Uffici, spazi inutilizzati al 70% Le imprese avviano gli scambi

Immobiliare

Nascono nuove piattaforme per ospitare start up e dipendenti di altre società

L'ufficio del futuro? Piazza aperta con il 50-70% di aree per gli incontri e la socialità

Paola Dezza

Nestlé. Nella sede di Assago l'Innovation&Digital Centre, spazio fisico pensato per favorire la collaborazione tra colleghi e con realtà esterne

«Hub and club», spazi aperti ai residenti e alla contaminazione. Sarà l'evoluzione degli uffici svuotati dalla pandemia? Molti sono pronti a scommetterci, anche se complici i vaccini e la stanchezza del protrarsi dello "smart working" casalingo la speranza di tanti è di sedersi di nuovo alla propria scrivania, con distanziamento e regole ferree di condotta anti-Covid, almeno per metà settimana.

Le moderne torri che hanno popolato negli anni città come Milano, ma anche riqualificazioni di headquarter a Roma e nel resto del mondo sono state per un anno cattedrali deserte.

«L'occupazione media è sotto il 30%, c'è una abbondanza di superfici vuote» dice Daniele Di Fausto, ad di EFM, società italiana specializzata in spazi lavorativi, che ha creato il think tank Venture Thinking, un "acceleratore di ecosistemi" per radunare in piena pandemia filosofi, economisti, scienziati intorno al tema del lavoro e del futuro delle organizzazioni. Da qui l'iniziativa Hub Quarter, appena lanciata in Italia, una rete per mettere a sistema la condivisione di spazi inutilizzati.

«Le aziende che hanno spazi vuoti, spesso al piano terra, salotti e sale riunioni, possono aprirle a dipendenti di altre società o a start up – racconta Di Fausto -. Come ha fatto Toyota a Roma. Realizziamo il servizio con la piattaforma Myspot, già usata per gestire gli uffici». Dal 2018, quando è nata, l'applicazione ha gestito oltre 90 milioni di mq di spazi lavorativi nel mondo (EFM è presente in Germania, Usa, Brasile e Cile).

La ripresa del mercato attende un segnale dagli uffici, la fetta più importante dei volumi non residenziali. I dati del primo trimestre 2021 mostrano un netto calo: -37% gli scambi a quota 337 milioni di euro su 1,4 miliardi nel periodo considerato. «Sulla riduzione hanno pesato soprattutto la scarsità di transazioni e lo slittamento della pipeline per investimenti per l'emergenza sanitaria» dicono da Cbre.

Proprietari di portafogli immobiliari sbilanciati sul direzionale e gestori di asset stanno pensando a come riconvertire e razionalizzare gli spazi. E le future sedi di multinazionali già contemplano aree aperte al mondo esterno, start up ed eventi. Anche perché la riqualificazione di un edificio è driver di rigenerazione urbana per zone periferiche e degradate.

«Se ci interroghiamo sul futuro dei luoghi di lavoro in termini di benessere del personale e in relazione alle nuove condizioni e alle nuove attese nate a seguito della pandemia – osserva Di Fausto –, l'aspetto decisivo è guardare alle relazioni tra le persone e alle diverse attività che compongono una giornata di lavoro. Siamo convinti che le aziende inizieranno presto a ragionare in termini di ufficio diffuso, che dialoga con la città».

A determinare il futuro degli spazi anche le scelte sulla percentuale di smart working sostenibile. UniCredit fa sapere che nell'headquarter di piazza Gae Aulenti in questi giorni il tasso di occupazione si aggira intorno al 5%. Nel Diamantone occupato da Bnp Paribas vige il divieto di usare più del 50% delle postazioni. In Dhl Express Italy il 70% dei dipendenti che non svolge lavoro operativo sul campo opera in smart working. E così molti altri. «Nestlé sta rivedendo l'organizzazione dei suoi spazi aziendali (il 35% della forza lavoro è in smart working), considerando la sede non solo un semplice ambiente lavorativo, ma un luogo sempre più aperto al confronto e alla condivisione - dice Giacomo Piantoni, direttore risorse umane del gruppo -. Già durante la pandemia è stato inaugurato presso l'headquarter di Assago l'Innovation&Digital Centre, spazio fisico pensato per favorire la collaborazione sia tra colleghi che con realtà esterne, come partner e start-up, con cui Nestlé condivide percorsi finalizzati a sviluppare i propri progetti in ottica digitale».

«Prevediamo che da qui al 2030 il 30% degli spazi uffici verrà usato in modo flessibile - dice Barbara Cominelli, ceo JLL Italia -. Cambierà il layout interno. Oggi il 60-70% degli spazi è per il lavoro individuale e il resto sono aree comuni, la percentuale si ribalterà». Salotti, terrazze attrezzate, aree relax domineranno i centri direzionali.

«Il processo è lento ma le multinazionali hanno iniziato il percorso di revisione degli spazi - dice Filippo Rizzante, Cto di Reply, società di consulenza e system integration che opera nel campo dell'innovazione e delle nuove tecnologie -. Non si tornerà alla situazione del febbraio 2020».

Il real estate però non perde il proprio appeal. Anzi. «Nei prossimi anni la situazione sarà caratterizzata da un QE ancora attivo, liquidità, bassi tassi di interesse e inflazione sotto controllo (2% attesa) – dice Marzio Longo, partner dello studio legale Greenberg Traurig -. Vedremo la dislocation di attività, molti posti non necessariamente ci saranno dopo il Covid. Con queste premesse il real estate rimane fondamentale nella allocation dei grandi investitori perché lo spread rimane interessante». Ed è su questo scenario che si innestano due megatrend: tematiche Esg e digitalizzazione. «Attenzione all'ambiente, nuove regole sanitarie, lotta alla diseguaglianza sociale fino alle offerte abitative per fasce svantaggiate sono temi in auge – dice Longo -. L'edificio sarà fonte di reddito se saprà fornire servizi sofisticati ai tenant».

Già oggi nelle scelte (caute) di investimento dei grandi soggetti del settore si percepiscono queste scelte. Insieme alla intenzione di acquistare edifici a reddito, con flussi di cassa assicurati.

L'ANALISI

30%

Quota di spazi flessibili
Entro il 2030, secondo JLL, saranno pari al 30% del totale gli spazi flessibili. Gli uffici flex sono cresciuti in media del 25% dal 2014, ma la pandemia ha determinato una impennata nelle richieste di questa tipologia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA