



 **World Capital**[®]
REAL ESTATE GROUP

In Collaborazione con


Nomisma

Report Mercato
UFFICI
2019

Sommario

INTRODUZIONE

Premesse	3
Clima di Fiducia delle Imprese	4
Stock mercato uffici Italiano (Regioni, Capoluoghi, Non Capoluoghi)	5

ITALIA: MERCATO IMMOBILIARE UFFICI

Canoni di locazione per Macro Zona	6
Rendimenti per Macro Zona	8
Tasso di Sconto per Macro Zona	8
Tempo medio di Vacancy per Macro Zona	9
Tagli più Richiesti per Macro Zona	9
Prime Global Location	10

FOCUS MILANO

Canoni di locazione per Micro Zona (88 Nuclei d'Identità Locale)	14
Guida al mercato delle Micro Zone	14
Vacancy e nuovi sviluppi	25

CONTEXT SCORE NOMISMA

L'attrattività dei Nuclei D'Identità Locale (NIL) a Milano	15
--	----

SONDAGGIO

Smart Working e le nuove prospettive del comparto office	26
Novità: il sistema di facciata Cellia Interactive Cell	29

Premesse

Il Report Uffici 2019, realizzato da World Capital in collaborazione con Nomisma, fornisce una panoramica del mercato immobiliare ad uso ufficio in Italia, con un focus sulla città di Milano e i suoi quartieri.

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

Il focus sul capoluogo lombardo rivolge una

particolare attenzione alle sue diverse micro zone: Centro (Prima cerchia, Seconda cerchia), Semicentro (Nord, Sud, Ovest, Est), Periferia (Nord, Sud, Ovest Est) e Nuove aree Direzionali (Porta Nuova e City Life).

L'analisi svolta dal dipartimento ricerca World Capital ha permesso di identificare i valori minimi e massimi dei canoni di locazione di spazi ad uso ufficio nelle zone esaminate, calcolati in €/mq/anno.

La sezione relativa ai dati forniti da Nomisma delinea l'attrattività di tutti i Nuclei D'Identità Locale (NIL) del comune di Milano.

Per ognuno di essi viene assegnato un punteggio da 1 a 100 volto ad indicarne l'attrattività Commerciale, denominato Context Score.

Più nel dettaglio, il Context Score si basa sull'analisi di 9 indicatori (domini): accessibilità della zona per le imprese, accessibilità della

zona per individui, popolazione, presidio del territorio, real estate residenziale, real estate generale, servizi, affidabilità creditizia, solidità economica imprese.

Questo è uno strumento di grande utilità per coloro che stanno cercando uno spazio ad uso ufficio da utilizzare o per un investimento. Conoscere quanto una determinata zona è attrattiva permette di indirizzare in maniera ottimale le proprie risorse.

Clima di fiducia delle imprese per settore di attività economica

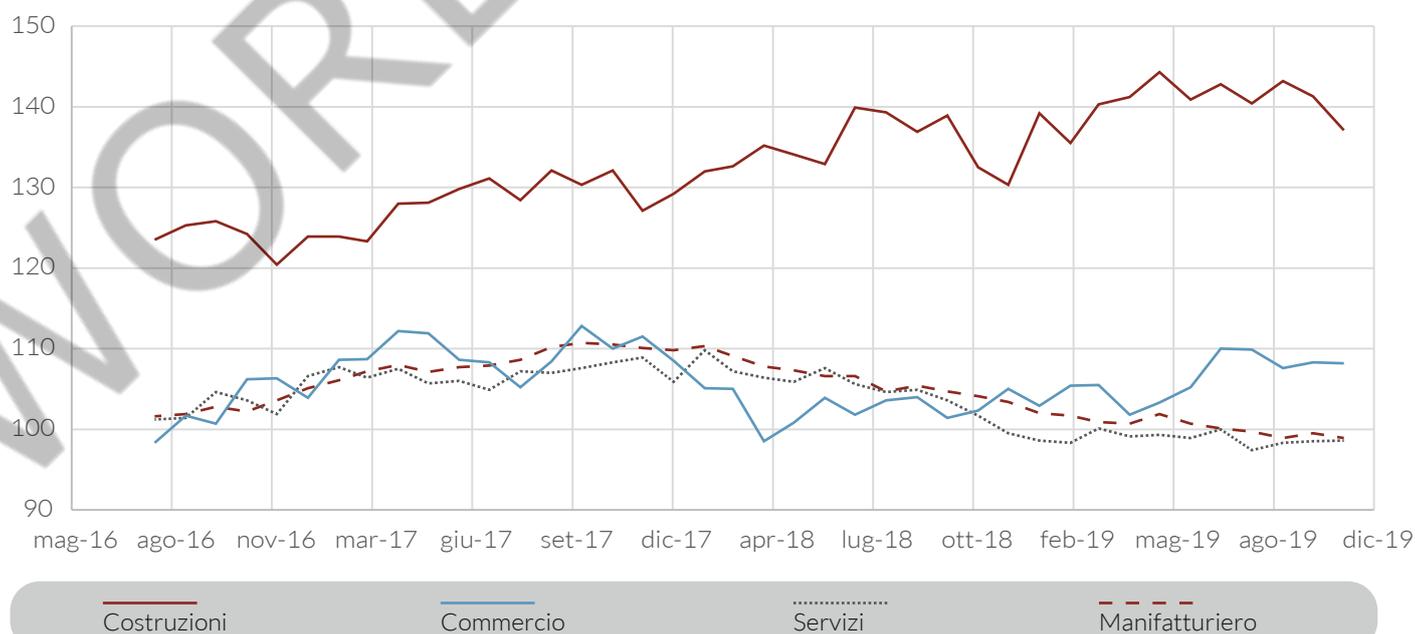
Agosto 2016 - Novembre 2019

Fonte: Istat

Clima di fiducia delle imprese totale (IESI) - indici destagionalizzati base 2010=100



Clima di fiducia delle imprese per settore di attività economica - indici destagionalizzati base 2010=100



Stock mercato uffici

2019

Fonte: OMI - Agenzia delle Entrate

Area	Regione	Stock	Share %
Nord Est	Emilia Romagna	67.230	10,5%
	Friuli Venezia Giulia	10.316	1,6%
	Veneto	69.518	10,9%
	Nord Est	147.064	23,0%
Nord Ovest	Liguria	13.900	2,2%
	Lombardia	138.544	21,7%
	Piemonte	42.074	6,6%
	Valle d'Aosta	1.912	0,3%
	Nord Ovest	196.430	30,7%
Centro	Lazio	51.869	8,1%
	Marche	18.756	2,9%
	Toscana	50.401	7,9%
	Umbria	13.034	2,0%
	Centro	134.060	20,9%
Sud	Abruzzo	14.161	2,2%
	Basilicata	4.524	0,7%
	Calabria	14.451	2,3%
	Campania	38.842	6,1%
	Molise	2.390	0,4%
	Puglia	34.440	5,4%
	Sud	108.808	17,0%
Isole	Sardegna	18.181	2,8%
	Sicilia	35.364	5,5%
	Isole	53.545	8,4%
Italia		639.907	100%

I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate nel "Rapporto Immobiliare 2019 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" permettono di identificare quali regioni italiane contribuiscono maggiormente allo stock degli immobili ad uso ufficio.

A livello nazionale, lo stock totale corrisponde a quasi 640.000 metri quadri, distribuiti abbastanza equamente tra le regioni settentrionali, centrali e meridionali.

Più nel dettaglio, le regioni della zona Nord Ovest contribuiscono maggiormente allo stock totale (30,7%) con quasi 200.000 metri quadri di immobili ad uso ufficio. Prendendo in considerazione la differenza tra Capoluoghi e non Capoluoghi, questi ultimi contribuiscono in maniera più consistente allo stock totale nazionale, sebbene, specialmente nelle regioni del nord Italia, non vi è una grande differenza tra i metri quadri di uffici presenti nei Capoluoghi e nei non Capoluoghi. Nella zona Nord Ovest, ad esempio, si registra il 42,2% dello stock totale nei Capoluoghi e il 52,8% nei non Capoluoghi.

ITALIA - mercato immobiliare uffici

2019

Fonte: World Capital

Nel 2019 il settore immobiliare ad uso ufficio è stato caratterizzato da un trend positivo, in leggera crescita rispetto agli anni precedenti.

Milano spicca su tutte le altre città analizzate, con un canone prime registrato nelle zone centrali di 550 €/mq/anno. Il nuovo centro direzionale in zona Porta Garibaldi si conferma una piazza molto ambita, con un canone di locazione annuo corrispondente a 450 € al metro quadro. Roma registra il canone massimo in centro (360 €/mq/anno), cresciuto di circa il 10% negli ultimi due anni. Nelle zone centrali delle altre città Italiane emergono i valori di Firenze (280 €/mq/anno), Bologna (240 €/mq/anno) e Torino (220 €/mq/anno).

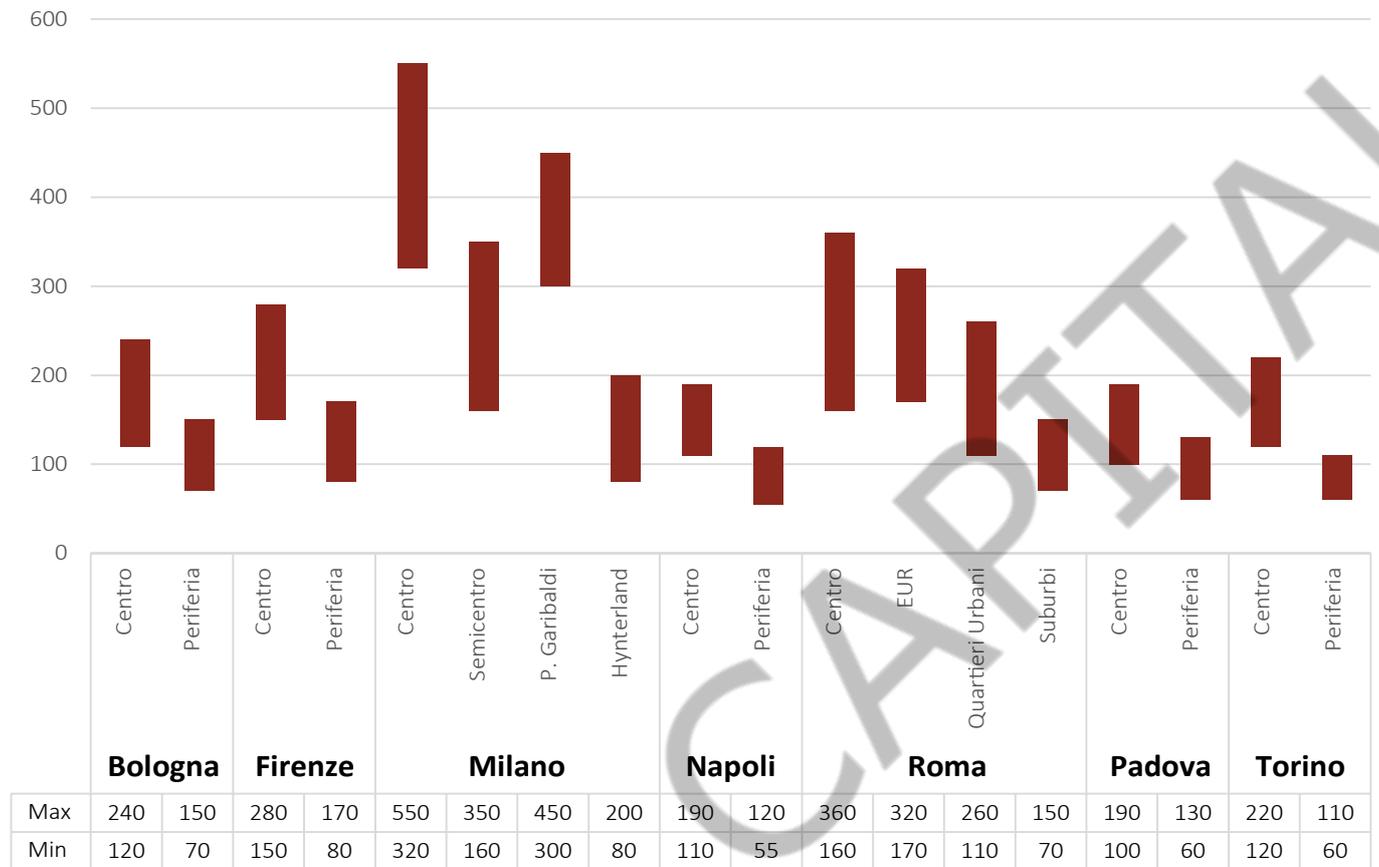
Per quanto riguarda il tempo di vacancy, senza considerare Milano e Roma, caratterizzate da valori più bassi rispetto alle altre città italiane prese in esame, la media registrata nelle zone centrali, è di 10,4 mesi, mentre nelle aree periferiche arriva a 16 mesi.

Quadro generale per Macrozona - 2019

Città	Macro Zona	Canoni di Locazione €/mq/anno		Rendimenti %		Tasso di Sconto %		Tagli Richiesti Mq		Vacancy Mesi
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Media
Bologna	Centro	120	240	5,5	6,5	8	14	100	500	9
	Periferia	70	150	6,5	8	10	20	200	2.000	15
Firenze	Centro	150	280	5	6	8	10	100	500	8
	Periferia	80	170	6	7	10	20	300	2.000	16
Milano	Centro	320	550	3,5	5	7	20	200	2.200	6
	Semicentro	160	350	4,5	7	5	18	200	3.500	7
	Zona P. Garibaldi	300	450	5	6	5	10	300	5.000	2
	Periferia	140	240	4,5	6,5	8	23	400	5.000	7
	Hinterland	80	200	8	8,5	8	17	300	3.500	11
Napoli	Centro	110	190	6	7	8	10	100	700	10
	Periferia	55	120	7	8	15	20	250	1.000	17
Padova	Centro	100	190	4	6	8	15	90	200	12
	Periferia	60	130	7	9	10	24	200	400	17
Roma	Centro	160	360	4	7	10	22	100	3.000	8
	Eur	170	320	6	7	10	20	200	4.000	9
	Quartieri urbani	110	260	6,5	7,5	15	25	500	2.500	6
	Suburbi	70	150	8	9	15	25	500	6.000	10
Torino	Centro	120	220	5	6	8	15	250	1.000	13
	Periferia	60	110	5	7	10	15	200	2.000	15

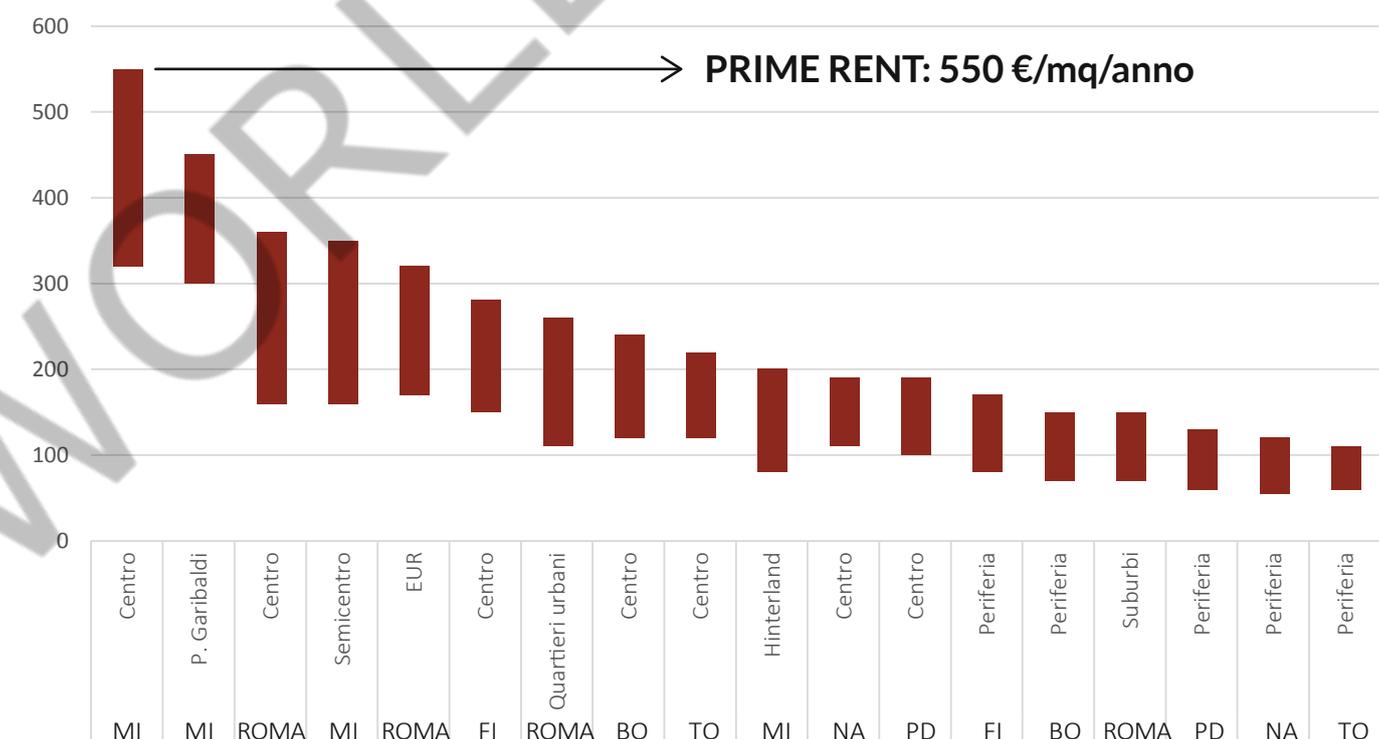
CANONI DI LOCAZIONE per macro zona, 2019 - ITALIA

€/mq/anno

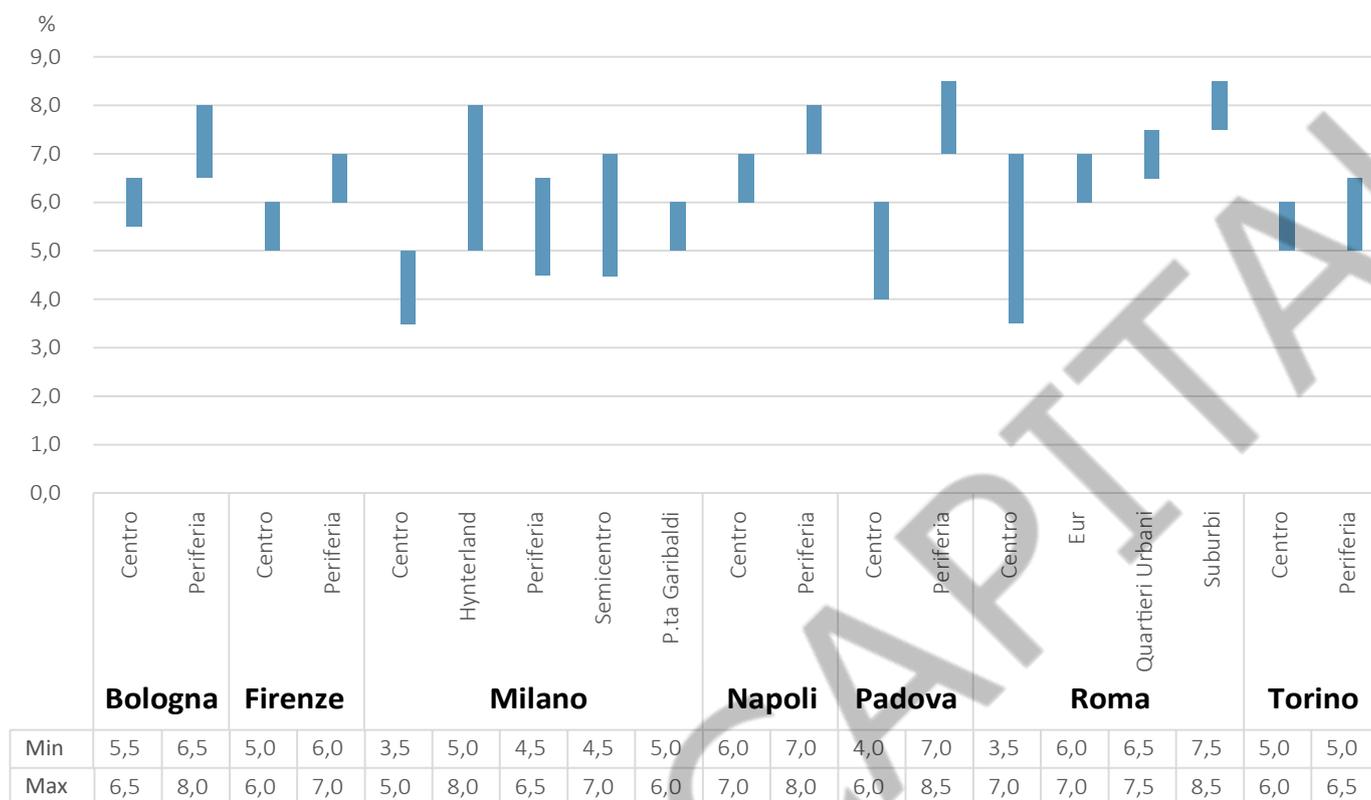


RANKING dei canoni di locazione per macro zona, 2019 - ITALIA

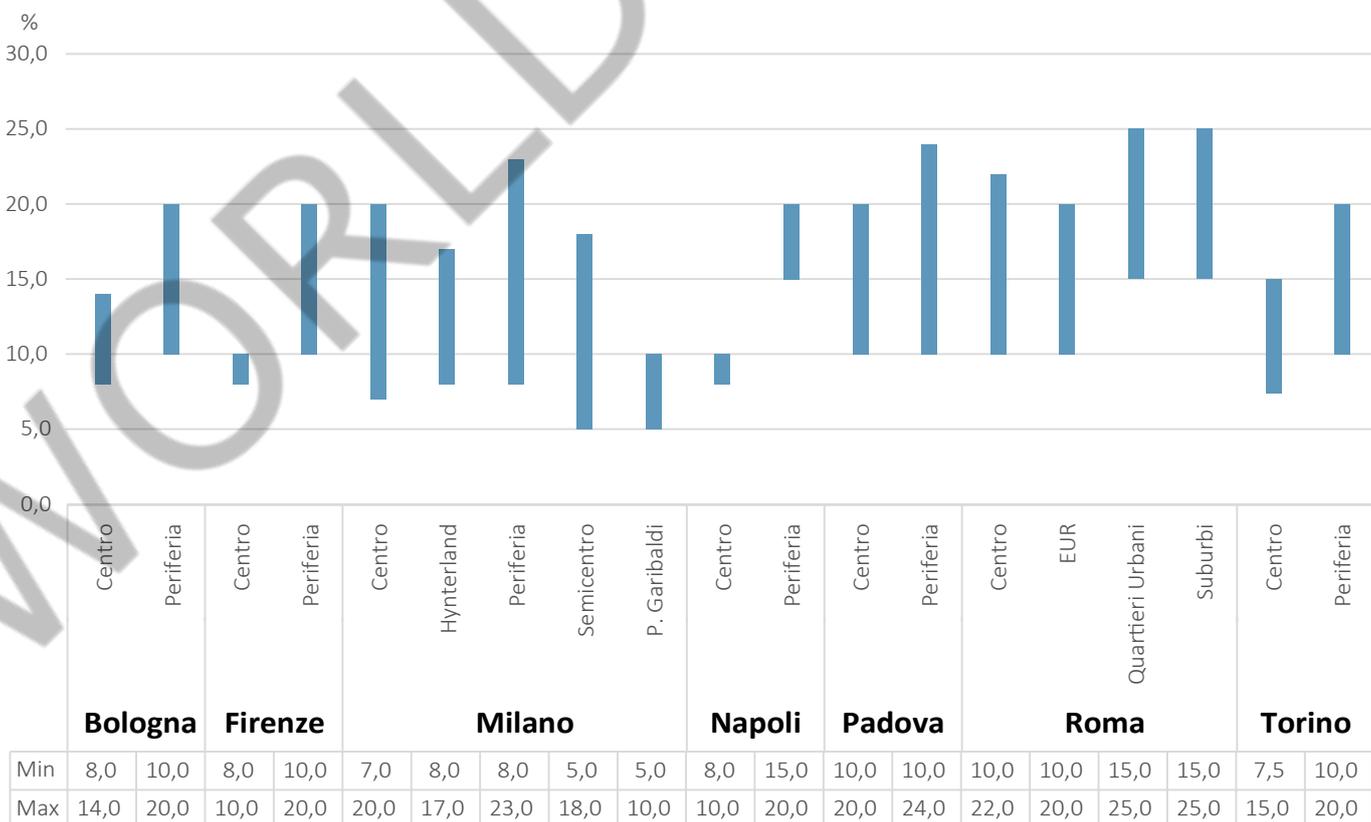
€/mq/anno



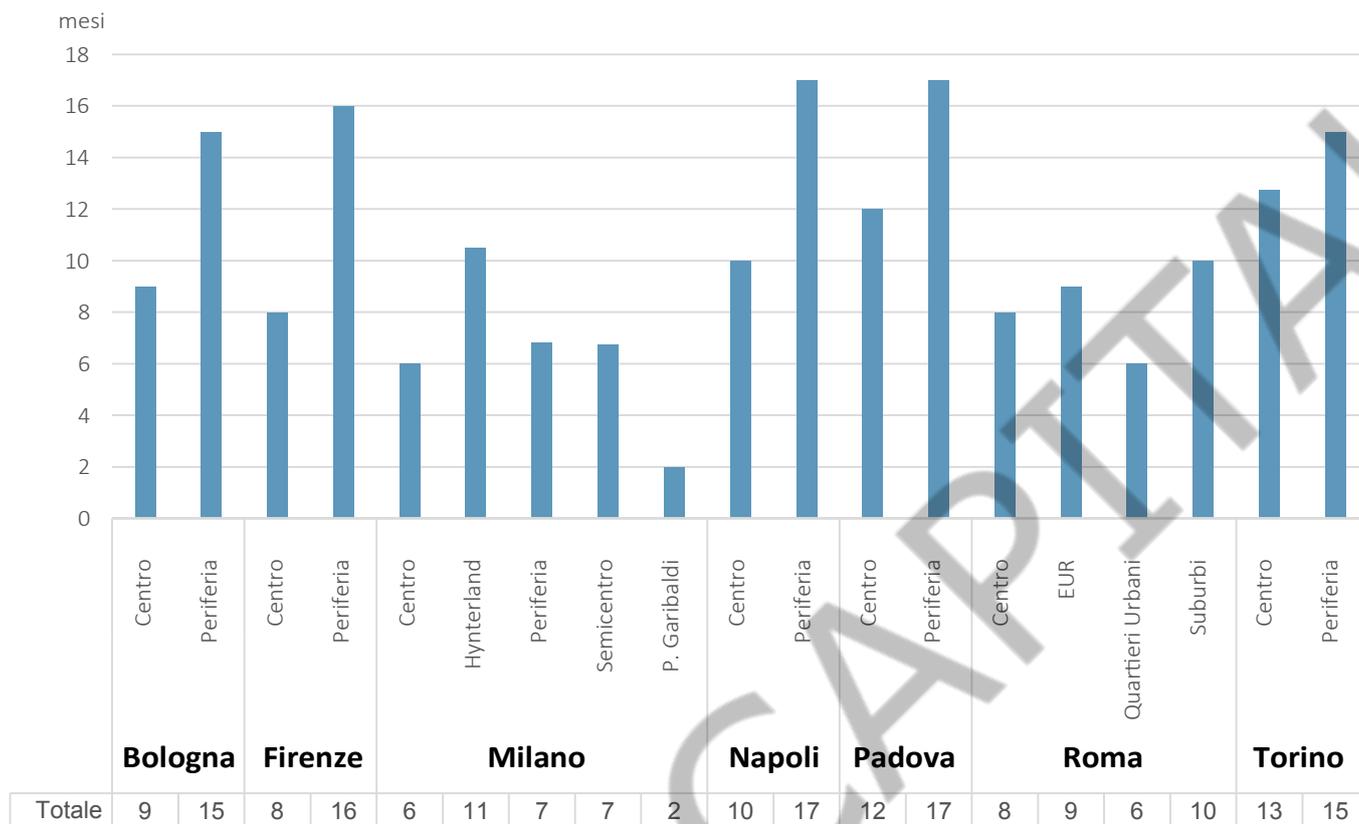
RENDIMENTI per macro zona, 2019 - ITALIA



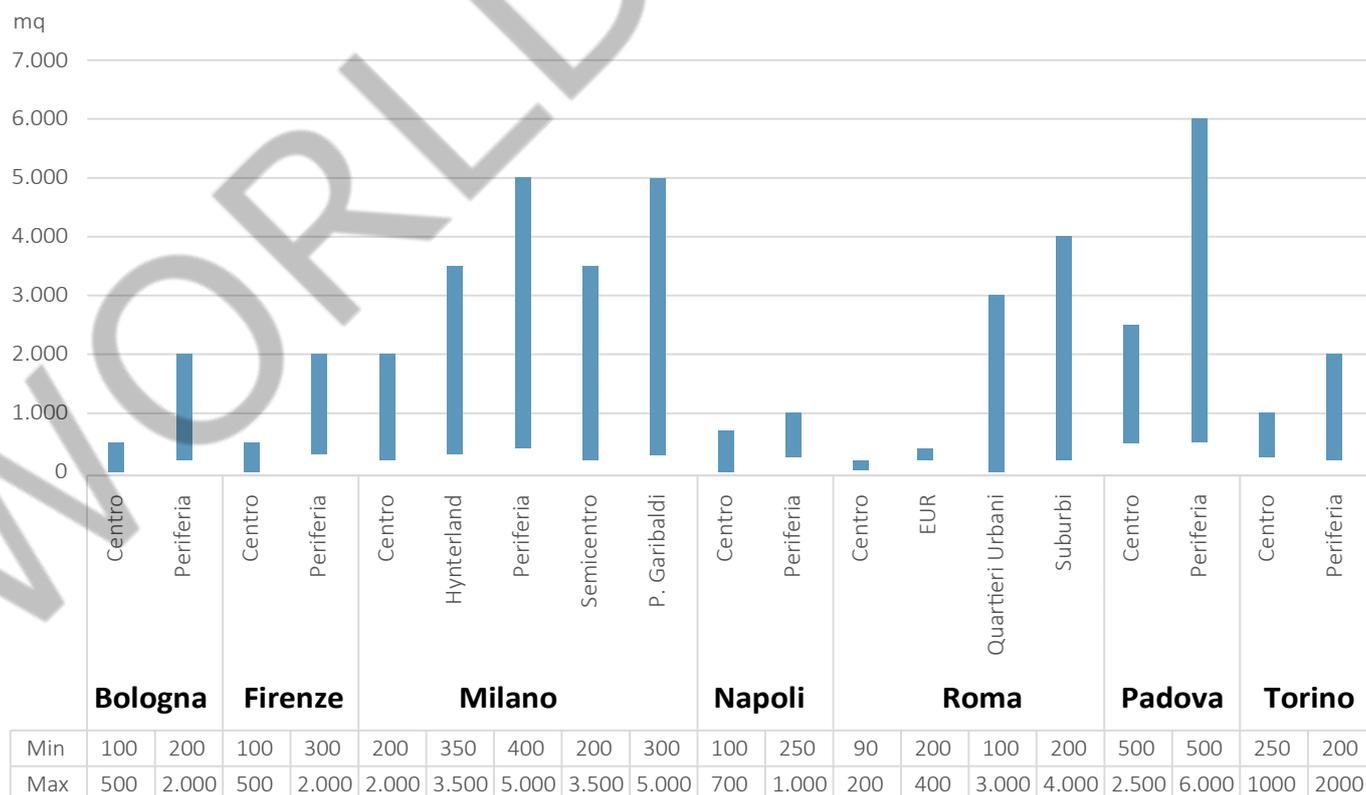
TASSO DI SCONTO per macro zona, 2019 - ITALIA



TEMPO MEDIO DI VACANCY per macro zona, 2019 - ITALIA

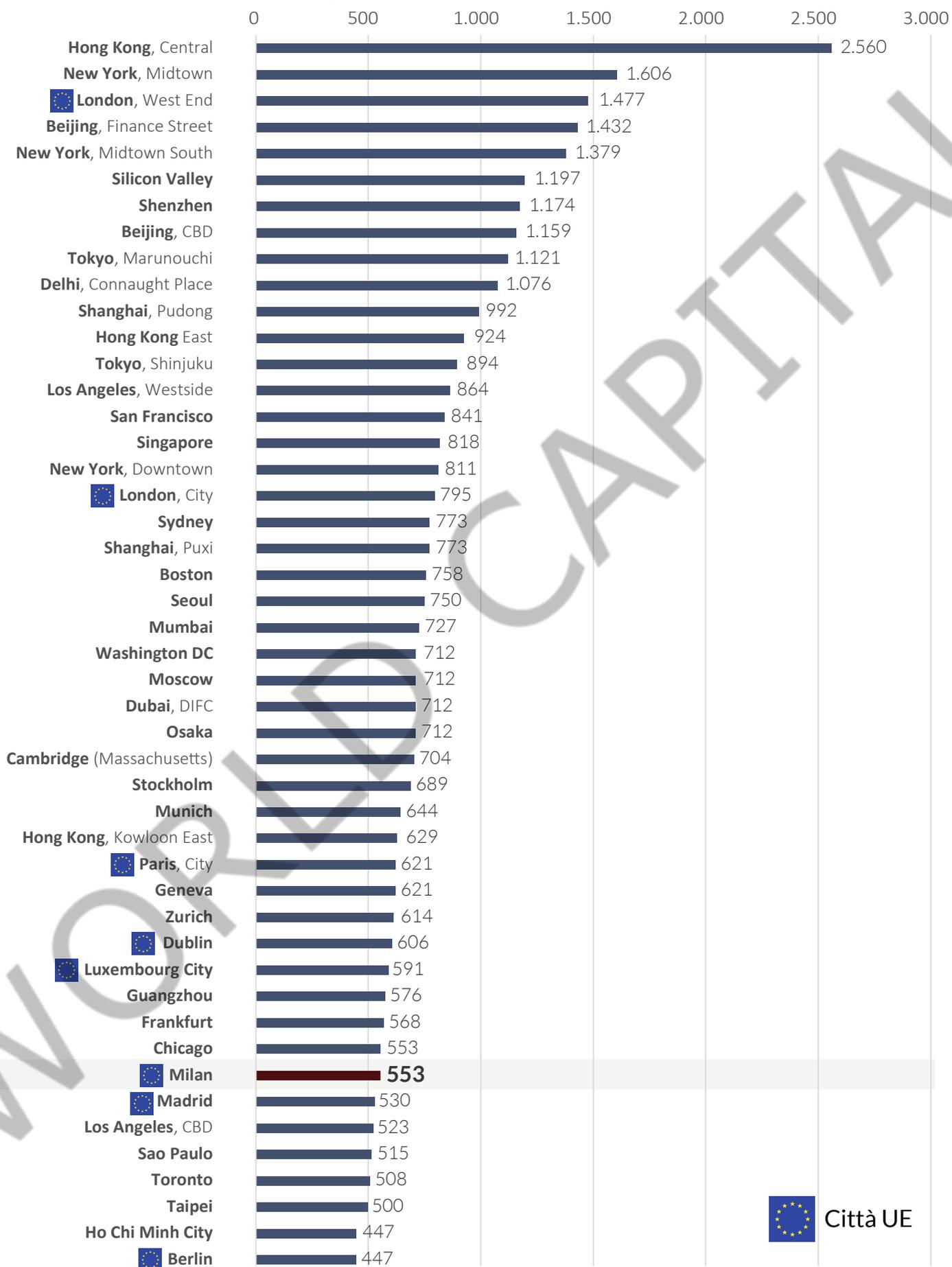


TAGLI PIU' RICHIESTI per macro zona, 2019 - ITALIA



PRIME GLOBAL LOCATIONS, 2019

€/mq/anno



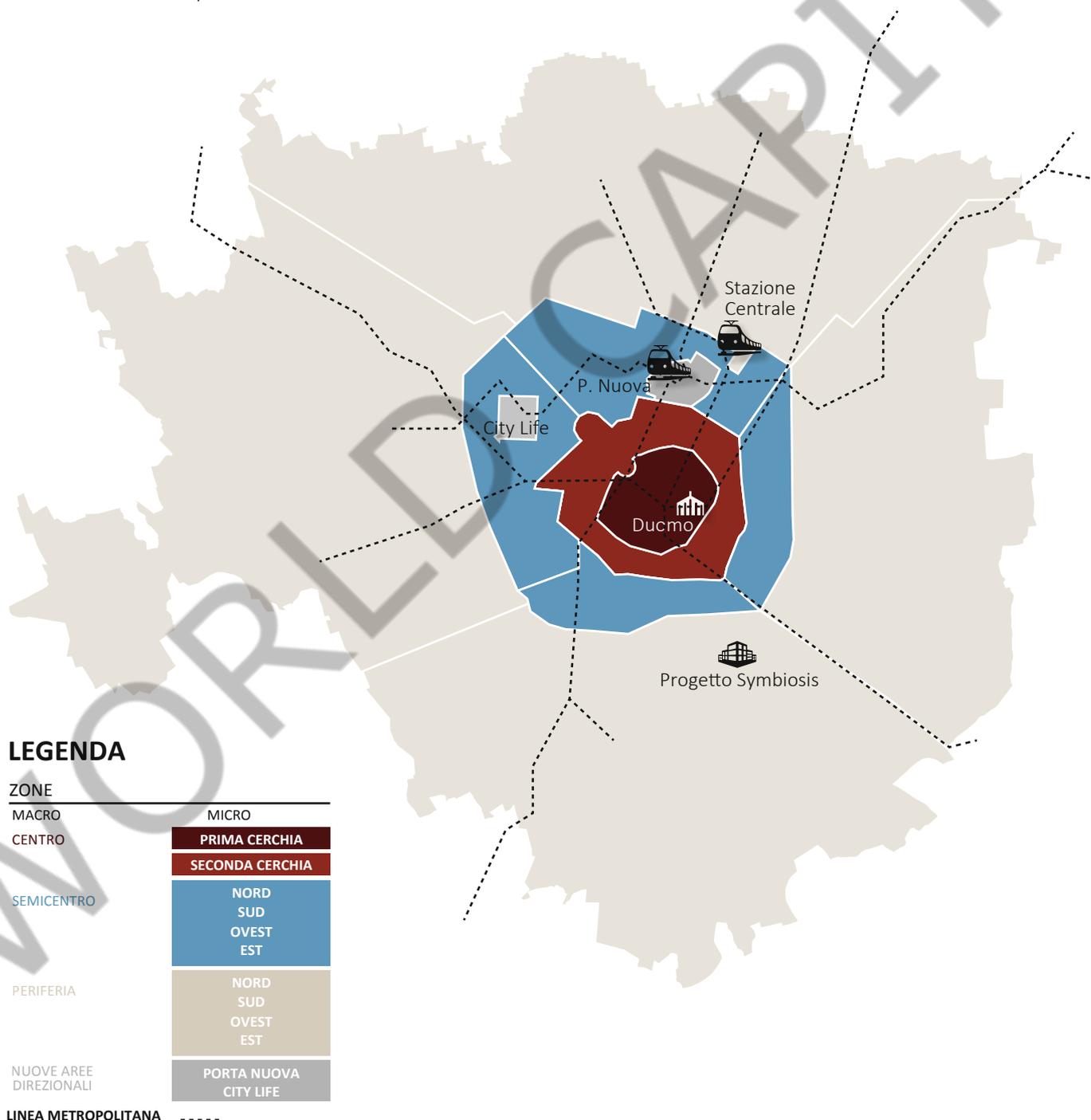
Report Mercato UFFICI

2019

Milano

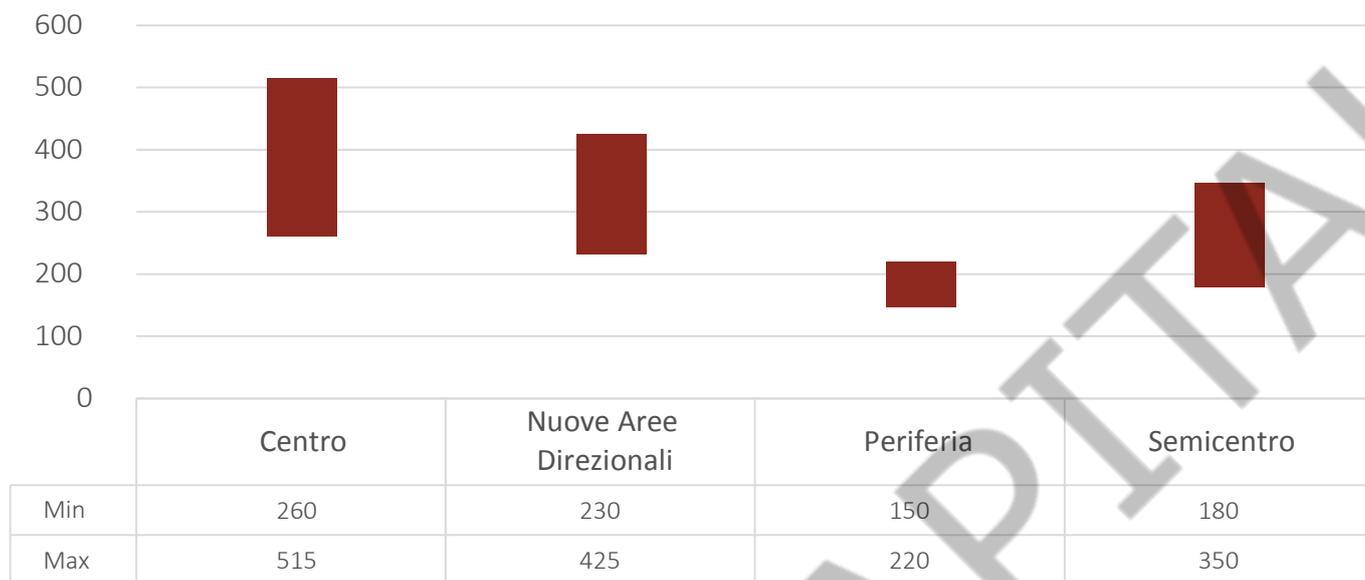
Andamento annuale del mercato - 2019

Fonte: World Capital



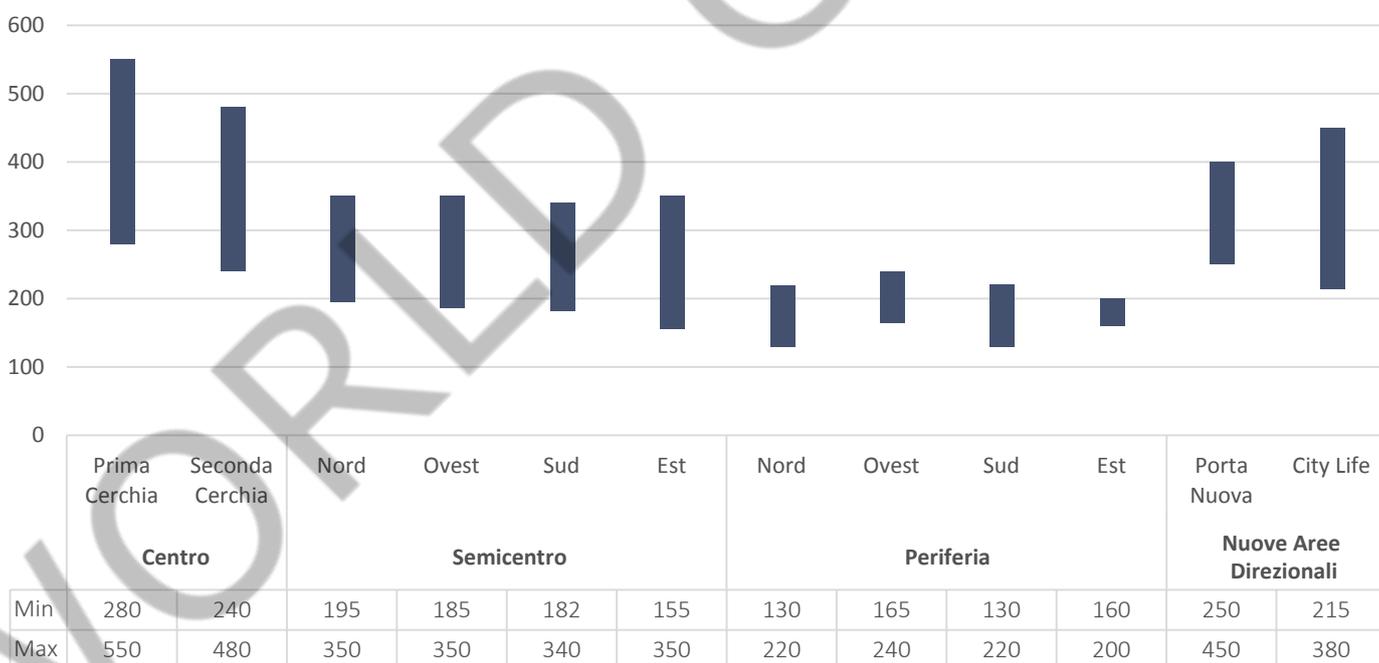
CANONI DI LOCAZIONE per macro zone, 2019 - MILANO

€/mq/anno



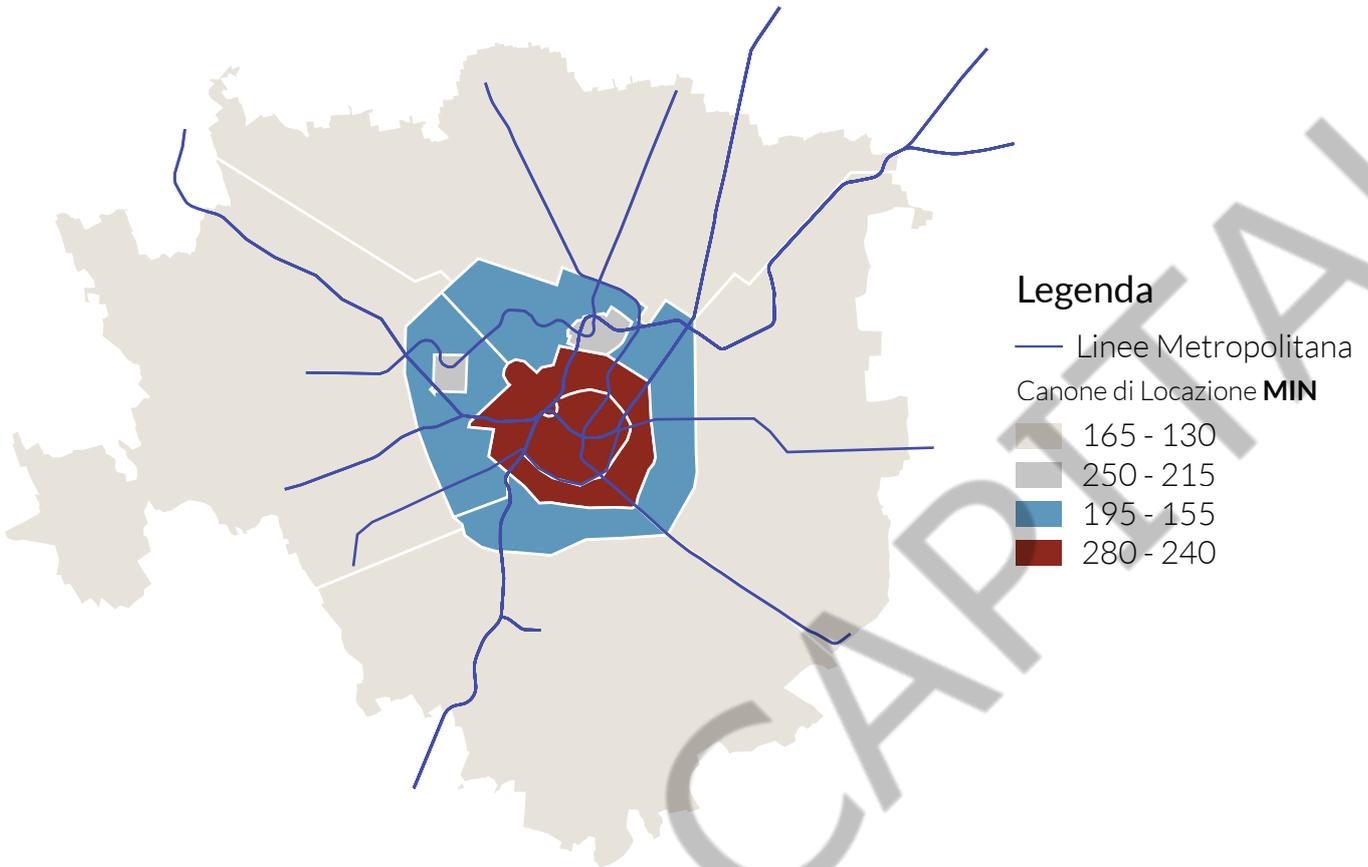
CANONI DI LOCAZIONE per micro zone, 2019 - MILANO

€/mq/anno

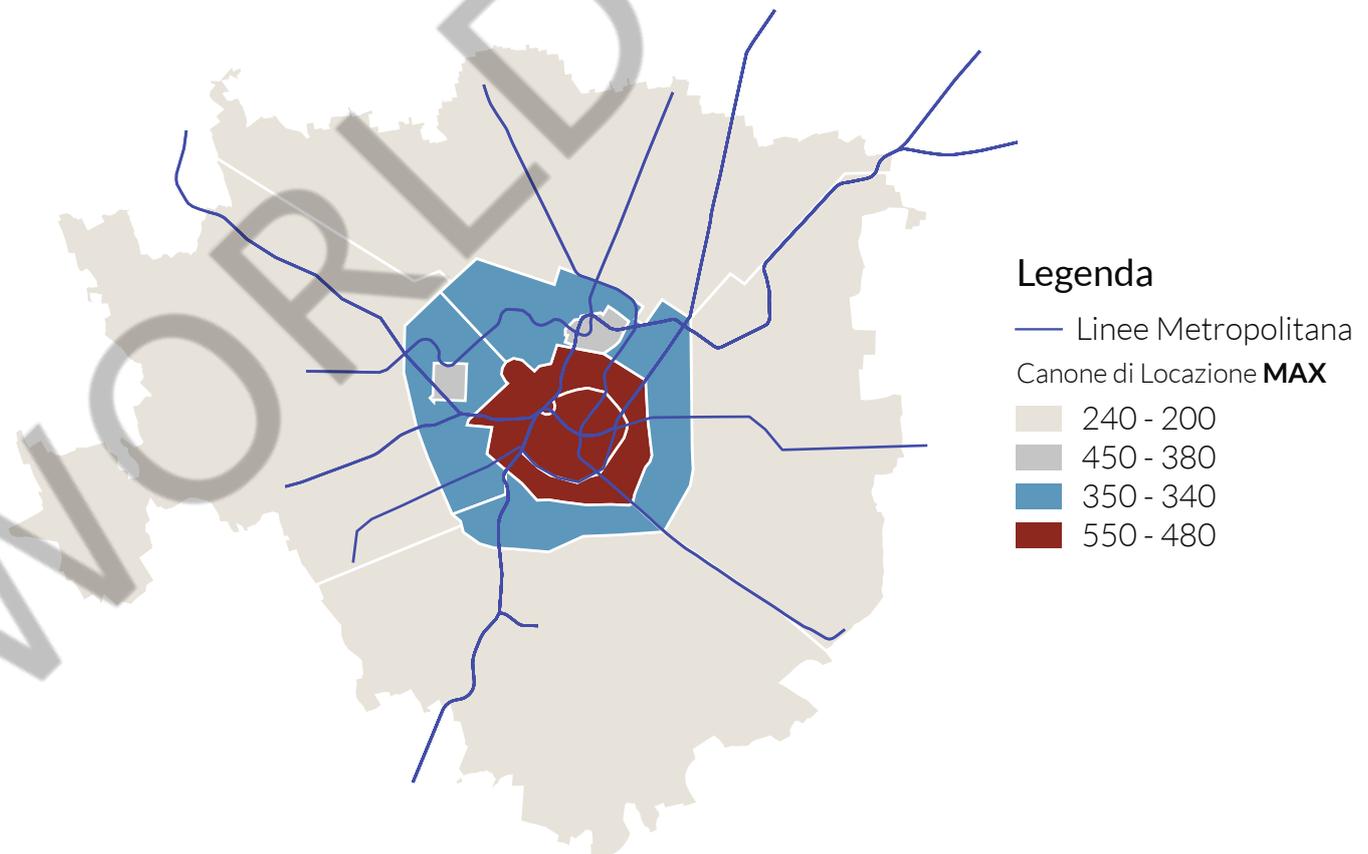


Le zone del centro si impongono sul resto della città meneghina, con un **canone massimo annuale di 550 € al metro quadro**. Non distanti si posizionano le nuove aree direzionali (**Porta Nuova e City Life**), dove i canoni di locazione stanno attraversando una fase di forte crescita, e nel 2019 fanno registrare, rispettivamente, un massimo di 450 e 380 €/mq/anno. Questa crescita è determinata dai vari interventi di riqualificazione urbana che negli ultimi anni hanno interessato queste zone, rendendole tra le più ambite e ricercate dell'intero capoluogo lombardo.

CANONI DI LOCAZIONE minimi, 2019 - MILANO

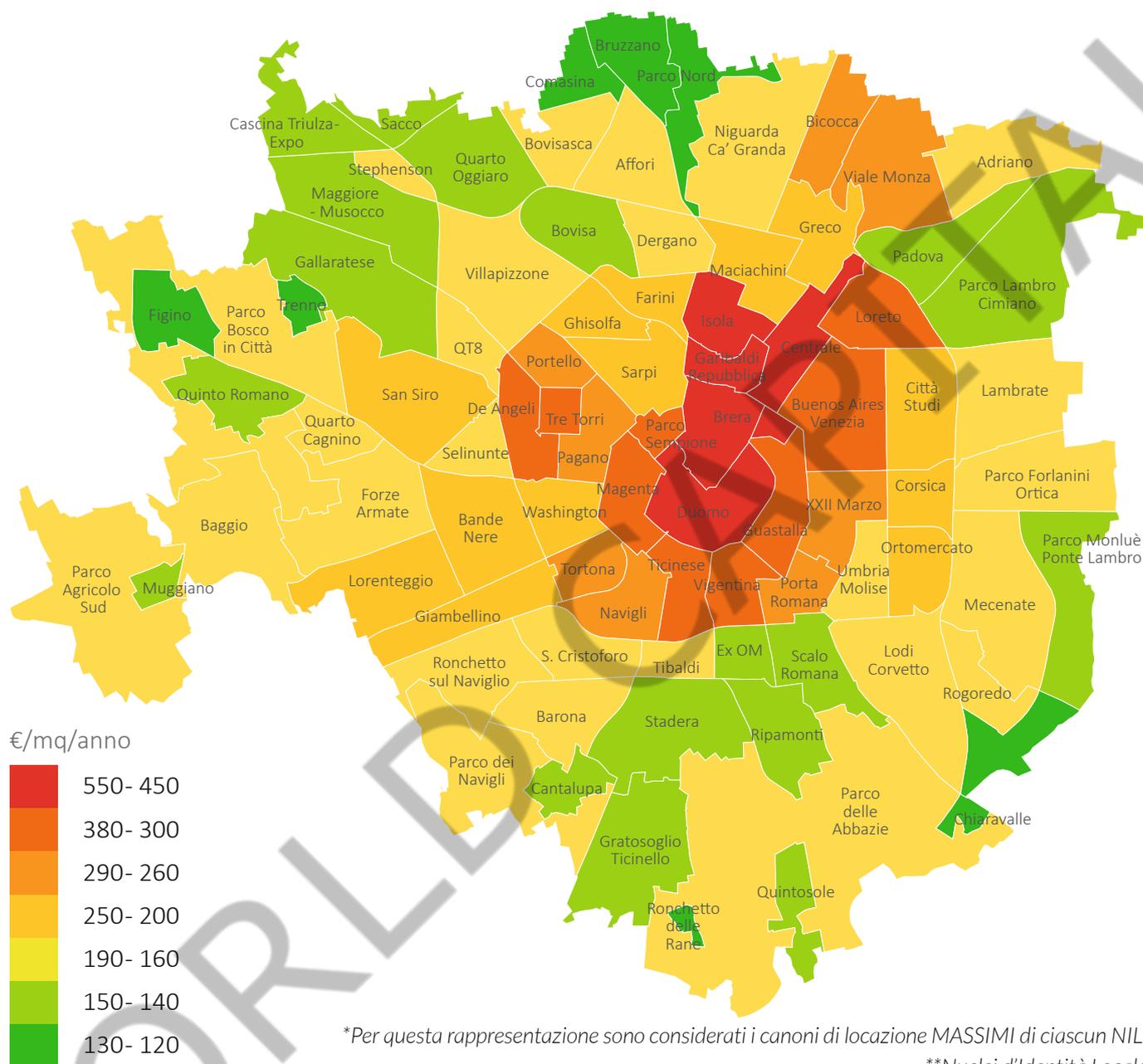


CANONI DI LOCAZIONE massimi, 2019 - MILANO



Canoni di locazione* - NIL**

Fonte: World Capital



La mappa sopra riportata permette di identificare i quartieri meneghini in cui il canone di locazione per un immobile ad uso ufficio è più elevato. Le zone centrali (**Duomo, Brera, Porta Venezia, Centrale, Isola, Garibaldi Repubblica**) sono le più richieste, con canoni massimi compresi tra i **550 e i 450 €/mq/anno**. Il nuovo centro direzionale in zona Tre Torri si posiziona subito dopo, con una canone massimo di 380 €/mq/anno. I quartieri periferici fanno registrare, nella maggior parte dei casi, valori tra i 190 e i 160 €/mq/anno, con poche zone che scendono al di sotto di queste cifre. Alcune di esse sono Comasina, Bruzzano, Figino, Trenno, Parco Nord, Chiaravalle e Ronchetto delle Rane, dove il costo annuo di locazione per uno spazio ad uso ufficio si aggira intorno ai 130-120 €/mq. I canoni rilevati dal dipartimento ricerca di World capital mostrano come il comparto uffici sia in ottima salute anche nelle zone più distanti dal centro, con valori superiori rispetto a quelli registrati nelle periferie delle altre grandi città italiane.

Context Score Nomisma

COSA MISURA

Il grado di attrattività della zona in cui è inserito un immobile.

COME SI LEGGE

Assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima).

COM'È COSTRUITO

Si basa su 9 domini descrittivi del contesto, che comprendono oltre 110 variabili.

I 9 DOMINI

Accessibilità della zona per imprese

Distanza dal primo Aeroporto, Porto, Stazione - Accesso alle Autostrade

Accessibilità della zona per individui

Distanza dalla prima fermata di Metro, Bus, Parcheggio - N° di fermate di Bus e Metro

Real Estate non Residenziale

Superficie occupata da edifici non residenziali

Real Estate Residenziale

Superficie occupata da edifici residenziali - N° medio piani per edificio - Ed. Residenziali Occupati

Solidità economica imprese

Imprese in crescita rispetto all'anno precedente - Fatturato medio - Indice di Redditività imprese

Popolazione

Densità abitativa - N° medio di componenti per famiglia - Tasso di Occupazione - Reddito medio

Affidabilità creditizia

Probabilità di default nei prossimi 12 mesi - % di contratti con almeno 3 insoluti

Dotazione di Servizi

Numero di e distanza da Scuole, Farmacie, Ospedali, Poste, Musei

Presidio del territorio

Numero di e distanza da forze dell'ordine - Incidenza di mafia, sequestri di persona

Viene indicato anche il posizionamento della zona all'interno del comune, utilizzando questa scala di valutazione

Massimo	Molto Elevato	Elevato	Medio Elevato	Poco più della media	Poco meno della media	Basso	Molto Basso	Minimo
---------	---------------	---------	---------------	----------------------	-----------------------	-------	-------------	--------

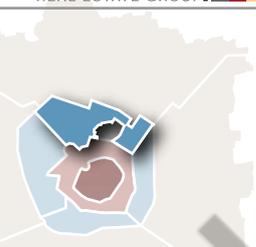
MILANO - Prima Cerchia

NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
DUOMO	480	550	93,5	Massimo
BRERA*	480	530	90,7	Massimo

MILANO - Seconda Cerchia

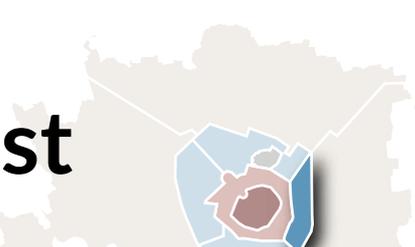
NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
BRERA*	480	530	90,7	Massimo
GIARDINI DI P.TA VENEZIA	520	450	79,9	Poco più della media
GUASTALLA	230	350	91,1	Massimo
VIGENTINA*	220	330	88,2	Molto Elevato
TICINESE*	220	330	89,9	Molto Elevato
MAGENTA	230	300	90,2	Massimo
SEMPIONE	220	300	75,2	Poco meno della media

MILANO - Semicentro Nord



NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
CENTRALE	300	450	90,1	Massimo
ISOLA	300	450	89,3	Molto Elevato
LORETO	200	300	88,1	Molto Elevato
SARPI	160	220	87,8	Molto Elevato
GHISOLFA	170	230	84,1	Elevato
FARINI	180	240	83,5	Medio Elevato

MILANO - Semicentro Est



NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
XXII MARZO	220	280	90,6	Massimo
PORTA ROMANA*	220	260	87,7	Molto Elevato
BUENOS AIRES - VENEZIA	270	360	91,3	Massimo

* Nota metodologica - p.

MILANO - Semicentro Sud

NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
VIGENTINA*	150	190	88,2	Molto Elevato
TICINESE*	220	280	89,9	Molto Elevato
PORTA ROMANA*	220	280	87,8	Molto Elevato
NAVIGLI	210	260	87,8	Molto Elevato

* Nota metodologica - p.

MILANO - Semicentro Ovest

NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
DE ANGELI	220	300	86,9	Molto Elevato
PORTELLO	180	260	81,7	Medio Elevato
PAGANO	220	290	85,3	Elevato
TORTONA	210	270	88,4	Molto Elevato
WASHINGTON	180	230	90,5	Massimo

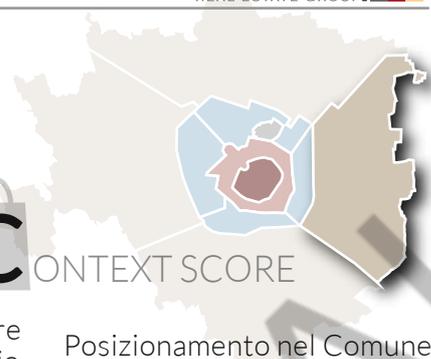
MILANO - Periferia Nord

NIL	 ANONI DI LOCAZIONE		 ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
MACIACHINI	180	230	86,6	 Elevato
GRECO	180	250	80,0	 Poco più della media
NIGUARDA	120	170	76,3	 Poco meno della media
BICOCCA	170	260	70,2	 Molto Basso
V.LE MONZA	180	260	76,3	 Poco meno della media
ADRIANO	120	160	74,4	 Poco meno della media
VILLAPIZZONE	120	160	80,0	 Poco più della media
MAGGIORE	110	140	74,7	 Poco meno della media
C.TRIULZA	120	150	61,8	 Minimo
SACCO	120	150	71,6	 Basso
STEPHENSON	140	160	49,2	 Minimo
Q. OGGIARO	110	150	71,4	 Basso
BOVISA	110	140	79,9	 Poco più della media
DERGANO	130	170	83,4	 Medio Elevato
AFFORI	150	190	81,4	 Medio Elevato
BOVISASCA	120	160	72,8	 Basso
COMASINA	90	130	73,3	 Poco meno della media
BRUZZANO	90	130	78,6	 Poco più della media
PARCO NORD	100	120	79,7	 Poco più della media

MILANO - Periferia Sud

NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
TRIULZO SUPERIORE	120	140	69,9	Molto Basso
CHIARAVALLE	90	120	66,7	Molto Basso
LODI-CORVETTO	130	180	78,8	Poco più della media
SCALO ROMANA	120	150	78,5	Poco meno della media
EX OM - MORIVIONE	120	140	75,9	Poco meno della media
RIPAMONTI	110	150	75,2	Poco meno della media
QUINTOSOLE	100	140	61,3	Minimo
RONCHETTO DELLE RANE	90	120	63,4	Minimo
GRATOSOGLIO TICINELLO	120	150	65,6	Molto Basso
STADERA	120	150	75,4	Poco meno della media
TIBALDI	150	190	84,0	Medio Elevato
S.CRISTOFORO	120	160	83,1	Medio Elevato
BARONA	130	170	69,4	Molto Basso
CANTALUPA	110	140	71,6	Basso
RONCHETTO SUL NAVIGLIO	140	160	77,2	Poco meno della media
PARCO DELLE ABBAZIE	120	160	59,9	Minimo
PARCO DEI NAVIGLI	120	160	63,9	Minimo

MILANO - Periferia Est



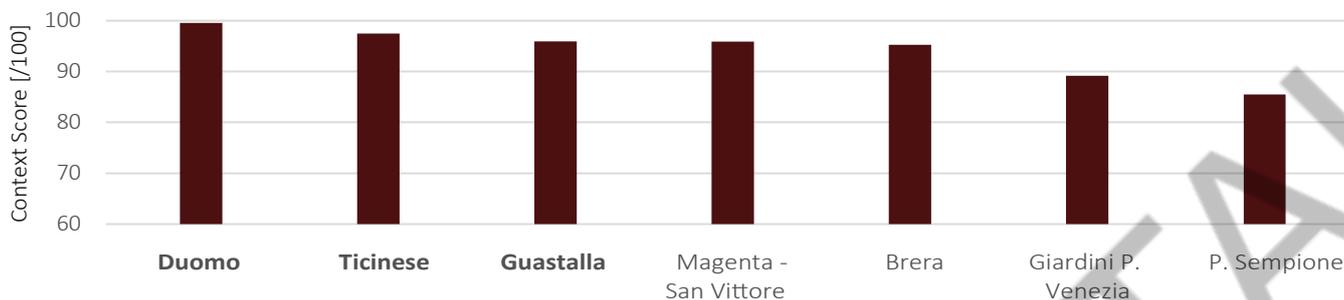
NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
PARCO LAMBRO CIMIANO	100	150	78,6	 Poco più della media
PADOVA	100	150	80,1	 Poco più della media
CITTA' STUDI	150	250	86,5	 Elevato
LAMBRATE	120	180	74,6	 Poco meno della media
FORLANINI - ORTICA	110	170	74,6	 Molto Basso
CORSICA	130	200	66,9	 Elevato
UMBRIA - MOLISE	140	190	84,8	 Elevato
ORTOMERCATO	140	200	73,5	 Poco meno della media
MECENATE	120	180	70,8	 Basso
PONTELAMBRO	110	150	66,4	 Molto Basso
ROGOREDO	120	160	72,2	 Basso

MILANO - Periferia Ovest

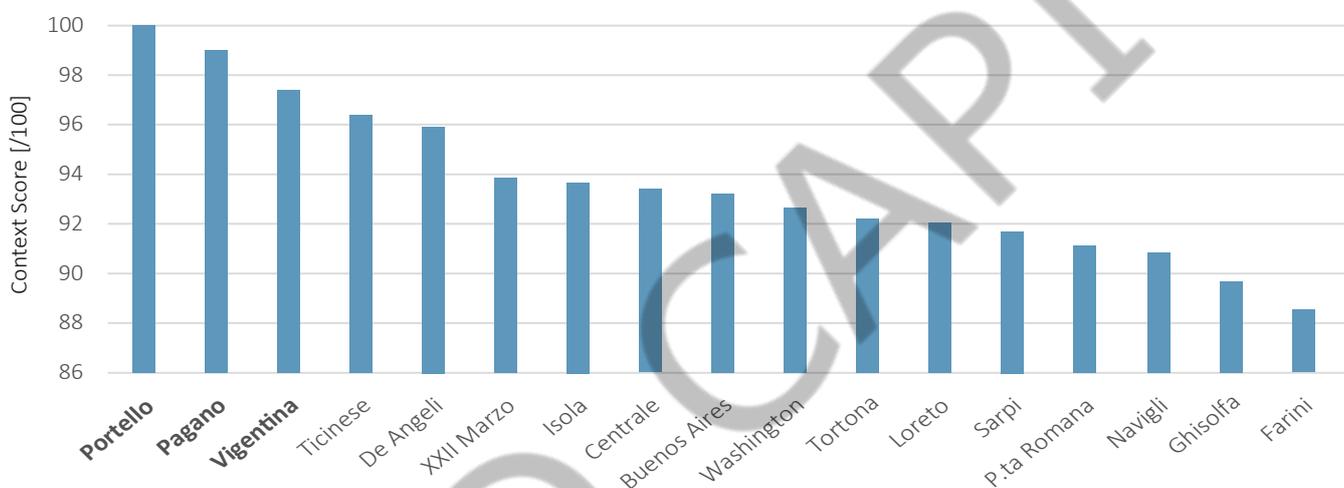
NIL	C ANONI DI LOCAZIONE		C ONTEXT SCORE	
	Min [€/mq/anno]	Max [€/mq/anno]	Valore Medio	Posizionamento nel Comune
GIAMBELLINO	150	200	83,9	 Medio Elevato
BANDE NERE	160	220	85,9	 Elevato
LORENTEGGIO	160	230	75,8	 Poco meno della media
MUGGIANO	100	140	72,4	 Basso
BAGGIO	130	160	74,6	 Poco meno della media
FORZE ARMATE	130	180	75,9	 Poco meno della media
SELINUNTE	130	170	86,7	 Elevato
SAN SIRO	190	240	82,9	 Medio Elevato
Q. CAGNINO	140	180	75,9	 Poco meno della media
Q. ROMANO	120	150	69,9	 Molto Basso
FIGINO	80	130	65,6	 Molto Basso
TRENNO	80	130	71,7	 Basso
GALLARATESE	120	150	70,8	 Basso
QT 8	140	180	77,4	 Poco meno della media
P. AGRICOLO SUD	120	160	54,8	 Minimo
P. BOSCO IN CITTA'	140	180	65,5	 Minimo

RANKING Centro

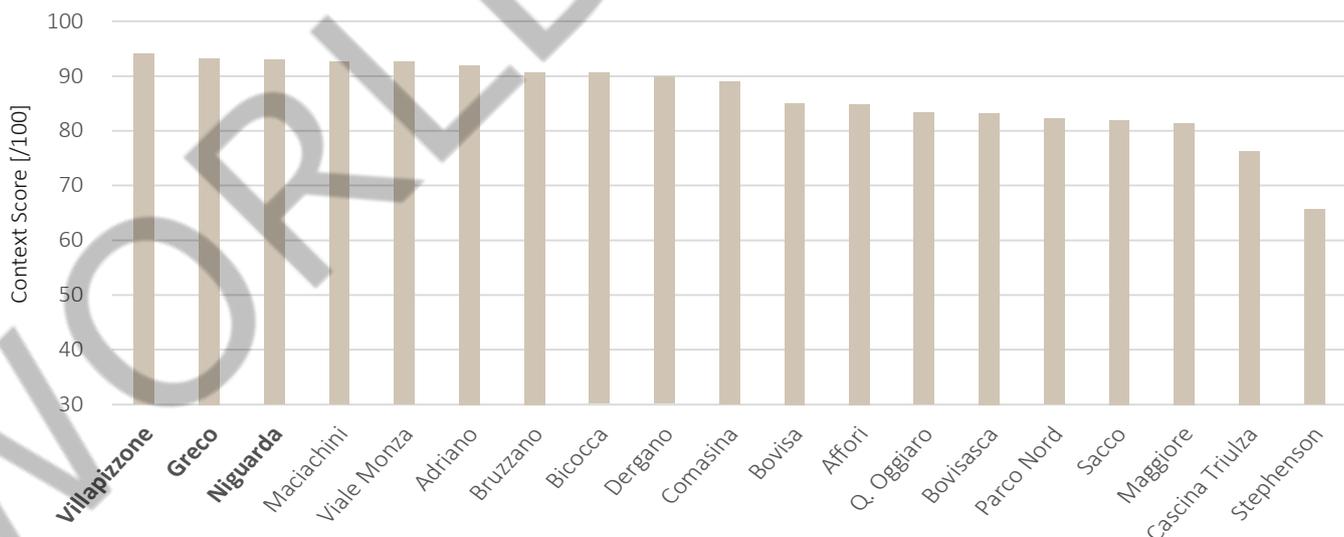
Fonte: Elaborazione World Capital su dati Nomisma



RANKING Semicentro



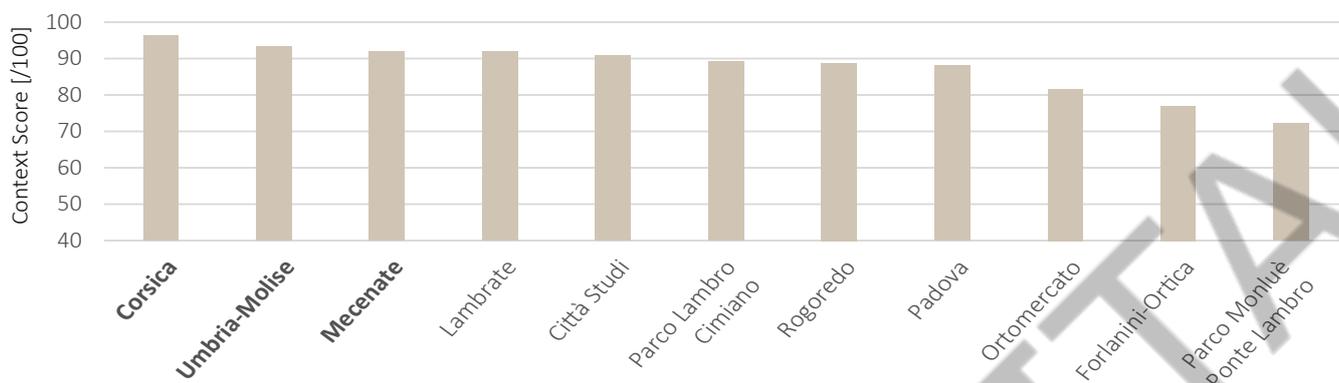
RANKING Periferia Nord



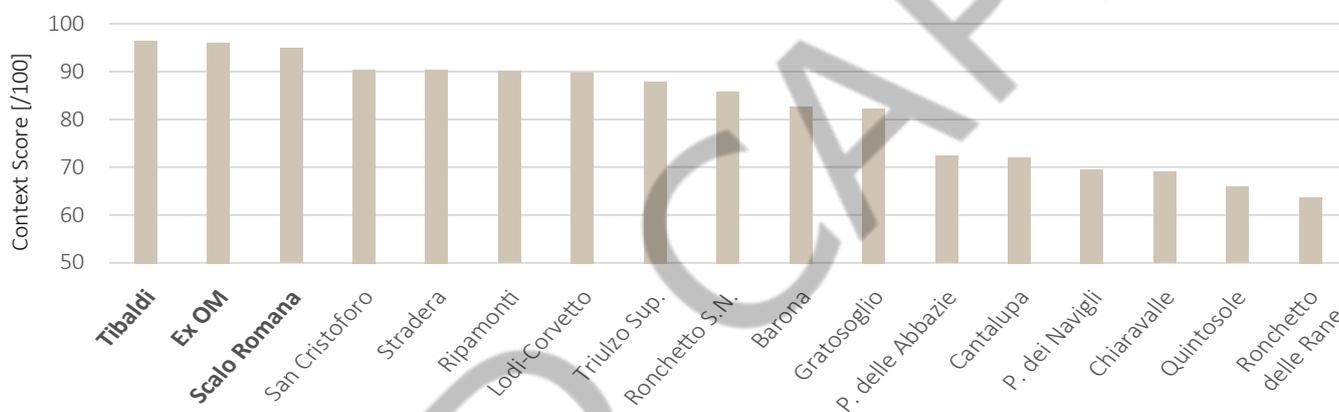
L'analisi del Context score, strumento sviluppato da Nomisma, permette di identificare le zone più attrattive per un investimento immobiliare. Per semplificare la lettura dei risultati, i NIL sono stati suddivisi in micro zone: centro, Semicentro (Nord, Sud, Est, Ovest) e Periferia (Nord, Sud, Est, Ovest). I punteggi sono sordinati in ordine decrescente, così da riconoscere i quartieri con il più alto indice di attrattività.

RANKING Periferia Est

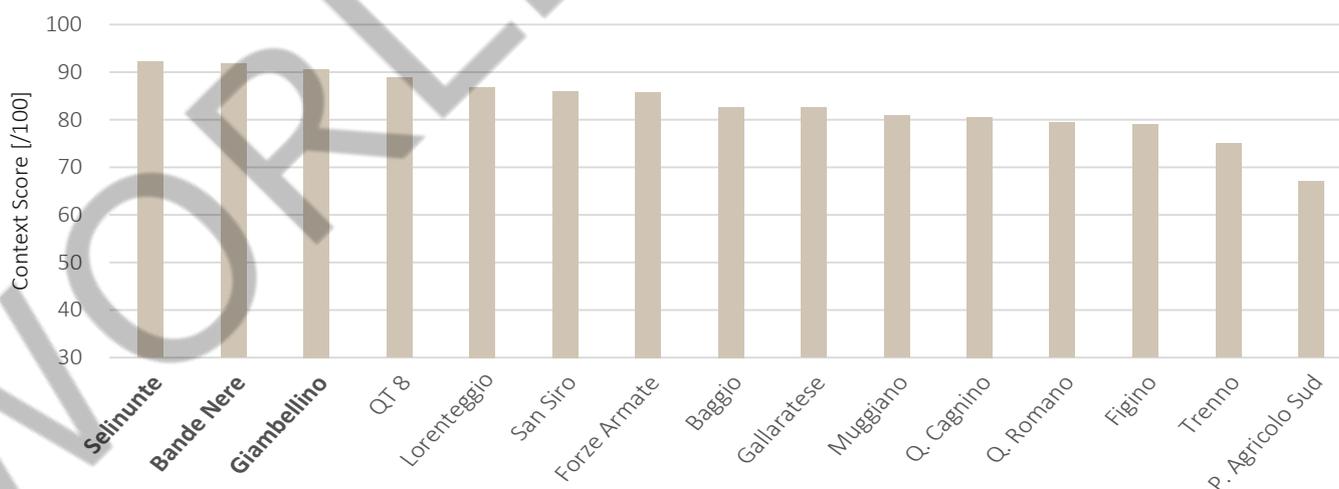
Fonte: Elaborazione World Capital su dati Nomisma



RANKING Periferia Sud



RANKING Periferia Ovest



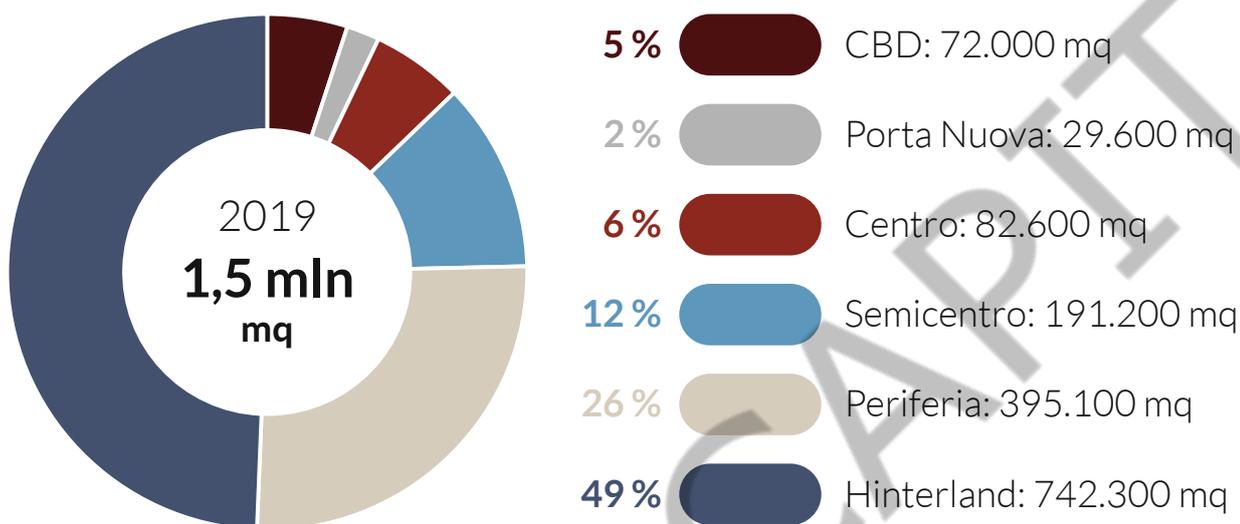
I quartieri delle micro zone Periferia Est, Sud e Ovest fanno registrare buoni punteggi, mai inferiori ai 51 punti. Il massimo si registra nel quartiere *Tibaldi* (96,5/100), seguito da *Corsica* (96,4) e da *Ex OM* (96,0). La micro zona (tra quelle in periferia) che fa segnare il punteggio medio più elevato è la **periferia Est: 87,4 punti**, contro gli 86,4 della periferia Nord, 83,3 della periferia Ovest e gli 82,4 registrati dai quartieri della periferia Sud.

Milano: vacancy e nuovi sviluppi

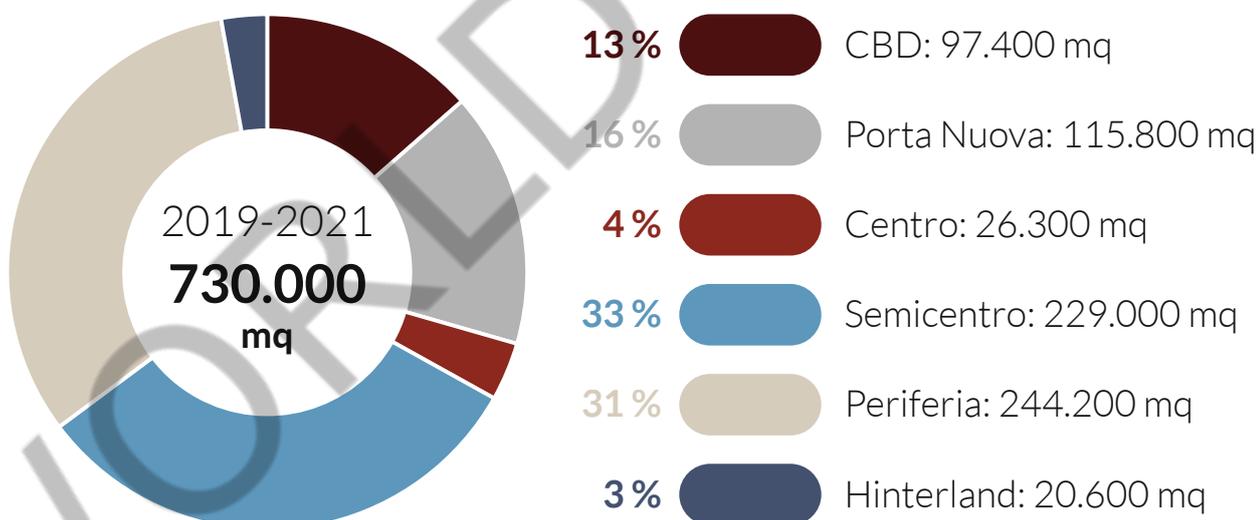
2019

Fonte: World Capital

I metri quadri sfitti a Milano (2019)



I nuovi sviluppi a Milano (2020-2021*)



Il dipartimento ricerca World Capital ha mappato circa 1,5 milioni di mq di spazi ad uso ufficio sfitti nel 2019: quasi la metà di essi si trova nell'hinterland milanese, mentre si attestano in buona salute le zone centrali, con una bassa percentuale di immobili sfitti (tra il 5% e il 6%).

Il comparto office nella città meneghina sta vivendo una fase di trasformazione, e sono molti i progetti in fase di realizzazione negli ultimi anni. Considerando quelli già in corso, entro il 2021 sono previsti un totale di circa 730.000 metri quadri di nuovi spazi disponibili per la locazione.

*La metratura riportata si riferisce a progetti approvati in costruzione, che saranno disponibili per la locazione tra il 2020 e il 2021.

Smart Working e le nuove prospettive del comparto office

Questionario

Fonte: World Capital

Negli ultimi anni sono molte le aziende nazionali e internazionali che hanno abbracciato lo smart working, una filosofia manageriale fondata sul lavoro agile, sulla flessibilità degli spazi uffici e sul benessere aziendale. Da recenti indagini svolte dal Dipartimento di Ricerca di World Capital è stato stimato che riprogettando gli spazi ad uso ufficio e adottando strategie di lavoro agile, **la produttività aziendale può aumentare del 25% circa.**

Per quanto riguarda l'impatto dello sviluppo di Smart Office sul mercato immobiliare, i risultati del sondaggio promosso da World Capital evidenziano una frammentazione di opinioni: il 52,7% degli intervistati si aspetta che la diffusione dei cosiddetti "Uffici del futuro" possa dare un nuovo impulso al mercato degli investimenti immobiliari di immobili ad uso ufficio. Il restante 47,3% invece, è dell'opinione contraria.

Ma quali sono le caratteristiche dei cosiddetti **Smart Office**? L'indagine condotta da World Capital identifica cinque aspetti chiave che identificano gli *Uffici Intelligenti*:



POSTAZIONI DI LAVORO NON ASSEGNATE

In passato gli uffici avevano una postazione fissa per ogni dipendente, mentre oggi la tendenza degli uffici smart è quella di adottare l'*hot desking*, ovvero scrivanie non assegnate e che tutti possono utilizzare in qualsiasi momento.



OPEN SPACE FLESSIBILE

All'interno dei nuovi uffici, si nota che gli spazi tendono ad essere open space o modulari, adattabili alle esigenze delle società. La caratteristica fondamentale di questi open space è dunque la flessibilità.



SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Cresce la sensibilità verso tematiche quali efficientamento energetico e riciclo. Grande spazio quindi ad illuminazioni a LED e agli E-Bin, ovvero dei cestini di rifiuti smart, che smistano automaticamente il materiale da smaltire.



SPAZI FUNZIONALI

L'Open Space all'interno di uno smart office comprende diverse aree funzionali. Alcuni esempi sono le *Stanze di Concentrazione*, silenziose e lontano da fonti di distrazione, *Stanze di Comunicazione* e *Spazi di Contemplazione*, rilassanti e silenziosi.



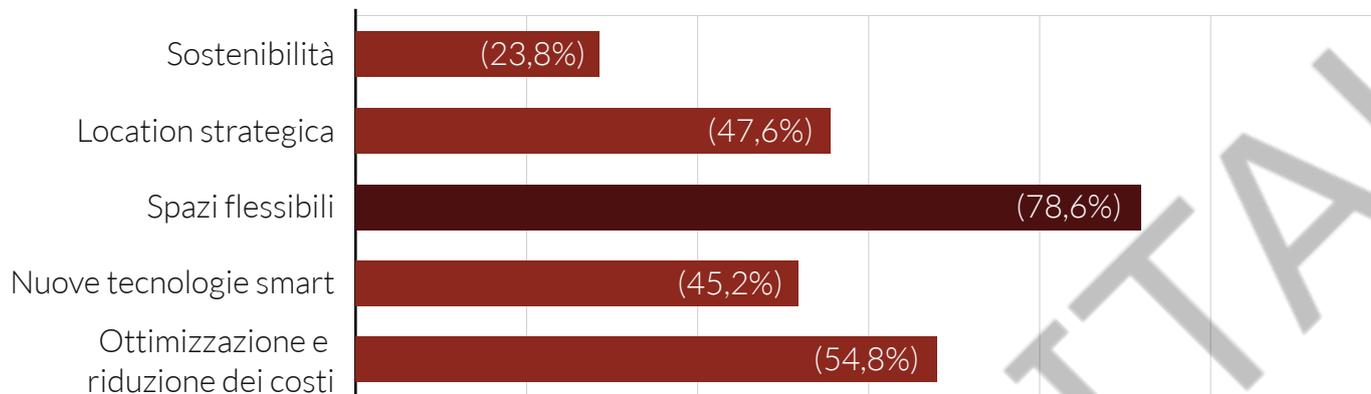
LOCATION BEN CONNESSE

Anche per gli Smart Office si confermano di appeal le zone centrali, quelle servite dai mezzi di trasporto e le aree di riqualificazione che offrono una vasta gamma di servizi come ristoranti, palestre e supermercati.

1*

Cosa cercano i Tenant nell'”Ufficio del futuro”?

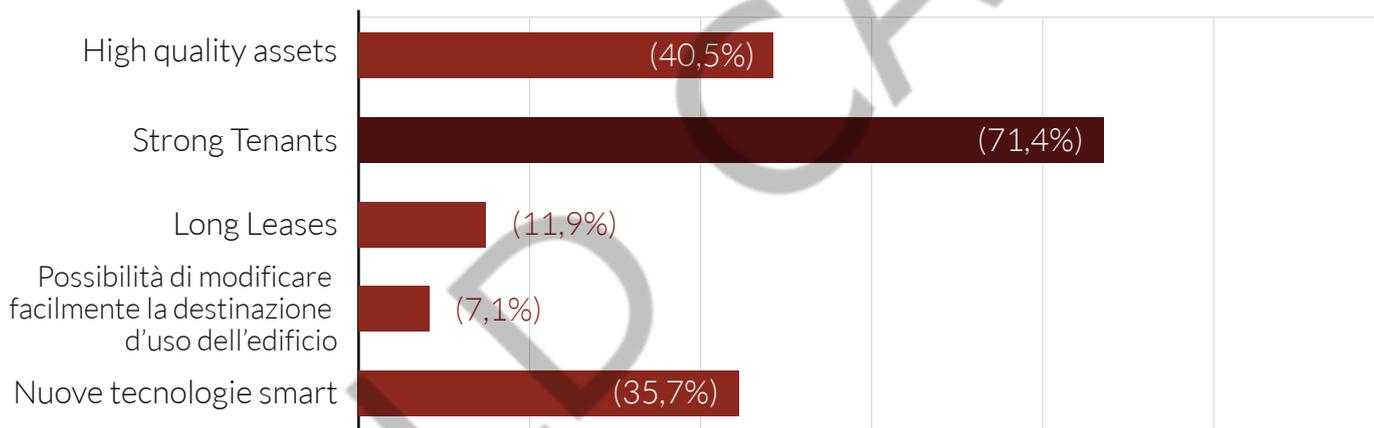
*Ogni partecipante al sondaggio aveva la possibilità di selezionare fino a 2 risposte



2*

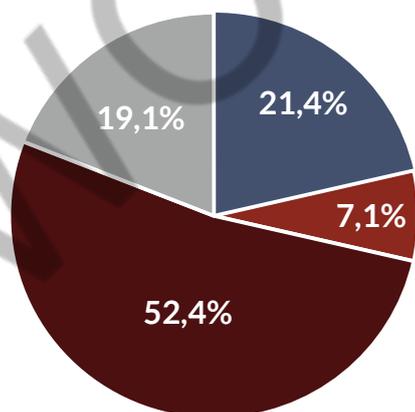
Cosa cercano gli investitori nell'”Ufficio del futuro”?

*Ogni partecipante al sondaggio aveva la possibilità di selezionare fino a 2 risposte



3

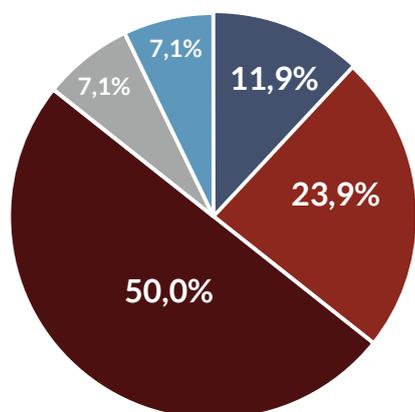
Come pensi potrebbe cambiare la tipologia di spazi ad uso ufficio più richiesta in seguito alla diffusione dello Smart Working?



- Ambienti più attenti a tematiche quali salute e benessere dell'utente
- Uffici inseriti in edifici energeticamente efficienti
- Spazi dal layout flessibile, con aree funzionali differenti (Aree per la concentrazione, Zone per il Relax, Aree creative ecc..)
- Smart Village (uffici situati in contesti dotati di servizi per la persona)
- Spazi più piccoli e ottimizzati
- Spazi più ampi

4

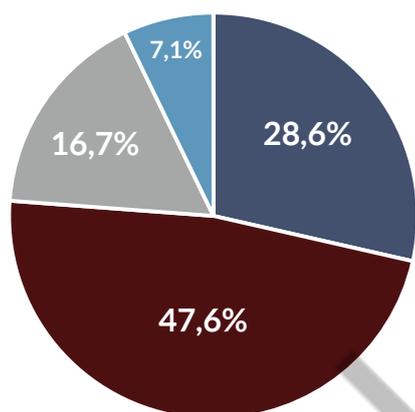
Quale di queste funzioni pensi possa essere indispensabile nell' "Ufficio del futuro" e ne accrescerà il valore?



- Spazi per l'attività sportiva
- Ristorazione
- Asilo
- Spazi comuni esterni
- Area Servizi (lavanderia, punti di consegna pacchi/spesa ecc.)
- Temporary Shop
- Mini Market
- Healthcare (Farmacie, ambulatori, ecc...)

5

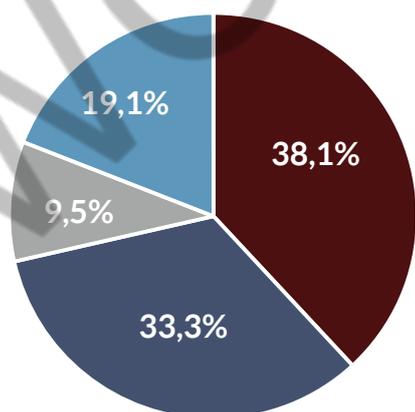
Quanto pensi aumenteranno i canoni di locazione/i prezzi di vendita degli uffici in cui vengono implementati sistemi smart?



- Meno del 5%
- 5% - 10%
- 10% - 20%
- Più del 20%

6

Quale di questi aspetti dello Smart Working pensi possa portare ad un cambiamento radicale nella tipologia di spazi ad uso ufficio maggiormente richiesti?



- Flessibilità e autonomia nella scelta dello spazio di lavoro
- Flessibilità e autonomia nella scelta dell'orario di lavoro
- Rimozione di vincoli fissi come le postazioni di lavoro assegnate
- Utilizzo di nuove tecnologie smart che supportano e semplificano le varie attività

Altre novità

Progetto CMR e FOCCHI inaugurano una stagione innovativa nel progetto e produzione di facciata con CELLIA Interactive Cell: la rivoluzione del sistema costruttivo.

Un nuovo progetto pensato per valorizzare lo stock immobiliare esistente, ma anche per i nuovi edifici, consentendo di abitare gli spazi durante i lavori di posa. Il sistema di facciata Cellia Interactive Cell permette un solo intervento integrato per adeguare l'esistente ai requisiti normativi obbligatori e rispondere alle nuove esigenze del mercato, garantendo il giusto compromesso tra sostenibilità ambientale, economica e tecnologica.

Cellia Interactive Cell è un nuovo modello di facciata interamente prefabbricata. Tecnologia off-site e plug&play per una elevata qualità del costruito, con tempi e costi di intervento pari ad un intervento tradizionale.

Cellia Interactive Cell significa anche certificare i costi di gestione e promuovere l'accesso a incentivi fiscali e forme di finanziamento agevolato grazie all'efficientamento energetico.

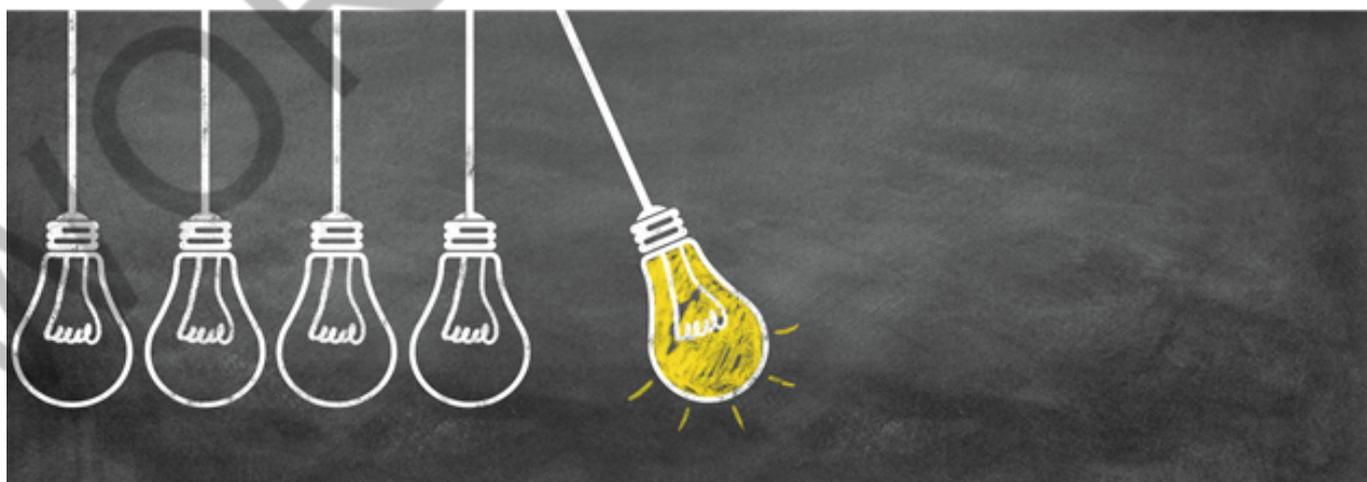
Un sistema integrato che comprende:
involucro - impianto di climatizzazione - cablaggio - produzione energetica

cellia[®]
interactive cell



PROGETTO CMR
MASSIMO ROJ ARCHITECTS

F
FOCCHI
SINCE 1914

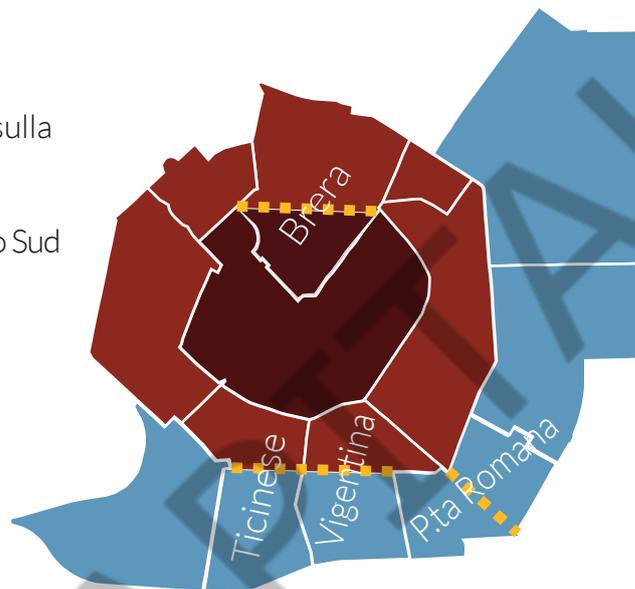


*NOTA METODOLOGICA

I NIL contrassegnati con “*” e riportati nell’immagine sulla destra appartengono a due micro zone:

- **Brera** --> Prima Cerchia/Seconda Cerchia
- **Ticinese, Vigentina** --> Seconda Cerchia/Semicentro Sud
- **Porta Romana** --> Semicentro Sud/Semicentro Est.

A causa di questa frammentazione, vengono riportati diversi canoni di locazione per lo stesso NIL, in quanto si riferiscono a due porzioni diverse dell’NIL stesso.



DIPARTIMENTO DI RICERCA

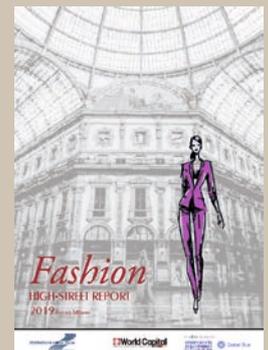
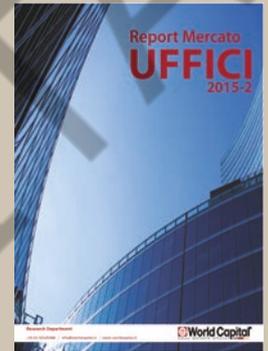
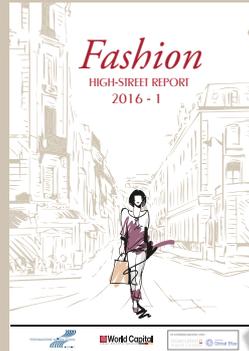
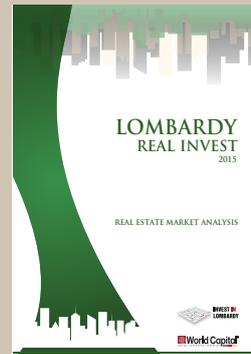
WORLD CAPITAL HA UN PROPRIO UFFICIO DI RICERCA INTERNO CHE QUOTIDIANAMENTE ANALIZZA IL MERCATO IMMOBILIARE.

L'ATTIVITÀ DELL'UFFICIO DI RICERCA DI WORLD CAPITAL È OGGI MOLTO APPREZZATA DALLE PIÙ IMPORTANTI TESTATE GIORNALISTICHE CHE PUBBLICANO PERIODICAMENTE I REPORT ELABORATI.

INOLTRE, CAMERE DI COMMERCIO E ISTITUZIONI PUBBLICHE AFFIDANO A WORLD CAPITAL SPECIFICHE RICERCHE DI MERCATO IN TUTTI I COMPARTI IMMOBILIARI.

L'ATTIVITÀ DI RICERCA DI WORLD CAPITAL VA OLTRE L'ELABORAZIONE DI INDAGINI E STATISTICHE E SOSTIENE, CON STAGE E CONTRIBUTI DIRETTI, LA RICERCA UNIVERSITARIA.

TRA I PRIMI AD ADOTTARE IL SISTEMA DI CERTIFICAZIONE BRAVE DEL POLITECNICO DI MILANO, WORLD CAPITAL SI ADOPERA CLASSIFICANDO GLI IMMOBILI IN BASE A SPECIFICI RATING.





World Capital[®]
REAL ESTATE GROUP

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

Research Department

WORLD CAPITAL IN THE WORLD

MILAN - SHANGHAI - BEIJING - CHONGQING - MOSCOW - MUMBAI - NEWYORK - SAO PAULO - PRAGUE - LONDON - BUENOSAIRES

