

I TRE DRIVER DEL MERCATO UFFICI

*Qualità, accessibilità e socializzazione
per modernizzare e far crescere il comparto*

di Raimondo Cogotti

Nel mercato uffici, le nuove parole chiave delle aziende che cercano spazi in locazione sono: qualità, accessibilità, socializzazione. L'efficienza, poiché la flessibilità degli spazi influenza direttamente il risparmio sui costi di gestione, perciò è un elemento fondamentale nell'identificazione di una soluzione in linea con nuove e mutate dinamiche corporate. Questo elemento è tuttavia insufficiente senza la qualità (in questo caso di Grado A e volendo Classe A), capace di motivare spostamenti di aziende anche su distanze notevoli. Un altro aspetto fondamentale è l'accessibilità, garantita dalla vicinanza ai mezzi pubblici, in primis la metropolitana - anche guardando a operazioni fuori Milano, come l'Energy Park di Vimercate (Grado A e LEED Platinum), è sufficiente quella stradale. Infine, un altro aspetto molto rilevante è quello della socializzazione, che è ormai un fenomeno quasi sinonimo di smart working: le aziende vogliono spazi adibiti alla messa in relazione tra colleghi, clienti, altre aziende, integrando sia



spazi per eventi, terrazzi, giardini, coworking (interni o in outsourcing), palestre, sale prove per band aziendali, servizi come ristorazione, bar, etc.

Infatti, guardando alle principali operazioni registrate nel capoluogo milanese sul decennio in corso, la modernizzazione nel comparto uffici è stata spinta anche dalle scelte strategiche in termini di location a seguito della tipologia di prodotto scelta da alcune società del comparto IT, seguite dai principali istituti di credito, società assicurative, high-tech e fin-tech. In termini di numeri, secondo il report "Office Milano Qualità" realizzato dall'Ufficio Studi Gabetti, nel 2017 le superfici sotto i 700 mq sono state quelle con

REPORT



IL MERCATO UFFICI DI MILANO E ROMA

*Ospite presso lo studio TV de ilQI, Raimondo Cogotti
esamina in questa nuova puntata di Report i dati sul
mercato uffici di Roma e Milano nel primo
trimestre del 2018.*

CLICCA QUI



il maggior mercato in termini di contratti chiusi; in particolare nel 2017 la quota è stata circa del 51%, mentre nel 2016 è stata di circa il 46,8%. L'aumento è stato particolarmente evidente nelle zone del CBD Centro Storico e del Semicentro meneghino, mentre nella zona di Porta Nuova è stata la classe dimensionale 2.500-5.000 mq a registrare la crescita maggiore. In Periferia si è rilevato un significativo aumento dei contratti per superfici comprese fra i 2.500 e 5.000 mq, mentre nell'Hinterland sono risultati in aumento i contratti per superfici inferiori ai 700 mq. Complessivamente si sono osservate solo tre transazioni superiori ai 10.000 mq, due in periferia e una nel quartiere di Porta Nuova.

Si conferma quindi nel 2017 la preferenza delle aziende verso gli immobili di Grado A (anche sinonimo di efficienza, sia degli spazi che energetica). Infatti, circa il 40% dei contratti di locazione e compravendita di uffici stipulati nel 2017 ha riguardato questa categoria; però il dato da ritenere, visto che riguarda la sfera corporate "alta", è che la quota sale al 78%, considerando superfici superiori ai

FOCUS QUALITÀ OFFICE



Scarica l'ultimo report dell'Ufficio Studi di Gabetti sulla qualità degli uffici a Milano, con un confronto tra 2017 e 2016.

SCARICA IL REPORT





RAIMONDO COGOTTI



GABETTI PS

5.000 mq. Gli immobili di grado A spuntano un canone superiore in tutte le aree territoriali e coprono a livello complessivo la quota maggiore in termini di assorbimento. Il delta tra il canone di un immobile di Grado A rispetto ad uno di Grado B si attesta a: +11% per il CBD Centro Storico; +40% per il CBD Porta Nuova; +44% per il resto del Centro; +17% per il Semicentro; +28% per la Periferia; +42% per l'Hinterland. Anche la vicinanza ai mezzi pubblici e in particolare alla metropolitana costituisce un elemento importante, che incide in modo diretto sul canone: nel 2017 il 58% dei contratti sottoscritti ha riguardato un immobile distante meno di 500 metri dalla metro.

Guardando al futuro, vediamo un "cambiamento nella continuità" che potremmo definire come: focus sull'efficienza, ma con maggiore attenzione al benessere lavorativo: da workplace a "wellplace", con uso diffuso della tecnologia ma ergonomia del posto di lavoro, qualità dell'aria, qualità della luce per rispettare i cicli di melatonina, mensa bio, ambiente sano, aree a supporto in aumento. In termini spaziali è l'office contaminato dall'hotel per diventare "hoffice", con tanto di "wellness manager".

Infine, con i nuovi “nomadi del terziario”, bisogna guardare da una parte al ruolo strutturante dell’asse Alta Velocità per lo sviluppo dei nuovi quartieri direzionali collegati alle stazioni TAV, il cui ruolo diventerà sempre più strategico con la riduzione dei tempi di collegamento. Dall’altra parte, per chi può lavorare alcuni giorni da “casa”, si stanno aprendo nuove possibilità di insediamento con treno, aereo e non solo le già consolidate Torino, Roma, creando nuove prospettive di valorizzazione territoriale con nuovi hub sparsi sullo stivale.

Grazie alla riduzione dei tempi di percorrenza, in ambito europeo la competizione non è più fra Paesi ma fra gruppi di città collegate che fanno sistema. La stessa cosa sta accadendo anche in Italia, che sta diventando sempre più policentrica, con un potenziale sviluppo di città secondarie come Napoli, Firenze e Torino oltre a Roma e Milano.

