

# Workshop ANCE

9 Settembre 2009



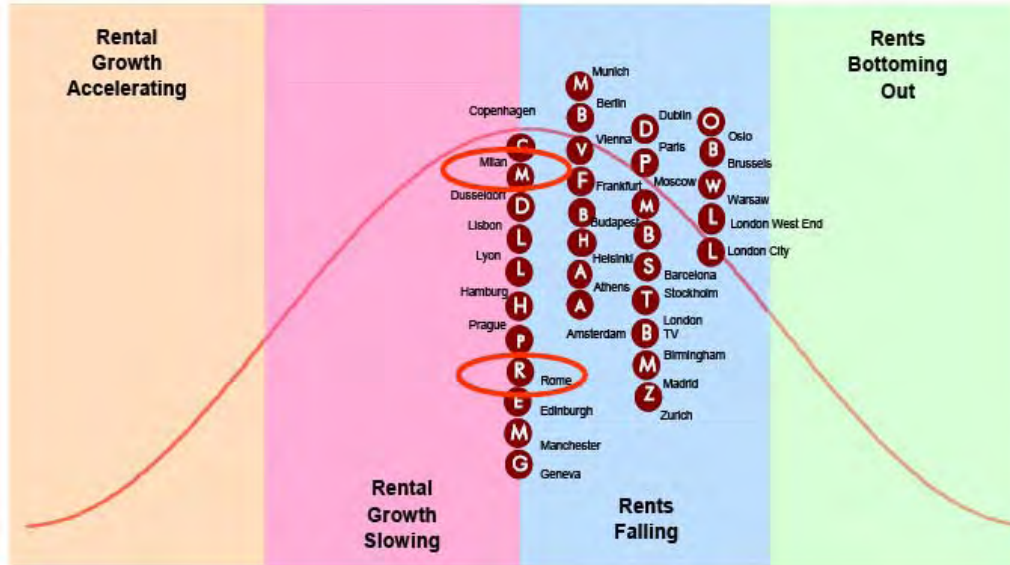
# Il Mercato degli investimenti

- In Italia il 2008 si è chiuso con un calo degli investimenti rispetto al 2007 pari a circa il 20% a fronte di un risultato a livello europeo del -53%.
- Maggiore sofferenza per i paesi che hanno prodotto negli anni precedenti un'offerta in eccesso rispetto alla domanda con una maggiore esposizione alla variazione dei tassi di interesse e che hanno vissuto una fortissima crescita dei prezzi.
- Seppur meno esposto il mercato italiano ha subito un forte rallentamento ed è stato caratterizzato un'ulteriore focalizzazione su Milano e Roma, Loan to Value da 80-90% a 50%, crescita dei rendimenti immobiliari in tutti i settori con correzione dei prezzi anche nelle prime location

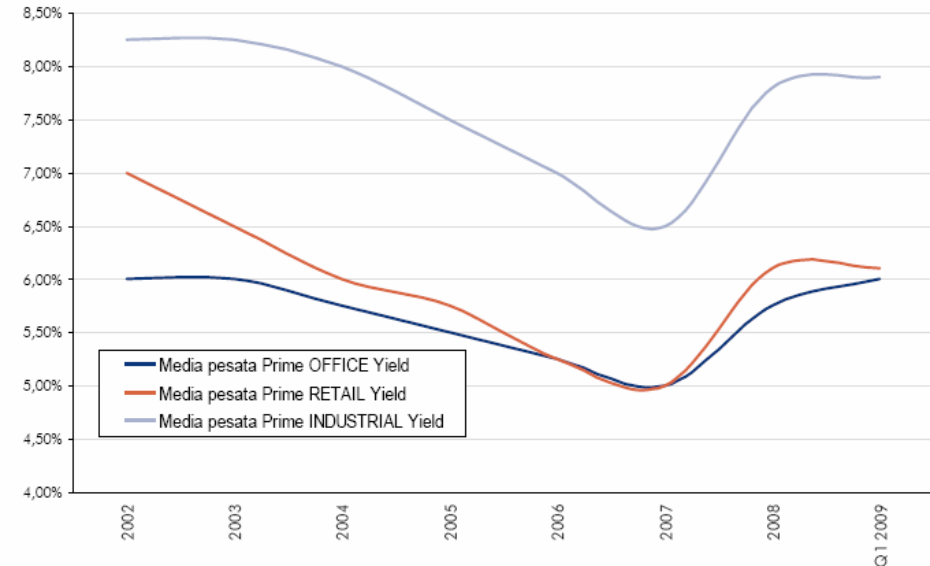


# Trend di mercato - Uffici

Office clock – fasi dei livello dei canoni mercato uffici



ITALIA – Prime Yields



# Trend di mercato - Uffici

I mercati di Milano e Roma mostrano al momento una sostanziale stabilità di canoni e rendimenti a fronte di maggiori incentivi dei locatari in forma di capital contribution per lavori, free rent period, step up e durata dei contratti più brevi.

C'è una crescente attenzione da parte dei conduttori al contenimento dei costi, alla flessibilità d'uso degli spazi, all'economicità della gestione.

Nel 2009 molti grandi compagnie hanno rinegoziato i canoni o si sono riposizionate in nuove sedi più efficienti

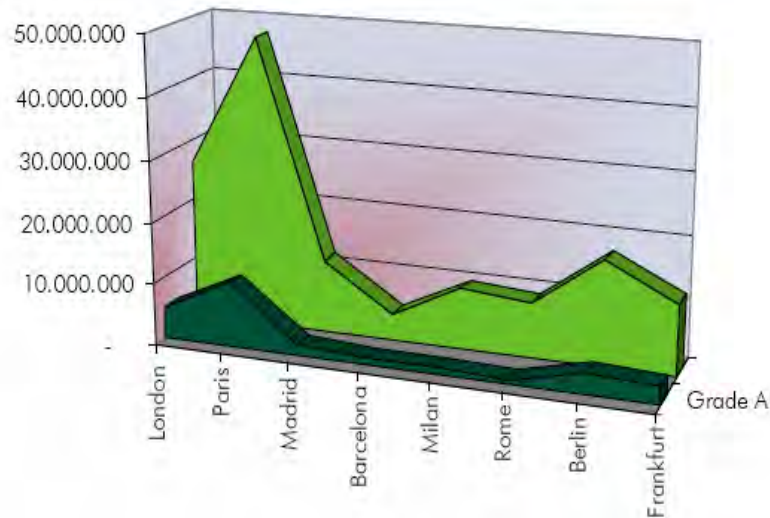
**I driver di mercato sono la razionalizzazione degli spazi e la riduzione dei costi.**



# Dotazione Immobili di Grado A

La tendenza degli investitori è ancora di forte cautela: meno debito, notevole attenzione ai fondamentali dell'investimento immobiliare ed ai progetti di qualità, non solo in termini architettonici ma soprattutto di efficienza e di sostenibilità.

In Italia l'incidenza degli immobili di Grado A sullo stock totale è ancora al di sotto della media europea e l'offerta appare ancora non adeguata a rispondere alle esigenze delle aziende di ottimizzazione dei costi e di efficienza.



Incidenza degli immobili di Classe A sullo stock totale

City	London	Paris	Madrid	Barcelona	Milan	Rome	Berlin	Frankfurt
Total Stock	26.000.000	47.500.000	11.800.000	4.200.000	9.600.000	8.900.000	17.300.000	11.500.000
Grade A incidence	20%	22%	14%	25%	10%	7%	20%	25%



# Dotazione Immobili di Grado A

In particolare nel mercato di Milano, il più significativo a livello nazionale nel comparto uffici, si assisterà nei prossimi 4 -5 anni ad una notevole evoluzione dell'offerta: molti nuovi mq. di nuova offerta e di qualità superiore (pipeline di sviluppo oltre 2mln di mq., circa 63% di Grado A e 25% classe energetica A o B)

**Sarà un mercato molto competitivo in cui i progetti di qualità saranno premiati non tanto in termini di incremento dei canoni di locazione quanto per capacità di assorbimento rispetto a realizzazioni di minor qualità.**

La maggior qualità dell'offerta, sia in termini di efficienza che di minor costo di funzionamento, si confronterà con lo scenario macro-economico post crisi e con un nuovo equilibrio tra domanda e offerta.

Anche a fronte di un mantenimento della domanda il tasso di vacancy appare destinato ad aumentare di qualche punto percentuale.



# I requisiti internazionali degli spazi ad ufficio

La prassi consolidata a livello internazionale per la realizzazione di edifici ad uso terziario identifica all'interno del British Council for Offices Guide (BCO) i requisiti e le caratteristiche che l'ufficio dovrà avere per garantire le migliori condizioni alle attività svolte all'interno:

- Capacità insediativa 12 -17 mq x risorsa calcolata su NIA
- Flessibilità dello spazio dimensioni di piano >750 mq
- Efficienza dello spazio rapporto NIA/GIA compreso tra 80 e 85%

Il BCO definisce alcuni elementi chiave per l'impostazione del progetto per edificio di Grado A:

*Larghezza e altezza del piano*

*Profondità manica*

*Griglia strutturale*

*Carichi accidentali*

*Dimensionamento servizi*

*Finiture e dotazioni*



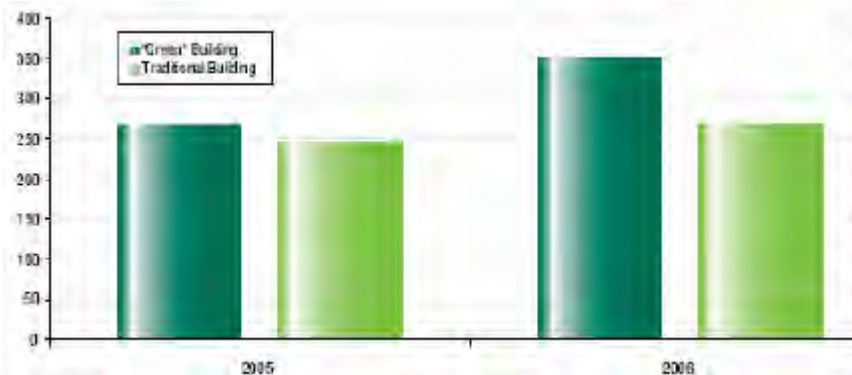
# Efficienza Energetica

E' il tema centrale del processo di innovazione.

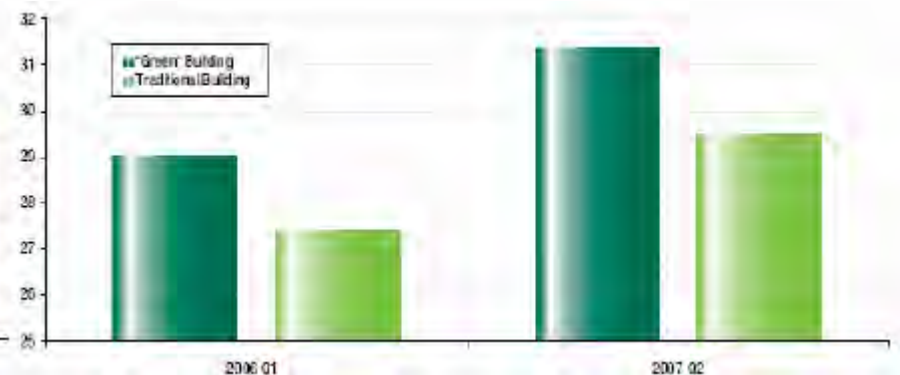
In Italia non c'è una prassi consolidata in quanto la normativa è recente ed i progetti che seguono criteri di EE non sono ancora numerosi. In ogni caso è lecito ipotizzare che il trend nazionale seguirà le dinamiche di altri paesi in cui tali criteri sono ormai consolidati.

Dalle analisi disponibili su altri paesi si rileva che l'incremento dei costi di realizzazione in funzione del livello di certificazione che si intende ottenere varia in un range che va dal 2 al 12% e si attesta in media sul 6%. Tale incremento è riequilibrato da un'analogha crescita dei canoni e dei rendimenti immobiliari nell'arco di un breve periodo.

CANONI DI LOCAZIONE



VALORI DI VENDITA



Fonte: Miller, Spivey and Florance, *Does green Pay off?*(San Diego, 2007)





# Sistemi di Certificazione Ambientale ed Energetica

La certificazione volontaria per edifici ecosostenibili che trova applicazione anche in Italia si basa su due principali sistemi:

Sistema LEED e Protocollo ITACA, in continua revisione ed adattamento in relazione alle esigenze nazionali.

Gli standard LEED sono parametri per l'edilizia sostenibile, con formulazione differenziata per edifici di nuova costruzione, edifici esistenti, abitazioni e scuole, sviluppati negli USA (Green Building Council) e applicati in 40 paesi, si tratta di un sistema di rating per lo sviluppo di edifici "verdi". Il sistema definisce l'attribuzione di crediti per ciascuno dei requisiti caratterizzanti la sostenibilità dell'edificio, dalla somma dei crediti deriva il livello di certificazione ottenuto (Base, Argento, Oro, Platino)

In Italia lo standard LEED è nato nel 2008 ed è presumibile che entro il 2010 venga completato dal GBC Italia il processo di conversione dei contenuti e dei criteri del Rating System USA rispetto alla realtà nazionale.

Al momento risultano registrati LEED 27 progetti, gran parte nella provincia di Trento ed in parte a Milano, mentre 3 sono già stati certificati (basi militari USA).





Analogamente a quanto considerato per l'efficienza degli spazi, la scelta di criteri di efficienza energetica e sostenibilità ambientale potrà senz'altro rappresentare nei prossimi anni un elemento differenziale per la capacità attrattiva nei confronti di aziende locali ed internazionali.

Tra i benefici di abitare un ufficio sostenibile viene infatti annoverata un crescente produttività, grazie al benessere ambientale, al diminuito ricambio degli addetti e dell'assenteismo oltre ad un contenuto impatto dei costi di gestione, fattori che sostengono valore e appetibilità dell'immobile.

