

Milano - Martedì 29 Giugno 2021

L'immobiliare torna in ufficio

Loreto, Corvetto e viale Monza

nel «radar» delle imprese

di Giacomo Valtolina

Fiducia in crescita e progetti avviati. «Milano calamita post-pandemica»

Nella città che dibatte sul futuro del lavoro ai tempi dello smart working, due numeri raccontano la doppia velocità a cui naviga, attraverso i mari della pandemia, il mercato degli uffici milanese: la quantità di metri quadrati sfitti (1,7 milioni, hinterland incluso) e quella dei nuovi sviluppi da qui al 2024 (progetti approvati e in costruzione per 970 mila mq). Il nuovo che avanza e il «vecchio» che arranca.

È la metafora dell'economia post-Covid (non solo immobiliare), in cui la domanda di case e di uffici di ultima generazione supera l'offerta, mentre gli immobili esistenti necessitano di ammodernarsi per evitare di adeguare i prezzi al ribasso. Ma le imprese operative su Milano non sono in fuga verso la campagna come molti «lavoratori agili» e, anzi, sembrano continuare a vedere nella città la localizzazione ideale. I prezzi medi cittadini restano concorrenziali a livello globale, il che apre a una quota di imprese in arrivo anche dall'estero: con 585 euro al metro quadro l'anno (contro i 1.700 di New York, gli 850 di Londra e gli oltre 600 di Monaco e Parigi), Milano è in linea con Francoforte, Chicago e Madrid e più cara rispetto a Berlino, Bruxelles e Amsterdam (giusto per dare alcuni ordini di grandezza mediani). Determinante però è la scelta di quartieri e settori (un esempio sintomatico sono i contratti firmati in piena epidemia da Ntt Data per la nuova sede a The sign, a Romolo). Proprio per selezionare l'habitat ideale per le imprese, si stanno moltiplicando i modelli per cercare le collocazioni più adatte e calamitare gli investitori.

Lo studio più recente si trova nell'ultimo report della società di consulenza World Capital, specializzata nella logistica, che ha elaborato un sistema sintetico per valutare i quartieri più attrattivi in questa riorganizzazione di costi, spazi e tecnologie, soppesando una serie di indicatori: certificazioni energetiche, collegamento alle reti del trasporto pubblico e viabilistiche, presenza di piste ciclabili, di stazioni sharing e dei servizi urbani principali, dalle farmacie a supermercati e sportelli vari. E tenendo conto di quanto centro e semi-centro siano state le zone più colpite dall'aumento dello sfitto nel 2020 (più 10 e più 5 per cento), pur restando le più attrattive, anche in prospettiva.

Il risultato dei calcoli ponderati premia tre quartieri: Lodi-Corvetto, Loreto e viale Monza. Due di questi sono interessanti anche perché al centro di piccole e grandi rivoluzioni urbanistiche, dal restyling di piazzale Loreto allo sviluppo dello scalo Romana.

Intanto le persone stanno tornando in ufficio. «È in atto una riorganizzazione da parte delle imprese già presenti in città o in arrivo da fuori — spiega l'ad di World capital, Andrea Faini —: si cercano spazi più ridotti, più sostenibili, dai canoni di locazione minore, magari mantenendo sedi di rappresentanza in centro e le sedi operative fuori. Dai nostri calcoli i tre quartieri individuati sono i più promettenti». Il lavoro agile cambia gli scenari ma gli uffici fisici restano punto di condivisione, anche a livello progettuale: «Agli open space si affiancano aree comuni per riunioni e scambi creativi». Se Milano avrà vocazione più residenziale o direzionale in futuro dipenderà dai quartieri. E dai settori: «Oggi, per esempio, c'è grande domanda di spazi dalla farmaceutica».

Lo studio aggiorna inoltre i valori immobiliari del mercato degli uffici al primo semestre, con l'aumento dei canoni sia in centro sia in periferia. Il clima di fiducia ha effetto calmierante sui rendimenti, in crescita solo in periferia. Se infatti le localizzazioni attorno alla cerchia della 90/91 rappresentano l'offerta oggi più promettente, l'85 per cento delle imprese non crede invece all'esodo fuori città.

