

Uffici in ginocchio per il lavoro da remoto. Si rialzeranno?



di Teresa Campo

Il paziente è malato ma si salverà. E lo stesso accadrà agli uffici. Per esperti e investitori sul comparto grava più un danno di immagine, o di prospettiva, «che non una crisi strutturale come quella per esempio dei centri commerciali», premette Luca Blasi, direttore generale di Gabetti Agency. Colpa del lockdown che, accelerando di colpo il ricorso allo smart working, ha impresso nella mente di tutti uno scenario di uffici deserti e gente che lavora gioiosamente da casa. Di fatto un'occasione di maggior autonomia e flessibilità per i lavoratori, ma anche di risparmio per le aziende che potranno così ridurre drasticamente la loro necessità di spazi e quindi la spesa per comprarli o affittarli. Le cifre però per ora non confermano questo scenario. È vero infatti che «da gennaio a settembre gli investimenti sono diminuiti di un buon 10%, da 2,4 a poco meno di 2,2 miliardi», aggiunge Simone Roberti, responsabile ricerca di Colliers, «ma il resto del mercato ha perso il 35%, con punte del 60-70% nel caso di centri commerciali e hotel». L'ultimo trimestre non ancora concluso invece fa un po' storia a sé: si conferma più vivace dei precedenti in quanto, nonostante le nuove restrizioni, vede parecchie operazioni prima della chiusura dei budget annuali. Non abbastanza vivace tuttavia da poter raggiungere i 2,5 miliardi di investimenti del quarto trimestre 2019 visto che secondo le stime non si arriverà neanche a 2 miliardi. Il calo annuo arriverà quindi almeno al 15%, non drammatico tuttavia considerando che il real estate, uffici inclusi, viene da anni record: 11,8 miliardi nel 2019 contro i 7-8 di quest'anno.

Niente a che vedere comunque con il minimo di 1,8 miliardi toccato nella crisi del 2012. Limitato per ora anche l'impatto del Covid su affitti e prezzi. «Entrambi hanno tenuto, anzi per esempio in zona Cordusio a Milano i canoni sono perfino saliti schiacciando i rendimenti al 2,6-2,8% dal precedente 3,2%», prosegue Roberti. «Al massimo più che uno sconto mensile o annuo i proprietari hanno concesso delle agevolazioni, per esempio alcune mensilità in più a costo zero: in questo modo il canone annuo resta intatto e il prezzo dell'immobile non ne soffre in caso di vendita». Dopodiché tutto dipende da cosa accade in sede di rinnovo dei contratti in scadenza: la riconferma va data almeno sei mesi prima, e lì si vedrà se pioveranno disdette o richieste di riduzione degli spazi, che in ogni caso non saranno molto inferiori rispetto alla quota di smart working», aggiunge Blasi. Tutto dipenderà da quando si supererà l'emergenza sanitaria e da quanto a quel punto resterà dello smart working. Lo scenario futuro non è ancora chiarissimo, ma alcuni punti sì. I responsabili lavorativi in genere preferiscono avere i dipendenti sott'occhio, per ragioni di controllo ma soprattutto di facilità di organizzazione del lavoro e di comunicazione. Il lavoro da casa non si affermerà al 100% ma coprirà al massimo un paio di giorni a settimana. Forse serviranno meno postazioni di lavoro ma più spazi per riunioni. Per gestire lo smart working a giornata con meno postazioni servirà un manager di gestione e magari una app. L'home working può diventare oggetto di contrattazione: più tempo a casa invece di un aumento. Per i grandi investitori gli uffici resteranno comunque l'asset più stabile in portafoglio, purché moderni e al passo con l'evoluzione della domanda. Gli altri, non li vorrà più nessuno. (riproduzione riservata)

