

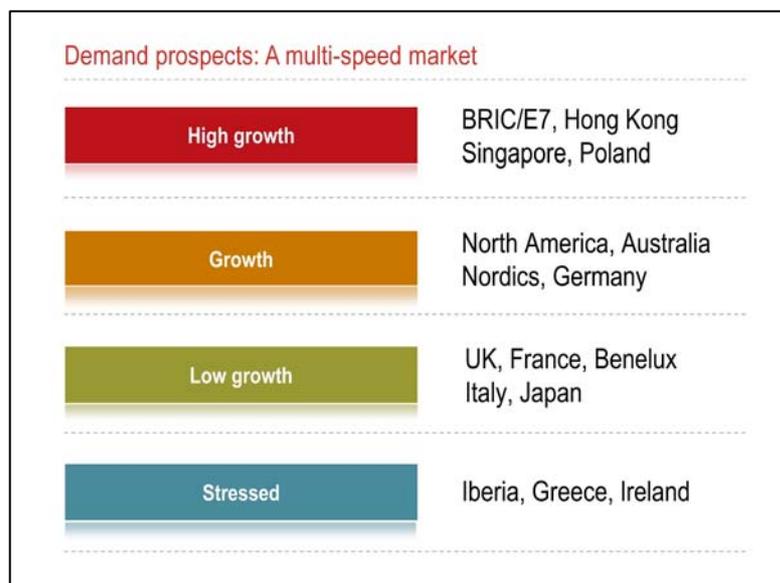
Real value in a changing world

Contatto: Elisabetta Terzariol
Telefono: +39 02 36 01 05 78
Email: elisabetta.terzariol@eu.jll.com
Riferimento: 12/2011

Gli *hot spot* emergenti nel mercato mondiale degli uffici nel nuovo report trimestrale *Global Office Outlook* di Jones Lang LaSalle

La vacancy globale nel settore scende al 14.1%, le locazioni entrano in una fase di ripresa

LONDRA, 25 marzo 2011– Secondo la prima edizione del nuovo report *Global Office Outlook* di Jones Lang LaSalle, la fiducia delle aziende sta sostenendo l'attività nei mercati principali degli uffici di tutto il mondo, portando ad un'accelerazione nel ciclo di crescita delle locazioni e ad una crescita importante del *capital value* negli *asset prime*, specialmente laddove scarseggi l'offerta di nuovi prodotti di qualità. Il report analizza e prevede l'impatto delle condizioni economiche globali sull'attività di leasing, sugli investimenti e sulle condizioni degli utilizzatori in EMEA (Asia Pacifico, Europa, Medio Oriente ed Africa) e nelle Americhe. Nel report vengono analizzati i mercati emergenti che presentano alte potenzialità di crescita, tra i quali gli E7 (Brasile, India, Cina, Russia, Indonesia, Messico e Turchia), Hong Kong, Singapore e Polonia.



Per la prima volta dall'inizio della crisi finanziaria globale, il crescente ottimismo che circonda il business sta superando i potenziali rischi negativi, nonostante i recenti avvenimenti mondiali. Il report *Global Office Outlook* di Jones Lang LaSalle mostra come la domanda di mercato e l'attività di leasing stiano rientrando in una fase ciclica di ripresa, alimentata dalla crescita economica, dalla rinnovata

fiducia da parte delle aziende, dal rafforzamento dei bilanci e dalle prospettive di crescita di investimenti e assunzioni, in associazione con gli investimenti immobiliari. Il tasso di *vacancy* nel settore uffici si è stabilizzato a livello globale e nell'ultima parte del 2010 è diminuito in tutte e tre le aree. A livello globale, attualmente il tasso è pari al 14.1%.

"Malgrado alcuni rischi evidenti, le prospettive economiche globali restano positive," commenta **Ben Breslau**, *Managing Director* di *Jones Lang LaSalle Americas Research*. "Dopo un 2010 positivo, ci aspettiamo che la crescita economica acceleri ulteriormente nell'ultima parte del 2011 e nel 2012, anche se la forza e l'estensione della ripresa restano significativamente diverse a seconda dell'area geografica. Ci aspettiamo che la domanda di uffici e il potenziale di crescita delle locazioni rispecchino la discontinuità delle prospettive economiche, con un potere che oscilla a favore dei proprietari nei *trophy asset* localizzati nelle aree CBD dei principali mercati costieri e a favore dei *tenant* in molte location secondarie e suburbane."

Prima del terremoto e dello tsunami che hanno colpito il Giappone, l'area Asia Pacifico stava crescendo con una certa forza, registrando la maggiore diminuzione degli spazi sfitti, un'attività di locazione in crescita e condizioni interessanti per gli investimenti. **Jane Murray**, *Asia Pacific Head of Research*, aggiunge "Il momento positivo per l'area dovrebbe continuare ad essere sostenuto dalla solida crescita di Cina e India. L'impatto reale sull'economia generale, sul mercato immobiliare e sui soggetti che operano a livello regionale e globale in Giappone non è al momento valutabile."

Outlook regionali

Americhe: "Il 2011 sarà caratterizzato da una ripresa discontinua e da un cauto ottimismo" sostiene **Ben Breslau**, *Managing Director* di *Jones Lang LaSalle Americas Research*. "In Nord America ci aspettiamo un'accelerazione limitata, con miglioramenti continui in pochi mercati *prime* come quelli di Washington DC, Midtown Manhattan e San Francisco. I livelli di *vacancy* negli Stati Uniti stanno diminuendo anno dopo anno e chiuderanno il 2011 al di sotto del 18%. Inoltre, il mercato canadese degli uffici diventerà più rigido, con un'accelerazione nella crescita delle locazioni, mentre la forte crescita economica di San Paolo si sta già traducendo in una buona domanda di uffici."

Asia Pacifico: Situazione giapponese a parte, i fondamentali del mercato immobiliare continuano a migliorare in tutta la regione, sostenuti dal rafforzamento delle condizioni di mercato e dal solido mercato del lavoro. "Ci aspettiamo che l'assorbimento netto a livello regionale aumenti ancora nel 2011, mentre il tasso di sfritto dovrebbe diminuire nella maggior parte dei mercati. E' comunque probabile che in alcuni mercati caratterizzati da un livello di offerta molto alto, come Singapore e alcune città indiane, i tassi di *vacancy* aumentino nel corso dell'anno" aggiunge **Murray**.

EMEA: Il *sentiment* in Europa è ai livelli più alti dal 2007, con volumi di investimento e di utilizzatori in forte ripresa. "Gli utilizzatori restano cauti, le transazioni sono ancora in larga misura guidate da esigenze specifiche e di consolidamento. Siamo in una fase di crescita delle locazioni – guidate da un numero ristretto di mercati – ma potrebbe essere necessario superare il 2014 prima che in alcuni

About Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle (NYSE:JLL) is a financial and professional services firm specializing in real estate. The firm offers integrated services delivered by expert teams worldwide to clients seeking increased value by owning, occupying or investing in real estate. With 2010 global revenue of more than \$2.9 billion, Jones Lang LaSalle serves clients in 60 countries from more than 1,000 locations worldwide, including 185 corporate offices. The firm is an industry leader in property and corporate facility management services, with a portfolio of approximately 1.8 billion square feet worldwide. LaSalle Investment Management, the company's investment management business, is one of the world's largest and most diverse in real estate with more than \$41 billion of assets under management. For further information, please visit our website, www.joneslanglasalle.com.

mercati si verificano i picchi registrati nel 2007" commenta **Grant Fitzner**, *Head of Jones Lang LaSalle EMEA Research*. "I mercati di Gran Bretagna, Francia, Germania e di alcuni Paesi Nordici, in particolar modo la Svezia, stanno registrando fondamentali di mercato sempre migliori e catalizzano l'interesse degli investitori. Stiamo anche osservando attentamente gli eventi che coinvolgono il Medio Oriente e il Nord Africa. Qualsiasi impatto sui prezzi del petrolio si diffonderà sia all'interno, in termini di *sentiment* nel business locale, sia all'esterno nei volumi di investimento."

Outlook 2011 per gli Investimenti

I volumi di investimento per gli immobili ad uso ufficio nel mondo hanno raggiunto gli US\$155 miliardi nel 2010, e il totale atteso per il 2011 è di circa US\$190 miliardi, mentre la crescita del *capital value* sta incoraggiando i proprietari ad immettere più prodotto sul mercato.

La crescita del *capital value* per gli *asset prime* delle fasce più alte sta notevolmente aumentando, guidata dai mercati di Hong Kong, Londra, Parigi e Mosca. La crescita del valore probabilmente continuerà nella maggior parte dei mercati nel 2011, spinta dall'aumento delle locazioni.

Outlook 2011 per gli Utilizzatori Corporate

Nel 2011 gli utilizzatori *corporate* si focalizzeranno attivamente su quelle mosse di mercato che possano soddisfare la domanda di nuovi spazi proveniente dall'aumento delle assunzioni, oltre alla necessità di rendere lo spazio di lavoro più produttivo.

- fine-

About Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle (NYSE:JLL) is a financial and professional services firm specializing in real estate. The firm offers integrated services delivered by expert teams worldwide to clients seeking increased value by owning, occupying or investing in real estate. With 2010 global revenue of more than \$2.9 billion, Jones Lang LaSalle serves clients in 60 countries from more than 1,000 locations worldwide, including 185 corporate offices. The firm is an industry leader in property and corporate facility management services, with a portfolio of approximately 1.8 billion square feet worldwide. LaSalle Investment Management, the company's investment management business, is one of the world's largest and most diverse in real estate with more than \$41 billion of assets under management. For further information, please visit our website, www.joneslanglasalle.com.