



Innovazione. Il business district Symbiosis di Milano

Sugli uffici prevale la cautela Cresce la domanda di nuovo

Direzionale. L'Italy Office Snapshot di Jll certifica un primo semestre in forte flessione. Ma la prudenza dei capitali stride con la pressione per maggiori spazi green e tecnologici, facendo lievitare i canoni

Pagina a cura di
Laura Cavestri

Per ripartire servono una stabilizzazione (e poi un calo) dei tassi di interesse, dell'inflazione (strettamente connessa anche al mercato dell'energia), un repricing per rendimenti meno compressi, dato che manca il capitale *core* e il mercato è, per lo più fatto, di investitori che esigono flussi di cassa: più *income return* che *capital value*.

La frenata di costruzioni e riconversioni avrà l'effetto di accentuare il già cronico divario tra domanda e offerta

Un anno (quasi) trascorso alla finestra, per il mercato degli uffici, in Italia e in Europa, secondo l'ultimo *Italy Office Snapshot 2023* di Jll. Dal punto di vista dei mercati dei capitali, il settore degli uffici, nella prima metà del 2023, nell'area Emea, ha registrato investimenti per 18,6 miliardi (-62% anno su anno e in linea con il mercato complessivo in calo del 54 per cento).

Il quadro nazionale

Nei primi sei mesi, in Italia sono state registrate 21 operazioni di investimento in uffici per un valore di circa

500 milioni di euro, con una contrazione dell'80% sullo stesso periodo 2022. Certo, il I semestre 2022 aveva dato performance record (2,5 miliardi) ed è da notare che circa il 17% del totale dei volumi investiti in uffici è finalizzato al cambio d'uso destinazione degli edifici ad altri usi, tra cui quello abitativo/residenziale e all'ospitalità. Il *core* rappresenta circa il 47% dei volumi totali, il 25% è *value add*.

Destinazioni e rendimenti

Milano rimane la destinazione preferita, attirando volumi per circa 300 milioni di euro (62% del totale) con dieci operazioni. Roma segue con cinque operazioni e circa cento milioni di euro (il 20% il totale). Altri 88 milioni di euro (il 18% del totale) sul resto d'Italia.

I rendimenti *prime* nel secondo trimestre del 2023 sono aumentati di dieci punti base, sia a Milano (4%) che a Roma (4,25%) rispetto al primo trimestre del 2023 e si mantengono competitivi rispetto alle principali città europee che generalmente hanno sperimentato una decompressione dei rendimenti più elevata. In Italia, del resto, l'asset di qualità *prime* ed *Esg compliant* resta, in termini di offerta, sotto della domanda.

Gli affitti degli uffici *prime*, a Milano, hanno infatti toccato i 700 euro al mq annuo (+50 euro anno su anno), mentre a Roma sono stabili a 520 euro al mq annuo.

LE CIFRE

500 mln

Gli investimenti in Italia

È il valore degli investimenti, nel segmento office, in Italia, nel primo semestre 2023

4%

I rendimenti

È la percentuale di rendimento *prime* a Milano nel secondo trimestre 2023. A Roma è al 4,25 per cento

700 €

Il canone

È il valore del canone di locazione *prime* al metro quadro annuo, a Milano. In aumento, anno su anno, di 50 euro. A Roma il dato è stabile a 520 euro al mq annuo

Il quadro del mercato e previsioni

«La domanda si conferma dinamica, focalizzata su location *prime* e immobili di grado A – ha detto Stefania Campagna, *head of markets* di Jll Italia –. A Milano si registra un tasso di rientro in ufficio dell'85%: quindi, al netto di una maggiore flessibilità offerta dallo smartworking, le persone considerano l'ufficio un luogo centrale. Nelle città italiane si delinea un'ampia domanda attenta ai parametri Esg, a beneficio degli investimenti».

«Occorre distinguere tra un mercato degli investitori, attualmente prudenti, e un mercato occupazionale, che oggi vede il completamento di tanti sviluppi partiti prima che le condizioni macro-economiche cambiassero – ha spiegato il managing partner di Cushman & Wakefield Italy, Joachim Sandberg –. Gli investitori sono prudenti. Ma la domanda resta forte e sana. Nel 2022, il *take up* degli uffici ha raggiunto i 500mila mq, ma nel 2023 chiuderemo a 400mila mq». Il mondo *office* sconta i mutui e i costi di costruzione. Ma Sandberg vede una stabilizzazione nel prossimo anno. «Oggi – ha concluso – oltre al ritorno in ufficio, permane la cronica mancanza di offerta di prodotto di alto livello. In Ue, intanto, incalzano le direttive per rinnovare il patrimonio edilizio commerciale. Nei prossimi anni, il direzionale sarà un'asset class estremamente vivace».