

Blasi, Gabetti Agency: l'Office guarda al post pandemia per definire nuove modalità e soluzioni

Luca Blasi, Direttore Generale Gabetti Agency



La pandemia continua a impattare sul mercato uffici che ha chiuso il Q1 2021 con un assorbimento di 70.100 mq a Milano e 26.300 mq a Roma. Un risultato complessivamente in calo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, determinato in generale dalle conseguenze dell'emergenza sanitaria Covid-19 e - per questo settore in particolare - dall'obbligato utilizzo dello smart working. Nel capoluogo lombardo, per quanto riguarda la superficie locata, le zone più attive sono state il CBD, con il 32% della superficie totale, seguito dal Porta Nuova Business District con il 22%.

Anche nella capitale, la zona del CBD risulta essere la macroarea di preferenza, con il 35,6% dell'assorbimento totale. In tema di canoni, si evidenzia in entrambe le città un andamento stabile rispetto al trimestre precedente: a Milano nel CBD i canoni prime si mantengono a circa 600 euro al metro quadro annuo, mentre a Roma il prime rent nelle zone più centrali resta pari a 440 euro al metro quadro annuo. Premesso che la performance dei primi tre mesi del 2021 è raffrontata a quella del primo trimestre 2020 colpito solo marginalmente dagli effetti della pandemia, le minori transazioni registrate fotografano una situazione - tuttora in atto - caratterizzata da un generale attendismo. Ovvero, aziende e operatori stanno cercando di capire che strada intraprendere nel post pandemia riguardo alla gestione e alla modalità del lavoro, in relazione soprattutto allo smart working che, presumibilmente, in molti continueranno a utilizzare seppur

in percentuale inferiore all'attuale. Con un dato di fatto innegabile: il primo lockdown di marzo e aprile 2020 ha introdotto nella vita di tutti noi un nuovo modo di lavorare. Fermo restando - e ne sono pienamente convinto - che comunque non si potrà fare a meno degli uffici. Però evidentemente il format dovrà evolvere, innanzitutto in termini di duttilità e ottimizzazione degli spazi, con le postazioni di lavoro più distanziate ed evitando un'elevata densità complessiva di persone. È prevedibile una riduzione degli spazi totali, seppur non così marcata, perché bisognerà integrare con sale di condivisione, non solo strettamente di lavoro, ma anche per il confronto tra team e la socializzazione. Non a caso, le società che si stanno muovendo cercano comunque edifici nuovi, o completamente ristrutturati, preferendo spazi efficienti e già predisposti per questa nuova modalità di lavoro. Sempre più con pareti di vetro a tutt'altezza per creare interazione tra il dentro e il fuori, sposando il concetto di ufficio aperto. Come location a Milano si prediligono le zone vicino alla metropolitana e a Roma quelle ben collegate con i mezzi pubblici o facilmente raggiungibili in automobile. A fronte di tutto ciò, gli uffici non ristrutturati - o che non possono esserlo perché in immobili storici - difficilmente avranno un mercato. In altre parole sul fronte delle scelte, la forbice tra il vecchio e il nuovo si allargherà ulteriormente. Di conseguenza si sta verificando un trend opposto a quello particolarmente diffuso negli anni Ottanta, quando gli edifici destinati ad abitazioni venivano convertiti in uffici: adesso tornano a uso residenziale, perché così vengono valorizzati meglio non potendo, appunto, essere declinati nel concetto di office moderno. Con un ulteriore presumibile effetto, quello di rivitalizzare i centri storici, spesso appannaggio prevalentemente dei lavoratori, ripopolandoli con i residenti. Quali infine le previsioni per il mercato dell'office? In Italia Milano resterà il faro, ma in generale penso che bisognerà attendere l'ultimo trimestre del 2021 per iniziare a vedere i primi significativi movimenti, con una più evidente concretizzazione nei primi mesi del 2022. Le società faranno i conti con il mercato del futuro, le risorse necessarie e la scelta di spazi adeguati. Chi resterà nella sede modificandone l'assetto, chi pur restando nello stesso ufficio rilascerà parte degli spazi, chi si sposterà di zona, chi invece si trasferirà o opterà solo per lo smart working, oltre ovviamente ai nuovi arrivi. Certo è in questo settore dovremo abituarci a essere più duttili non solo nella gestione degli spazi, ma anche a livello di strumenti contrattuali. Trovando di fatto nuove soluzioni.

ARGOMENTI

Progetti

PERSONA



Luca Blasi Toccacelli

SOCIETÀ



Gabetti Agency



Gabetti Property Solutions