

# Comunicato stampa

## Mercato degli uffici in Svizzera: i locatari possono giocarsi le carte migliori

**Zurigo (ots) – Nel 2009 il mercato degli uffici ha risentito in misura sensibile dell'andamento negativo della congiuntura. Anche se l'offerta e i prezzi degli affitti non hanno registrato nel complesso variazioni di rilievo, i locatari e gli intermediari si sono spesso trovati in difficoltà a causa della domanda debole. Nei prossimi anni si assisterà a un ampliamento dell'offerta grazie ai numerosi nuovi progetti di costruzione in cantiere. La pressione competitiva tra gli operatori è destinata ad aumentare, a tutto vantaggio dei locatari. Questo è quanto emerge dal rapporto sul mercato degli uffici 2010 pubblicato in data odierna da Colliers (Svizzera) SA.**

Il tasso di offerta per le superfici ad uso ufficio, pari ad una media nazionale del 4,3%, è rimasto pressoché immutato rispetto all'anno precedente. Nei 20 principali agglomerati urbani svizzeri, alla fine del 2009 gli uffici disponibili coprivano una superficie complessiva di circa 1.590.000 m<sup>2</sup> (anno precedente: 1.596.000). Il prezzo degli affitti di uffici in Svizzera si mantiene su livelli pressoché stabili: un metro quadrato costa in media CHF 232 netti all'anno. L'unico parametro che ha accusato un ribasso è il prezzo massimo degli affitti, che nei centri di Ginevra e Zurigo ora si attesta rispettivamente a CHF 930 e CHF 840 al m<sup>2</sup>/anno (anno precedente: Ginevra CHF 1.025, Zurigo CHF 920). Nel 2009 locatari e intermediari non hanno spesso avuto vita facile, in quanto i potenziali fruitori si sono dimostrati restii ad affittare locali per uffici in un contesto di mercato dominato da prudenza e incertezza generale. In numerosi casi le trattative, molto combattute, sono andate per le lunghe. La sensibilità ai prezzi da parte delle aziende locatarie si è dimostrata il principale motivo della domanda di locali per ufficio: il ribasso dei prezzi è diventato uno dei criteri essenziali, mentre la crescita svolge praticamente un ruolo marginale.

### I punti più bassi non sono ancora stati raggiunti

Il fornitore di servizi immobiliari Colliers, operante su scala nazionale, ritiene che il mercato immobiliare non abbia ancora toccato il suo fondo. Innanzitutto, il tasso di disoccupazione è destinato ad aumentare ulteriormente fino al 2011, con un conseguente calo del fabbisogno di locali per ufficio. In secondo luogo, tra due o tre anni saranno immessi sul mercato numerosi nuovi immobili, la cui costruzione è iniziata poco prima dell'inizio della recessione. I futuri locatari dei nuovi immobili tenderanno ad abbandonare i loro uffici attuali, solitamente ubicati in attraenti aree della City. Per la maggior parte delle nuove opere, tuttavia, i contratti di locazione stipulati all'avvio del progetto coprono solo il 50% circa della superficie, mentre l'altro 50% viene spesso offerto sul mercato a progetto ultimato. Ciò significa che, in assenza di eventuali trasferimenti in Svizzera di società estere e di una crescita interna, il mercato verrà comunque inondato dalle nuove superfici sviluppate nella misura del 100%.

Per questi motivi nei prossimi anni si dovrà mettere in conto un incremento dell'offerta disponibile, per cui le stime relative al 2010 risultano nel migliore dei casi discrete. Il 2010 sarà quindi contraddistinto dalla competitività e dalla pressione sui prezzi. A fronte di potenziali utenti propensi a negoziare più a lungo e a richiedere durate contrattuali più brevi, i proprietari degli immobili non potranno fare a meno di venire loro incontro. Il mercato si sviluppa dunque in modo evidente a vantaggio dei locatari. Non tutte le tipologie di superfici, però, dovrebbero essere colpite da questi sviluppi allo stesso modo. Per gli immobili con evidenti lacune, infatti, si prevedono tempi duri.

### Zurigo: numerosi nuovi progetti in cantiere

L'offerta disponibile nell'area economica di Zurigo alla fine del 2009 era pari a 691.000 m<sup>2</sup>. L'aumento dell'offerta è stato registrato soprattutto nelle zone di Zimmerberg/Sihltal, Furttal e del CBD, mentre l'Unterland e l'Oberland zurighese hanno accusato una flessione. Il prezzo medio di affitto nel conglomerato di Zurigo ha assistito ad un notevole calo, passando da CHF 217 a CHF 200 netti al m<sup>2</sup>/anno: un chiaro segnale di abbassamento dei canoni nel centro di Zurigo.

Nonostante la crisi economica, l'espansione del mercato degli uffici a Zurigo continua a procedere a ritmo sostenuto. In questo contesto si annoverano p.es. i lavori di ampliamento delle Sunrise Towers nel quartiere di Leutschenbach, con 38.000 m<sup>2</sup> di superfici direzionali che sono state precedentemente affittate ad AXA Winterthur ed alla Credit Suisse. Dopo l'ultimazione degli immobili commerciali Conex e Andreaspark III, l'area di Zurigo nord continua a evolversi in un moderno quartiere d'affari, con nuovi progetti per uffici, alberghi e immobili residenziali in fase di sviluppo. Inoltre diversi progetti edili sono già in fase di realizzazione anche a Zurigo ovest e nell'area urbana HB, intorno alla stazione centrale.

### Ginevra: nuovo aumento della domanda in centro

Nel centro urbano di Ginevra l'offerta disponibile di superfici ad uso ufficio è aumentata di 20.000 m<sup>2</sup>, raggiungendo quota 117.000 m<sup>2</sup>. Il tasso di offerta nell'intero conglomerato urbano ha registrato un leggero aumento, passando al 3,1%, ma nel confronto nazionale ed internazionale resta ancora basso. Finora il conglomerato ginevrino ha tenuto testa alla crisi in maniera positiva. Per gli uffici in posizione centrale si sta nuovamente delineando un incremento della domanda. L'ampliamento dell'offerta, costatabile in prevalenza all'esterno della City, è inoltre accolto favorevolmente.

### Basilea: affitti in calo

Nel comprensorio di Basilea l'offerta di uffici disponibili è aumentata, raggiungendo un totale di 155.000 m<sup>2</sup>, con un incremento di 44.000 m<sup>2</sup> – il che corrisponde a una quota d'offerta pari al 4,3%. Tale crescita è stata registrata prevalentemente al di fuori del nucleo urbano, nelle zone limitrofe a sud e a ovest (ovvero nel Cantone di Basilea Campagna). Il livello dei prezzi degli affitti nell'ultimo anno si è mantenuto nel complesso costante, e ammonta a CHF 201 al m<sup>2</sup>/anno. Anche se la struttura settoriale di Basilea è tale da contenere la volatilità a fronte di oscillazioni congiunturali, per i prossimi mesi si prevede comunque un calo degli affitti.

### Berna: scarsa sensibilità ai cicli congiunturali

Le grandi aziende collegate allo Stato quali FFS, Posta Svizzera e Swisscom, nonché la Confederazione stessa, vantano una scarsa sensibilità ai cicli congiunturali e contribuiscono pertanto a mantenere a un livello costante il mercato bernese degli uffici. La percentuale di offerta di superfici direzionali nell'area economica di Berna è pari al 3% e l'offerta disponibile ammonta a 101.000 m<sup>2</sup>. Considerando l'intero comprensorio e tutte le categorie di immobili, il prezzo degli affitti è leggermente calato, scendendo da CHF 206 a CHF 191 al m<sup>2</sup>/anno. Sul fronte dei nuovi progetti, nella regione si notano diversi segnali di attività.

### Losanna: nuovo slancio per la città basata sulla conoscenza

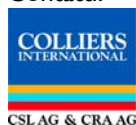
Lo scorso anno la crisi economica ha determinato un rallentamento del mercato degli uffici anche a Losanna, con un conseguente calo della domanda. I prezzi degli affitti sono però rimasti relativamente stabili. L'offerta disponibile si è assestata su 82.000 m<sup>2</sup>, il che corrisponde a una percentuale di offerta pari al 4,6%. La maggior parte degli affitti per uffici rientra nella fascia tra CHF 160 e CHF 330 al m<sup>2</sup>/anno. Nuovo slancio allo sviluppo di Losanna quale città basata sulla scienza è apportato dall'area di Ecublens. Entro la fine del 2012, infatti, nelle immediate vicinanze del campus del Politecnico federale ETH sorgerà il cosiddetto "Quartier de l'innovation": 37.000 m<sup>2</sup> di superfici destinate a uffici e laboratori per centri di ricerca di aziende private quali Logitech e imprese start-up.

## Rapporto sul mercato degli uffici Svizzera 2010/Informazioni per i media

Il rapporto di mercato viene pubblicato il 1° febbraio 2010 e può essere ordinato all'indirizzo di seguito riportato o scaricato in formato PDF dal sito Internet [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch).

In qualità di offerente indipendente leader nel settore immobiliare, Colliers (Svizzera) pubblica dal 1992 una panoramica sistematica dell'offerta nazionale di superfici ad uso ufficio. Il rapporto sul mercato degli uffici rileva ogni anno l'andamento delle superfici destinate a uffici e servizi nei principali centri economici della Svizzera, ed è quindi considerato un indice importante per il settore immobiliare. Il rapporto si basa sulla valutazione dell'offerta delle 30 principali piattaforme immobiliari online (in collaborazione con Immovista), nonché su sondaggi e interviste con circa 200 esperti.

### Contatti:



Colliers (Svizzera) AG  
Daniel Stocker, Consultant Research & Market Analysis  
Tel. 043 210 51 61, [daniel.stocker@colliers.ch](mailto:daniel.stocker@colliers.ch)