



L'intervista Mario Breglia

«Gli uffici resistono alla crisi caccia grossa dai fondi esteri»

►Parla il presidente di Scenari Immobiliari:
«Lo **smart working** non ha frenato il mercato»

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, il vostro studio "Valutare nell'incertezza" appena aggiornato rispetto all'edizione 2020, dimostra che il settore degli uffici non solo ha resistito in Italia alla crisi pandemica, ma ha anche ottime prospettive di sviluppo, tanto per citare le conclusioni. Uno scenario sorprendente per un Paese che in cui esiste ancora lo **smart working** "per legge" nelle aziende, seppure solo per fragili e genitori di under 14. Come è arrivato a certe conclusioni proprio mentre la Bce teme per i fondi immobiliari?

«In realtà l'Italia non ha una situazione paragonabile a quella americana, oppure di centri come Londra che hanno certamente subito l'effetto svuotamento nei centri direzionali delle grandi aziende, ora in via di ridimensionamento. Lo stesso Elon Musk ha richiamato tutti in presenza. Da noi c'è il centro-ufficio a Porta Nuova a Milano e a Roma gli uffici si trovano in più zone». **Quindi non esiste una frenata del settore in Italia per l'effetto lavoro agile, anche se livello globale è il comparto che ha più risentito della pandemia e dei cambiamenti nell'organizzazione del lavoro?**

«Direi proprio di no: in Italia gli effetti sono stati diversi. E del re-

sto l'emergenza è finita e i lavoratori ancora in smart working rappresentano un fenomeno molto circoscritto. Le dirò di più: è davvero limitata la preferenza dello smart working da parte dei giovani nel nostro Paese. Hanno capito che per crescere professionalmente serve la condivisione del lavoro in presenza. Inoltre, gli uffici italiani, soprattutto a Roma e Milano, hanno resistito anche grazie alla resilienza di fondo di un settore su cui, nel nostro Paese, puntano grandi investitori di lungo termine, non speculatori».

Anche voi però, stando alle previsioni fatte nel 2020, non vi aspettavate tanta resilienza. «Proprio così, in Italia prevedevamo un calo dei prezzi del 10% nel 2022 rispetto ai valori del 2019, invece c'è stata una crescita. E molti sostenevano che fossimo troppo ottimisti».

Cosa è andato meglio?

«L'economia. La ripresa è stata rapida e non c'è stato lo svuotamento degli uffici e della grande distribuzione che si temeva. Non c'è stato dunque il temuto calo dei redditi degli investitori».

Cosa prevedete oggi?

«Stimiamo per il 2025 una crescita del 4,5% rispetto al 2019. Altro che allarme. In particolare, le aspettative dei grandi investitori istituzionali sono concentrate su Roma, mentre Milano è en-

►«Prevediamo una forte crescita entro il 2025, i grandi investitori sono molto interessati a Roma»

trata in una fase di stabilità. La pandemia ha aperto anche del opportunità: ha accelerato un processo già avviato prima della crisi nel modo di fruire gli spazi lavorativi, a partire dal modello a rotazione. L'accelerazione nell'utilizzo della tecnologia è stata cruciale nel creare una domanda nuova di spazi».

Che tipo di domanda?

«Con la diffusione degli incontri in forma digitale, le call, e con la contestuale riorganizzazione delle aziende si sta completando una rivoluzione già in atto. Gli uffici di oggi sono molto diversi da quelli di quattro anni fa».

In che modo diversi?

«Sono certamente più confortevoli, in alcune multinazionali si lavora nei salottini, e si sono ripensati gli spazi mensa o per i figli. Non solo. C'è molta più attenzione al distanziamento, al benessere dei lavoratori, alla sicurezza e alla sostenibilità».

Tornando ai timori Bce sui fondi immobiliari, l'Italia può dunque ritenersi al riparo da certi rischi?

«La preoccupazione coinvolge l'intera Europa perché nell'ultimo decennio i fondi immobiliari hanno triplicato il volume del loro asset, con una grande esposizione sul comparto uffici. Il mercato italiano si trova in una situazione diversa: è molto piccolo e resta lontano dai volumi che dei maggiori mercati, come quel-

lo tedesco o francese».

Quanto vale il nostro?

«Il volume annuo oggetto di transazioni è dell'ordine dei cinque miliardi di euro, a fronte di un patrimonio uffici privato (banche e assicurativi, enti previdenziali e fondi immobiliari) stimato in 150 miliardi. Inoltre, la gran parte di questo mercato è nelle mani di grandi investitori istituzionali di lungo periodo. Solo i fondi immobiliari hanno 110 miliardi».

E la percentuale di uffici vuoti?

«In Italia è risibile: pari allo del 2% a Milano e di quasi il 4% a Roma. A San Francisco è il 20%. E un fondo come Blackrock, il più grande investitore al mondo, ha fatto sapere di recente che avrebbe voluto investire di più in Italia se gli uffici non fossero già così pieni. Ora la sfida è allargare l'offerta risistemando i palazzi storici per uso ufficio».

Non è facile la rotta verso l'innovazione tra gli stringenti obiettivi green e la necessità di attirare anche investitori stranieri.

«È fondamentale un modello di collaborazione tra la politica e il comparto. Deve essere chiaro che è in gioco la stabilità dell'economia del Paese. Non c'è solo un tema di prezzi che salgono o scendono. Questi beni sono in garanzia delle aziende».

Roberta Amoroso

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ALLARME BCE NON RIGUARDA L'ITALIA GLI SPAZI LAVORATIVI NON SI SONO SVUOTATI E SONO MOLTO CAMBIATI

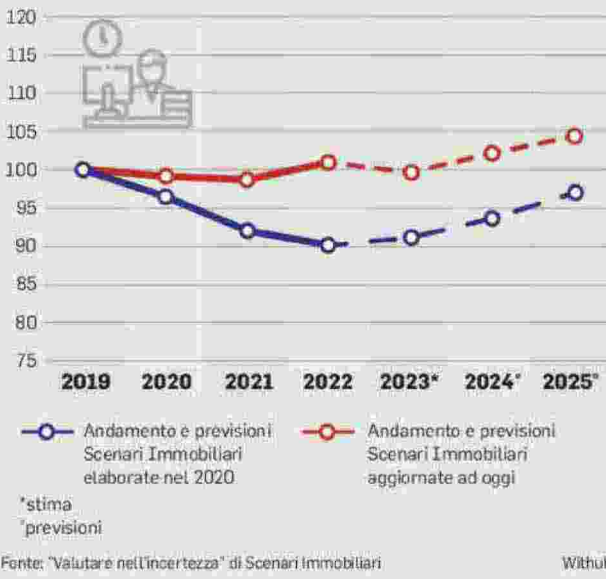


PER RISPONDERE ALLA DOMANDA ROBUSTA VANNO VALORIZZATI GLI EDIFICI STORICI CRUCIALE IL RUOLO DELLA POLITICA





Le previsioni sugli uffici in Italia



Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

185509