

**I NOMI**

Buccellati (5) Casolo (5)  
Cassinis (8) Civelli (7) (9)  
Daviddi (3) Dondi (3) (7)  
Farthing (8) Garel (10)  
Insom (7) Manna (10)  
Margheritini (6) Marin (7)  
Marzini (8) Oriana (11)  
Passuti (9) Paviera (11)  
Piacenza (6) Sacerdoti (2)  
Scollo (3) Sormani (3)  
Trimarchi (10) Trombini (6)  
Trump (6) Vignone (2)

**LE SOCIETÀ**

Adr Center (2) Agenzia del  
Demanio (4) Aica (10)  
Ance (2) Ance (9)  
Antonveneta (12)  
Aspesi (11) Assofin (13)  
Banco Popolare (12) Beni  
Stabili (12) Bnp Paribas  
Real Estate (11) Cb Richard  
Ellis (2) (8) (10) (13)  
Cimarosa (11)  
Confindustria Turismo (6)  
Creacasa (13) Credem (13)  
Cresme (9) Cushman &  
Wakefield (5) (8) (13)  
Deutsche Bank (5) (11)  
Dlf (2) Dtz (3) (7) (8) Eur  
Spa (3) European Credit  
Research Institute (13)  
European Securitisation  
Forum (12) Fiaip (9) Fimaa  
(13) Fimit (12) Fineco (13)  
Fondazione Ubh (13)  
Gabetti (13) Gazeley (10)  
Generali Immobiliare  
Sgr (11) Grosvenor (5)  
gruppo Coin (5)  
House&Loft (13) Immit (12)  
Intesa Sanpaolo (12)  
Investitori Associati (5)  
Jones Lang La  
Salle (3) (7) (10) Lehman  
Brothers (12) Luxottica (2)  
Mavrefin (13)  
McArthurGlen (8) Media  
Management Holding  
Spa (13) Monte dei Paschi  
di Siena (12) Mutui  
Network (13)  
Nomisma (3) (7) (9) (11)  
Piergrosi Bianchini  
Eversheds (2) Piquadro (2)  
Pirelli Re (5) (11)  
Reag (7) (9) (11) (13)  
Remax Italia (13)  
Sansedoni (12) Scenari  
Immobiliari (5) Schroders  
Property Investment  
Management Italia (8)  
SoGe (6) Starwood  
Hotel (6) Tecla (11) The  
Leading hotels of the  
world (6) Trombini (6)  
Turismo Re (6)  
Unicredit (12) Unicredit  
Banca (13) We-unit  
group (13)

Aspesi. Federico Oriana

## «Meglio riconvertire in residenziale»

Il mercato degli uffici è strettamente legato all'attività produttiva e alla situazione economica in generale. È quindi molto probabile che questo settore risentirà più degli altri della crisi attuale. Ancor di più pensando che anche durante il boom del comparto immobiliare degli anni scorsi, il segmento uffici non ha mai brillato. Anche Milano, dove si è comunque sempre compravenduto, oggi registra una sostanziale immobilità. Gli imprenditori e i liberi professionisti non investono per occupare nuovi spazi e ormai abbiamo la certezza che il 2009 si rivelerà un anno negativo per il comparto. Sui prezzi ci si può aspettare un calo del 10-15% nelle grandi città, mentre nei centri minori il calo sarà inferiore in quanto già da tempo in sofferenza ma assisteremo in media a una

forte riduzione delle transazioni. Per la ripresa non è pensabile che sia disgiunta da quella mondiale. Coi dati a disposizione oggi, è pensabile vedere un lento riavvio del mercato uffici nel 2010, ma ci vorrà tempo per tornare a regime. Una spinta potrà venire dai lavori per l'Expo. La crisi economica spinge le aziende a ottimizzare gli spazi, ridurre le dimensioni, abbandonare le sedi di rappresentanza per incorporare gli uffici agli stabilimenti, riducendo ancor di più la domanda. È l'esatto opposto di quanto avviene per il residenziale, settore per il quale la richiesta si mantiene alta, dove si riduce il numero dei componenti delle famiglie ma il volume totale aumenta. L'unica via pare allora la riconversione. Nei centri cittadini trasformare gli uffici in abitazioni.

Mau. C.

**GLI UFFICI**



**Prezzi e canoni** saranno in calo nelle zone periferiche e per gli spazi di bassa qualità. Si difendono bene gli edifici eco-compatibili classificabili come grado A. Il mercato resta concentrato a Milano e Roma



**I rendimenti** si sono alzati negli ultimi mesi fino a un punto percentuale, arrivando oggi intorno al 6,5%. Gli operatori ritengono possibili e anche probabili ulteriori rialzi per tutto il 2009

Questo numero è stato chiuso in redazione il 9 dicembre 2008