

Segnali incoraggianti per il comparto: buon risultato per gli investimenti

La generale ripresa economica ha interessato positivamente tutto il mercato direzionale italiano.

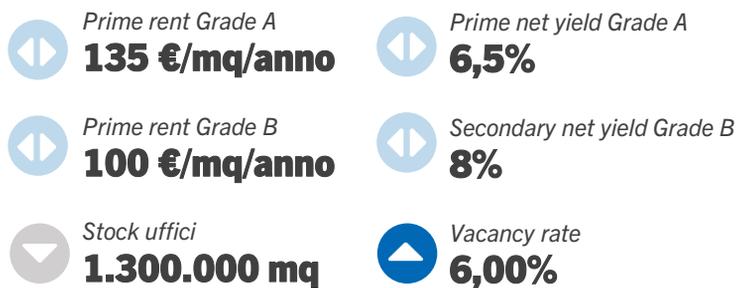
Per il **mercato corporate** le prospettive occupazionali per i dipendenti che lavorano in ufficio sono stabili e ottimistiche, con una **occupazione fisica degli spazi in media pari al 70%**. Queste circostanze hanno portato a un progressivo ritorno a condizioni di normalità. **L'interesse per i mercati regionali rimane comunque contenuto**. Si conferma l'attenzione per uffici di rappresentanza in *location* di pregio oltre a sedi operative in posizioni più periferiche caratterizzate da spazi più confortevoli per lavorare e socializzare, oltre a una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. E' aumentata la richiesta di **miglioramento tecnologico** degli spazi per partecipare a video conferenze individuali e di sale riunioni per video di gruppo. Non è aumentata invece la richiesta di spazi per uso individuale.

Per il **mercato di Bologna i principali indicatori**, per gli uffici strutturati, quali **prime rent** e **prime net yield** sono stabili, mentre si registra un leggero aumento del **vacancy rate**. **La domanda è polarizzata nell'area centrale** su immobili di rappresentanza e di taglio dimensionale ridotto, mentre la domanda di **spazi strutturati** e di taglio superiore, localizzati soprattutto in **zona Fiera**, appare più rarefatta e condizionata da un'offerta che risulta ancora sovradimensionata. **Lo stock immobiliare** risulta in leggera contrazione anche per il riposizionamento funzionale di asset direzionali non più rispondenti alle attuali esigenze di mercato che vengono trasformati in residenziale.

I dati disponibili sulle transazioni confermano, nel **Q4 2021**, la **ripresa del mercato** dei piccoli uffici – studi professionali, dopo le cautele mostrate nei trimestri precedenti. Nel corso dell'anno si sono registrate **194 compravendite**, dato sostanzialmente in linea con il 2019, un **+31%** rispetto al 2020, oltre al **+16%** rispetto alla media degli ultimi 10 anni e **+13%** rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Il comparto continua a mostrare debolezze sia per le cautele degli operatori, sia per uno stock in offerta non sempre adeguato alle attuali esigenze del mercato. Ciò nonostante, si rilevano **segnali incoraggianti** e dinamiche espansive rispetto ai principali indicatori di mercato: il **numero di compravendite** è in crescita mentre risultano in contrazione i **tempi di assorbimento** che si attestano a circa **8,5 mesi per la vendita** e a circa **6,5 mesi per la locazione**. **Stabili prezzi e canoni** su base annua con la riduzione dell'intervallo fra minimi e massimi.

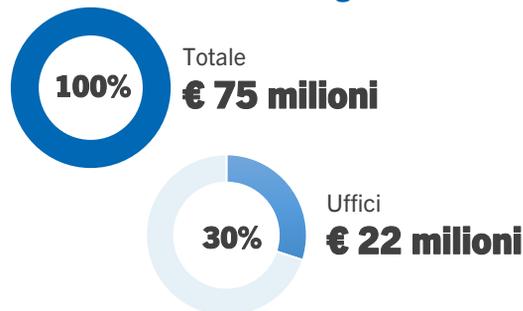
Per quanto riguarda gli **investimenti**, escludendo le operazioni riguardanti portafogli in località miste, continua l'ottimo momento per il mercato bolognese. Nel corso del 2021 si sono registrati volumi pari a circa **Euro 75 milioni**, concentrati principalmente nel comparto della **logistica** e negli **uffici**. I dati sugli investimenti registrati, già disponibili per il **primo trimestre Q1 2021**, evidenziano volumi di investimento pari a circa **Euro 30 mln** di cui circa **Euro 24 mln** (pari all'80%) **nel comparto uffici**. Fra le operazioni spicca un importante investimento di circa 9.000 mq per conto di una Cassa previdenziale nazionale.

Principali indicatori del H2 2021* per gli uffici strutturati

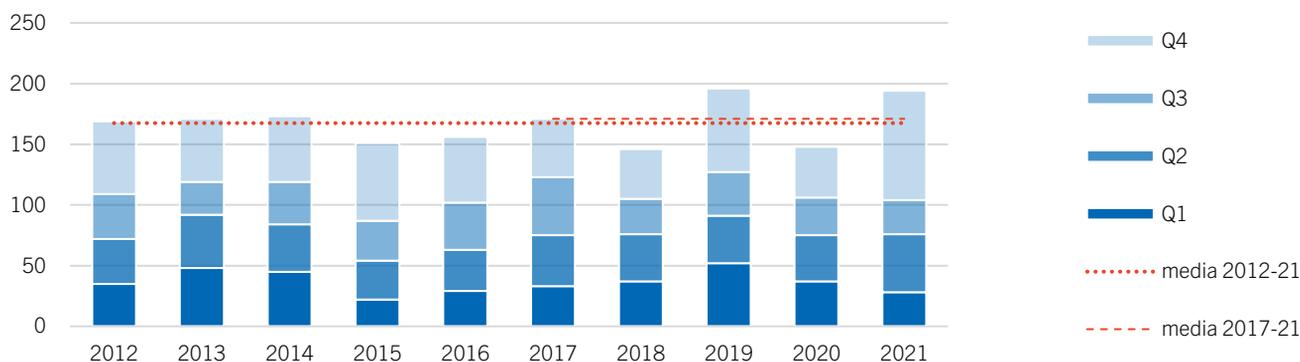


* Confronto con H2 2020

Volume investimenti a Bologna nel 2021

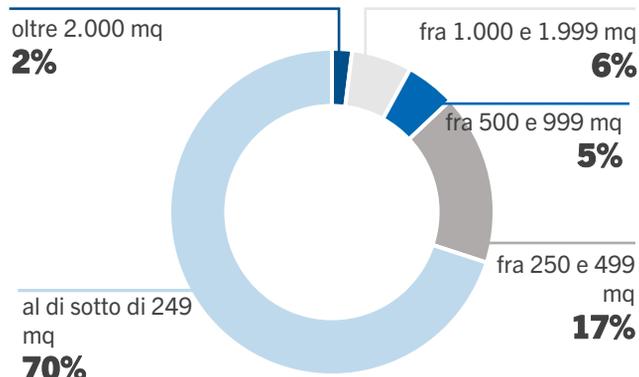


Andamento del numero di compravendite piccoli uffici e studi professionali

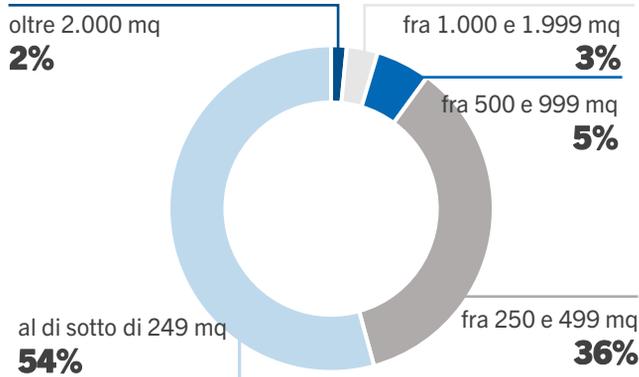


Fonte: Agenzia delle Entrate. Dato riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10).

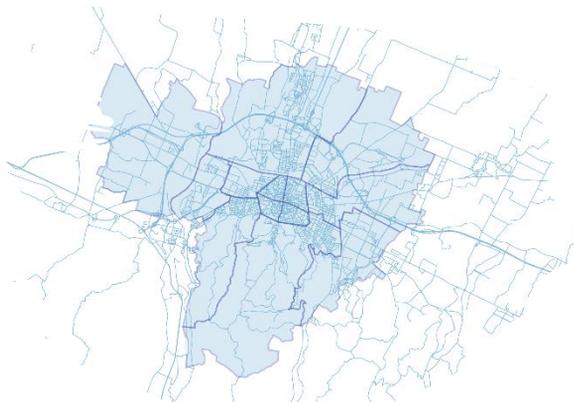
Ripartizione dell'offerta in vendita rispetto al taglio dimensionale



Ripartizione dell'offerta in locazione rispetto al taglio dimensionale



Mappa dei sottomercati di Bologna



Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato (ottimo stato)

	vendita €/mq	locazione €/mq/anno
Centro	2.500 – 3.800	90 – 140
Colli	2.500 – 3.000	80 – 110
Costa - Saragozza - Saffi	2.000 – 2.600	80 – 110
Murri - Mazzini	2.400 – 2.800	80 – 100
Toscana - Savena	2.200 – 2.600	80 – 100
San Vitale - Masserenti	2.000 – 2.500	70 – 100
San Donato – Fiera	2.200 – 2.000	100 – 120
Bolognina - Pescarola - Corticella	2.000 – 2.300	80 – 90
Aeroporto - Borgo Panigale	2.000 – 2.400	80 – 100
Barca - Santa Viola	2.000 – 2.400	80 – 100

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.