

LONDRA MANTIENE IL PRIMATO DI MERCATO UFFICI PIU' CARO AL MONDO

La domanda sostenuta, unita alla limitata offerta di spazi nel West End di Londra, hanno portato ad un incremento del 5% dei canoni di locazione.

- Londra si conferma per il secondo anno consecutivo il mercato più caro al mondo per spazi direzionali.
- Hong Kong occupa la seconda posizione, dopo aver ceduto la testa della classifica a Londra lo scorso anno.
- A livello globale i canoni di locazione per uffici hanno registrato un incremento del 3%.

Il West End di Londra si conferma per il secondo anno consecutivo il mercato direzionale più caro al mondo, davanti ad Hong Kong in seconda posizione, come emerge dall'analisi pubblicata nel rapporto annuale di Cushman & Wakefield **Office Space Across the World**.

La domanda sostenuta e l'offerta limitata di spazi di qualità elevata hanno portato il West End di Londra a registrare nel 2013 un incremento dei canoni di locazione del 5%. Inoltre, a fronte di una sostanziale stabilità dei canoni di locazione nel CBD di Hong Kong, la differenza tra i costi di occupazione totali delle due città è ulteriormente aumentata.

“Londra continua ad attrarre molte aziende internazionali, grazie al suo “appeal” globale in continua crescita. Con gli spazi di qualità primaria estremamente richiesti nel West End e una domanda stabile da parte di tutti i settori, nel 2014 si prevede un significativo incremento dei valori di affitto” ha affermato Digby Flower, CEO di Cushman & Wakefield UK e responsabile dei mercati di Londra.

Nel 2013, per il terzo anno consecutivo, i canoni di locazione per uffici hanno registrato un incremento del 3% a livello globale, con una crescita relativamente lenta nel corso dell'anno in tutte le tre macro aree (EMEA, Asia Pacifico e Americhe). Tuttavia, in alcuni mercati come l'Africa ed il Medio Oriente, l'attività è stata molto più vivace, registrando incrementi dei canoni di locazione primari fino al 10%.

Il CBD di Mosca è passato quest'anno dalla sesta alla terza posizione della classifica: i canoni di locazione hanno registrato una buona performance negli ultimi 12 mesi, resa possibile dalla domanda che è rimasta consistente. L'aumento dei valori di affitto è rimasto generalmente contenuto nella macro area dell'Asia Pacifico, con Pechino, Tokio e Connaught Place a Nuova Deli sostanzialmente stabili nel corso dell'anno. Tuttavia, Connaught Place è scesa dalla quarta all'ottava posizione a causa dell'apprezzamento del dollaro e dell'euro rispetto alla rupia Indiana nel 2013; questo ha causato una variazione nella posizione in classifica di Nuova Deli in termini di costi complessivi di occupazione, se misurati sulla base del dollaro o dell'euro.

LE 10 CITTÀ PIÙ COSTOSE PER PAESE

POSIZ. 2013	POSIZ. 2014	PAESE	CITTÀ	ZONA	COSTO DI OCCUPAZIONE (€/M²/ANNO)	COSTO DI OCCUPAZIONE (US\$/SQ.FT/ANNO)
1	1	UK	Londra	West End	2.122	271,61
2	2	Hong Kong	Hong Kong	CBD	1.432	183,32
6	3	Russia	Mosca	CBD	1.092	139,80
7	4	Cina	Pechino	CBD	1.027	131,48
5	5	Giappone	Tokyo	(5 Central Wards)	1.003	128,34
8	6	USA	New York	(Madison/5th Av.)	993	127,09
3	7	Brasile	Rio de Janeiro	Zona Sul	991	126,87
4	8	India	Nuova Deli	Connaught Place	959	122,73
10	9	Francia	Parigi	CBD	895	114,58
9	10	Australia	Sydney	CBD	844	108,05

Fonte: Cushman & Wakefield 2014

(Continua)

EMEA (Europa, Medio Oriente, Africa)

In Europa, la limitata disponibilità di spazi di qualità ha caratterizzato una serie di mercati, tra cui Londra e Francoforte, dove l'aumento della domanda nel corso dell'anno ha spinto al rialzo i canoni di locazione. Nonostante il quadro generale dell'area sia rimasto relativamente immutato nel corso dell'anno, si sono rilevate notevoli differenze tra i vari mercati locali. A livello di macro area, si è riscontrato un aumento generale del 3%, che rappresenta l'incremento più significativo registrato dall'inizio della crisi economica nel 2008.

Nell'area EMEA le variazioni più significative in termini di canoni di locazione si sono verificate in Medio Oriente e in Africa, dove i valori hanno avuto un incremento del 14%. Sia in Qatar che a Dubai la fiducia delle imprese è aumentata nel corso dell'anno, portando ad una maggiore attività nel mercato degli uffici e sostenendo una crescita dei canoni di locazione degli spazi primari, rispettivamente del 10% e del 5%. E' stato il Sud Africa, comunque, a mettere a segno l'incremento più alto nella regione EMEA, con un balzo quasi del 30%, sostenuto da un aumento del numero di transazioni importanti, in un mercato già particolarmente dinamico.

James Young, responsabile del settore uffici EMEA di Cushman & Wakefield ha commentato: *“Guardando al futuro dell'area EMEA, la generale mancanza di spazi primari spingerà molte aziende a muoversi rapidamente per cercare di assicurarsi i pochi spazi di qualità disponibili. Il rallentamento dei progetti di sviluppo fino alla fine del 2014, probabilmente manterrà sotto pressione i canoni di locazione degli spazi di qualità”*.

Le Americhe

Dopo gli incrementi a due cifre registrati nel 2012, gli aumenti dei canoni di locazione per gli spazi primari sono stati molto più contenuti nel 2013, con una crescita di appena l'1% a livello di macro area. La performance dei canoni di locazione in Sud America non è stata brillante, causata dalla crescita contenuta dei mercati chiave di Argentina e Brasile. L'incertezza economica che ha continuato a caratterizzare entrambi i mercati ha portato nel corso dell'anno ad un rallentamento della domanda e ad un decremento dei canoni di locazione degli spazi primari.

La vivacità della domanda che ha caratterizzato il mercato di Ecuador e Colombia non è stata sufficiente a compensare i cali registrati nei mercati più importanti dell'area. Poiché la situazione economica sta minando la fiducia delle imprese in diversi mercati, è probabile che il Sud America si trovi ad affrontare una maggiore incertezza nel prossimo anno; tuttavia, una maggiore stabilità potrà essere estesa all'intera macro area a seguito dell'espansione del Nord America.

Negli Stati Uniti i livelli della domanda sono migliorati nel 2013 grazie ad una ripresa dell'economia più rapida rispetto alle aspettative. Si è verificata una forte attività nel mercato delle locazioni, con un progressivo aumento della fiducia delle imprese nello sviluppo nel corso dell'anno. L'andamento dei canoni non è stato comunque uniforme in tutto il paese: New York (Downtown) e Boston si sono rivelate decisamente superiori agli altri mercati. Le prospettive per il 2014 continuano ad indicare un incremento dei canoni negli USA che traineranno la crescita generale nell'intera macro area.

Ron Lo Russo, presidente della regione di New York, New Jersey e Connecticut di Cushman & Wakefield ha affermato: *“New York Midtown (Madison/5th Avenue) si è nuovamente aggiudicato il primato di mercato per gli uffici più costoso delle Americhe. In questa zona si trovano molti dei “trophy assets” della città, per i quali la richiesta economica è più alta poiché rappresentano la location preferita da conduttori quali “hedge funds” e società di private equity, disposti a pagare canoni di locazioni più elevati”*.

Asia Pacifico

Nel corso dell'anno la crescita dei canoni di locazione è stata in larga misura contenuta in tutta l'area dell'Asia Pacifico, con un aumento complessivo dei canoni di locazione di appena il 2%. La situazione economica è stata più fragile nella prima metà dell'anno, sebbene nei mercati più importanti di Cina e Giappone si sia registrata una crescita nel corso dell'anno. Questa macro area è comunque ben rappresentata nella classifica mondiale delle location per uffici più costose a livello globale. Hong Kong ha infatti mantenuto il secondo posto, Pechino è salita al quarto e Tokio al quinto.

(Continua)

Si prevede che la performance dell'area Asia Pacifico nel 2014 sarà molto simile a quella del 2013, con una domanda contenuta e stabile che manterrà i livelli dei canoni di locazione sostanzialmente invariati, nonostante l'offerta di incentivi più competitivi.

Nel 2014 si prevede una crescita lenta ma stabile come lo scorso anno, che supporterà la domanda dei conduttori nella maggior parte dell'area. Le economie chiave di Cina, Giappone e del Sud Est Asiatico traineranno tutta l'area, grazie ad una domanda particolarmente attiva in questi paesi nel corso dell'anno.

John Siu, Amministratore Delegato di Cushman & Wakefield Hong Kong ha affermato: *“La domanda di spazi di qualità a Hong Kong Central si è stabilizzata nel 2013, anche se è risultata ancora relativamente debole, soprattutto da parte delle grandi società, ed i canoni di locazione sono diminuiti solo dell'1% nel corso dell'anno. Nonostante l'offerta di spazi nuovi sia estremamente limitata, la domanda rimane soggetta alla volatilità del settore finanziario e dell'economia globale. Ci aspettiamo quindi che i canoni di locazione di Hong Kong Central rimarranno stabili nel 2014”*.

- FINE -

Per ulteriori informazioni, contattare:

Claudia Buccini

Cushman & Wakefield Tel: + 39 02 63799 210

Nota

Definizione: “Costi di occupazione”

Per consentire un confronto diretto tra i diversi paesi analizzati, i *costi di occupazione* totali prendono in considerazione i canoni di locazione, gli oneri accessori e le imposte locali a carico dei conduttori.

Cushman & Wakefield è la principale società privata di servizi per il mercato degli immobili commerciali a livello globale. La società offre consulenza e rappresenta i clienti per quanto riguarda tutti gli aspetti in materia di locazione e investimento di proprietà immobiliari e ha consolidato negli anni una posizione preminente nei principali mercati a livello globale, come dimostra il suo frequente coinvolgimento in molte dei più importanti incarichi di consulenza, locazione e vendita immobiliare. Fondata nel 1917, ha circa 250 uffici in 60 nazioni e oltre 16.000 dipendenti.

Cushman & Wakefield offre un gamma completa di servizi per le diverse tipologie immobiliari, che comprende la locazione, vendita ed acquisizione, finanza strutturata, corporate finance e investment banking, gestione, progettazione, consulenza e valutazioni. La società gestisce globalmente un patrimonio immobiliare di circa \$4 miliardi. Leader riconosciuto nella ricerca immobiliare mondiale, la società pubblica un'ampia gamma di rapporti sul proprio sito internet

www.cushmanwakefield.com/knowledge.