

COMUNICATO STAMPA

VI WORKSHOP NAZIONALE UFFICI 2011

Bologna, 9 Novembre 2011

IL MERCATO DEGLI UFFICI: LA QUALITÀ UNICA OPZIONE ANTI CRISI

La qualità l'unico driver per la ripresa del mercato: questo in estrema sintesi l'esito della ricerca presentata da Nomisma in occasione del VI Workshop Nazionale sul Mercato Immobiliare degli Uffici, organizzato da Galotti e Seci Real Estate a Bologna.

La panoramica del mercato italiano illustrata da Nomisma, con un **focus particolare** sulle tre piazze italiane più significative, **Milano – Bologna – Roma**, collegate dall'Alta Velocità, ha infatti evidenziato come, oltre alla location, gli investitori tendano a premiare edifici caratterizzati da **indici di efficienza energetica e sostenibilità ambientale in linea con gli standard internazionali** (anche se situati in zone decentrate).

Ulteriore fattore premiante è dato dal costo per addetto che, se ottimizzato, porta ad un risparmio complessivo gradito prima agli inquilini e poi all'investitore finale.

Pur in un contesto di perdurante debolezza dell'economia, quindi, **l'unico elemento di tenuta** per il mercato nazionale degli uffici è **costituito dal settore prime**, il cui **valore delle compravendite** si stima possa attestarsi **a fine 2011 intorno ai 1,5 miliardi di euro**, a fronte dei 3,7 miliardi di euro delle transazioni per le piccole unità ad uso ufficio.

Il quadro che emerge dalla ricerca Nomisma è quello di una sempre **maggiore segmentazione del mercato**, a cui tuttavia non ha ancora fatto seguito una coerente rimodulazione dei prezzi per gli *asset* di minore qualità.

In termini generali, la tendenza per il settore registra una **variazione dei prezzi negativa**, in media del 3,8%. L'attesa è di un **recupero in positivo entro il 2014**.

**Uffici – Previsioni dei prezzi a valori costanti
nei 13 maggiori mercati
(variazioni % annuali)**

Aree	2011	2012	2013	2014
Bari	-2,5	-1,5	-1,3	-0,7
Bologna	-2,9	-2,5	-1,6	-0,5
Cagliari	-2,8	-2,7	-1,8	-0,8
Catania	-2,2	-1,6	-0,8	0,1
Firenze	-5,0	-2,5	-1,3	-0,2
Genova	-2,2	-1,7	-0,9	0,1
Milano	-5,0	-3,6	-2,3	-0,9
Napoli	-5,8	-3,9	-2,5	-1,2
Padova	-3,2	-1,8	-1,0	0,0
Palermo	-4,8	-1,5	-0,5	0,5
Roma	-3,5	-1,4	-0,8	0,1
Torino	-3,0	-2,5	-1,9	-1,0
Venezia	-4,1	-2,1	-1,0	0,2
Media 13 aree	-3,8	-2,3	-1,4	-0,3

Fonte: Nomisma.

*“Con i nostri progetti ci siamo, già da molti anni, posti l’obiettivo di anticipare le esigenze del mercato e di stimolare una domanda attenta all’etica ambientale e al business - sostiene **Luigi Marchesini, Presidente di Galotti**. I dati presentati oggi da Nomisma confermano un trend ormai consolidato. Ci auguriamo che tutto il settore riconosca le esigenze del mercato e sappia rispondere alle aspettative cogliendone le diverse opportunità. Con il Presidente Mazzocco abbiamo cominciato a lavorare in questa direzione, con la creazione di un protocollo etico che coinvolga tutti i protagonisti: sviluppatori, inquilini e investitori.”*

*“L’attenzione verso il nuovo segmento di mercato emergente e ben descritto dalla Ricerca Nomisma è un punto fermo del nostro lavoro – afferma **Gaetano Maccaferri, Presidente di Seci Real Estate e del Gruppo Industriale Maccaferri**. L’attività di riqualificazione che svolgiamo per dotare gli immobili di un alto grado di efficienza energetica si ispira al principio di sostenibilità ambientale e risponde ad una domanda sempre più diffusa da parte degli utilizzatori e della comunità. Si tratta di un principio in cui crediamo fortemente e sul quale cerchiamo di sensibilizzare quei tenant che non tengono ancora nella dovuta considerazione l’importanza del risparmio energetico e le sue ripercussioni sui costi gestionali degli edifici. Crediamo inoltre che immobili situati nei centri storici delle città, vicini ai servizi, possano giocare un ruolo essenziale in uno sviluppo immobiliare sostenibile, che non eroda il territorio, e in quella riqualificazione del tessuto urbano di cui manifestazioni come Urban Promo, che si svolge a Bologna proprio in questi giorni, si fanno promotrici.”*