

di Luca Blasi

Gabetti: Office, tengono i canoni di locazione ma bisogna pensare al format del futuro

Office Market Overview, Milano e Roma Q4 2020



Che il settore dell'office sia stato impattato dai provvedimenti resi necessari per fronteggiare la pandemia è sotto gli occhi di tutti: nel 2020 il grande impulso dato allo smart working non solo ha ridotto inevitabilmente l'assorbimento, ma anche obbligato a ripensare al format stesso. È comunque evidente che non si potrà fare a meno degli uffici. Come peraltro conferma la tenuta dei canoni di locazione, che prevedo si manterrà anche nei prossimi mesi. Sicuramente la partenza della campagna vaccinale a dicembre ha permesso di iniziare a riprogettare il futuro, al momento però gli operatori stanno ragionando sulle nuove modalità di fruizione degli office, motivo per cui il mercato è ancora tendenzialmente rallentato. Se questo vale in generale, è comunque vero che gli spazi giusti, nei posti giusti restano sempre di particolare appeal, con Milano che in Italia mantiene leadership e interesse.

Ciò premesso, il Covid-19 ha accelerato il processo già in atto riguardo alla necessaria modernizzazione degli immobili. In altre parole, il vero distinguo sarà sempre più tra lo stock di immobili vetusti - che di fatto vedranno sempre una minore richiesta - e quelli riqualificati. Pertanto è indispensabile avviare un

processo di riqualificazione che porti a creare un'offerta di uffici moderni, oppure trasformati completamente, a seconda delle opportunità, per esempio in residenziale, senior living o student house. Tutto questo considerando che lo smart working è presumibile proseguirà anche nel post emergenza, magari per uno o due giorni a settimana. Con una conseguente, prevedibile contrazione dei metri quadrati complessivi degli uffici che verrà però in parte recuperata da due nuove esigenze fondamentali: innanzitutto le singole postazioni, proprio per le nuove norme di sicurezza, dovranno comunque essere più comode e soprattutto spaziose. Inoltre bisognerà aumentare le sale riunioni e gli spazi comuni dedicati a socializzazione, brain storming, team building per sopperire al fatto che i vari dipendenti non saranno in presenza tutti i giorni. Fermo restando, come anticipato, che i canoni di locazione, non evidenziano una tendenza al ribasso. Certo, per quanto riguarda gli affitti, i landlord stanno spesso concedendo riduzioni e/o facilitazioni, con un maggior ricorso allo step rent, senza intaccare però il canone a regime perché vorrebbe dire diminuire il valore dell'immobile. Una scelta, quella della svalutazione, non giustificabile al momento - a maggior ragione da parte degli operatori istituzionali - visto che le attuali difficoltà sono causate da un evento straordinario, non da una situazione strutturale. Entrando nel merito del report realizzato dal nostro Ufficio Studi, il settore office ha chiuso il 2020 con un assorbimento di 294.500 mq a Milano e di 120.000 mq a Roma, registrando un calo rispetto al 2019. Anno che, peraltro, era stato particolarmente positivo per il comparto. Per quanto concerne la superficie locata, nel capoluogo lombardo i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 39% della superficie totale, grazie principalmente alla registrazione di un pre-let di circa 41.000 mq nel primo trimestre, seguito dall'Hinterland con il 19%. Nell'ultimo trimestre, Q4 2020, si evidenzia una transazione di circa 19.000 mq nella periferia sud-est riguardante il Comune di Milano. Sul fronte dei canoni prime, si segnala una stabilità nel CBD a circa 600€/mq annuo rispetto al trimestre scorso e in aumento in confronto allo stesso periodo del 2019. Anche i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto al trimestre precedente, con un prime yield intorno al 4,5% nella zona centrale di Milano. Nella capitale, invece, la zona periferica è la macroarea di preferenza, grazie un assorbimento totale pari al 34%. I canoni risultano stabili rispetto al trimestre scorso, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a 440€/mq annuo. Pure a Roma i valori dei rendimenti non hanno subito variazioni significative, con un prime yield nella zona centrale della città mantenutosi intorno al 5%.

Report completo scaricabile al link:

[OFFICE MARKET OVERVIEW Milano e Roma Q4 2020 \(gabettigroup.com\)](https://gabettigroup.com)

PERSONA



Luca Blasi Toccacelli

SOCIETÀ



Gabetti Property Solutions