

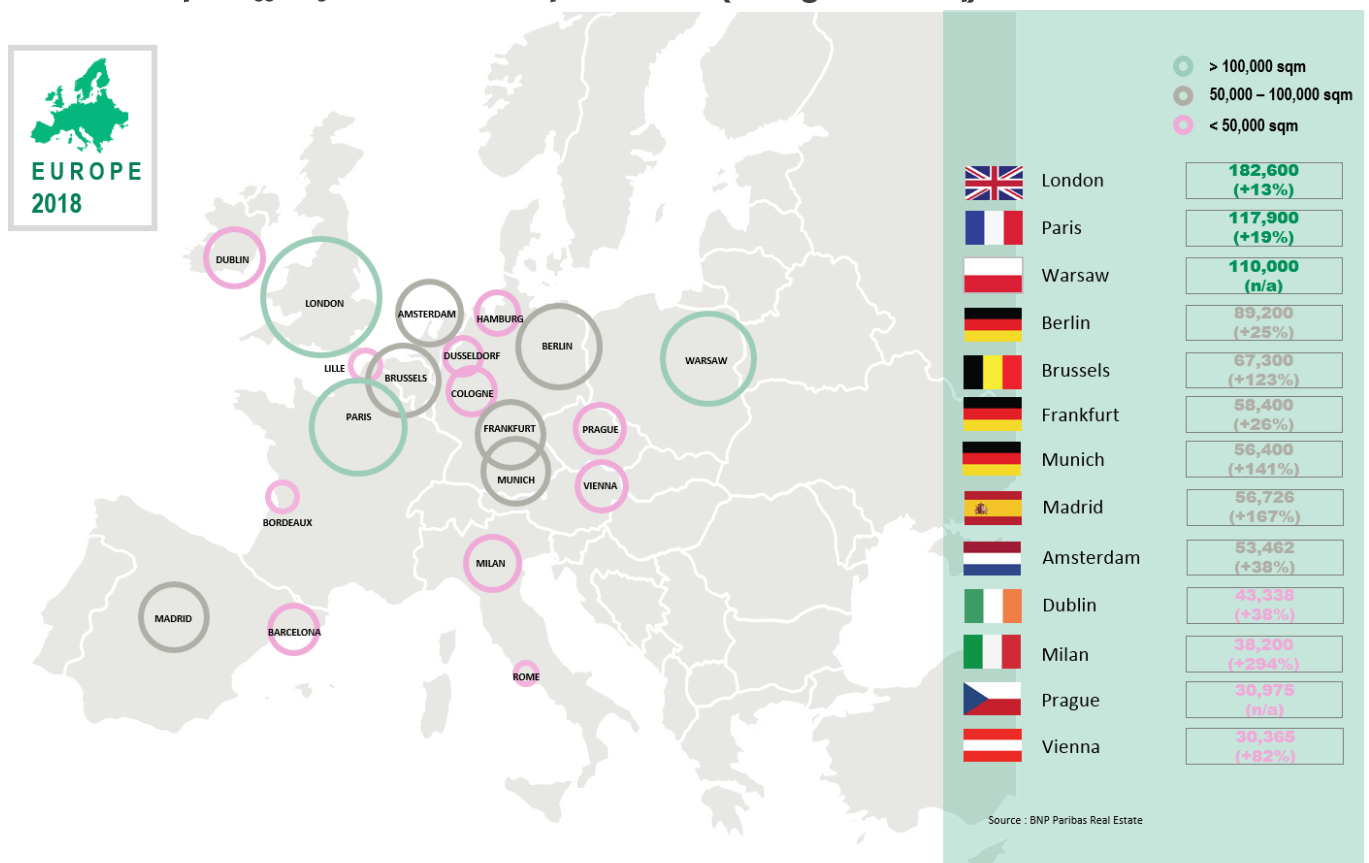
## COMUNICATO STAMPA

## COWORKING IN EUROPA NEL 2018: IL MERCATO PRENDE FORMA CON UNA CRESCITA DIFFUSA

- Andamento positivo in tutti i Paesi d'Europa
- Le unità di medie dimensioni guadagnano costantemente terreno
- Londra, Parigi e Varsavia i mercati più attivi con l'apertura di molti spazi di coworking, principalmente attraverso l'azione di importanti attori globali

Secondo il rapporto realizzato dall'Ufficio Research di BNP Paribas Real Estate, il mercato del coworking in Europa sta prendendo forma con importanti transazioni registrate nel 2018. Flessibile, adattabile e in linea con le esigenze delle aziende, il coworking sta diventando sempre più popolare, determinando un aumento dell'offerta in tutte le principali città europee. Gli ambienti di lavoro vengono ripensati per trasformarsi in spazi di socialità capaci di offrire sempre nuovi servizi. In questo contesto, le strategie immobiliari devono adattarsi a una gamma di nuove esigenze.

## Transazioni per uffici flessibili in Europa nel 2018 (in migliaia di mq)



## Mercato europeo vivace nel 2018

In Europa è cresciuto il numero di spazi coworking ed è aumentata la loro dimensione media. Londra presenta la rete più fitta, con un aumento dell'offerta di oltre 180.000 mq di nuovi spazi nel 2018 (+13% rispetto al 2017). Su 18 città europee analizzate, tuttavia, Milano, Vienna, Colonia e Dublino hanno registrato un andamento particolarmente vivace e in rapida espansione. Vienna e Milano hanno messo a segno performance record con rispettivamente 30.365 mq (+449% rispetto al 2017) e 38.211 mq (+294%) di nuovi spazi. A Colonia nel 2018 si sono registrate 6 transazioni per una superficie complessiva di 29.200 mq (+161% vs 2017). Otto deal per 43.338 mq (+122% rispetto al 2017) hanno rafforzato il mercato di Dublino che ha visto una dimensione media delle transazioni pari a 5.417 mq.

## Unità sempre più grandi

Nel 2018, la tendenza è stata per l'affitto di grandi asset, in particolare a Vienna, dove il deal medio è stato pari a circa 5.000 mq (+83% rispetto al 2017). Questo risultato è stato in parte dovuto ai grandi attori globali che sono arrivati sul mercato in cerca di immobili di grandi dimensioni. Ad Amsterdam, nel 2018 i deal medi si aggiravano sui 3.500 mq (+29% rispetto al 2017). Mentre a Madrid, la dimensione media delle unità di coworking si è attestata a 2.701 mq con un incremento del 10% rispetto al 2017.

## Londra, Parigi e Varsavia i mercati più densi di coworking

Sostenute dai grandi attori internazionali, città come Londra, Parigi e Varsavia hanno dominato il mercato europeo del coworking. A Londra, nel solo 2018, sono stati registrati 70 nuovi progetti, principalmente nella City e nel West End. A Parigi lo scorso anno ci sono state 28 transazioni per un totale di 117.866 mq (+19% rispetto al 2017), quasi interamente nella Inner City e nel CBD. Il mercato dei coworking a Varsavia è cresciuto nel 2018 di 109.978 mq grazie a 32 nuovi spazi, di cui oltre 40.000 mq di proprietà di uno dei leader globali del settore.

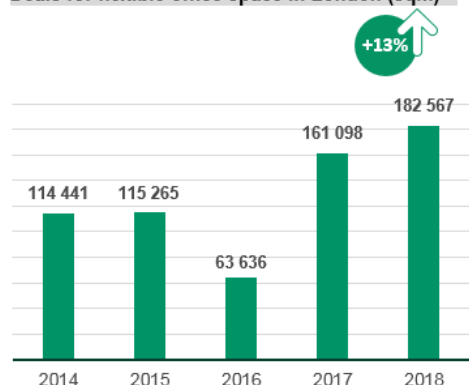
*"Con l'aumento esponenziale del numero di spazi coworking registrato negli ultimi anni, passati da circa 1.000 a livello mondiale nel 2012 a oltre 18.000 di oggi, il mercato dovrebbe stabilizzarsi o addirittura consolidarsi in determinati Paesi. Nel 2018 un quarto degli spazi di coworking nel mondo non risultava, tuttavia, ancora redditizio. Per questo, il mercato ha bisogno di un ripensamento e di una evoluzione nei prossimi anni. Mentre gli utenti beneficiano della flessibilità offerta da questo modello, le società di coworking stanno sottoscrivendo contratti di locazione senza break-option e per questo dovranno rendere i loro modelli di business redditizi nel lungo termine. Inoltre, i player indipendenti senza la possibilità di competere con grandi marchi sono obbligati a posizionarsi su segmenti specifici. La tendenza è tuttavia verso nuove forme di collaborazione e il coworking rappresenta ormai una parte importante del panorama dei servizi", ha spiegato Richard Malle, Global Head of Research di BNP Paribas Real Estate.*



## - Focus su Londra, Parigi e Varsavia -

### Londra

Deals for flexible office space in London (sqm)



Negli ultimi anni il settore del coworking e dei servizi per uffici è cresciuto notevolmente nel centro di Londra. Nel 2018, infatti, circa 183.000 m<sup>2</sup> di spazi (+13% rispetto al 2017) sono stati affittati a operatori di coworking e di "serviced office". Per quanto riguarda i sottomercati londinesi, la City (40% dei deal in termini di m<sup>2</sup> per spazi uffici flessibili nel 2018), il West End (28%) e Midtown (17%) hanno suscitato grande interesse. La domanda si rivolge agli inquilini che cercano uno spazio di lavoro che offra la possibilità di essere flessibili nella locazione e di risparmiare sui costi. Mentre i locatari, siano essi piccoli o grandi aziende, stanno considerando il ricorso a spazi meno tradizionali, gli investitori dovranno cambiare il modo in cui vengono commercializzati i loro immobili.

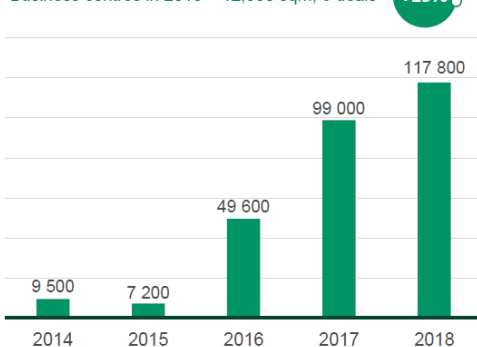
Questo può comprendere cambiamenti come la riduzione della durata dei contratti di locazione, l'aumento degli incentivi o il fatto di agire più come "fornitori di servizi", piuttosto che semplicemente come "fornitori di spazi".

### Parigi

Deals for flexible office space (sqm)

Coworking spaces only

Business centres in 2018 = 12,500 sqm, 6 deals



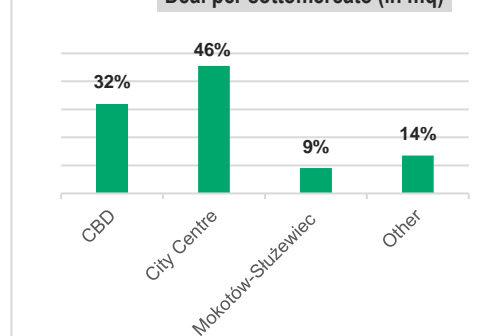
**In Francia**, il coworking ha segnato all'inizio un andamento molto lento prima di rivelarsi un forte propulsore per il mercato degli uffici con **28 operazioni chiuse nel 2018** che rappresentano circa **118.000 m<sup>2</sup> (+19% rispetto al 2017)**. Il mercato parigino ha già registrato numerosi investimenti da parte di aziende nazionali e internazionali. Tuttavia, l'offerta rimane ancora molto concentrata. In particolare, nel 2018 **nel CBD di Parigi si è concentrato il 53% del totale delle transazioni** per spazi di coworking contro il 40% al di fuori del CBD di Parigi e il 2,5% nel distretto de La Défense. Il coworking continua a evolversi diventando sempre più professionale. I coworker stanno infatti

affittando unità sempre più grandi e introducendo strategie per rivolgersi sia ai lavoratori autonomi, che ai grandi gruppi societari.

### Varsavia

Le società di coworking attive a Varsavia risultano essere sia rinomati operatori internazionali che brand locali gestiti da imprese di sviluppo direzionale. Dopo una forte richiesta registrata nel 2017, lo scorso anno il mercato degli uffici in coworking di Varsavia ha continuato a crescere di circa 110.000 m<sup>2</sup>. La maggior parte dell'offerta di spazi coworking si trova all'interno di cluster direzionali nel centro della città: nel CBD di Varsavia si concentra il 32% dell'offerta in termini di m<sup>2</sup>, seguita dal centro città (45%) e da Mokotów-Służewiec (9%). A Varsavia, la maggior parte degli spazi di coworking si trova all'interno di immobili di classe energetica A. Questa rapida espansione dell'offerta va di pari passo con il miglioramento della qualità degli spazi.

Deal per sottomercato (in mq)



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world

## Italia

«Fra le nuove modalità di organizzazione del lavoro anche il coworking è sempre più radicato nel nostro Paese», ha commentato Cristiana Zanzottera, responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. «Il fenomeno si sta diffondendo in tutto il territorio nazionale anche se Milano rimane la location dove si concentrano le esperienze più rilevanti e più innovative. Gli impatti, incluse le opportunità, della diffusione di questo trend si percepiscono anche in termini di introduzione nel mercato immobiliare di dinamiche nuove, non solo lato occupier ma anche lato proprietà».

### BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una delle principali società internazionali attive nel settore del real estate, offre ai propri clienti una gamma completa di servizi che coprono l'intero ciclo di vita degli asset immobiliari: sviluppo immobiliare, transazioni, consulenza, valutazioni, gestione immobiliare e investment management. Con più di 5.400 collaboratori, BNP Paribas Real Estate sostiene i proprietari di immobili, i locatari, gli investitori e le comunità nei loro progetti grazie all'esperienza locale garantita dalla presenza in 32 Paesi tra strutture dirette e alleanze in Europa, Medio Oriente e Asia. Nel 2018 BNP Paribas Real Estate ha generato ricavi per 968 milioni di euro. BNP Paribas Real Estate è presente in Italia con due sedi a Roma e Milano per assistere i propri clienti per qualunque esigenza di natura immobiliare: dalla progettazione alla costruzione, dalla gestione alla valorizzazione dei loro patrimoni immobiliari.



Per maggiori informazioni: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)

Twitter: @BNPPRE

**L'immobiliare per un mondo che cambia**

### Contatti stampa:

**Nicolas OBRIST** - Tél: +33 (0)1 55 65 21 15 Mobile: +33 (0)6 77 21 27 55 – [nicolas.obrist@bnpparibas.com](mailto:nicolas.obrist@bnpparibas.com)

**Claire LENORMAND** - Tél: +33 (0)1 55 65 22 84 Mobile: +33 (0)6 75 68 39 03 – [claire.lenormand@bnpparibas.com](mailto:claire.lenormand@bnpparibas.com)

**Amira TAHIROVIC-HALILOVIC** - Tél: +33 (0)1 55 65 22 08 Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 - [amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com](mailto:amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com)

**Laurent PAVILLON** - Tél: +33 (0)1 47 59 22 56 Mobile : +33 (0)6 03 37 47 28 – [laurent.pavillon@bnpparibas.com](mailto:laurent.pavillon@bnpparibas.com)

**Marie-Charlotte NACHURY** - Tel: +39 02 37 06 92 51 Mobile +39 328 74 55 758 – [marie-charlotte.nachury@bnpparibas.com](mailto:marie-charlotte.nachury@bnpparibas.com)

**Gabriele FRONTONI** – Tel : +39 02 58 33 14 72 Mobile : +39 334 60 97 979 – [gabriele.frontoni@bnpparibas.com](mailto:gabriele.frontoni@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world