

Contatto: Elisabetta Terzariol
Telefono: +44(0)7815 940 891
E-mail: elisabetta.terzariol@eu.jll.com
Riferimento: 32-12

La ripresa del mercato degli uffici in Europa si fa attendere

Secondo Jones Lang LaSalle i prime rent si indeboliscono ulteriormente mentre le sfide economiche a lungo termine della zona euro restano irrisolte

Londra, 31 luglio 2012 – Secondo il *Jones Lang LaSalle European Office Clock Report* del secondo trimestre 2012, i *prime office rent* in Europa sono scesi leggermente per il secondo trimestre consecutivo, con una diminuzione dello 0,2% dell'indice generale. Questo dato segue la riduzione dei valori di locazione dello 0,1% registrata nel primo trimestre 2012, quando per la prima volta dal quarto trimestre 2009 si è notato un calo dei canoni su base trimestrale.

La flessione è dovuta alle variazioni dei canoni degli uffici in Europa occidentale, mentre i valori di locazione relativi all'Europa orientale sono rimasti invariati: l'aumento dei *prime rent* a Dusseldorf (+4.2%) e Berlino (+2.3%) è stato compensato dalle contrazioni registrate a Dublino (-6.5%), Madrid (-2.0%), Barcellona (-1.4%) e Parigi (-1.2%).

Poli opposti

Il *Jones Lang LaSalle Office Clock*, che rappresenta visivamente in quale fase del ciclo di locazione si trovano i valori *prime rent* del mercato degli uffici, mostra un aumento della polarizzazione dei mercati europei, con grandi gruppi di città concentrati a ore 12 e a ore 6.

Bill Page, *Head of UK & EMEA Offices Research* di Jones Lang LaSalle, commenta: "I mercati che hanno visto una forte ripresa all'inizio del 2010, come Londra, Parigi e Mosca, ora stanno arrivando a ore 12, il che significa che la crescita dei canoni sta rallentando o si è fermata. Invece, i mercati che negli ultimi anni hanno vissuto momenti difficili, come Atene, Lisbona, Barcellona e Madrid, si trovano ancora in un periodo di stagnazione e resteranno a ore 6 ancora per un po'".

Ripresa dell'attività di locazione

Su base trimestrale l'attività di locazione è aumentata del 5%, ma il volume totale di 2,4 milioni di metri quadrati è rimasto inferiore del 12% rispetto alla media quinquennale a causa dell'incertezza economica sottostante. Il dato è in contrasto con i forti livelli di attività nei mercati CEE di Mosca, Budapest, Praga e Varsavia, dove gli aumenti si sono attestati al 15%.

Chris Staveley, *Head of EMEA Office and Industrial Capital Markets* di Jones Lang LaSalle, aggiunge: "L'atteggiamento degli utilizzatori oscilla tra il cauto e il negativo. Le persone continuano a pensarci due volte prima di prendere spazi nuovi o supplementari ed è per questo che la domanda

La ripresa del mercato degli uffici in Europa si fa attendere

resta bassa. Ciò significa che ogni eventuale crescita del *prime rent* è dovuta principalmente al fatto che l'offerta sul mercato e il *vacancy rate* restano statici".

Sviluppo edilizio lento

I progetti completati sono aumentati del 44% nel secondo trimestre 2012 rispetto al primo trimestre dello stesso anno, ma il dato resta inferiore alla media decennale del 35% a causa dei bassi livelli di fiducia e della difficoltà nel reperire finanziamenti per lo sviluppo edilizio.

Operazioni d'investimento nel mercato degli uffici per 15 miliardi di euro nel secondo trimestre 2012

Le operazioni sul mercato degli uffici hanno raggiunto un valore vicino ai 15 miliardi di euro nel secondo trimestre 2012, con un aumento dell'11% rispetto al primo trimestre. L'interesse e il patrimonio restano concentrati nei mercati europei principali di Regno Unito, Francia, Germania e Paesi nordici. L'incremento maggiore ha riguardato la Francia, dove i volumi sono raddoppiati a seguito di un forte interesse nel mercato di Parigi. I volumi nel Regno Unito sono aumentati del 43%, trascinati dall'ottima *performance* di Londra, che ha visto la chiusura dell'accordo relativo al portafoglio uffici Hammerson per un valore di oltre 500 milioni di sterline. Le operazioni nell'Europa meridionale restano invece limitate a causa dell'atteggiamento riluttante degli investitori.

Il rendimento ponderato del mercato degli uffici in Europa ammonta al 5,25%. Il forte interesse nel prodotto *prime* ha determinato una notevole compressione dei rendimenti nei mercati tedeschi (-25 punti base a Dusseldorf e Monaco, -10 p.b. ad Amburgo), nonché a Stoccolma (-25 p.b.). Questo dato è in contrasto con i rendimenti in aumento nei mercati meno liquidi come quelli spagnoli (+25 p.b.), di Edimburgo (+25 p.b.) e di Lione (+10 p.b.). Nonostante una lieve flessione generale delle locazioni, l'andamento dei rendimenti ha determinato un aumento modesto dello 0,4% dei *capital value*.

Chris Staveley, *Head of EMEA Office and Industrial Capital Markets* di Jones Lang LaSalle, aggiunge: "In Europa esistono le potenzialità per una maggiore attività d'investimento. Il basso rendimento dei titoli di stato e la mancanza d'investimenti alternativi hanno reso più attraente il mercato immobiliare come *asset class*. Inoltre continua l'afflusso di capitale da diverse parti del mondo verso rifugi con alti livelli di sicurezza e trasparenza".