

Terziario. In calo soprattutto le strutture più obsolete con open space, poca connettività o senza sistemi di filtraggio dell'aria. Richiesti spazi per videoconferenze o utilizzabili in co-working

Mercato degli uffici, canoni al ribasso per chi non innova

Adriano Lovera

Il segmento uffici inizia a subire l'effetto Covid, sia per quanto riguarda i valori di mercato, sia per quanto riguarda gli effetti dello smart working sulle scelte immobiliari delle aziende. È quanto emerge dal report redatto da World Capital, con i dati aggiornati al primo semestre del 2020. Rispetto all'edizione sul 2019, in molte piazze si registra uno scivolamento dei canoni di locazione (espressi in euro/mq/anno). Un calo che non riguarda tanto la parte alta della forchetta di prezzo "minimo/massimo", visto che nelle zone centrali o in quelle più ambite le punte più elevate hanno subito poche variazioni. Quanto, piuttosto, un allargamento verso il basso del range, segno della disponibilità da parte dei proprietari a concedere gli spazi a canoni "raffreddati".

Milano è la città più richiesta: in centro il massimo di canone di locazione rimane elevato seppur in calo con 550 euro contro i 585 della rilevazione precedente. E se prima il livello minimo del centro non scendeva sotto 320 euro, adesso possono bastarne anche 200. Lo stesso succede in un'altra zona ambita, Porta Garibaldi, dove il canone di partenza è ora 240 euro contro i 300 del 2019. Il trend si conferma anche in periferia, dove ora il "minimo" è 80 euro contro 140. Si "allarga" la forchetta anche a Roma Centro, dove si passa da un livello "max-min" 160-360 agli attuali 110-415, mentre all'Eur passa da 170-320 a 130-325 di oggi. E in generale il centro città diventa più accessibile anche al-

trove, come a Firenze dove oggi come valore minimo si registra 110 (contro 150), Torino (95 contro 120) e Bologna (100 contro 120).

A livello di rendimenti, questo riposizionamento dei valori per ora ha effetti limitati nelle zone centrali, mentre un trend in crescita è ben evidente in alcune periferie, per effetto della maggior rischiosità o della scarsità di domanda. Fuori Firenze, il livello massimo di rendimento passa dal 7% fino all'8,5%, mentre nell'hinterland di Milano balza dal 6% all'8%. E infatti, è nell'hinterland che si concentra quasi la metà degli uffici attualmente sfitti nel milanese (670 mila mq su 1,5 milioni di mq di "vacancy").

Oltre ad analizzare il mercato, lo studio di World Capital permette di intravedere le tendenze degli uffici sia nel breve che nel medio termine, grazie a un sondaggio effettuato su un campione di circa 200 rappresentanti del mondo dei servizi, tra cui banche e assicurazioni, ma anche delle libere professioni e del settore del real estate, che si sono espressi sulla sistemazione degli uffici attuali, sulle necessità e sulle prospettive future. Più della metà delle imprese dichiara di aver già modificato gli spazi di lavoro, adeguandoli alla nuova realtà fortemente basata sull'home working: ad esempio, il 23% ha allargato le postazioni per garantire distanze minime di sicurezza, il 14,9% ha optato per spazi condivisi a rotazione stile co-working, il 6,8% ha rinunciato all'open space per tornare agli uffici separati, l'8,1% ha mantenuto gli stessi spazi ma installando sistemi

avanzati di trattamento dell'aria.

Circa un quinto del campione è alla ricerca di nuovi ambienti, ma con esigenze opposte: il 13,5% necessita di una superficie più piccola perché ormai quella attuale è esagerata rispetto ai lavoratori in presenza, mentre un 5,4% punta a una maggior ampiezza per poter rispettare le norme di distanziamento sociale. Ed emergono ulteriori esigenze legate alla tecnologia: il 32,4% vorrebbe investire su server dedicati alla connettività da remoto, il 25,7% desidera un maggior numero di sale meeting attrezzate per le videoconferenze, il 24,3% sistemi di filtraggio dell'aria più performanti, mentre solo il 17,6% dichiara di non aver bisogno di particolari adeguamenti rispetto al passato.

Così cominciano a delinearsi le "sottocategorie" emergenti, che potrebbero guidare non solo la nuova distribuzione del personale sul territorio, ma anche rappresentare gli investimenti di domani, all'interno dell'asset class generica degli uffici. Tra queste, anche se non è più una novità, quella che riceve maggiore apprezzamento è il co-working, in realtà già diffusi in tante grandi città, una soluzione che l'82% del campione dichiara almeno di "considerare". Si fa strada anche il concetto di "Shared-offices", ossia uffici in cui due o più società condividono lo stesso spazio, diviso tra sale private e sale riunioni. Risuonano poco interesse, invece, il cosiddetto "Ufficio di prossimità", che significa ricavare ambienti condominiali adibiti a smart working, considerato di difficile applicazione.



Primo caso in Italia. Cbre Italy ha ottenuto la certificazione Well livello Gold per la sua sede di Milano, in Piazza Affari 2: alta attenzione al benessere dei dipendenti

Le quotazioni degli affitti degli uffici in Italia

	CANONI DI LOCAZIONE (€/MQ/ANNO)		RENDIMENTI (PERCENTUALI)		VACANCY (MESI)
	MIN	MAX	MIN	MAX	MEDIA
BOLOGNA					
Centro	100	240	5	7	9
Periferia	60	190	6,5	8	15
FIRENZE					
Centro	110	325	5	6	8
Periferia	80	225	5	8,5	16
MILANO					
Centro	200	585	3	6	5,5
Semicentro	160	420	4	6	15
Zona P. Garibaldi	240	450	3	7	12
NAPOLI					
Centro	90	215	5	6	9
Periferia	50	180	7	8	17
PADOVA					
Centro	100	190	4	6	10,5
Periferia	60	130	7	8,5	17
ROMA					
Centro	110	415	3	6,5	10
Eur	130	325	6	7	8,5
Quartieri urbani	100	280	6,5	7,5	6
TORINO					
Centro	95	210	5	6	13
Periferia	60	155	5	6,5	15

Fonte: World Capital

© RIPRODUZIONE RISERVATA