

I NOMI

Bucellati (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)
Piergrossi 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