

In Europa sale la domanda di affitti per uffici

Real estate

Recupero nel post Covid dei volumi occupati ma salgono i canoni spinti dall'inflazione

Paola Dezza

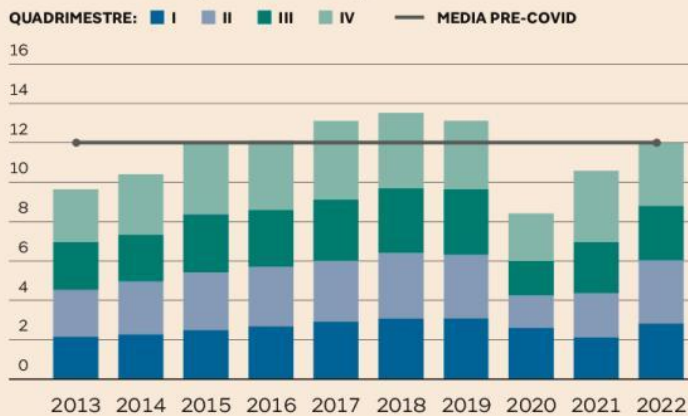
«Fly to quality» è la filosofia che guida oggi investimenti e soprattutto locazioni nel mondo degli uffici. Una domanda di affitto in forte crescita, per uffici di qualità, spazi ideati con attenzione alla sostenibilità e in location di primo livello caratterizza il mercato in Europa. E i canoni salgono di conseguenza, trainati anche da un'inflazione che è stata per mesi fuori controllo.

L'altro lato della medaglia però raffigura il calo degli investimenti, che nel 2022 sono scesi per il segmento direzionale del 20%, frenati dalla cautela degli investitori sull'intero settore immobiliare e da tassi di interesse in deciso aumento che hanno reso meno interessante le operazioni a leva. Anche se in questo panorama ci sono Paesi come Italia, Belgio, Irlanda e Romania dove i volumi sono saliti in maniera considerevole se paragonati alla media storica, mentre a pesare è il calo dei volumi in Germania e Regno Unito, i due mercati maggiori. Da Cbre ricordano che il volume degli investimenti in Italia nel 2022 è stato pari a 11,7 miliardi, il secondo risultato migliore di sempre, grazie al forte recupero post-Covid guidato dalle ottime performance della logistica e dal rinnovato interesse nei confronti degli uffici. «Anche se l'avvio del processo di normalizzazione delle politiche monetarie e il conseguente innalzamento dei tassi ha provocato un aumento del costo del capitale, contribuendo a rallentare la nascita di nuove operazioni durante la seconda metà dell'anno» dicono da Cbre. Il 2023

Il mercato

I MQ DI UFFICI PRESI IN AFFITTO IN EUROPA DAL 2013 A OGGI

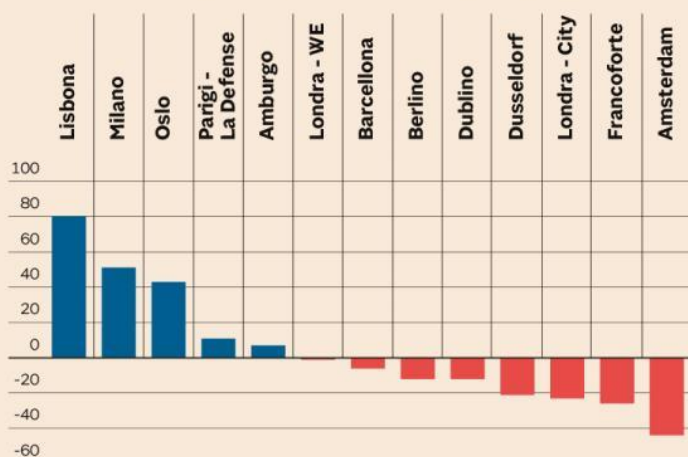
I volumi di locazione per trimestre di ogni anno. Dati in milioni



Fonte: Savills

MQ AFFITTATI NELLE MAGGIORI CITTÀ EUROPEE

% di cambiamento rispetto alla media pre-pandemia. Anno 2022



continuerà a risentire dell'atteggiamento wait-and-see degli investitori, alla ricerca di un punto di incontro tra domanda e offerta sulle aspettative di pricing.

Nel corso del 2022 ben 12,6 milioni di mq di spazi uffici sono stati affittati in Europa, il 15% in più di un anno prima, quando molti han-

no lavorato da remoto, secondo i dati Cushman & Wakefield. I canoni salgono del 6,2% nell'ultimo quarter paragonato a un anno prima, la maggior crescita dal 2008. «Il take up di uffici in Europa ha raggiunto i livelli pre pandemia - conferma Mike Barnes, associate director European research team di

Savills -. E anche se lo smart working resta un trend importante, l'occupazione settimanale degli uffici è salita al 65-70% oggi».

Lo spazio disponibile in Europa è cresciuto dello 0,7% in un anno a quota 22,6 milioni di mq, in base ai dati di Cushman & Wakefield. Nel 2022 sono stati completati 4,3 milioni di mq, meno dei 4,8 milioni di un anno prima. I tenant riconoscono agli uffici un ruolo sempre più centrale nel migliorare l'efficienza e la qualità della vita dei propri dipendenti. L'attenzione a nuovi layout, un maggiore impiego della tecnologia e l'adozione di più un ampio range di certificazioni ESG caratterizzeranno la domanda di uffici nel 2023, anche in ottica di efficientare i costi. La domanda è guidata anche dalla ricerca di soluzioni che rispettino i criteri di sostenibilità, in linea con i target sul clima. L'offerta, invece, risente dei costi dei materiali in crescita e dell'inflazione.

«I tenant sono focalizzati sulla richiesta degli spazi migliori nelle location più appetibili per trattenere i dipendenti e attirare talenti» spiega Nigel Almond, a capo della divisione data analytics Cushman & Wakefield. «A Milano sono stati 500mila i mq presi in affitto, almeno l'80% è di grado A. In città sono disponibili 1,4 milioni di mq, ma solo meno della metà è di grado A» spiega Joachim Sandberg, a capo di Cushman in Italia.

Ma la crescita dell'attività non è sufficiente. L'aumento dei costi ha intaccato il mondo delle costruzioni, interrompendo cantieri e bloccando iniziative.

«Due i trend chiave da tenere d'occhio. La crescita dei canoni nel segmento prime e la debolezza degli uffici secondari» dice Jos Tromp, a capo di Research & Data Intelligence Continental Europe di Cbre. Ed è anche sulla riqualificazione e riconversione degli uffici periferici che si gioca la sfida del futuro.