

LONDRA LA CITTA PIU CARA, SEGUONO HONG KONG E TOKYO

Uffici, affitti più costosi a Oriente. Milano stabile

DI TERESA CAMPO

È di +40% l'aumento medio dell'affitto degli uffici nell'ultimo anno, almeno all'interno della top ten. A rivelarlo è l'ultima edizione dell'Office Space Across the World 2008, l'annuale ricerca svolta da Cushman & Wakefield sulle principali location nel mondo, 203 in tutto, riferite a 58 paesi. Quest'anno per la prima volta sono entrate in classifica Kyiv, Ucraina, che si attesta direttamente al 16° posto, e Ho Chi Minh, Vietnam, al 17°.

Partendo dai vertici della classifica comunque Londra anche quest'anno mantiene il primato della più costosa al mondo: a un'azienda occupare 1 metro quadrato di spazio a uso ufficio nel West End district costa 2.277 euro all'anno, il 30% in più (in valuta locale) rispetto all'anno precedente. Sale al secondo posto Hong Kong, con 1.745 euro al metro quadrato e un aumento degli affitti in moneta locale del 40%.

Delle 203 location esaminate, il 79% ha registrato una crescita nell'ultimo anno, il 20% è rimasto stabile e solo l'1% ha registrato un calo nei canoni d'affitto, rispetto al 6% dell'anno precedente.

In generale l'aumento è stato il più rapido in assoluto a partire dalla svolta ascensionale del ciclo economico degli immobili avvenuta nel 2001. Secondo gli analisti di Cushman la domanda più forte è provenuta dal settore finanziario. Dietro a questa crescita c'è la mancanza di prodotto di alta qualità, dovuta al fatto che gli sviluppatori sono stati piuttosto cauti, soprattutto a confronto con il precedente picco del 2001 e 2002.

Per quanto riguarda il futuro, per ora però è difficile prevedere i pieni effetti dell'attuale stretta cre-

ditizia sugli affitti degli uffici nelle principali location fino a 2008 inoltrato. Nello stesso tempo è però prevedibile che il mercato per il prodotto giusto e nella giusta location resterà florido, specie nei più ottimisti mercati dell'Asia pacifica, nonostante per quest'anno le aspettative siano di un allentamento della crescita dei canoni rispetto al 2007. Nella top ten delle città a maggiore crescita compa-

re Singapore, che è salita di dieci posizioni attestandosi al 7° posto. Nel 2007 i costi di affitto in moneta locale di spazi a uso ufficio di primo livello a Singapore sono cresciuti del 78%; Singapore, India e Vietnam, con performance significative, sono i paesi che più

hanno aiutato l'Asia pacifica a registrare la maggiore crescita regionale, con un aumento degli affitti del 25% nel 2007. Mosca è invece risalita di due posizioni, rientrando così per la prima volta nella top five delle location più care, sopravanzando Parigi a sua volta superata da Mumbai.

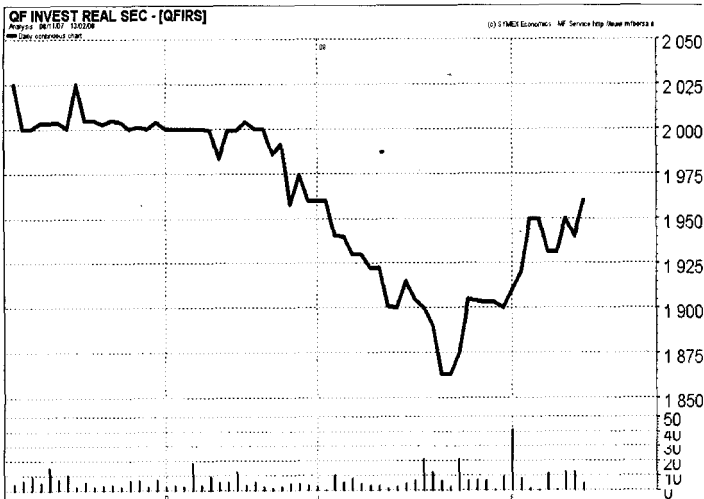
La città che ha registrato la maggior crescita in classifica è Oslo, salita di 14 posizioni fino all'11° posto, grazie all'elevato prezzo del petrolio che ha portato la Norvegia negli ultimi anni a un boom economico nell'esportazione del greggio.

Milano esce quest'anno dalla top ten generale delle location più costose, perdendo quattro posizioni e attestandosi al 12° posto. Il mercato italiano è rimasto stabile, con un aumento dei canoni del 4% nel 2007. Sia a Milano sia a Roma mancano nel mercato spazi di primo livello; Roma ha tuttavia registrato nel 2007 un aumento record dei canoni d'affitto, pari all'11%. La crescita dovrebbe verosimilmente essere stabile durante il 2008, dal momento che la mancanza di spazi di primo livello continuerà a caratterizzare il mercato tricolore. (riproduzione riservata)

Fermi i prezzi in Italia a causa della mancanza di immobili di qualità

FONDI CHIUSI IMMOBILIARI

Invest Real in ripresa



COSÌ LA SETTIMANA

Titolo	Nav 30-giu-07	Prez. rif 13-feb-08	Var% settim.	Var% 12 mesi
Alpha Immobiliare	3818,695	3384	-1,63	5,78
Atlantic 1	731,263	491,1	1,24	-5,19
Berenice	467,7	603,03	-1,00	24,08
Beta	1148,579	1151	0,09	3,23
Bnl Portfolio Imm.	3022,977	2360	1,03	-1,71
CAAM RE Europa	2899,9	1755	-1,13	13,58
CAAM RE Italia	3253,264	2277	-1,47	6,20
Caravaggio	3235,6	2700	3,85	5,10
Estense Distrib	2815,133	2250	-4,26	-5,86
Europa Imm 1	2796,562	1890,01	0,00	-20,42
Immobiliium 2001	5856,69	4850	1,02	32,69
Invest Real Sec	2814,42	1960	0,51	7,57
Investietico	2945,035	2147	3,22	6,55
Obelisco	2811,679	2090	-6,28	-3,20
Olinda	482,4	508,99	0,59	12,11
Piramide Globale	2489,679	1229	-19,14	-23,19
Polis F.di Imm. Banche Pop.	2454,293	1755	0,29	-5,90
Port Imm Crescita	3640,467	3373,1	-2,23	8,11
Securifondo	3247,7	2470,01	-1,20	-7,14
Tecla	417,2	646	0,15	21,13
Unicredit Imm Uno	3457,207	2365	0,64	1,94
Valore Imm Globale	5871,815	4320	-3,79	9,23

