

UFFICI: ALLE PORTE DI UN NUOVO CICLO

*Intervista a Raimondo Cogotti, direttore
office Italia di Gabetti Property Solutions*

di Pietro Zara

I dati sugli investimenti immobiliari nel 2018 sembrano presentare un rallentamento, dopo un anno record per il nostro paese come il 2017. Su questo tutti gli operatori del settore sono d'accordo, ma a Milano sono numerose le nuove operazioni di sviluppo e riqualificazione che si stanno avviando nel comparto direzionale. Come si sta muovendo, allora, il mercato degli uffici, tradizionale settore core del real estate italiano? L'attuale incertezza economica e politica può influire su questo mercato? Lo abbiamo chiesto a **Raimondo Cogotti**, direttore office per l'Italia di **Gabetti Property Solutions**, che è tornato presso i nostri studi per registrare il consueto aggiornamento sui mercati direzionali di Milano e Roma.





RAIMONDO COGOTTI



GABETTI PS

Raimondo, dopo anni di crescita i volumi investiti nel real estate stanno calando, compreso il comparto uffici. È mutato l'atteggiamento degli investitori esteri nei confronti del direzionale italiano?

Quella degli uffici rimane l'asset class in testa alle preferenze degli investitori nel mercato italiano. Nello specifico, la città di Milano si pone in prima linea ed è stata caratterizzata da un trend positivo negli ultimi anni, complice l'Expo e l'adeguamento infrastrutturale dato soprattutto dall'Alta Velocità, che tuttavia ha bisogno di essere ulteriormente potenziata su più direzioni, come Lione e il Sud, replicando gli stessi effetti a Roma, Torino, Napoli in primis. Nel caso in cui il gap infrastrutturale del nostro Paese venga colmato, Milano si troverebbe al Centro di una rete a stella con i principali capoluoghi del Nord Italia, rispettando la soglia fisiologica delle due ore. Inoltre, gli investitori esteri hanno premiato l'impatto di queste potenzialità sullo sviluppo futuro di Milano, che offre già basi economiche estremamente solide. Inoltre l'Italia, oltre che essere tra le prime nazioni per industria, turismo e gastronomia a scala europea, vanta da sempre un ruolo di assoluto rilievo nell'ambito culturale.



 COPERNICO 40



GUARDA SU QITV

L'aggiornamento di Raimondo Cogotti sui mercati uffici di Milano e Roma nel terzo trimestre del 2018

L'interesse, affermi, rimane alto, soprattutto su Milano. A cosa è imputabile, dunque, la contrazione degli investimenti? È solo l'incertezza economica/politica a frenare gli operatori o ci sono delle caratteristiche negative intrinseche all'immobiliare direzionale?

Il rallentamento degli investimenti è fisiologico, soprattutto dopo il ciclo espansivo degli ultimi anni, oltre a una compressione evidente del rendimento, per il quale c'è poco margine per ulteriore valore aggiunto. Al contrario, c'è un grandissimo potenziale su aree emergenti della città in parallelo con la rigenerazione urbana. L'investitore internazionale guarda alla strategia degli investimenti in parallelo con il ciclo immobiliare su più mercati in contemporanea. Attualmente Milano rappresenta un mercato core plus, molto maturo, che deve essere considerato con attenzione, anche rispetto ad altri mercati, soprattutto dopo il picco degli investimenti del 2017 che ha raggiunto una quota di circa 11 miliardi. Intanto gli investimenti sul futuro ciclo sono già ben presenti; basta guardare, per esempio nel caso di Milano, allo Scalo Farini e a Mind, nell'area Expo.





Gli uffici, dicevi, rimangono in testa alle preferenze degli investitori. Si può condurre qualche riflessione sulla qualità dello stock affinché non perdano questo primato?

Lo stock immobiliare terziario realizzato nel corso degli ultimi anni risulta attrattivo per il mondo corporate in continua evoluzione, soprattutto a Milano, vista la sua realtà metropolitana (maggiormente connessa e internazionale). Le trasformazioni sono influenzate dalle nuove esigenze delle aziende sia in fase di crescita, come ad esempio la necessità di rafforzare la propria immagine e rispondere ai nuovi trend in tema di smart working, che dalla necessità di ottimizzare gli spazi. A Milano, con Porta Nuova, si è assistito a un vero e proprio fenomeno di "Rinascimento" del terziario, portando un'impronta moderna sul centro città. Per concludere, anche se gli immobili a uso ufficio di grado A sono ancora una parte minimale, che stimo sia inferiore al 10% dello stock globale, contro percentuali oltre il 30% dei mercati più maturi, le prospettive sono quindi molto positive a lungo termine.

