dal 2007 in avanti. Vittima di una doppia crisi, quella economica-immobiliare che ha investito tutto il mattone tricolore e quella propria del comparto a seguito del proliferare dei grandi garage costruiti dal Comune e delle aree a traffico limitato, i box provano ora a rialzare la testa. In parte al traino della ripresa del mercato della casa. Se i dati degli ultimi trimestri diffusi dall'Agenzia delle Entrate segnalano infatti un balzo in

avanti delle compravendite di abitazioni, con aumenti a doppia cifra in molte città, un'inversione di tendenza si riscontra anche per i box. «Rispetto al 2014 i dati dei primi sei mesi del 2015 parlano di un mercato nuovamente in crescita dopo che il 2014 si era chiuso con un moderato aumento del 2,2% dopo circa due anni di cali», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile Centro studi del portale immobiliare Casa.it. Nelle grandi città l'aumento delle transazioni si è concentrato nelle zone centrali e semicentrali, mentre in quelle periferiche e dell'hinterland cittadino prevale l'offerta di box pertinenti agli appartamenti delle nuove costruzioni.

**Ma, oltre a una situazione dell'economia un po' più distesa, uno dei principali motivi della ripresa è da imputare alla discesa dei prezzi di box e posti auto.** «In questa fase, chi è intenzionato a vendere non attende oltre e in media abbassa fin da subito la richiesta del 5%», racconta Ghisolfi. «Non è poco se si considera che dal 2007, dopo anni di mercato con crescita a due cifre sia dei prezzi che delle compravendite, le quotazioni dei box hanno subito prima una flessione dell'ordine del 12% medio, seguita da una lunga fase di stagnazione che si prolunga ancora oggi. Lo sconto del 5% si va

(continua a pag. 64)

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

### Box&Bot

(segue da pag. 63)

quindi ad aggiungere al quello del 12% precedente».

Più in dettaglio la discesa annuale media delle quotazioni si è attestata intorno all'1,7% per quanto riguarda le grandi città. Nei comuni della provincia i prezzi sono invece diminuiti al ritmo del 3% l'anno, con punte anche del 5% per i box isolati e non inseriti in complessi condominiali. Nell'ambito delle nuove costruzioni gli sconti applicati oscillavano invece fra il 5 e il 10% a seconda della tipologia e posizione delle aree su cui si è costruito.

Situazione analoga per quanto riguarda i canoni di locazione, anche se nel medio lungo periodo va registrato che i canoni sono scesi meno rispetto ai prezzi, con un interessante effetto di rialzo dei rendimenti.

La buona notizia è che rispetto agli ultimi anni i canoni del 2015 mostrano una maggiore stabilità soprattutto nelle grandi città. «In par-

#### COMPRAVENDITE BOX NELLE PRINCIPALI CITTÀ

Variazioni % del 1° semestre 2015 su 1° semestre 2014

◆ TORINO	8,2%	◆ FIRENZE	4,8%
◆ MILANO	3,5%	◆ ROMA	-9,6%
◆ GENOVA	2,6%	◆ NAPOLI	9,2%
◆ VERONA	10,5%	◆ BARI	23,5%
◆ PADOVA	28,4%	◆ CATANIA	23,9%
◆ PARMA	27,2%	◆ CAGLIARI	26,4%

Fonte: elaborazioni Centro Studi Casa.it su dati Agenzia Entrate

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

ticolare i prezzi dei box con metratura maggiore rispetto allo standard di 12 metri quadri sono più stabili rispetto a quelli più piccoli», spiega Ghisolfi, «e questo perché oggi le auto hanno dimensioni maggiori che in passato, per non parlare della forte diffusione dei Suv, alcuni dei quali possono arrivare a oltre 5 metri di lunghezza».

**Tutto ciò però ancora** non basta per dire che il comparto dei box è ormai fuori dal guado. Il crollo della doman-

da della prima casa da parte delle fasce più deboli della popolazione, vale a dire giovani e immigrati, ha portato a un allungamento dei tempi di vendita, arrivati a una media superiore al semestre. Tutto ciò ha portato a un accumulo di offerta che ha fatto lievitare lo stock in giacenza del 25% negli ultimi tre anni, in particolare nelle cittadine delle province del Nord Italia (hinterland di Milano, Monza, Brianza ecc.). Un po' meglio è andata nei capoluoghi, dove l'offerta è rimasta

più stabile ma soltanto nelle zone centrali. Fa eccezione, e non in meglio, solo Milano dove i molti nuovi progetti immobiliari realizzati negli ultimi anni hanno inevitabilmente accresciuto lo stock sul mercato.

**Oltre che dalla ripresa** delle transazioni, a dare la misura dello stato di salute del mercato dei box è anche il trend dei rendimenti. Come già accennato, l'abbassamento dei prezzi (specie nel periodo 2011-2014) uniti a flessioni dei canoni più moderate hanno portato a un miglioramento dei rendimenti. In realtà in alcune città gli affitti risultano ancora in calo, mentre nelle grandi città si sono stabilizzati.

«Il risultato è che i rendimenti oggi nelle aree centrali sono in media del 4,86% lordo annuo, mentre in semicentro sono del 5,59%», sintetizza Ghisolfi. «Nel raffronto coi rendimenti delle abitazioni i box restano, seppur non di molto, ancora vincenti, soprattutto pensando poi all'aspetto fiscale e alle spese di manutenzione. In sintesi, dal mercato non sono spariti, come qualcuno prevedeva, i piccoli risparmiatori e

le famiglie che hanno preso seriamente in considerazione l'idea di investire parte dei loro risparmi nell'acquisto di un box o di un posto auto da affittare, anzi negli ultimi tempi sono tornati a crescere, spinti dai bassissimi rendimenti ormai offerti dai titoli di Stato».

Nelle grandi città il canone d'affitto di un box nelle zone centrali e di maggior pregio può arrivare anche a 350-400 euro al mese e la domanda resta sempre più alta rispetto all'offerta; inoltre, l'offerta di parcheggi pubblici rimane bassa (soprattutto a Roma) e i costi non sono concorrenziali con quelli richiesti da un privato. In verità proprio perché i canoni di affitto risultano spesso più rigidi rispetto ai prezzi di vendita, ecco che nel campo dei posti auto coperti e scoperti i rendimenti raggiungono il top. Confrontando prezzi e canoni rilevati nelle principali aree metropolitane risulta che il rendimento annuo lordo per un posto auto coperto è del 7,5%, mentre per uno scoperto è del 6,4%, per i box invece la media è di circa il 5,6%. (riproduzione riservata)