L'Economia del CORRIERE DELLA SERA

Settimanale

Data 19-02-2018
Pagina 49
Foglio 1 / 2

Smartworking & Nuovi uffici

Milano, 95 mila metri quadri Tutti per il «lavoro agile»

Sotto la Madonnina cresce il mercato degli spazi flessibili per le aziende che offrono ai dipendenti la possibilità di connettersi da casa. Ecco i numeri

di **Gino Pagliuca**

Il lavoro sta cambiando e cambiano anche i suoi luoghi: startup, aziende che si spostano temporaneamente in una sede, smart working (lavoro agile) e la possibilità di operare con il computer nel cloud sono tutti fenomeni che stanno cominciando a modificare l'offerta di uffici, con un processo destinato ad accelerare nei prossimi anni. Non ci sarà ovunque bisogno di meno spazio, anche se una tendenza già evidente è quella di una riduzione dei metri quadrati per ogni scrivania, ma certo gli edifici dovranno essere sempre più flessibili. In un'azienda dove si pratica lo smart working (tra chi lo sta sperimentando ci sono nomi come Enel, Ferrovie dello Stato, Mars, Siemens) servono meno postazioni di lavoro, perché quelle presenti vengono condivise, ma ci sono più spazi per la socializzazione dei collaboratori.

Il rapporto

Nel suo rapporto 2018 sul real estate italiano Cbre dedica un capitolo al cambiamento dell'offerta terziaria, partendo dalle nuove strutture destinate alla locazione temporanea di spazi. Gli uffici a tempo non sono certo una novità per Milano, ma la gamma di servizi si è molto evoluta rispetto a quelli basici (scrivania, telefono fisso, fotocopiatrice a consumo, reception) offerti solo dieci anni fa. Strutture come Spaces di Regus a Porta Nuova, o Copernico di Halldis, alla Stazione Centrale, consentono ad esempio alle startup di trovare un ambiente di lavoro con postazioni tecnologiche avanzate, spazi per meeting con investitori e potenziali clienti, che nei garage di casa della mitologia californiana certo non si potrebbero ricavare.

La formula dell'affitto temporaneo non attira solo le Pmi perché anche grandi aziende ne stanno diventando utilizzatrici, al punto che, secondo Cbre, nei prossimi anni in Europa le superfici cresceranno del 70% e in Italia del 38%. Negli ultimi 10 anni a Milano sono stati assorbiti nuovi spazi di questo tipo per 60 mila metri quadrati (sei volte più che a Roma). Una dimensione importante anche se è solo una frazione rispetto al totale: nel 2017 ad esempio sono stati occupati a Milano uffici per oltre 365 mila metri, in crescita del 20% sull'anno precedente.

Il 36% delle imprese italiane ha avviato progetti di questo genere e necessita di luoghi ad hoc

Analogamente, dopo le prime esperienze pionieristiche, lo smart working è destinato a crescere nel nostro Paese, dopo l'entrata in vigore della legge 81/17 che ne ha dettato le regole.

Lo sviluppo

Secondo l'Osservatorio Smart Working del Politecnico di Milano, il 36% delle grandi imprese in Italia ha avviato progetti di lavoro agile, il 7% ha adottato iniziative non strutturate mentre il 9% sta valutando il passaggio. I dipendenti che hanno la possibilità di lavorare da casa in Italia sono circa 300.000.

Tutti gli uffici di nuova progettazione ormai prevedono spazi modulari in grado di adattarsi alle nuove esigenze delle aziende e le possibilità per trovare una sistemazione ad hoc non mancheranno, se si considera che nel 2017 a Milano sono stati completati circa 90.000 metri quadrati, cui vanno aggiunti i 95 mila previsti per quest'anno e gli 80 mila in arrivo entro il 2019. Si tratta di iniziative che in linea di massima sono già pre-affittate e pensate appositamente per il lavoro agile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA


Immobili 49
Milano, 95 mila metri quadri Tutti per il «lavoro agile»

Codice abbonamento: 144725

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

L'Economia del CORRIERE DELLA SERA

Settimanale

Data 19-02-2018
Pagina 49
Foglio 2 / 2

Il Borsino

Il costo degli uffici a Milano nei palazzi a destinazione terziaria

Zona	Prezzo	Canone
Duomo, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	6.700-9.000	348-492
Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	5.300-6.000	294-372
Università Statale, San Lorenzo	4.600-5.800	240-336
Sant`Ambrogio, Cadorna, Via Dante	4.600-5.500	246-282
Turati, Moscova, Corso Venezia	4.100-5.500	276-336
Brera	4.400-5.300	252-288
Parco Sempione, Arco Pace, Magenta	3.900-5.000	228-306
Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	3.400-4.500	186-252
Porta Ticinese, Porta Genova, San Vittore	3.300-4.300	192-264
Libia, XXII Marzo, Indipendenza	2.700-4.000	162-234
Porta Vigentina, Porta Romana	2.750-3.600	168-216
Sempione, Pagano, Washington	2.800-3.500	160-232
Cenisio, Farini, Sarpi	2.550-3.300	156-204
Stazione Centrale Viale Stelvio	2.400-3.200	138-192
Tabacchi, Sarfatti, Crema	2.300-3.000	156-204
Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	1.750-3.000	108-186
Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	2.200-3.000	132-194
Niguarda, Bignami, Parco Nord	2.250-3.000	142-198
Sarca, Bicocca	2.000-2.900	120-180
Solari, P.ta Genova, Ascanio Sforza	2.150-2.700	144-192

Fonte: Elaborazione su dati Agenzia Entrate. Prezzi metro quadrato; canoni metro quadrato/anno- *Dati di Porta Nuova e City Life non rilevati*

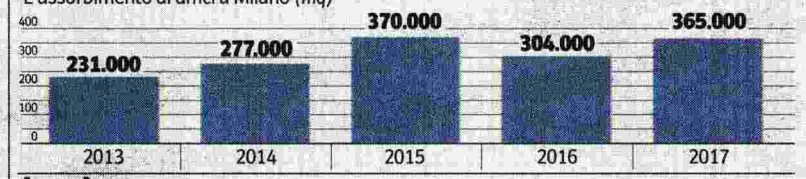
Il dizionario

I principali termini collegati al business dei nuovi uffici

Serviced office	Uffici che vengono affittati con contratti flessibili, pronti per l'uso. Il canone comprende anche l'uso dei servizi
Managed office	Ufficio ristrutturato dalla proprietà secondo le specifiche esigenze dell'inquilino, che paga un canone supplementare
Coworking	Ambienti di lavoro che permettono una condivisione dello spazio tra aziende diverse
Acceleratori	Spazi tecnologici dove imprenditori e startup lavorano per un determinato periodo di tempo insieme
Incubatori	Spazi concepiti per startup appartenenti allo stesso settore e sponsorizzate da grandi aziende o da istituzioni pubbliche

In crescita

L'assorbimento di uffici a Milano *(mq)*



In arrivo

I nuovi progetti di uffici *(mq)*



Fonte: Cbre

centimetri

Codice abbonamento: 144725

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.