

Soldi&Mattoni

L'efficienza energetica - unitamente all'interazione tra un edificio e la sua localizzazione - sembra essere diventata il nuovo paradigma della qualità per il mercato degli uffici. Ecco allora che Union Investment (la grande società immobiliare tedesca basata ad Amburgo e già nota come Difa) ha lanciato il 26 settembre scorso il suo «Prime Property Award», un premio da 30mila euro che verrà assegnato nell'ottobre 2008 al progetto che avrà offerto la miglior performance ecologica, sociale ed economica (le candidature dovranno pervenire entro il 31 gennaio) in Europa.

Chissà se la «Torre Espacio», che sarà completata nelle prossime settimane a Madrid, concorrerà per l'*Award*. Le ca-

il Giornale

/ DOMENICA 30 SETTEMBRE 2007 www.ilgiornale.it

ECONOMIA

Efficienza energetica prima di tutto

PAOLA G. LUNGHINI

ratteristiche sembra averle tutte. Si trova sullo sviluppo del Paseo de la Castellana, la grande strada che per alcuni chilometri riassume il Business District della capitale spagnola; ha oltre 223 metri di altezza per 56 piani (per oltre 56mila metri quadrati), e un'architettura moderna e suggestiva che porta la firma del celebre studio Pei Cobb Freed & Partners.

Il proprietario-costruttore è Villar-Mir, grande gruppo privato; e l'*advisor* Aguirre Newman Arquitectura ha raccolto la sfida di creare per l'edificio un «certificato di sostenibilità» per gli spazi interni secondo i nuovi parametri internazionali. Il tutto, in un Paese che su questa stra-

da sta compiendo i primissimi passi. Hanno dovuto tener conto della nuova tendenza anche le altre tre torri sorelle che stanno sorgendo nell'area, cioè «Repsol» (affidata alla matita di Foster & Partners), «Cristal» (Cesar Pelli) e «Sacyr Vallehermoso» (Rubio-Alvarez). Al completamento del cantiere, previsto entro il 2008, il «Ctba-Cuatro Torres Business Area» sarà il nuovo «landmark» della città, come conferma Cbre, la grande società internazionale incaricata della affittanza della quota di «Torre Espacio» che

non sarà direttamente occupata dalla proprietà. Il settore degli uffici presenta dunque a Madrid numeri importanti. L'assorbimento, nella prima metà del 2007, è stato di circa 500mila metri quadrati e, secondo l'ultimo Report di Knight Frank, altra società di consulenza immobiliare internazionale, dovrebbe superare quota 800mila. Pur essendoci prodotto (lo stock disponibile è stimato in 600mila metri quadrati su un volume complessivo di quasi 12 milioni di metri quadrati) c'è però ancora carenza di immobili di elevata qualità, e così il disequilibrio domanda-offerta, in particolare nel Cbd Castellana-Serrano, spinge i ca-

noni al rialzo. Qui le punte massime, secondo Cbre, sono di circa 540 euro al metro quadrato/anno.

Stabilizzazione per gli *yield* che, dopo il picco del 1992/3 (oltre 8%), sono ora mediamente, appena al di sotto del 4%. Ciò non ha impedito un incremento dell'attività d'investimento, comunque ancora dominata da operatori locali.

«Sono state realizzate nel semestre - afferma Knight Frank - 25 transazioni medio/grandi, il 3% in più rispetto allo stesso periodo del 2006. Nonostante la crisi dei subprime il mercato *investment* si presenta positivo». Ed è proprio dei giorni scorsi l'ingresso a Madrid di Doughty Hanson, uno dei grandi *player* della scena europea.