

di Luca Blasi

Blasi, Gabetti: i canoni office dovrebbero restare stabili

Secondo il Direttore Generale di Gabetti Agency aumenteranno condizioni di flessibilità e incentivi



Dopo aver archiviato un 2019 decisamente brillante, il mercato degli uffici in Italia ha registrato nel primo semestre dell'anno un assorbimento di 169.600 mq a Milano e di 44.600 mq a Roma. Un dato in flessione rispetto allo stesso periodo 2019, attribuibile principalmente a 2 motivi: da un lato all'innegabile confronto con il 2019, anno particolarmente positivo; dall'altro, all'impatto della pandemia - in special modo nei mesi di lockdown, marzo e aprile - con il conseguente, inevitabile congelamento di alcune transazioni. Nonostante il mercato dell'office abbia manifestato segnali di ripresa già a partire da maggio, solo a fine anno sarà comunque possibile tracciare un quadro più chiaro dell'andamento del settore. Anche se a livello di assorbimento, nell'ultima parte dell'anno ci potrebbe essere di fatto un recupero rispetto al primo semestre. Per quanto riguarda il costo degli affitti, malgrado il perdurare dell'incertezza, ipotizziamo, soprattutto da parte di proprietari istituzionali, che i canoni di locazione a regime rimarranno sostanzialmente stabili. Parallelamente, prevediamo una maggiore propensione da parte loro ad accettare condizioni di

flessibilità e incentivi a favore dei nuovi locatari. Per quanto concerne le tendenze in atto, il perdurare dello stato di emergenza con il necessario distanziamento sociale, ha causato l'accelerazione del processo di adeguamento degli spazi a uso ufficio allo smart working. Per rispondere a questa esigenza, anche nel medio periodo, gli spazi dovranno essere sempre più interconnessi e favorire la comunicazione proprio per integrare questa nuova modalità. Si dovranno pertanto ridefinire i layout: è prevedibile un aumento dei metri quadri per postazione, con il ritorno anche di alcuni ambienti singoli a completamento dell'openspace. A riguardo è ipotizzabile quindi una riduzione contenuta della superficie complessiva, dovuta appunto, all'adozione dello smart working che, è probabile permanga come modalità di lavoro per uno o due giorni a settimana anche dopo l'emergenza. Non credo comunque che questi cambiamenti stravolgeranno il modo di vivere gli uffici, bensì rappresenteranno un'opportunità di miglioramento. Entrando nel merito dei risultati del primo semestre, Milano come sempre ha trainato il settore dell'office: in termini di superficie locata i mercati più attivi sono stati la Periferia, con il 50% del totale - grazie principalmente alla registrazione di un pre-let di circa 41.000 mq nel primo trimestre - seguita dalla zona di Porta Nuova Business District con il 26%. Il prime rent, espresso nel CBD, è stato di 600 €/mq annuo nel secondo trimestre, in linea con quello precedente. Sempre nel capoluogo lombardo, le zone più dinamiche per la costruzione di uffici sono quelle di Ripamonti-Fondazione Prada e di Rogoredo, che beneficia dell'alta velocità. Oltre al Porta Nuova Business District che, di fatto, funge da volano per la riqualificazione delle aree circostanti. Se si passa nella Capitale, la zona dell'EUR è risultata essere la macroarea di maggiore preferenza, con il 33% dell'assorbimento totale. Anche a Roma i canoni di locazione si mantengono stabili, con un prime rent nelle zone più centrali della città pari a 450€/mq annuo. Qui lo sviluppo della direttrice Roma-Fiumicino, a partire dall'area intorno all'aeroporto, sposterà il baricentro delle nuove costruzioni. Infine, da tenere d'occhio, fra le altre città, Bologna: proprio per la sua posizione geografica particolarmente strategica sul territorio italiano, come punto di collegamento tra Nord e Sud, sarà particolarmente valorizzata. Non solo è facilmente raggiungibile ma, nella fattispecie, i costi degli uffici sono evidentemente più bassi.

ARGOMENTI

Mercato Uffici Smart Working

PERSONA



Luca Blasi Toccacelli

SOCIETÀ



Gabetti Agency