

**OSSERVATORIO SULL'OFFERTA DI IMMOBILI
AD USO UFFICIO A MILANO**

INDICE

1. LA DIMENSIONE DELL'OFFERTA DI IMMOBILI PER UFFICIO	3
1.1. L'offerta in vendita e in locazione	4
1.2. L'impatto oggi e nel medio periodo	5
1.3. Il patrimonio dei Grandi Portafogli immobiliari: le dinamiche 2013 - 2015	8
1.4. La distribuzione territoriale	15
2. LE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI IN OFFERTA	18
2.1. Le classi dimensionali e la classe energetica	18
2.2. Le autorizzazioni edilizie per uffici, non comprese nei piani attuativi	22
2.3. L'attività edilizia per uffici nei Piani Attuativi	24
3. IL MERCATO IMMOBILIARE	26
3.1. Le compravendite di immobili non residenziali	26
3.2. Il credito per l'acquisto di immobili non residenziali	27
3.3. L'offerta immobiliare rilevata negli annunci	29
4. NOTA METODOLOGICA: FONTI IMPIEGATE E PERCORSO D'ANALISI	34

1. LA DIMENSIONE DELL'OFFERTA DI IMMOBILI PER UFFICIO

Nella città di Milano, il peso degli immobili disponibili per la locazione è preponderante: **3.931 unità immobiliari per un totale di 2,8 milioni di mq**. Nel complesso, l'offerta di locazione vede superfici offerte pari al 30,7% di quelle totali pari ad una quota del 9,7% dell'intero stock in termini di unità immobiliari.



Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

Gli immobili offerti in vendita rappresentano il 6,1% della superficie stimata ad uso direzionale ed il 3,2% delle unità immobiliari censite nello stock¹ cittadino ad uso direzionale. Il mercato della compravendita appare più concentrato su superfici di taglio medio e medio-piccolo (circa 415 mq medi per unità immobiliare offerta in vendita) mentre per la locazione sono disponibili superfici mediamente più ampie (circa 716 mq medi per unità immobiliare offerta in locazione).



Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

¹ Stock delle unità immobiliari a destinazione d'uso direzionale come risulta dai dati Agenzia delle Entrate – Catasto (Vedi paragrafo 4.3 per la metodologia di elaborazione).

L'universo dell'offerta immobiliare ad uso ufficio valutata per il 2015 nella città di Milano è di **quasi 3,4 milioni di mq** dislocati su 5.269 immobili, siano essi interi edifici cielo-terra o singole unità immobiliari. **L'offerta in vendita assorbe 556 mila mq in 1.338 unità immobiliari** (anch'esse valutate sia come singole unità che come interi edifici).



Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

1.1 L'offerta in vendita e in locazione: le dinamiche 2014 - 2015

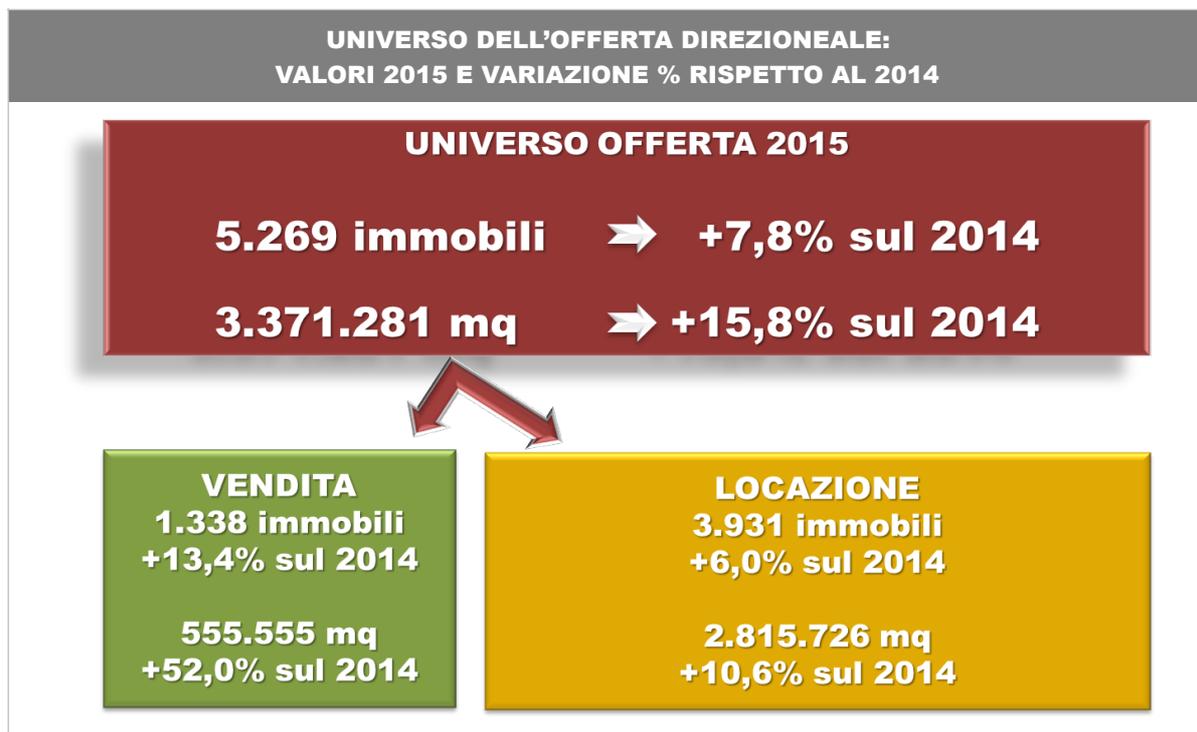
Il confronto tra quanto rilevato lo scorso anno e i dati 2015 mostra **un incremento della superficie complessivamente offerta nella città di Milano** (compravendita e locazione) pari al **+15,8%**; il **numero di unità immobiliari offerte** sul mercato aumenta, invece, del **+7,8%**.

L'offerta in locazione², come detto, equivale a 3.931 unità immobiliari (il 74,6% degli immobili direzionali complessivamente offerti) per 2,8 milioni di mq (l'83,5% della superficie disponibile sul mercato); l'incremento di superficie offerta tra il 2014 e il 2015 risulta del +10,6% mentre il numero di unità immobiliari aumenta del 6,0%.

L'offerta in vendita³, che equivale a 1.338 unità immobiliari (il 25,4% degli immobili direzionali complessivamente offerti) per 0,6 milioni di mq (il 16,5% della superficie disponibile sul mercato); l'incremento di superficie offerta tra il 2014 e il 2015 risulta del +52,0% mentre il numero di unità immobiliari aumenta del 13,4%.

² Come nelle elaborazioni proposte lo scorso anno, tra le 3.931 unità immobiliari offerte in locazione si annoverano anche 401 immobili che sono in gestione presso grandi gestori di portafogli immobiliari.

³ Quest'anno sono stati elaborati anche gli immobili gestiti da grandi portafogli che risultano disponibili solo per la vendita e tale quantitativo è contemplato nell'offerta di vendita.



Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

1.2. L'impatto oggi e nel medio periodo

Come visto, l'offerta direzionale in locazione nella città di Milano è pari a 2,8 milioni di mq su 3.931 unità immobiliari. Secondo quanto stimato sui dati dell'Agenzia delle Entrate – Catasto, lo stock di uffici della città di Milano è di 42.067 unità immobiliari pari a 9,2 milioni di mq.

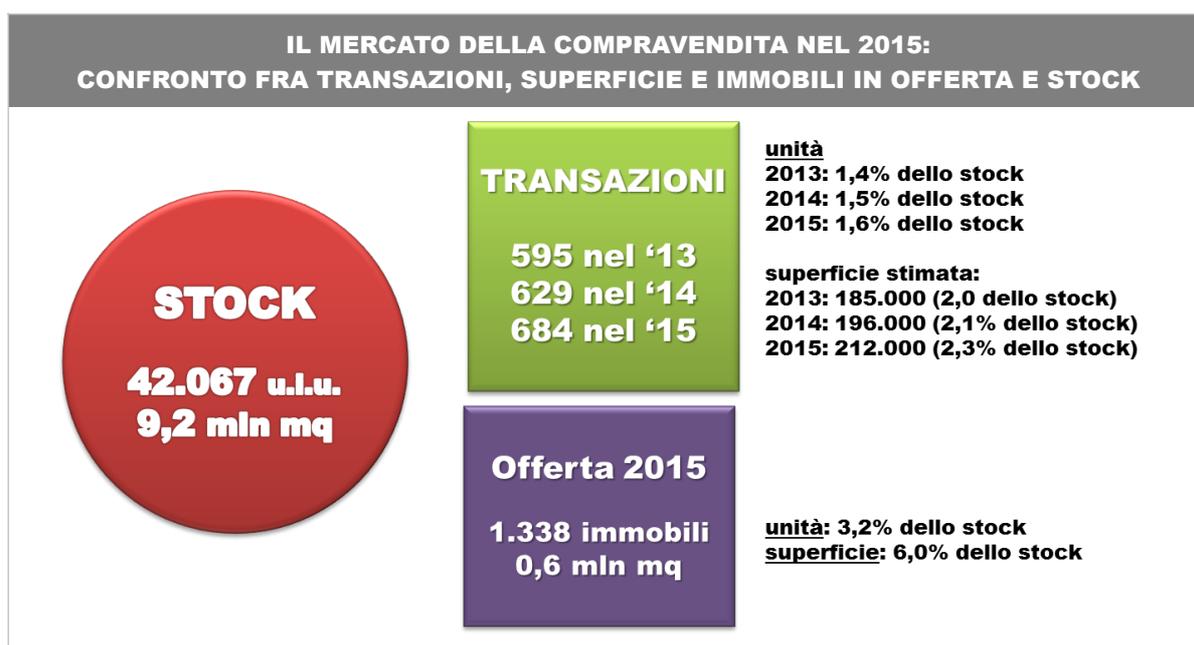


Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, BNP – Paribas RE, Agenzia delle Entrate

Secondo tali informazioni, dunque, l'offerta complessiva in locazione, in termini di superficie è pari al 30,7% dell'intero stock cittadino.

Sul versante dell'**offerta in vendita** si osserva che essa appare sovradimensionata ma quantitativamente allineata sia rispetto al volume complessivo delle compravendite, sia rispetto alla superficie che si stima coinvolta da tali compravendite. Se si considerano le 1.338 unità immobiliari per la vendita (1.315 rilevate negli annunci e 23 osservate nei grandi portafogli immobiliari) si rileva che rappresentano il 3,2% dello stock direzionale di Milano. Anche in termini di superficie, i circa 556 mila mq offerti in vendita (494 mila negli annunci e 62 mila nei grandi portafogli) rappresentano circa il 6,0% della superficie complessiva di uffici esistenti a Milano. Si tratta in entrambi i casi di valori in linea con lo stock anche tenendo conto del patrimonio frizionale (quello che rimane non occupato in attesa di una collocazione adeguata).

I dati dell'OMI-Agenzia delle Entrate indicano che a Milano sono state effettuate **595 compravendite di uffici nel 2013, 629 nel 2014 e se ne stimano 684 per l'intero 2015** (stima Cresme su dati relativi al primo semestre del 2015) pari a una superficie stimata per i rispettivi anni di 185 mila, 196 mila e 212 mila metri quadri. In rapporto allo stock tali valori rappresentano rispettivamente l'1,4%, l'1,5% e l'1,6% in termini di unità immobiliari compravendute e il 2,0%, il 2,1% e il 2,3% delle superfici complessivamente compravendute.



Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

Se l'ambito più probabile del disallineamento del mercato immobiliare per uso direzionale è da ricercare nella locazione, si rileva che attualmente, dei 2,8 milioni di mq registrati in offerta, 1,8 milioni di mq (63,1%) sono contenuti negli annunci di locazione e 1,0 milione di mq (36,9%) sono presenti fra i grandi portafogli immobiliari. A fronte di un vacancy rate che attualmente sfiora il 31%, tuttavia, si può rilevare che ci sono progetti già attivati che arriveranno sul mercato nel brevissimo periodo poiché già dotati di strumenti attuativi nel periodo 2011-2014. Tali quantitativi si riferiscono a 304 mila mq di cui 179 mila autorizzati attraverso varie modalità (DIA, super-DIA, ecc.) e non compresi nei piani attuativi

e 125 mila mq di superfici autorizzate nei piani attuativi. Oltre a ciò, va sottolineato che, nei grandi portafogli immobiliari sono già contemplate (benché contrassegnate come non ancora disponibili per il mercato), superfici direzionali per ben 977 mila mq. Di queste soltanto il 15% risultava, a metà 2015, già optato da promissari conduttori. Nei prossimi anni il mercato direzionale della città di Milano sarà chiamato ad accogliere una superficie di uffici nuovi che supera il milione di mq.



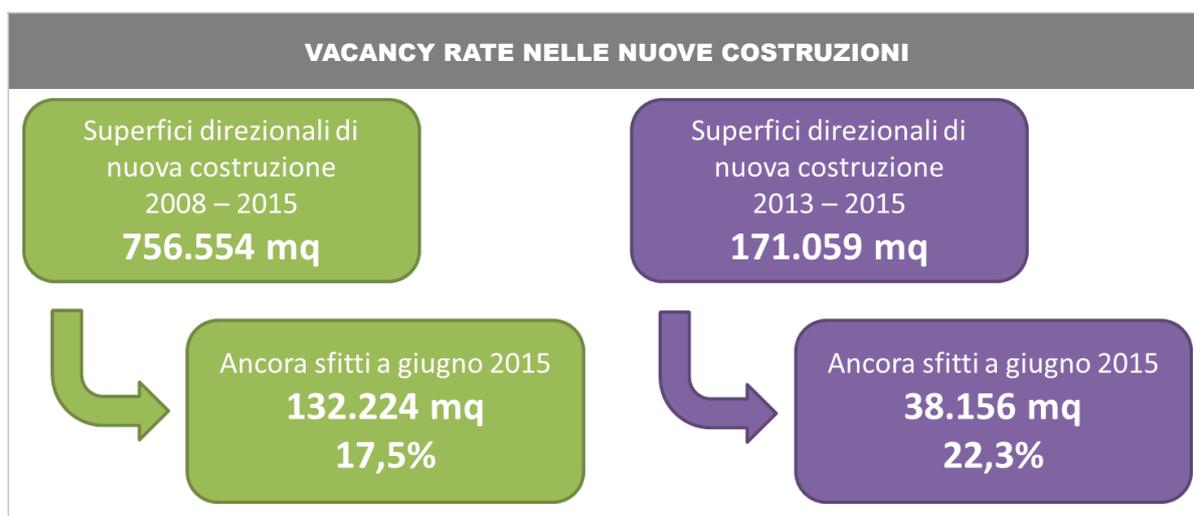
Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

Nota: per P.A. si intende Piani Attuativi e per altri immobili non disponibili si intende immobili che ad una data definita non risultano locabili poiché in ristrutturazione, in attesa di ristrutturazione, non se ne conosce o è in corso di modifica la destinazione d'uso, ecc

I Grandi Portafogli Immobiliari sono intesi come quelli detenuti dalle primarie società di gestione e intermediazione immobiliare sia a livello nazionale che internazionale; nella maggior parte dei casi si tratta di compendi immobiliari di ampie dimensioni e spesso si collocano nel segmento elevato del mercato.

Un **caso studio** è stato condotto da **BNP Paribas Real Estate** sul proprio Data Base di immobili ad uso direzionale disponibili a giugno 2015 ed arrivati sul mercato nel periodo 2008 – 2015 (giugno). Nel periodo **sono stati completati 757 mila mq di superfici direzionali di nuova costruzione** (pari a circa 101 mila mq nella media annua).

Per le superfici di nuova realizzazione si rileva un vacancy rate pari al 17,5% che in mq si esprime in circa 132 mila mq non ancora collocati sul mercato a giugno 2015. Si ricorda che nella voce nuova costruzione sono comprese la completa demolizione e ricostruzione e la totale nuova costruzione su aree libere. Anche restringendo l'analisi al periodo più recente sembra di poter evidenziare un più rapido assorbimento delle superfici di nuova costruzione rispetto agli immobili usati che probabilmente non incontrano le esigenze della domanda. Infatti, se si ripete l'analisi sul periodo 2013 – 2015 si riscontra che su 171 mila mq direzionali di nuova costruzione ne erano rimasti disponibili a giugno 2015 solo 38 mila (pari al 22,3%).



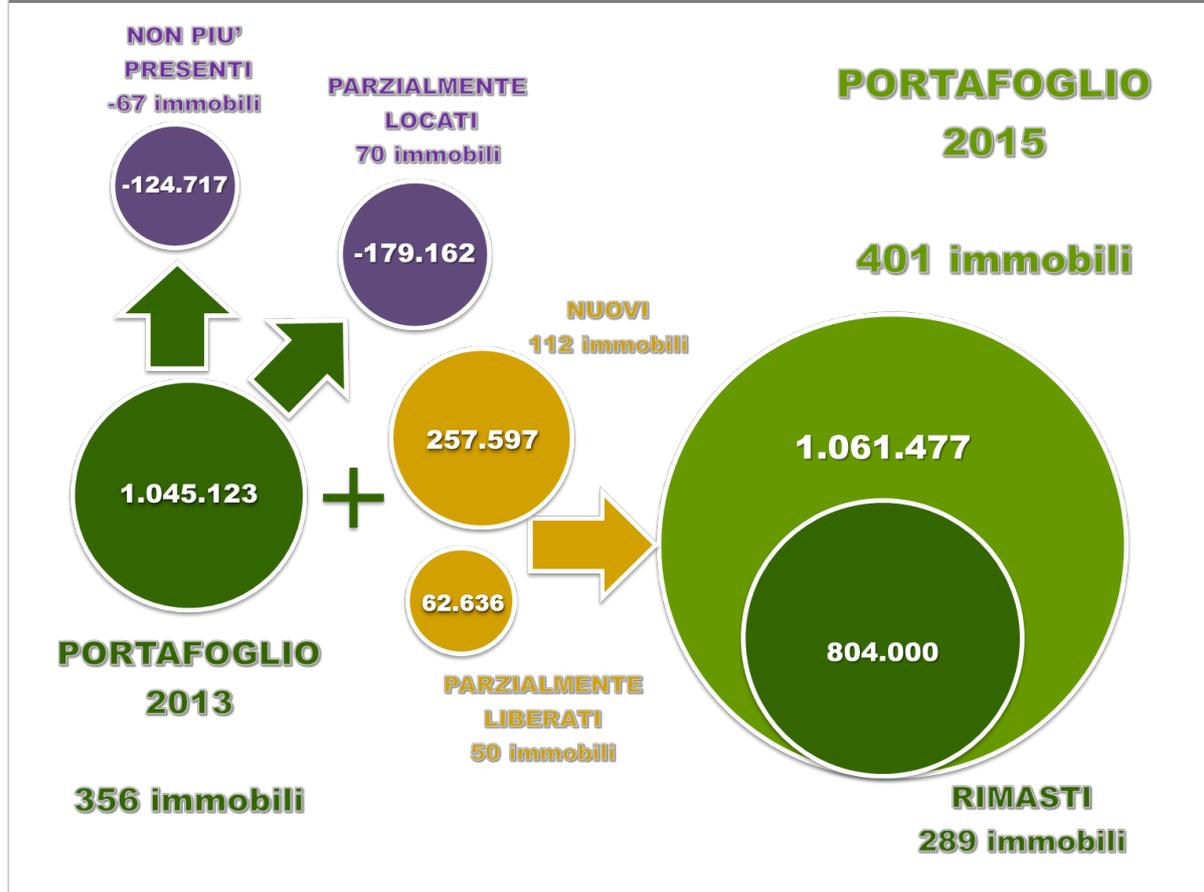
Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

1.3. Il patrimonio dei Grandi Portafogli immobiliari: le dinamiche 2013 - 2015

L'osservatorio sul mercato immobiliare direzionale di Milano si arricchisce, in questa seconda edizione, di una **elaborazione sui grandi portafogli immobiliari** che mira ad individuare le **dinamiche interne dell'offerta**. Il complesso lavoro effettuato sulla base dati ha permesso, in sede di analisi, di individuare dei **gruppi di immobili omogenei** di cui è possibile descrivere la **storia recente** ponendo a confronto la situazione a fine dicembre 2013 e la situazione a **fine giugno 2015**.

Si analizza un arco temporale sufficientemente ampio per apprezzare i flussi di immobili e di superfici; inoltre la rapidità dell'elaborazione consente di "stare sul pezzo" con un livello di aggiornamento estremamente tempestivo. I primi aspetti dimensionali sono sintetizzati nello schema che segue: dal **patrimonio da locare del 2013** di 356 immobili pari a 1,045 milioni di mq **escono 67 immobili per 0,125 milioni di mq** (non più presenti nella base dati 2015 per i più vari motivi – locati, entrati in ristrutturazione, ritirati dalla locazione per essere venduti, ecc); gli **immobili "nuovi entrati" nel 2015** e non presenti nella base dati 2013 risultano **112 per una superficie di quasi 0,258 milioni di mq**.

**DINAMICA DELL'OFFERTA DEI GRANDI PORTAFOGLI IMMOBILIARI:
COME ERA LO STOCK NEL 2013 E COME È DIVENTATO NEL 2015**
superficie espressa in mq



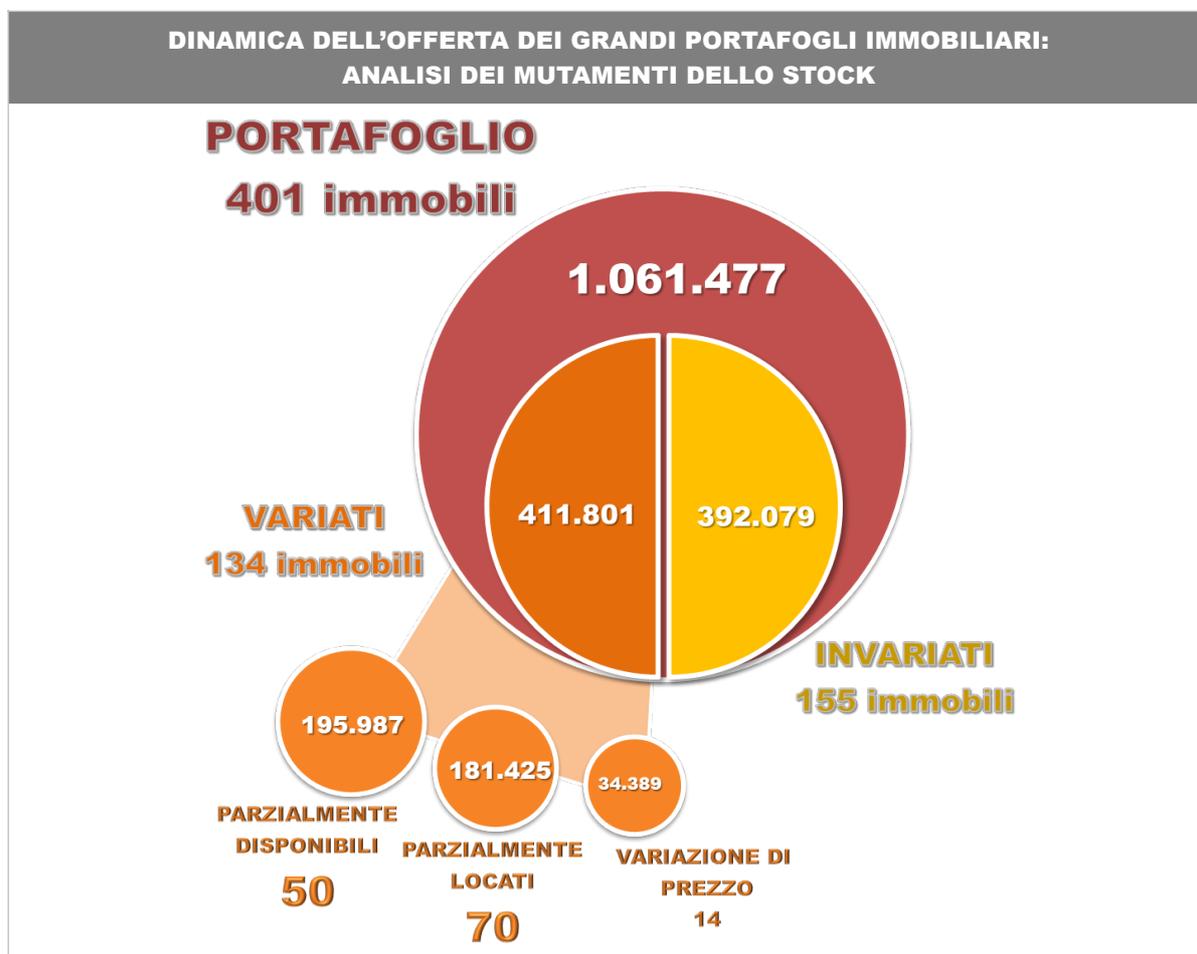
Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

Oltre a tali immobili che escono e entrano nella base dati, esistono **289 immobili che risultano presenti** in gestione ai grandi portafogli immobiliari **sia nel 2013 che nel 2015 con una superficie di 0,804 milioni di mq**. Un **ulteriore valore aggiunto della presente analisi** è dato proprio dall'approfondimento portato avanti proprio sugli **immobili rimasti in gestione 2013-2015**.

Si rileva che **70 immobili** (che fanno parte dei "rimasti 2013-2015") risultano **parzialmente locati** (la superficie 2015 è inferiore alla superficie 2013) e la **superficie rilevata nel 2013 di 0,361 milioni di mq scende nel 2015 a 0,181 milioni di mq**; la differenza è rilevante e sfiora il 50% (-179.162 mq).

Altri **50 immobili pari a 0,196 milioni di mq**, vedono un fenomeno inverso con l'**incremento di superficie disponibile** tra il 2013 e il 2015 (da 0,133 milioni di mq ad appunto 0,195 mln mq) pari a **+63 mila mq**. A completare l'analisi degli immobili rimasti in gestione ma con variazione dei parametri di offerta (superficie e prezzo), esistono **14 immobili per 34 mila mq in cui varia il prezzo di offerta a parità di superficie**.

L'ultimo segmento, il più semplice da descrivere, è dato dai **155 immobili pari a 0,392 milioni di mq** "rimasti" in gestione tra il 2013 e il 2015 che **non presentano alcuna modifica** di superficie o di prezzo.



Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

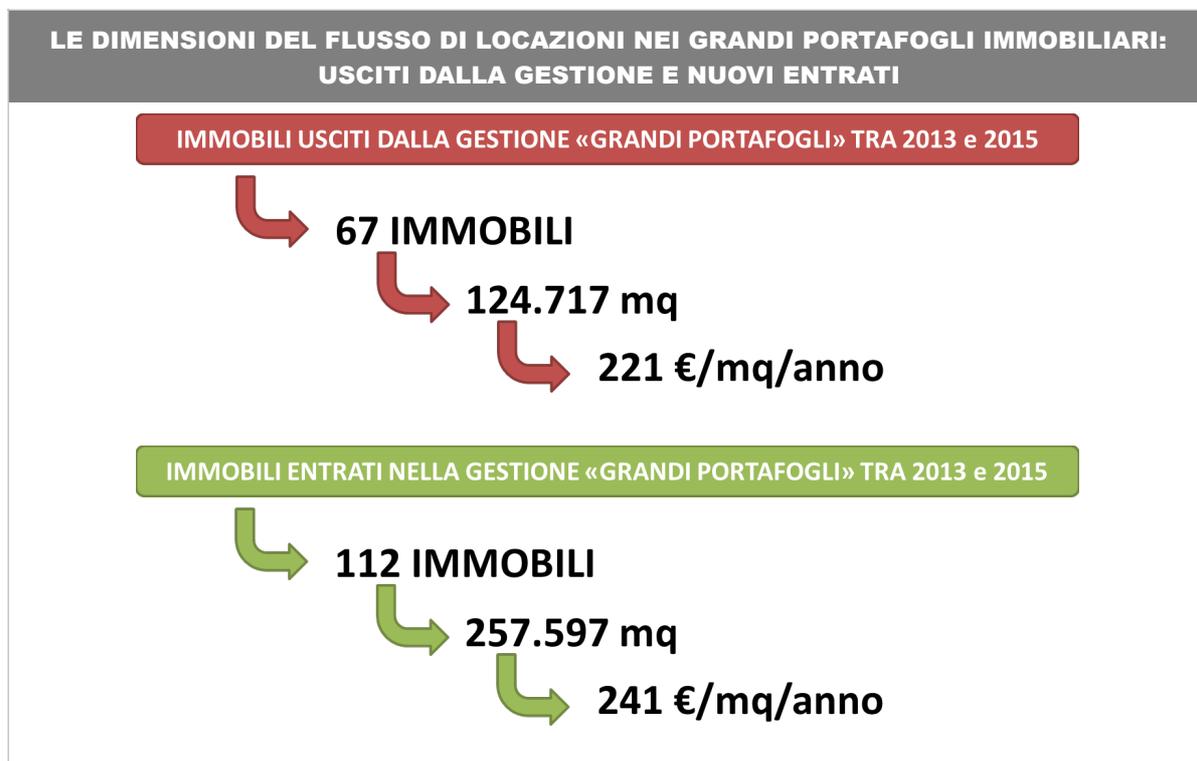
**DINAMICA DELL'OFFERTA DEI GRANDI PORTAFOGLI IMMOBILIARI:
COME ERA LO STOCK NEL 2013 E COME È DIVENTATO NEL 2015**

	Numero immobili	Superficie totale	Prezzo medio (euro/mq)	Variazione superficie 2013/2015	Prezzo medio della superficie variata
Non più presenti nel 2015	67	124.717	221,5		
Liberati tra 2013 e 2015	112	257.597	241,3		
Fermi tra 2013 e 2015	155	392.079	164,3		
Parzialmente locati	70	181.425	277,7	-179.162	149,8
Parzialmente disponibili	50	195.987	233,5	+62.636	211,5
Variazione di prezzo	14	34.389	229,0	0	

Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

Per ognuno di questi segmenti descritti si è valutato il prezzo di offerta e, in caso di variazione dei parametri tra il 2013 e il 2015, si propone anche una stima dei prezzi per i diversi periodi osservati. Come si è schematizzato nella figura seguente relativa agli immobili usciti ed entrati nella gestione dei grandi portafogli:

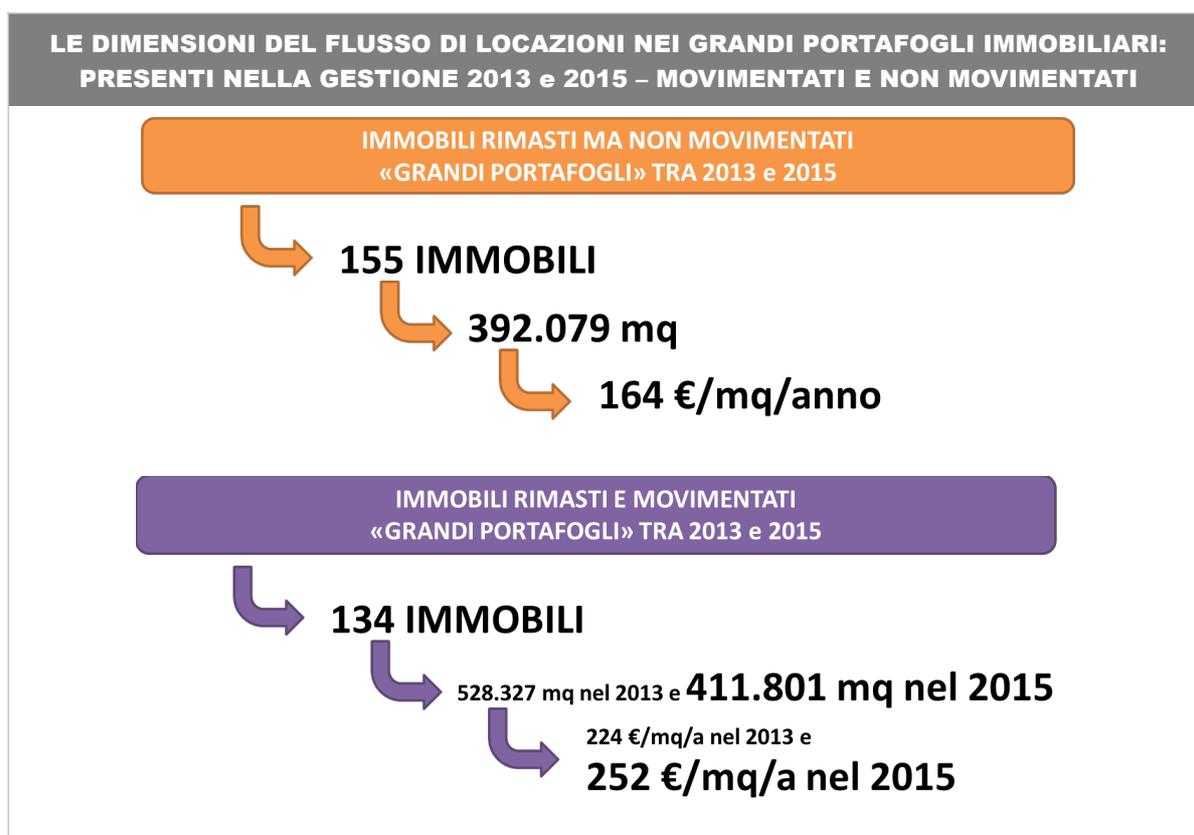
- per i 67 immobili (0,125 mln mq) che risultano usciti dalla gestione 2013-2015 si valuta un prezzo medio unitario di 221 €/mq/anno
- per i 112 immobili (0,258 mln mq) che risultano usciti dalla gestione 2013-2015 si valuta un prezzo medio unitario di 241 €/mq/anno



Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

Di seguito si rilevano gli schemi relativi agli immobili rimasti nella gestione dei grandi portafogli tra il 2013 e il 2015:

- per i 155 immobili (0,392 mln mq) che risultano presenti in gestione sia nel 2013 che 2015 senza alcuna modifica di superficie o di prezzo si valuta un prezzo medio unitario di 164 €/mq/anno
- per i 134 immobili (0,412 mln mq nel 2015) che risultano presenti in gestione sia nel 2013 che 2015 con modifiche di superficie o di prezzo si valuta un prezzo medio unitario di 252 €/mq/anno



Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

Negli altri tre schemi che seguono si sono sintetizzate graficamente le variazioni intervenute nella struttura dei sottogruppi individuati all'interno degli immobili rimasti in portafoglio tra il 2013 e il 2015 nei quali sono intervenute delle modifiche di superficie disponibile o di prezzo:

- in 70 immobili presenti in entrambi i periodi 2013 e 2015 si osserva una superficie disponibile 2013 pari a 0,361 mln mq con un prezzo medio di offerta di 214 €/mq/anno; nel 2015 gli stessi 70 immobili presentano una superficie disponibile di 0,181 mln mq con un prezzo medio di 278 €/mq/anno; la differenza tra le superfici disponibili (presumibilmente locati o ritirati dal mercato) è pari a -0,179 mln mq e il prezzo medio stimato di tale superficie uscita dall'offerta è di 150 €/mq/anno;
- in 50 immobili presenti in entrambi i periodi 2013 e 2015 si osserva una superficie disponibile 2013 pari a 0,133 mln mq con un prezzo medio di offerta di 244 €/mq/anno; nel 2015 gli stessi 50 immobili presentano una superficie disponibile di 0,196 mln mq con un prezzo medio di 234 €/mq/anno; la differenza tra le superfici disponibili (presumibilmente liberati o resi

disponibili) è pari a +63 mila mq e il prezzo medio stimato di tale superficie entrata come nuova offerta è di 212 €/mq/anno;



Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

L'ultimo schema evidenzia il terzo segmento degli immobili rimasti in portafoglio tra il 2013 e il 2015 nei quali sono intervenute solo modifiche prezzo:

- in 14 immobili presenti in entrambi i periodi 2013 e 2015 si osserva una superficie disponibile pari a 34 mila mq in entrambi gli anni con un prezzo medio di offerta di 247 €/mq/anno nel 2013; nel 2015 gli stessi 14 immobili presentano un prezzo medio di 229 €/mq/anno; poiché la superficie offerta è la stessa, si rileva una riduzione di prezzo pari al -7,3%;

**L'ANALISI SUGLI IMMOBILI PRESENTI NELLA GESTIONE 2013 e 2015
MOVIMENTATI SOLO IN TERMINI DI PREZZO**

**IMMOBILI RIMASTI E MOVIMENTATI «GRANDI PORTAFOGLI» TRA 2013 e 2015
VARIAZIONE DI PREZZO (superficie 2015 inferiore a quella 2013)**

NEL 2013

14 IMMOBILI
34.389 MQ
247 €/mq/anno

NEL 2015

14 IMMOBILI
34.389 MQ
229 €/mq/anno

LA DIFFERENZA 2013 - 2015

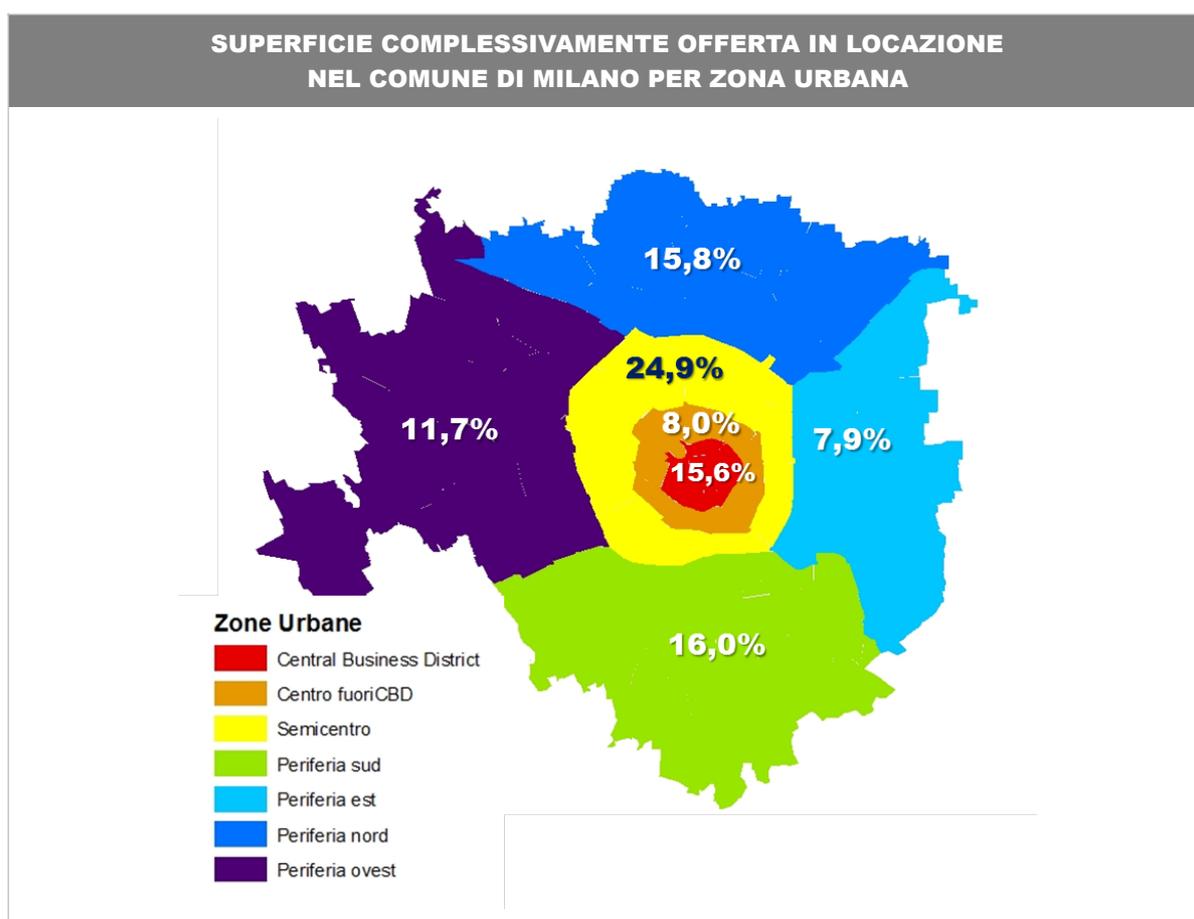
RIDUZIONE DEL PREZZO

-7,3%

Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015, Assimpredil-Mapping e BNP – Paribas RE

1.4. La distribuzione territoriale

Sul territorio milanese si evidenziano le **superfici disponibili per la locazione al 2015** con forti concentrazioni nel semicentro (700 mila mq pari al 24,9% del totale dell'offerta su Milano), nella periferia nord e sud (circa di 445 mila mq la prima e 450 mila mq la seconda per circa il 16% dell'offerta) e con un CBD (*Central Business District*) che si evidenzia per un peso sensibile nonostante la superficie contenuta del settore urbano (440 mila mq pari al 15,6% del totale).



Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP – Paribas RE

Nel confronto con la rilevazione effettuata nel secondo semestre del 2014 si osserva un incremento complessivo delle superfici disponibili per la locazione del 10,6% con gli incrementi più elevati nella periferia est (+21,3%) e nel Central Business District (+15,9%). Incrementi rilevanti si registrano anche in periferia ovest (+12,3%), periferia sud (+9,9%) e periferia nord (+9,1%). Solo nel semicentro e nel centro al di fuori del CBD si osservano incrementi più contenuti.

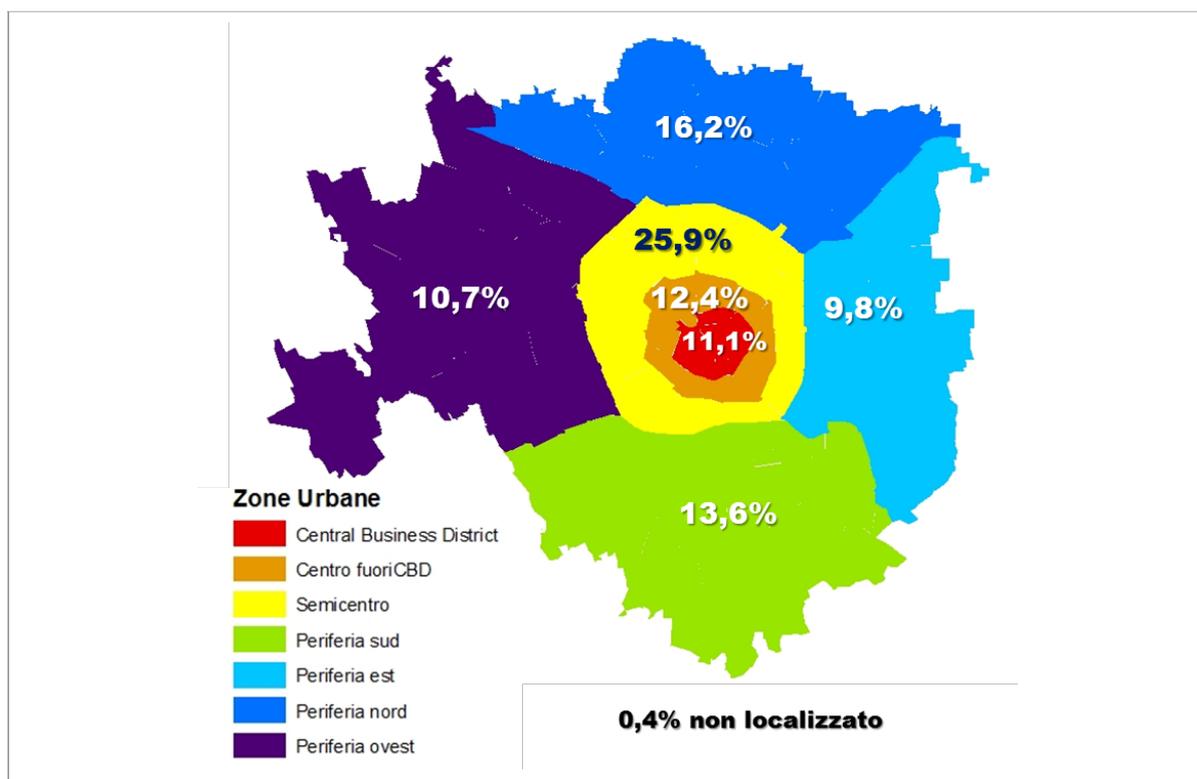
**SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE OFFERTA IN LOCAZIONE (annunci+Grandi Portafogli)
NEL COMUNE DI MILANO PER ZONA URBANA**

	Superficie 2015 (mq)	Variazione % Superficie 2015/2014
CBD	440.422	15,9
Centro fuori CBD	225.047	5,7
Semicentro	700.246	7,6
Periferia nord	444.924	9,1
Periferia est	223.120	21,3
Periferia sud	449.690	9,9
Periferia ovest	328.942	12,3
Non localizzato	3.335	-62,9
TOTALE MILANO	2.815.726	10,6

Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP – Paribas RE

Pur con quantità inferiori, anche gli **immobili per ufficio offerti in vendita** sembrano rispettare una distribuzione territoriale relativamente omogenea a quella della locazione. Nel semicentro si rileva, infatti, una superficie offerta di quasi 144 mila mq (il 25,9% del totale), nella periferia nord si rilevano quasi 90 mila mq (pari al 16,2%) e nella periferia sud oltre 75 mila mq (13,6% del totale). Nel CBD si rilevano 62 mila mq di uffici in vendita pari all'11,1% e nel centro al di fuori del CBD sono offerti in vendita quasi 69 mila mq (12,4%).

**SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE OFFERTA IN VENDITA
NEL COMUNE DI MILANO PER ZONA URBANA**



Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP – Paribas RE

Nel confronto con la rilevazione effettuata nel secondo semestre del 2014 si osserva un fortissimo incremento complessivo delle superfici disponibili per la vendita (+52,0% sull'intero territorio cittadino) con oscillazioni che vanno dal +310% in periferia ovest al +36,5% in periferia sud, fino al +6,8% nella periferia nord. Rilevanti incrementi anche per il CBD (+84%) e per il centro al di fuori del CBD (+80%).

SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE OFFERTA IN VENDITA (annunci+Grandi Portafogli) NEL COMUNE DI MILANO PER ZONA URBANA		
	Superficie 2015 (mq)	Variazione % Superficie 2015/2014
CBD	61.812	84,3
Centro fuori CBD	68.814	79,6
Semicentro	143.641	39,9
Periferia nord	89.858	6,8
Periferia est	54.370	58,1
Periferia sud	75.472	36,5
Periferia ovest	59.264	307,6
Non localizzato	2.324	-10,4
TOTALE MILANO	555.555	52,0

Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP – Paribas RE

2. LE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI IN OFFERTA

2.1. Le classi dimensionali e la classe energetica

Tra tutti gli immobili che compongono l'offerta in locazione (annunci pubblicizzati e grandi portafogli immobiliari, per singole unità, edifici cielo terra e compendi immobiliari) di cui si ricorda che il numero complessivo è pari a 3.931 per 2,816 milioni di mq, appare evidente la distribuzione speculare tra classi di superfici e numero di immobili per classe di superficie. Nelle classi di superficie più basse si rileva il numero più elevato di immobili offerti (fino a 100 mq sono complessivamente offerti 63 mila mq in 881 immobili; tra 100 e 250 mq sono offerti 226 mila mq in 1.372 immobili) e, viceversa, nelle classi di superficie più ampie si osserva un numero contenuto di immobili (tra 1.500 e 5.000 mq sono offerti 767 mila mq in 283 immobili e oltre 5.000 mq sono offerti oltre 1 milione di mq in 107 immobili).

Nel confronto tra la rilevazione effettuata nel secondo semestre 2014 e l'attuale rilevazione, si rileva un incremento complessivo di superfici offerte pari al +10,6% con forti variazioni positive nelle classi di superficie medie e medio grandi (+54% la classe tra 800 e 1.500 mq; +20% la classe tra 400 e 800 mq); variazioni più contenute per le classi tra 1.500 e 5.000 mq (+13%) e tra 100 e 250 mq (+10%). Risultano relativamente stabili le classi estreme con la più piccola (fino a 100 mq) in calo del 4,5% e la più grande (oltre 5.000 mq) in crescita molto contenuta (+0,8%).

SUPERFICIE E NUMERO DI IMMOBILI OFFERTI IN LOCAZIONE NEL II SEMESTRE 2015 PER CLASSE DIMENSIONALE (annunci e Grandi Portafogli Immobiliari)

Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP – Paribas RE

SUPERFICIE E NUMERO DI IMMOBILI OFFERTI IN LOCAZIONE NEL II SEMESTRE 2015 PER CLASSE DIMENSIONALE (annunci e Grandi Portafogli Immobiliari)

	Numero di immobili			Superficie totale proposta (mq)		
	2014	2015	2015/2014	2014	2015	2015/2014
Fino a 100 mq	914	881	-3,6	66.187	63.218	-4,5
Da 100 a 250 mq	1.285	1.372	6,8	204.551	225.612	10,3
Da 250 a 400 mq	555	550	-0,9	170.339	176.585	3,7
Da 400 a 800 mq	416	470	13,0	222.468	267.652	20,3
Da 800 a 1.500 mq	187	268	43,3	191.979	296.295	54,3

Da 1.500 a 5.000 mq	253	283	11,9	679.320	766.611	12,8
Oltre 5.000 mq	100	107	7,0	1.011.822	1.019.753	0,8
TOTALE	3.710	3.931	6,0	2.546.666	2.815.726	10,6

Fonte: elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare CRESME – novembre 2015 e BNP – Paribas RE

Altrettanto sintomatica, ai fini dell'analisi dello stato di efficienza energetica del patrimonio, è la distribuzione degli immobili per classe energetica dichiarata nell'annuncio di pubblicizzazione dell'offerta. La distribuzione peraltro, come si osserva nel grafico a seguire, non è dipendente dalla tipologia di offerta scelta sul mercato (vendita o locazione). La maggior quota di immobili si colloca in classe G (il 60,4% degli immobili e il 56,5% delle superfici); le classi più efficienti appaiono ancora rappresentare una quota di offerta esigua (circa lo 0,2% degli immobili e circa lo 0,5% delle superfici sono in classe A o A+).

LA SUPERFICIE (MQ) DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN LOCAZIONE E VENDITA PER CLASSE ENERGETICA NEL II SEMESTRE 2015
TOTALE UNITA' OFFERTE IN ANNUNCI DI LOCAZIONE E VENDITA Superficie in mq offerta pari a 2,261 milioni di mq in 4.882 offerte complessive

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

Come già accennato, dal punto di vista dell'efficienza energetica, le differenze tra immobili in vendita e in locazione è molto contenuta poiché si rileva che gli immobili in vendita sono per il 61,2% in classe G mentre quelli in locazione sono il 55,2% in termini di superficie; le classi energetiche A e A+ coprono l'1,5% degli immobili in vendita e solo lo 0,4% della superficie di quelli in locazione. Le classi energetiche B e C assorbono il 5,6% degli immobili in vendita e una quota pari al 10,0% di quelli in locazione.

OFFERTA IN VENDITA
OFFERTA IN LOCAZIONE

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

**IL MERCATO COMPLESSIVO (annunci e Grandi Portafogli Immobiliari):
SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, EDIFICI O COMPLESSI DI EDIFICI
RILEVATE NEL SECONDO SEMESTRE DEL 2015 E VARIAZIONE % RISPETTO AL 2014**

	Numero annunci			Superficie totale proposta (mq)		
	2014	2015	2015/2014	2014	2015	2015/2014
Fino a 250 mq	3.066	3.194	4,2	381.222	410.431	7,7
Da 250 a 1.500 mq	1.460	1.615	10,6	747.383	914.340	22,3
Oltre 1.500 mq	398	460	15,6	1.858.286	2.046.510	10,1
TOTALE	4.924	5.269	7,0	2.986.891	3.371.281	12,9

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

**IL MERCATO DELLA LOCAZIONE NEGLI ANNUNCI:
SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, EDIFICI O COMPLESSI DI EDIFICI
RILEVATE NEL SECONDO SEMESTRE DEL 2015 E VARIAZIONE % RISPETTO AL 2014**

	Numero annunci			Superficie totale proposta (mq)		
	2014	2015	2015/2014	2014	2015	2015/2014
Fino a 250 mq	2.192	2.242	2,3	269.622	286.767	6,4
Da 250 a 1.500 mq	1.037	1.128	8,8	494.497	606.768	22,7
Oltre 1.500 mq	173	197	13,9	778.503	872.967	12,1
TOTALE	3.402	3.567	4,9	1.542.622	1.766.502	14,5

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

**IL MERCATO DELLA VENDITA NEGLI ANNUNCI:
SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, EDIFICI O COMPLESSI DI EDIFICI
RILEVATE NEL SECONDO SEMESTRE DEL 2015 E VARIAZIONE % RISPETTO AL 2014**

	Numero annunci			Superficie totale proposta (mq)		
	2014	2015	2015/2014	2014	2015	2015/2014
Fino a 250 mq	864	940	8,8	109.582	121.440	10,8
Da 250 a 1.500 mq	286	318	11,2	145.534	166.246	14,2
Oltre 1.500 mq	30	57	90,0	110.300	206.388	87,1
TOTALE	1.180	1.315	11,4	365.416	494.074	35,2

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

2.2. Le autorizzazioni edilizie per uffici, non comprese nei piani attuativi

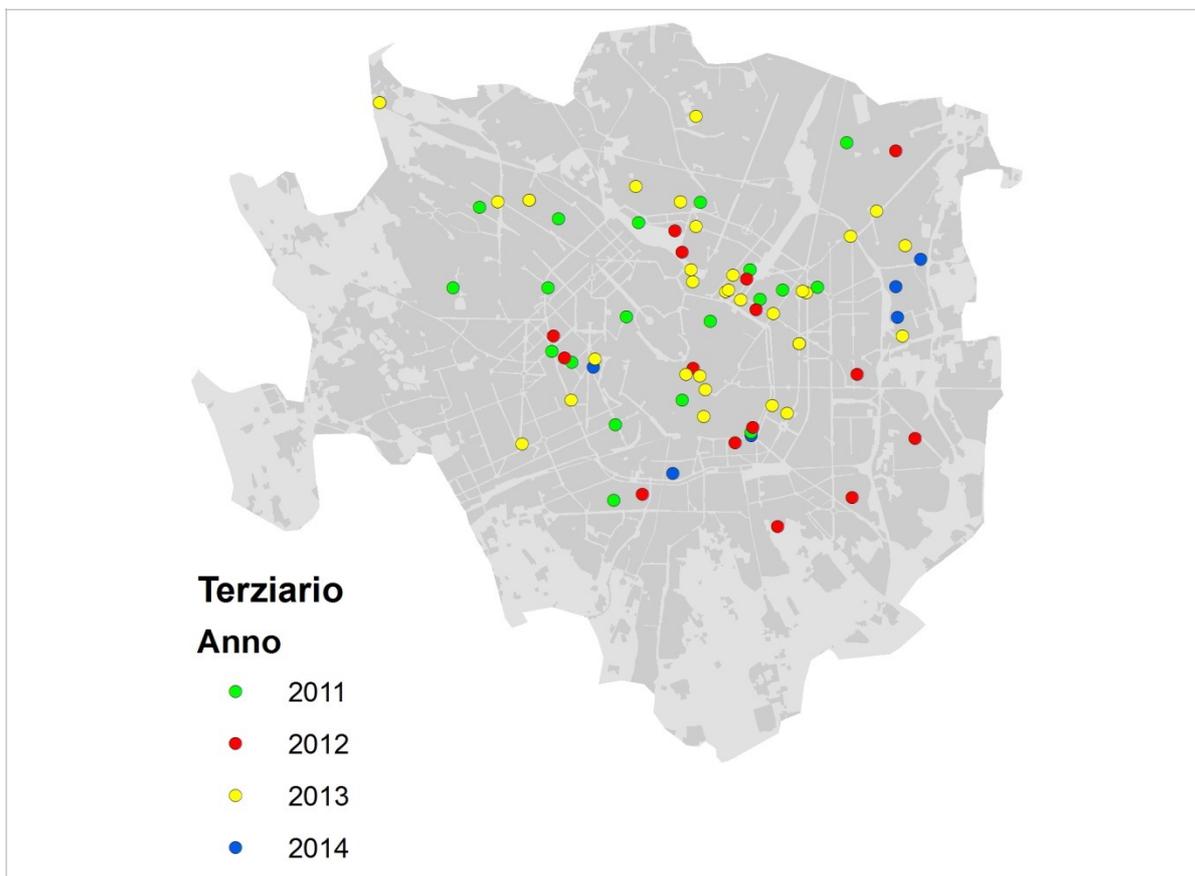
Dal 2011 al 2014 sono stati autorizzati **75 interventi diretti** (non compresi in piani attuativi) per un totale di **179.116 mq di slp**. La maggior parte di questi sono stati autorizzati negli anni 2012 e 2013.

La distribuzione delle autorizzazioni è **concentrata nelle zone del centro** ove si trovano anche gli interventi di maggiori dimensioni.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE NON COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI PER IL COMUNE DI MILANO – 2011 - 2014				
	Numero pratiche	Superficie (mq)		
		Nuova costruzione	Riqualificazione	TOTALE
2011	19	6.534	30.339	36.873
2012	17	12.798	56.830	69.628
2013	31	6.714	64.958	71.672
2014	8	583	360	943
TOTALE	75	26.629	152.487	179.116

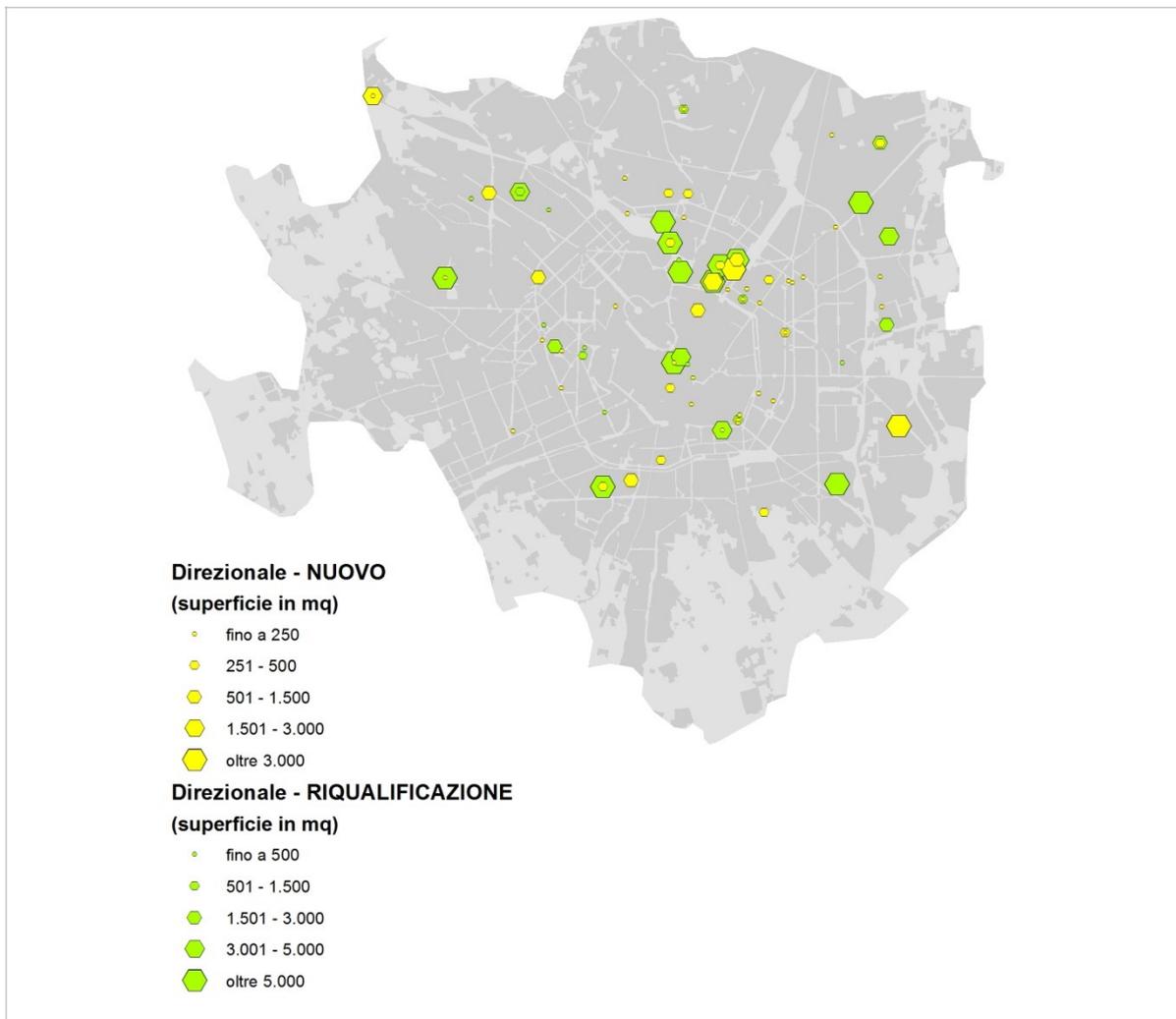
Fonte: elaborazione CRESME su dati Assimpredil ANCE - MAPPING

LOCALIZZAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE NON COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI PER IL COMUNE DI MILANO DAL 2011 AL 2014



Fonte: elaborazione CRESME su dati Assimpredil ANCE – MAPPING

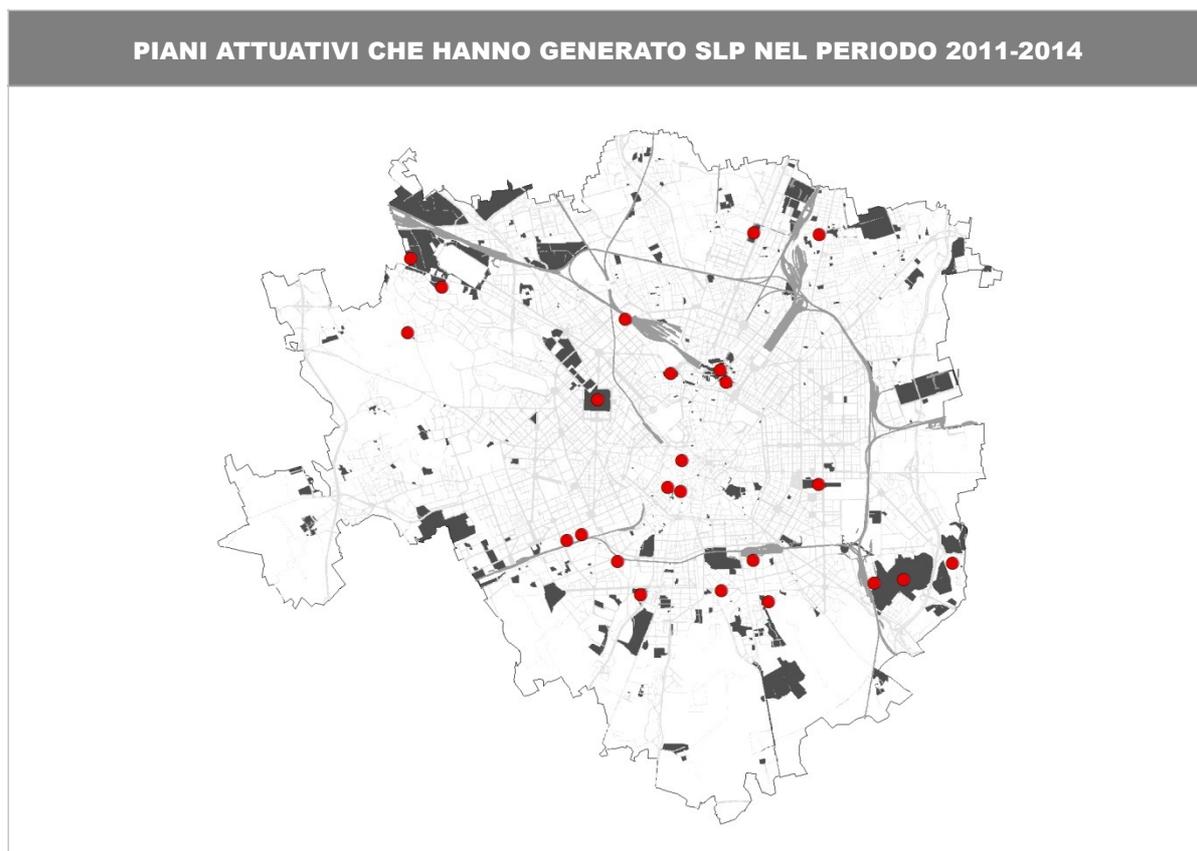
DIMENSIONE DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCITE NON COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI PER IL COMUNE DI MILANO DAL 2011 AL 2014



Fonte: elaborazione CRESME su dati Assimpredil ANCE - MAPPING

2.3. L'attività edilizia per uffici nei Piani Attuativi

I piani attuativi attivi dal 2011 al 2014 comprendono DIA per un totale di 125.194 mq di slp. Le quantità di mq autorizzate sono **concentrate nel 2011** (43.918 mq) **e nel 2014** (49.535 mq). La mappa mostra come la distribuzione dei piani attuativi analizzati sia dislocata **in zone più periferiche rispetto al centro** al contrario delle DIA dirette analizzate nel paragrafo precedente.



Fonte: e-Mapping su dati rilevati del Comune di Milano

**SLP RILASCIATA PER LA DESTINAZIONE TERZIARIA/DIREZIONALE NEI PIANI ATTUATIVI
O CONVENZIONAMENTI DAL 2011 AL 2014 DIVISA PER ANNO**

Fonte: e-Mapping su dati rilevati del Comune di Milano

**SLP TOTALE RILASCIATA PER DESTINAZIONE TERZIARIA/DIREZIONALE PER I TITOLI
ABILITATIVI COMPRESI E NON COMPRESI NEI PIANI ATTUATIVI**

Fonte: e-Mapping su dati rilevati del Comune di Milano

3. IL MERCATO IMMOBILIARE

3.1 Le compravendite di immobili non residenziali

Il mercato immobiliare non residenziale della città di Milano sembra mostrare segnali positivi sotto diversi aspetti. Il primo è dato dall'incremento delle compravendite. Dopo sette anni di continua decrescita, con il numero di scambi sceso a meno di 1.700 nel 2013 contro i quasi 5.100 del 2006 (-66,9%), nel 2014 si è osservato un segnale di ripresa con una crescita delle compravendite del 10,1%. I comparti non residenziali hanno evidenziato una dinamica 2006 – 2013 relativamente omogenea con fortissimi cali su tutta la linea: il segmento direzionale presenta una contrazione pari al -65,7% con una discesa da 1.735 a 595 transazioni; il segmento commerciale (negozi, laboratori e centri commerciali) scende del 67,0% da 3.162 a 1.042 compravendite; il segmento produttivo perde ben il 74,3% di transazioni da 202 a 52.

La ripresa del 2014 appare meno omogenea poiché vede un balzo in avanti per gli immobili produttivi (+50,0%), una crescita sostenuta del settore commerciale (+10,7%) e una ripresa meno decisa del segmento uffici (+5,7%). Le previsioni per il 2015 (su dati OMI – Agenzia delle Entrate 1° semestre 2015) sembrano più positive per il direzionale (+8,7%), di continuazione del trend per il segmento commerciale (+3,5%) e di lieve riduzione per gli immobili produttivi (-6,4%) dopo la forte crescita dell'anno precedente.

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI – MILANO CITTA'										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
Uffici	1.735	1.362	1.245	967	839	875	673	595	629	684
Negozi, c.c. e laboratori	3.162	2.445	2.165	1.620	1.677	1.661	1.111	1.042	1.153	1.193
Capannoni industriali	202	165	138	107	100	69	62	52	78	73
TOTALE	5.099	3.972	3.548	2.694	2.616	2.605	1.846	1.689	1.860	1.950
Istituti di credito	43	24	10	12	7	17	8	3	11	-
Alberghi	13	17	16	3	8	15	7	7	14	-
Magazzini	3.958	3.077	2.968	2.612	2.853	2.681	1.998	2.165	2.464	2.553
Variazioni % annue										
Uffici	3,6%	-21,5%	-8,6%	-22,3%	-13,2%	4,3%	-23,1%	-11,6%	5,7%	8,7%
Negozi, c.c. e laboratori	12,1%	-22,7%	-11,5%	-25,2%	3,5%	-1,0%	-33,1%	-6,2%	10,7%	3,5%

Capannoni industriali	-13,7 %	-18,3 %	-16,4 %	-22,5 %	-6,5%	-31,0 %	-10,1 %	-16,1 %	50,0%	-6,4%
TOTALE	7,8%	-22,1 %	-10,7 %	-24,1 %	-2,9%	-0,4%	-29,1 %	-8,5%	10,1%	4,9%
Istituti di credito	72,0%	-44,2 %	-58,3 %	20,0%	-41,7 %	142,9 %	-52,9 %	-62,5 %	266,7 %	-
Alberghi	-7,1%	30,8%	-5,9%	-81,3 %	166,7 %	87,5%	-53,3 %	0,0%	100,0 %	-
Magazzini	10,1%	-22,3 %	-3,5%	-12,0 %	9,2%	-6,0%	-25,5 %	8,4%	13,8%	3,6%

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate (provincia di Milano comprensiva di Monza e Brianza)
* stima annua su base primi tre trimestri 2015

Una nota può essere dedicata a due sottosegimenti dei segmenti direzionale e commerciale che l'OMI osserva separatamente, ovvero gli istituti di credito e gli alberghi. Entrambi i sottosegimenti assorbono un numero molto contenuto di compravendite, cosa che impedisce di stimare la dinamica probabile per il 2015. Tuttavia, si può osservare che il mercato degli immobili ad "uso banca" si è quasi azzerato tra il 2006 (43 compravendite) e il 2013 (3 compravendite); la ripresa del 2014 è interessante poiché riporta le transazioni a 11. Stessa dinamica per il comparto ricettivo con compravendite diminuite da 17 nel 2007 a 3 nel 2009 e poi altalenanti ma mediamente molto inferiori alle medie annue precedenti. Anche in questo caso l'incremento del 2014 è interessante con il raddoppio delle transazioni da 7 a 14.

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI USO UFFICIO NELLA CITTÀ DI MILANO E NEL RESTO PROVINCIA - 2004 – 2015*

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate (provincia di Milano comprensiva di Monza e Brianza)
* stima annua su base primi tre trimestri 2015

3.2 Il credito per l'acquisto di immobili non residenziali

I dati relativi alle nuove erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali nella provincia di Milano fanno riferimento alla nuova connotazione territoriale, esclusa pertanto la provincia di Monza e della Brianza. Si rileva che le erogazioni nel 2010 erano pari a 1 miliardo di €. Le progressive contrazioni (-48,5% nel 2011, -6,0% nel 2012, -40,6% nel 2013) hanno fatto scendere i nuovi finanziamenti a 234 milioni di €. Nel 2014 si osserva un dato ampiamente positivo +22,7% che appare anche sovradimensionato rispetto all'incremento delle compravendite di cui si è già detto. Il dato semestrale 2015, con il -23,3%, riporta in negativo l'ammontare di finanziamenti e appare contrastare ancor più con l'incremento delle compravendite previsto sulla base dei dati OMI – Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre dell'anno in corso.

**EROGAZIONI ANNUE DI FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE
ACQUISTO IMMOBILI NON RESIDENZIALI – PROVINCIA DI MILANO (nuova)**

	2012/2011	-6,0%
	2013/2012	-40,6%
EROGAZIONI:	2014/2013	+22,7%
	<u>I SEMESTRE 2015</u>	-23,3%
	I SEMESTRE 2014	

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

3.3 L'offerta immobiliare rilevata negli annunci

OFFERTE IN VENDITA DI UFFICI NEL COMUNE DI MILANO NEL 2015 valori medi per zona urbana
Numero di offerte
Prezzo medio per immobile (euro/mq)
Superficie media per immobile (mq)

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

OFFERTE IN VENDITA DI UFFICI PER CLASSE ENERGETICA – II SEMESTRE 2015

	Numero annunci	Superficie media (mq)	Prezzo/mq (euro/mq)	Superficie totale proposta (mq)
A+	2	131	2.253	261
A	6	1.139	2.084	6.831
B	23	391	3.552	9.003
C	39	483	3.466	18.850
D	90	459	4.407	41.272
E	113	284	3.678	32.139
F	131	306	3.553	40.057
G	802	377	3.421	302.216
Non indicata	109	399	3.186	43.445
TOTALE	1.315	376	3.471	494.074

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

OFFERTE IN VENDITA DI UFFICI PER TIPOLOGIA DIMENSIONALE – II SEMESTRE 2015

	Numero annunci	Superficie media (mq)	Prezzo/mq (euro/mq)	Superficie totale proposta (mq)
SINGOLE UNITA'				
<i>Fino a 100 mq</i>	365	71	3.895	25.966
<i>Da 100 a 250 mq</i>	575	166	4.171	95.474
<i>Da 250 a 400 mq</i>	166	317	4.052	52.637
<i>Da 400 a 800 mq</i>	92	559	3.387	51.399
<i>Da 800 a 1.500 mq</i>	39	1.055	3.481	41.130
<i>Da 1.500 a 5.000 mq</i>	3	2.971	3.610	8.912
<i>Oltre 5.000 mq</i>	0	0	0	0
TOTALE	1.240	222	3.896	275.518
EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI				
<i>Fino a 1.500 mq</i>	21	1.004	2.107	21.080
<i>Da 1.500 a 5.000 mq</i>	44	2.731	2.418	120.174
<i>Oltre 5.000 mq</i>	10	7.730	2.711	77.302
TOTALE	75	2.914	2.506	218.556

TOTALE				
<i>Fino a 1.500 mq</i>	940	129	4.109	121.440
<i>Da 1.500 a 5.000 mq</i>	318	523	3.538	166.246
<i>Oltre 5.000 mq</i>	57	3.621	2.587	206.388
TOTALE	1.315	376	3.471	494.074

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

OFFERTE IN LOCAZIONE DI UFFICI NEL COMUNE DI MILANO NEL 2014
valori medi per zona urbana

Numero

Prezzo medio per immobile (euro/mq/mese)

Superficie media per immobile (mq)

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

OFFERTE IN LOCAZIONE DI UFFICI PER CLASSE ENERGETICA – II SEMESTRE 2015

	Numero annunci	Superficie media (mq)	Prezzo/mq (euro/mq)	Superficie totale proposta (mq)
A+	0	0	0,0	0
A	3	2.068	20,2	6.203
B	39	2.425	24,2	94.586
C	81	1.020	18,7	82.595
D	325	641	17,6	208.327
E	337	478	19,0	161.240
F	366	357	16,9	130.814
G	2.148	454	18,1	975.326
Non indicata	268	401	16,9	107.411
TOTALE	3.567	495	18,3	1.766.502

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

OFFERTE IN LOCAZIONE DI UFFICI PER TIPOLOGIA DIMENSIONALE – II SEMESTRE 2015

	Numero annunci	Superficie media (mq)	Prezzo/mq (euro/mq)	Superficie totale proposta (mq)
SINGOLE UNITA'				
<i>Fino a 100 mq</i>	881	72	16,5	63.218
<i>Da 100 a 250 mq</i>	1.361	164	17,9	223.549
<i>Da 250 a 400 mq</i>	522	320	19,7	166.988
<i>Da 400 a 800 mq</i>	396	563	21,0	222.794
<i>Da 800 a 1.500 mq</i>	162	1.085	18,6	175.767
<i>Da 1.500 a 5.000 mq</i>	78	2.398	20,5	187.079
<i>Oltre 5.000 mq</i>	10	9.023	20,7	90.228
TOTALE	3.410	331	19,4	1.129.623
EDIFICI E COMPLESSI DI EDIFICI				
<i>Fino a 1.500 mq</i>	48	859	15,1	41.219
<i>Da 1.500 a 5.000 mq</i>	73	2.811	15,0	205.239
<i>Oltre 5.000 mq</i>	36	10.845	16,9	390.421
TOTALE	157	4.057	16,2	636.879

TOTALE				
<i>Fino a 1.500 mq</i>	2.242	128	17,6	286.767
<i>Da 1.500 a 5.000 mq</i>	1.128	538	19,6	606.768
<i>Oltre 5.000 mq</i>	197	4.431	17,7	872.967
TOTALE	3.567	495	18,3	1.766.502

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

**OFFERTE IN LOCAZIONE E VENDITA DI UFFICI NEI COMUNI DELLA PROVINCIA -
II SEMESTRE 2015**

	Numero annunci	Superficie media (mq)	Prezzo/mq (euro/mq/ mese)	Superficie totale proposta (mq)
ASSAGO				
SINGOLE UNITA'				
Compravendita	14	2.812	1.848	39.372
Locazione	87	853	10,5	74.173
ROZZANO				
SINGOLE UNITA'				
Compravendita*	6	1.325	977	7.950
Locazione	13	1.857	13,1	25.998
PERO				
SINGOLE UNITA'				
Compravendita*	9	630	1.708	5.669
Locazione	56	313	9,0	17.553
RHO				
SINGOLE UNITA'				
Compravendita	28	371	1.641	10.375
Locazione	95	184	8,1	17.442

*: scarsa significatività statistica

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

IMMOBILI GESTITI DA GRANDI PORTAFOGLI NEI COMUNI DELLA PROVINCIA

	Numero annunci	Superficie media (mq)	Prezzo/mq (euro/mq/ mese)	Superficie totale proposta (mq)
ASSAGO - ROZZANO				
Locazione	10	6.698	12,5	66.976
PERO				
Locazione	1	14.000	n.d.	14.000
RHO				
Locazione	1	4.000	16,3	4.000

Fonte: CRESME Osservatorio Immobiliare – novembre 2015

4. NOTA METODOLOGICA: FONTI IMPIEGATE E PERCORSO D'ANALISI

4.1. Annunci di immobili in vendita e in locazione

La rilevazione degli è effettuato periodicamente dal CRESME sui principali siti web di offerta immobiliare. Essi popolano un data base consultabile attraverso una folta serie di parametri. Come si osserva nelle elaborazioni proposte, tra i vari indicatori sono presenti il prezzo, la superficie, la categoria energetica, l'ubicazione (comune e zona urbana), le caratteristiche accessorie oltre, ovviamente, al testo dell'annuncio stesso. All'interno della stringa di testo dell'annuncio sono stati estratti ulteriori elementi informativi.

Il principale supporto all'analisi è stato quello di normalizzare l'intera base dati degli indirizzi e di agganciarla ad un software GIS in grado di riproporre le elaborazioni spaziali in forma di mappe e di zone urbane omogenee a quelle utilizzate nell'elaborazione delle altre basi dati territoriali (BNL-Paribas).

L'analisi della base dati è stata particolarmente impegnativa poiché oltre all'intervento automatico del software di elaborazione, ampiamente testato per il comparto residenziale, è stato necessario un elevato sforzo progettuale e di elaborazione manuale dei singoli annunci. Tale modalità di post elaborazione si è resa necessaria a causa delle numerosissime duplicazioni di superfici in offerte di compendi immobiliari complessi. Tali offerte riproponevano tutte le combinazioni possibili delle unità immobiliari frazionate all'interno di complessi immobiliari di dimensioni anche molto consistenti. L'individuazione di tali casistiche ha comportato l'utilizzo delle coordinate geografiche dei singoli annunci in procedure ricorsive di pulizia della base dati.

4.2. L'elaborazione dei dati dei grandi portafogli Bnp / Paribas Real Estate

Il data base fornito in due successivi step da BNP-Paribas Real Estate ed aggiornato a settembre del 2015 è già in un formato elaborabile ma ha tuttavia necessitato di interventi semi-automatici di normalizzazione degli indirizzi e di individuazione degli indirizzi (o quantomeno delle zone urbane) per quegli immobili che non possedevano una identificazione certa. Sono stati inoltre riassegnati alcuni immobili dal punto di vista territoriale. Tale procedura approfondita ha permesso di elaborare i singoli immobili in serie storica pur se essi presentavano difformità testuali di identificazione dell'immobile e/o dell'edificio. Le elaborazioni sono proposte per gli immobili considerati "available" o "not available" e comprendono valutazioni sulle superfici complessive e medie, sui canoni complessivi e medi per unità immobiliare.

IL MATCH TRA LE DUE BANCHE DATI ANNUNCI IMMOBILIARI (3.1) E GRANDI PORTAFOGLI IMMOBILIARI (3.2) PER EVITARE O LIMITARE LE POSSIBILI SOVRAPPOSIZIONI - In relazione

all'eventualità di riscontrare un vizio di duplicati fra la banca dati annunci immobiliari (Cresme) e la banca dati "Portafoglio Grandi Progetti (BNP – Paribas Real Estate), è stato effettuato un match fra i due database, organizzato per classi dimensionali degli edifici e dei complessi di edifici. Su tale confronto è stata realizzata l'analisi finalizzata a consentire l'individuazione prima e la cancellazione poi dei duplicati.

4.3. Agenzia delle entrate / catasto

L'Agenzia delle Entrate pubblica annualmente la consistenza in numero di unità immobiliari delle tipologie catastali nei propri archivi a livello di capoluogo e di intera provincia. Associata alla numerosità in termini di unità immobiliari si può rilevare la consistenza in mq (per la tipologia A10), in metri cubi per la tipologia degli uffici pubblici (B4) e la sola rendita catastale per gli immobili speciali uso banca e assicurazione (D5). Allo scopo di omogeneizzare i dati e di rendere più fruibile il dato dello stock direzionale si è stimata la superficie a cui fanno riferimento gli uffici pubblici e gli immobili ad uso banca-assicurazione. Va segnalato che la stessa BNP - PARIBAS REAL ESTATE stima indirettamente lo stock al 2° trimestre 2015 in 12,0 milioni di mq comprendendo, in tale stima, l'hinterland milanese (City News Milano – 2° trimestre 2015). Un ulteriore accenno va fatto al possibile sottodimensionamento dello stock edilizio nei dati dell'Agenzia delle Entrate che potrebbero non valutare pienamente l'impatto delle variazioni di destinazione d'uso tra il comparto industriale / artigianale e quello direzionale. A nostro avviso, dopo una ricognizione presso l'amministrazione del catasto, tale differenziale dovrebbe risultare molto contenuto poiché, sia i comuni, sia l'Agenzia delle Entrate, sono particolarmente attenti al regolare accatastamento di tali immobili a seguito di una autorizzazione amministrativa di variazione di destinazione d'uso.

Dai dati catastali, si osservano lievi riduzioni nel numero di unità immobiliari uso ufficio A10 (-278 tra il 2012 e il 2013 ed altri -208 nel 2014), specifiche per il settore del credito e delle assicurazioni (-42 i D5 nel 2013 e -50 nel 2014) ed un incremento di 3 immobili ad uso ufficio pubblico (B4) nel 2013 (invariati nel 2014). La superficie è stimata in crescita di circa 98 mila mq tra il 2012 e il 2013 con un incremento dovuto quasi esclusivamente agli A10 (+138 mila mq) mentre **nel 2014 la superficie si riduce di circa 36 mila mq (-0,4%) con un ulteriore incremento per la componente A10 di 54 mila mq ed un calo sensibile per gli istituti di credito (-90 mila mq)**. Appare necessario rilevare quanto la fonte catastale sia soggetta a molteplici variabili che ne influenzano le dinamiche oltre, ovviamente, alla pura nuova costruzione. Vanno infatti annoverati i frazionamenti e gli accorpamenti di superfici ad uso direzionale, i cambi di destinazione d'uso verso il direzionale e dal direzionale ad altro uso (si pensi al residenziale in alcune aree di Milano); in ultimo si può accennare alle periodiche sanatorie che il catasto effettua sui propri archivi con recupero di atti arretrati che vengono sanati e corretti in periodi ristretti di tempo ma che si riferiscono a periodi precedenti (DOCFA che modificano la situazione pregressa).

STOCK DI UFFICI NEL COMUNE DI MILANO: NUMERO DI UNITA IMMOBILIARI URBANE					
	2012	2013	2014	2013/2012	2014/2013
Uffici (A10)	41.860	41.582	41.374	-0,7%	-0,5%
Banche e Assicurazioni (D5) *	590	548	498	-7,1%	-9,1%
Uffici pubblici (B4)	192	195	195	1,6%	0,0%
TOTALE	42.642	42.325	42.067	-0,7%	-0,6%

Fonte: elaborazione Cresme su dati Agenzia delle Entrate

STOCK DI UFFICI NEL COMUNE DI MILANO: SUPERFICIE MEDIA DELLE UNITA IMMOBILIARI URBANE (mq)					
	2012	2013	2014	2013/2012	2014/2013
Uffici (A10)	173	177	180	2,3%	1,5%
Banche e Assicurazioni (D5) *	1.061	1053	977	-0,8%	-7,2%
Uffici pubblici (B4)	6.276	6.226	6227	-0,8%	0,0%
TOTALE	213	217	217	1,8%	0,2%

Fonte: elaborazione Cresme su dati Agenzia delle Entrate

STOCK DI UFFICI NEL COMUNE DI MILANO: SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLE UNITA IMMOBILIARI URBANE (mq)					
	2012	2013	2014	2013/2012	2014/2013
Uffici (A10)	7.242.260	7.380.349	7.434.876	1,9%	0,7%
Banche e Assicurazioni (D5) *	625.990	577.044	486.546	-7,8%	-15,7%
Uffici pubblici (B4)	1.204.902	1.214.108	1.214.210	0,8%	0,0%
TOTALE	9.073.152	9.171.501	9.135.632	1,1%	-0,4%

Fonte: elaborazione Cresme su dati Agenzia delle Entrate

4.4. Le autorizzazioni edilizie rilasciate non comprese nei piani attuativi del comune di Milano

La base dati originaria elaborata da Assimpredil Ance - Mapping su file originari del Comune di Milano, è stata ottenuta mediante scarico diretto dal data base informatizzato del Comune previo accordo di collaborazione tecnica con il medesimo. La raccolta di questo dato avviene con sistematicità. Per la presente analisi è stato considerato il triennio 2011-2013 che comprende circa 3.600 record con diverse tipologie di intervento e di destinazioni d'uso di progetto dei singoli immobili. Il primo passo è stato depurare il data base dai duplicati e dai record vuoti (pratiche edilizie senza superficie e con destinazione d'uso di progetto non pertinenti con il comparto direzionale terziario oggetto dello studio). Tale operazione ha portato a selezionare 710 record sui quali si è

condiviso con la committenza di procedere ad ulteriori affinamenti dell'oggetto di studio come l'eliminazione delle pratiche in variante non essenziale. Il risultato finale ha portato ad identificare 67 record sui quali si è effettuata una analisi approfondita su mappe territoriali.

4.5. Le autorizzazioni edilizie rilasciate comprese nei piani attuativi del comune di Milano

I titoli edilizi compresi nei piani attuativi presentano tempistiche di rilascio differenti rispetto ai titoli non compresi nei piani attuativi. Il database si è strutturato ricorrendo all'inserimento manuale dei dati mediante intervista ai tecnici comunali e consultazione dei rapporti tecnici, relativamente alle SLP rilasciate, divise per destinazioni. Sono stati considerati i titoli edilizi riferiti a interventi che, nel triennio 2011-2013, risultano ancora "attivi"; e quindi rappresentano un prodotto edilizio che non è ancora disponibile per il mercato. Il database originario dei piani attuativi comprende per la parte più cospicua P.I.I. e convenzionamenti. I Piani Attuativi spesso sono operazioni immobiliari molto grandi ed è possibile riscontrare la presenza di diversi titoli abilitativi rilasciati in anni differenti; a questo si aggiunge la possibilità di presentare varianti. Per definire, quindi, la quantità di SLP rilasciata per anno, dopo aver ricostruito tutto l'iter amministrativo dal titolo abilitativo originario all'ultima sua variante presentata, si è deciso di considerare l'anno dell'ultima variante per popolare il database.