

# **COVID 19: IMPATTI E TENDENZE FUTURE SUGLI UFFICI**

Snapshot Uffici - 2020 H2

# Sommario

## INTRODUZIONE

Premesse ..... 3

## L'IMPATTO DELLO SMART WORKING SUGLI UFFICI

Conseguenze sulle attività satellite ..... 4

Il parere degli utilizzatori ..... 8

Il parere dei progettisti ..... 11

## IL MERCATO IMMOBILIARE UFFICI IN ITALIA

Canoni di locazione ..... 15

Rendimenti ..... 16

Tasso di Sconto ..... 16

Tempo medio di Vacancy ..... 17

Tagli più Richiesti ..... 17



# Premesse

Snapshot  
**UFFICI**  
2020 H2

Lo Snapshot Uffici 2020 H2, realizzato da World Capital, fornisce una panoramica del mercato immobiliare ad uso ufficio in Italia, con un focus sulle conseguenze dello smart working e della pandemia da Covid-19 sul settore e sulle attività satellite.

Nella prima parte vengono analizzate le macro zone delle principali città Italiane: Firenze, Milano, Napoli, Roma. Per ognuna di esse sono riportati i canoni di locazione, i tagli più richiesti, il tempo medio di vacancy e i rendimenti medi, riferiti al periodo 2020 H2.

Il focus sullo smart working ha come obiettivo l'analisi delle conseguenze di questo fenomeno che ha preso piede in seguito alla pandemia che nel 2020 ha colpito l'Italia e il mondo intero. Milioni di lavoratori hanno smesso di recarsi quotidianamente in ufficio e hanno lavorato da casa, con numerose conseguenze sull'immobiliare ad uso ufficio e non solo.

Il dipartimento ricerca World Capital ha condotto due indagini per comprendere il futuro degli uffici in Italia. La prima indagine ha come protagonisti gli utilizzatori degli spazi ad uso ufficio: società di diversi settori (economico/finanziario, real estate, servizi) hanno raccontato che tipologia di spazi stanno cercando in seguito all'emergenza sanitaria. La seconda indagine è stata rivolta a progettisti e costruttori, per analizzare come potranno essere gli uffici del futuro.

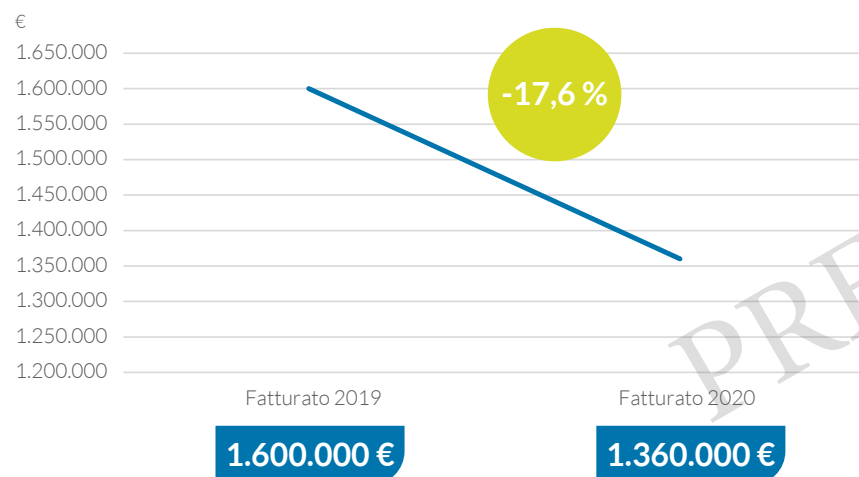
Lo smart working non ha trasformato solo gli uffici, ma ha avuto un grande impatto anche su tutte quelle attività satellite come bar, ristoranti, trasporti pubblici, imprese di pulizie. Lo Snapshot uffici analizza nel dettaglio le conseguenze dello smart working in termini di calo del fatturato, diminuzione di emissioni di Co2 e decremento dell'utilizzo di mezzi pubblici da parte dei lavoratori.

# Conseguenze dello smart working

sulle attività satellite nel 2020

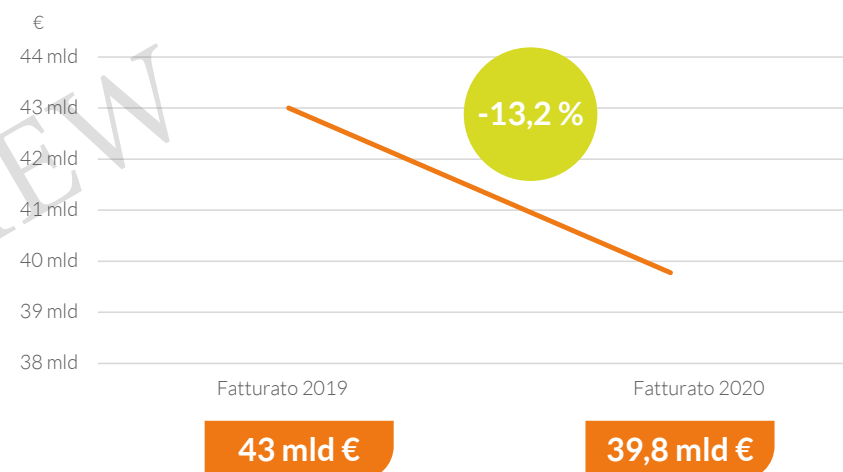
## Stima incassi mancati da imprese di pulizia causa chiusura uffici

elaborazioni World Capital su dati Anip



## Perdita di fatturato servizi alle imprese causa chiusura attività

elaborazioni World Capital su dati Scenari Immobiliare - Centro Studi IFMA



La chiusura degli uffici ha portato inevitabilmente anche alla mancanza di necessità di pulizia regolare degli stessi luoghi di lavoro e dei servizi connessi alle imprese (Facility Management e Property Management.)

Secondo un'elaborazione di World Capital su dati Anip il **mancato incasso da parte delle imprese in termini di fatturato è stato di circa 250.000 €.**

Il calo del fatturato degli **operatori di pulizia** degli ambienti di lavoro è stato, in parte, arginato dal nuovo servizio che le stesse imprese di pulizia hanno offerto sul mercato: la sanificazione degli ambienti di lavoro, servizio che però, per via del suo costo esiguo (1-1,50 Euro/mq) non ha arginato del tutto la perdita del fatturato delle imprese, registrando così un **calo del fatturato del 17,6%**.

Nel 2019 si attestava un fatturato per il settore delle imprese di pulizia pari a 1,6 milioni di €, che **nel 2020 ha subito un calo attestandosi a 1,36 milioni di €.**

# Come cambiano gli uffici con lo smart working

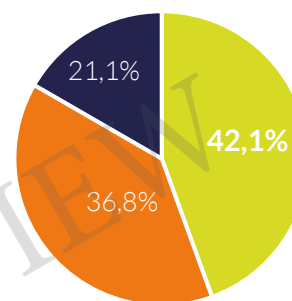
Il parere degli utilizzatori

In quale settore opera la tua società?



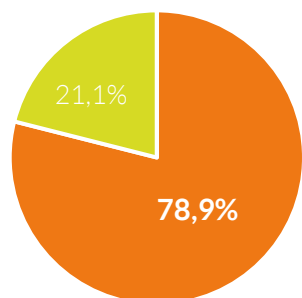
Edilizia, costruzioni, immobiliare

In seguito alla diffusione dello Smart Working, la tua società cercherà



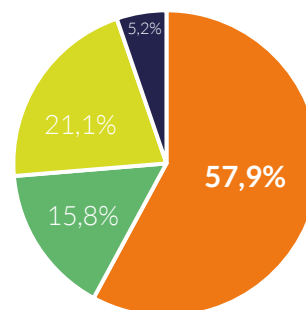
- Immobili costruiti meno di dieci anni fa con un layout interno moderno
- Immobili di nuovissima costruzione
- Canoni di locazione più contenuti
- Immobili datati con canoni di locazione molto contenuti

In seguito alla diffusione dello Smart Working, la tua società si orienterà verso



- Non cerca nuovi spazi ad uso ufficio
- Spazi ad uso ufficio più piccoli
- Spazi ad uso ufficio più grandi

La ricerca di nuovi spazi ad uso ufficio da parte della tua società ha come obiettivo:



- Non stiamo cercando nuovi spazi al momento
- Cambiare modello di lavoro
- Risparmiare sui canoni di locazione
- Cambio modello di lavoro e risparmio sui canoni di locazione

# Come cambiano gli uffici con lo smart working

Il parere dei progettisti

**La diffusione massiccia dello smart working sta rivoluzionando la progettazione degli spazi ad uso ufficio.**

Il dipartimento ricerca World Capital ha condotto uno studio intervistando numerosi **studi di architettura** e **costruttori**, specializzati nella progettazione e costruzione degli uffici in Italia.

Questo ha permesso di mappare quali sono le tendenze in atto e le prospettive di un settore che è destinato a subire **grandissime trasformazioni nei prossimi anni**.

Il cambiamento architettonico degli spazi ad uso ufficio è spinto dalla **necessità di rispettare le norme di distanziamento sociale, sicurezza dei lavoratori ed efficientamento energetico**. Secondo il 71,4% degli intervistati il trend degli open space continuerà ad essere preponderante, ma sarà **implementata la formula ibrida con spazi privati** per il personale più a rischio.

**Nuovi sistemi tecnologici** saranno implementati; **tecnologia senza tocco** per evitare il contagio (83,4%) e **stazioni sanificanti** (16,6%).

La tecnologia IoT porterà ad un maggiore **decentramento degli spazi dedicati ai server in appositi Data Center** (42,2%).

Inversione di tendenza anche nelle **zone più richieste dai committenti**: l'interesse è sempre più verso **zone periferiche/semicentrali ben collegate al centro città** con i mezzi pubblici.

*Hanno partecipato alle rilevazioni*



**MIDE**  
architetti



**HYPNOS**  
studio di architettura



**VGA**  
AND PARTNERS

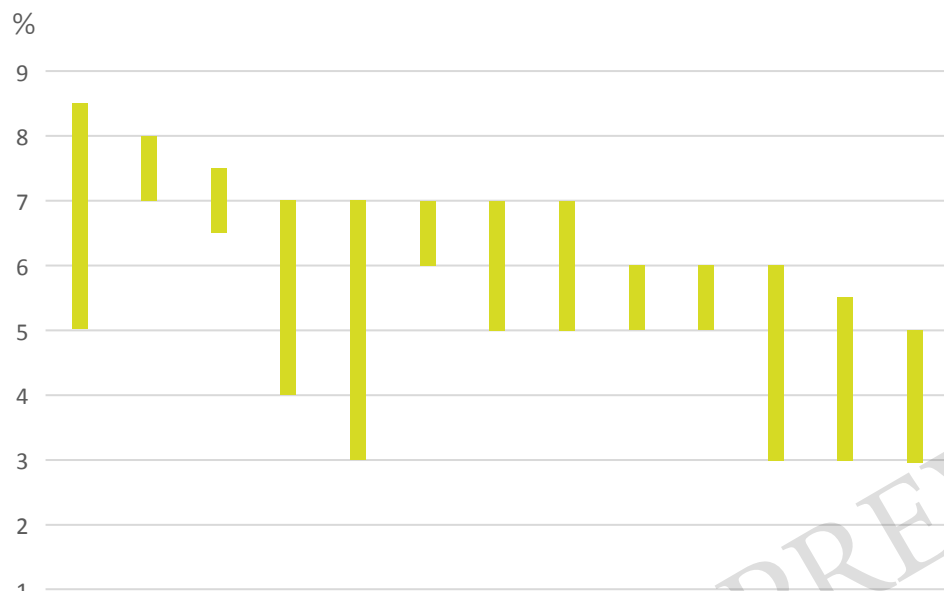


**PROGETTO CMR**  
MASSIMO ROJ ARCHITECTS

**ONENWORKS:**

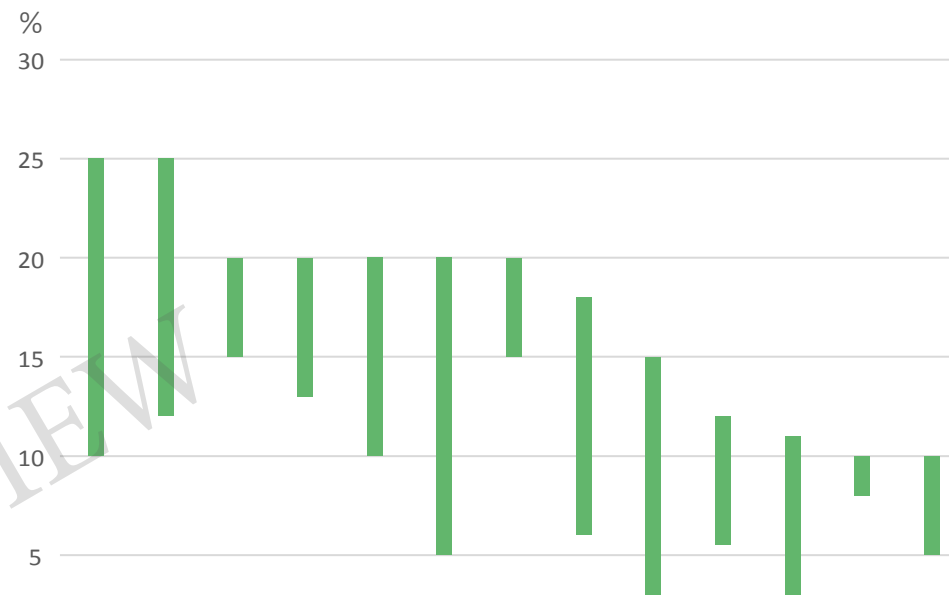
*e altri 50 progettisti e costruttori operanti nel settore uffici*

## RENDIMENTI per macro zona, 2020 H2



	Periferia	Periferia	Quartieri Urbani	Semicentro	Porta Garibaldi	Hinterland	Eur	Suburbi	Centro	Centro	Periferia	Centro	Centro
Min [%]	5,0	7,0	6,5	4,0	3,0	6,0	5,0	5,0	5,0	5,0	3,0	3,0	3,0
Max [%]	8,5	8	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	6,0	6,0	6,0	5,5	5,0

## TASSO DI SCONTO per macro zona, 2020 H2



	Periferia	Suburbi	Periferia	Semicentro	Periferia	Centro	Quartieri Urbani	Porta Garibaldi	Eur	Hinterland	Centro	Centro	Centro
Min [%]	10	12	15	13	10	5	15	6	3	7	3	8	5
Max [%]	25	25	20	20	20	20	20	18	15	12	11	10	10



**WORLD<sup>®</sup>  
CAPITAL**



Viale F. Restelli, 3/7 (M)  
20124 Milano  
Tel. +39 02 95305886  
Fax. +39 02 95305209

**Research Department**

---

