

IL DOPO CRISI

Case e uffici, così il Covid-19
cambia il mercato immobiliare

Paola Dezza — a pag. 9

Covid-19, l'ufficio cambia volto per rispettare le nuove distanze

Trend. Smart working e regole sanitarie spingono sul cambiamento. I nuovi format prevedono separazioni tra le scrivanie, percorsi prestabiliti per evitare gli incontri e spazi relax in cui stare soli

Paola Dezza
MILANO

Scrivanie distanziate, percorsi tracciati e prestabiliti per evitare di incontrarsi, schermi di plexiglas per proteggersi dietro alla scrivania ed entrate contingentate. Il modo nuovo per affrontare la socialità in ufficio sarà la cifra che contraddistinguerà i prossimi mesi, fino all'arrivo dell'agognato vaccino contro il coronavirus.

Ma le innovazioni, e la paura del contagio che resterà a lungo, cambieranno per sempre spazi e modi di lavorare? È la domanda sulla quale si sta interrogando il mondo del real estate per tracciare nuove traiettorie nella realizzazione degli uffici e nella **riqualificazione** degli esistenti.

A lanciare per primi gli spazi flessibili erano stati i vertici di Unicredit nella tower di piazza Gae Aulenti. Ma gli uffici smart sono stati adottati da molte aziende, con scrivanie da condividere tra persone in smart working parziale e ampi spazi alle sale relax, aule per massaggi e cucine. Un modello superato dall'emergenza.

L'innovazione preme sugli investimenti e sulle locazioni. La pressione creata dalla pandemia è già stata registrata nei numeri degli uffici del primo trimestre 2020, a causa di un mese di marzo a impatto zero. Secondo i dati elaborati da Cushman & Wakefield i volumi dei primi tre mesi dell'anno hanno superato 1,7 miliardi di euro (compresa la transazione indiretta re-

lativa all'acquisizione da parte di Unicredit di immobili Esselunga) con un settore uffici con volumi di investimento a quota 524,4 milioni di euro contro 906 milioni dello stesso trimestre 2019. L'80% circa di questi volumi si è concentrato nella città di Milano. Oggi completamente ferma su tutti i fronti, dai cantieri relativi alle torri in via di realizzazione, dal nuovo headquarter Unipol a Gioia22, dalla torre di Citylife destinata a PwC al cantiere Corso Como place della ex Unilever.

«Dal 2015 al 2019 a Milano sono stati realizzati 425mila mq di nuovi uffici e almeno altri 100mila mq in costruzione (da inizio lavori a quasi pronti) - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Si può stimare che siano abitati da almeno 120mila persone». Questi spazi diventeranno man mano superflui perché si passa al telelavoro oppure cambierà il modo di lavorare negli uffici e serviranno più spazi per persona? «Ci sarà più attenzione sia per le misure igieniche che per i servizi che saranno posti dentro i palazzi per fare in modo che si esca il meno possibile (dalle palestre ai negozi) - dice Breglia -. La mia opinione è che in questi due mesi si sono visti i limiti dello smart working: segnali poco chiari, tempi sprecati. In una parola si è lavorato il doppio per produrre la metà».

Secondo Breglia la maggioranza investirà sul migliore utilizzo degli spazi a disposizione per rendere più accogliente il lavoro. «In prospettiva aumenterà lo spazio per lavoratore del terziario e quindi la domanda di

spazi nuovi (o di completa ristrutturazione) per le aziende terziarie» conclude. E ci sono aziende che stanno già puntando su nuovi prodotti per riorganizzare gli uffici. È il caso della Printmateria di Veduggio (TV) che ha ideato una serie di prodotti anti-Covid che vanno dai divisori in vetro o plexiglass per scrivanie e banconi dei negozi agli adesivi segnaletici per mantenere le distanze.

Il cambiamento sarà solo temporaneo per Alessandro Mazzanti, a capo di Cbre in Italia. «Stiamo per entrare in una fase in cui torneremo a usufruire di spazi in maniera regolamentata - spiega -. Trovato il vaccino si tornerà a una sorta di normalità precedente, in 24 mesi o meno. Non sono convinto che siamo davanti a un cambiamento epocale».

Intanto la domanda di nuovi spazi rallenta. Per C&W a Milano il take up è sceso a 99mila mq nel primo trimestre 2020 dai 118mila dello stesso periodo 2019. Sul fronte investimenti nel settore uffici, sottolinea Mazzanti, non ci sono operazioni abortite come sul retail e hotel. «La grande maggioranza dei deal va avanti - dice -, anche se con lentezza, o è sospesa».

La frenata dei volumi di investimento da gennaio a marzo 2020 incorpora l'incertezza sulla diffusione della pandemia e sull'impatto che avrà sul settore immobiliare.

«Siamo moderatamente ottimisti - commenta Joachim Sandberg, head of Italy and Southern Europe Region -. Anche se è probabile una crisi importante dal secondo quar-

ter». Per adesso a livello europeo C&W spiega che su 2.700 trattative in corso circa l'80% va verso la chiusura, il 4% è saltato e il 16% rallenta. Se lo smart working diventerà stabile allora gli spazi cambieranno. «In termini di metri quadri significherebbe una riduzione del 20% circa - sottolinea -, perché bisognerà tenere conto anche dell'esigenza di stare lontani. Una tendenza, quella di avere spazi ampi, già nata».

La crisi potrebbe mordere, invece, con maggiore accanimento il coworking. Gli esperti sono concordi nel dire che molti non avranno voglia di lavorare fianco a fianco con sconosciuti. Il settore si deve reinventare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Milano. Il complesso Citylife con le tre torri, due occupate da Allianz e Generali, la terza in via di ultimazione è destinata alla società Pwc



Gli investimenti. Nel settore direzionale le trattative continuano, dice Joachim Sandberg (nella foto), a capo di Cushman & Wakefield. La consulenza però si attrezza per offrire nuovi servizi come consigliare le modifiche degli interni, dai percorsi da seguire alle distanze tra scrivanie

20%

LA RIDUZIONE DEGLI SPAZI

Se lo smart working diventa un modo stabile di lavorare, le aziende potrebbero ridurre gli uffici del 20% circa



L'emergenza accelera svolte epocali, a partire dal dilagante smart working

La fotografia del non residenziale

INVESTIMENTI In Italia. Dati I trim. In mln €	Settore	2019		2020	
		Valore	Variazione	Valore	Variazione
Fonte: Cushman & Wakefield	Hotel	315	-	71	-
	Industriale	90	-	268	-
	Office	906	-	524	-
	Altro	36	-	61	-
	Retail	123	-	794	-
Totale	1.470		1.719		

UFFICI Asset singolo Dati I trim. In mln €	Città	2019		2020	
		Valore	Variazione	Valore	Variazione
	Milano	823	-	329	-
	Roma	74	-	158	-

TOTALE Tutti i settori Dati I trim. In mln €	Città	2019		2020	
		Valore	Variazione	Valore	Variazione
	Milano	933	-	466	-
	Roma	86	-	192	-

TAKE UP Dati I trim. In mq	Città	2019		2020	
		Valore	Variazione	Valore	Variazione
	Milano	118.233	-	99.209	-
	Roma	79.000	-	26.000	-

PRIME RENT Dati I trim. Euro/mq/a	Città	2019		2020	
		Valore	Variazione	Valore	Variazione
	Milano	580	-	600	-
	Roma	420	-	470	-

Dopo UniCredit, gli uffici flessibili con scrivanie condivise sono adottati da molte aziende

