

REAL ESTATE: I NUOVI TREND DELL'ERA POST COVID

COME LA PANDEMIA HA IMPATTATO, E IMPATTERÀ, SU TUTTI I SETTORI DELL'IMMOBILIARE

L'ufficio studi **Gabetti e Patrigest**, società di consulenza del Gruppo Gabetti specializzata in Valuation & Advisory per la gestione del patrimonio immobiliare, hanno elaborato uno studio sul futuro del real estate italiano, dopo l'emergenza Covid, analizzando **settore per settore quelli che saranno gli impatti e i trend futuri**.

*“La pandemia di Covid-19 sta avendo un impatto su tutte le asset class, seppur in modo differenziato tra i diversi settori – dichiara **Nadia Crisafulli, Operations Manager di Patrigest** – Il residenziale si è dimostrato il più resiliente, la logistica quello emergente. L'hospitality e il retail hanno subito le maggiori conseguenze, mentre il comparto degli uffici necessita di essere ripensato. Nella valutazione immobiliare dobbiamo tenere conto di tutti questi aspetti, in un contesto italiano che ha visto nel primo semestre 2021 una ripresa delle transazioni e un maggiore ottimismo, grazie alla campagna vaccinale in corso”.*

SETTORE RESIDENZIALE

KEY DATA

Nel 2020, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 557.926 transazioni residenziali, -7,7% rispetto al 2019. Tale variazione risente del periodo di lockdown, che ha congelato le compravendite a partire dal mese di marzo, fino alla ripresa delle attività nel mese di maggio 2020. Se la prima parte dell'anno è stata influenzata dall'impatto del lockdown, il secondo semestre è stato caratterizzato da variazioni positive per un totale di 141.324 transazioni nel terzo trimestre e 183.381 nel quarto, rispettivamente del +3% e + 8,8%.

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network, a livello di prezzi, nel secondo semestre 2020 si è registrata una variazione media intorno al -0,9%, analoga a quella del semestre precedente (-1,1%), portando la variazione complessiva del 2020, rispetto al 2019, al -2%. I tempi di vendita sono rimasti stabili su una media di 4,5 mesi, così come gli sconti in sede di chiusura delle trattative, intorno al 12%.

Il primo trimestre 2021 ha segnato una decisiva ripresa in termini di compravendite, con una variazione del +38,6% rispetto al medesimo periodo del 2020 e del 17% rispetto al 2019.

Contestualmente nel 2020 il residenziale in locazione è stato nel radar degli investitori, con un volume totale di investimenti di 370 mln di euro, in forte crescita rispetto al 2019, in cui era poco sotto i 60 mln di euro. Questo fenomeno è in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, caratterizzato da una crescita in termini di interesse, legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali co-living, service apartment, oltre al senior living.

PREVISIONI

Per la fine del 2021 si prevede una lieve flessione dei prezzi, in un contesto di compravendite in crescita, in linea con il rientro progressivo dell'emergenza sanitaria.

A fronte di un'Eurozona impegnata a raggiungere almeno i livelli di crescita pre-pandemia, è auspicabile supporre che la politica della BCE sarà favorevole anche per il 2021 continuando a iniettare liquidità a dei tassi d'interesse bassissimi, che si rifletteranno anche sui prestiti bancari alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione.

*"Un fattore da prendere in considerazione è il vantaggio fiscale del Superbonus 110% (previsto con il Decreto Rilancio 19 maggio 2020, confermato con le relative proroghe e l'emanazione della legge di Bilancio 2021) che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali.- sottolinea **Francesca Fantuzzi, Responsabile Ufficio Studi Gabetti** - Questo stimola la domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso al credito, in quanto i progetti di qualificazione energetica degli immobili possono prevedere una sovrapposizione dei diversi incentivi oggi presenti nel panorama italiano che, a differenza del Superbonus, non coprono la totalità delle risorse investite".*

NUOVI TREND DELLA DOMANDA

I risultati di una recente ricerca effettuata dall'Ufficio Studi Gabetti, a cui ha preso parte un campione di più di 300 lavoratori, hanno mostrato come una delle conseguenze della pandemia e del maggiore ricorso allo smart working sia stata l'emergere di una **nuova esigenza abitativa**, che sta inducendo molte persone e famiglie a ripensare gli spazi della casa.

DINAMICHE DELLE SCELTE ABITATIVE



IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Si conferma una stabilizzazione dei valori con lievi flessioni solo per prodotti obsoleti e non in linea con le richieste della domanda. Si assiste a una ripresa della domanda di soluzioni abitative nuove o da riqualificare secondo i recenti incentivi con uno spostamento verso tagli più grandi con spazi aperti. Ci si aspetta nel medio periodo una ripresa delle quotazioni.

SETTORE UFFICI

KEY DATA

Nel 2020 il comparto uffici, a seguito dell'impatto dell'emergenza sanitaria e dal conseguente ricorso allo smart working, è stato caratterizzato da una riduzione in termini di take up, investimenti e transazioni normalizzate. **Il Q1 2021 ha visto dal punto di vista delle transazioni una ripresa significativa (+50,7%) rispetto al Q1**

2020. Per quanto riguarda gli **investimenti** capital market, il volume investito è stato analogo a quello del 2020, mentre a livello di take up, Milano ha registrato un calo e Roma ha mostrato dati in linea con quelli del 2020.

In particolare, a livello di investimenti, nel Q1 2021 il settore uffici in Italia ha pesato il 24% del totale pari a **320 milioni di euro**. In questo periodo sono state perfezionate alcune vendite rilevanti tra cui Casa Milan a Milano, per un totale di 42 mln di euro, e un immobile a uso ufficio a Citylife per 19 mln di euro.

Nel periodo Q1 2021, l'assorbimento stimato per **Milano** è stato di circa **70 mila mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), mentre a **Roma** è stato di circa **26 mila mq**.

Le minori transazioni registrate fotografano una situazione - tuttora in atto - caratterizzata da un generale attendismo. Aziende e operatori stanno cercando di capire che strada intraprendere nel post pandemia riguardo alla gestione e alla modalità del lavoro, in relazione soprattutto allo smart working che, presumibilmente, in molti continueranno a utilizzare seppur in percentuale inferiore all'attuale.

PREVISIONI

Alla luce dei dati attuali si prevede una sostanziale stabilità dei canoni di locazione e dei prezzi nelle compravendite. Il lavoro agile ha modificato la percezione dello spazio-casa e dello spazio-ufficio. Sarà sempre più imperante l'esigenza di avere una casa con uno spazio dedicato all'attività lavorativa, mentre l'ufficio diventerà più uno spazio di rappresentanza, un ambiente dove ci si incontra per riunioni di allineamento, brainstorming e team building. Lo spazio-ufficio sarà quindi **flessibile** dal punto di vista sia dell'uso sia della struttura con forniture plug&play, e diventerà di conseguenza sempre più **identitario** grazie alla componente design che si adatterà alle esigenze aziendali, tenendo conto del benessere collettivo e individuale. Anche la componente tecnologica contribuirà in maniera più significativa alla modernizzazione dell'ufficio dove sarà implementata la possibilità di prenotare le postazioni di lavoro tramite app e accedere all'edificio in totale sicurezza tramite QR-code.

NUOVI TREND

- Riduzione degli spazi totali, seppur non così marcata, perché bisognerà integrare gli uffici con sale di condivisione, non solo strettamente di lavoro, ma anche per il confronto tra team e la socializzazione.
- Duttilità e ottimizzazione degli spazi, con le postazioni di lavoro più distanziate ed evitando un'elevata densità complessiva di persone.

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

*"Confermiamo, a eccezione di alcuni casi, la tenuta degli ERV (canone unitario di mercato euro/mq/anno) per i quali non si prevede una contrazione. – afferma **Nadia Crisafulli, Operations Manager Patrigest** - Potrebbero esserci delle riduzioni di domanda di uffici tradizionali a fronte di un aumento di richieste di spazi ibridi (co-working, temporary office, pop-up office) accompagnate, per questi specifici format, da una lieve crescita del canone proporzionale ai servizi complementari offerti".*

SETTORE RETAIL

KEY DATA

Il comparto retail è tra i settori che sta risentendo maggiormente delle restrizioni dettate dai diversi DPCM. Se da un lato l'emergenza sanitaria e le relative misure di lockdown hanno impattato in modo significativo sul retail,

dall'altro si è registrato un aumento della **domanda verso la GDO** con una maggiore richiesta **di servizi integrati con la logistica**. Guardando agli investimenti immobiliari nell'asset class retail, i primi tre mesi del 2021 hanno registrato un volume d'investimento pari a 80 milioni di euro, in calo rispetto al primo trimestre del 2020. Dal punto di vista delle transazioni normalizzate, le compravendite di negozi e laboratori hanno registrato una ripresa nel Q1 2021, registrando una variazione del +34,4% rispetto al Q1 2020.

PREVISIONI

"La pandemia ha accelerato trend già in atto, a partire dall'omnicanalità e dalla necessità di velocizzare la spinta all'innovazione. Nelle situazioni più critiche, nelle quali vi era già una situazione di tensione prima del Covid-19, potremmo assistere nel breve periodo alla razionalizzazione delle reti di vendita, ricerca di nuova identità, format fisici da ridimensionare o ampliare, riposizionamenti, acquisizioni, fusioni e chiusure. Ulteriori dinamiche potranno provocare ricadute occupazionali, ma potrebbero crearsi altre opportunità lavorative" dichiara **Nadia Crisafulli**.

NUOVI TREND

- Maggiore sviluppo **App** delle catene per spesa online.
- Uso dei **social media** come strumento di promozione e opportunità per creare un legame più diretto e fiduciario con il cliente.
- Maggior adozione delle **modalità cashless** da parte dei retailer poiché i cittadini sono maggiormente sensibilizzati sui rischi sanitari del contante.
- **Flexible leasing**, un tipo di accordo rivolto alle start-up basato sul fatturato dell'occupante con l'obiettivo di ridurre il costo iniziale, la complessità e la durata degli accordi.
- Attenzione maggiore verso gli **aspetti igienico-sanitari**, modificando l'approccio al punto vendita dall'avvicinamento, parcheggio, layout interno e movimentazione merci esterno/interno, gestione rifiuti.
- **Rinnovo del vending** basato sui distributori automatici ampliato e distribuito territorialmente.
- Cambiamenti nella shop-experience con maggiore ricorso alle **tecnologie** (ex camerini hi-tech).

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

"Si conferma una contrazione degli ERV (canone unitario di mercato euro/mq/anno) destinata alla stabilizzazione nel medio periodo: avrà un impatto soprattutto sulla parte variabile del fatturato, che ha visto forti riduzioni e che solo ora comincia a riprendersi. Si prevede una stabilità dei rendimenti" conclude **Crisafulli**.

SETTORE HOTEL

KEY DATA

La pandemia da Covid-19 ha determinato effetti ancora difficilmente calcolabili, ma di certo molto significativi su tutta la filiera del settore turistico. In Italia nel 2020 il calo della domanda ha superato ampiamente il 50%, a eccezione di alcuni segmenti che si sono salvati, quali il turismo balneare, gli alberghi di provincia, gli appartamenti con spazi esterni e le ville a uso affitto turistico.

Le transazioni capital market in ambito alberghiero nel 2020 hanno mantenuto comunque una buona dinamica, registrando quasi 1 miliardo di euro, grazie soprattutto a due importanti operazioni: la vendita dell'ex portafoglio Boscolo e la cessione dell'hotel Bauer di Venezia. Per quanto riguarda il Q1 2021, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore, sono stati di circa 141 milioni di euro. Si segnala in questo contesto la transazione del Baglioni Hotel Luna a Venezia per un totale di 100 milioni di euro.

PREVISIONI

Per i prossimi 2/4 anni, le previsioni degli esperti internazionali indicano una crescita progressiva con un ritorno ai risultati conseguiti nel 2019. La diffusione del vaccino dovrebbe permettere un ritorno alla normalità sanitaria a partire dal prossimo anno. Dal 2024/2025 in poi è ragionevole pensare che, se non interverranno altri fattori dirompenti, i flussi turistici riprenderanno la loro naturale evoluzione.

*“Tra le **opportunità** per il futuro dell’hôtellerie si segnalano: una maggiore domanda di spazi per lo smart working che permetterà la riconversione di spazi vuoti in spazi di co-working, andando a soddisfare una domanda che è sempre più crescente già da prima della pandemia. - dichiara **Francesca Fantuzzi** - Si parla per esempio di ‘workation’, un neologismo che unisce le parole work e vacation quale fenomeno emerso durante l’estate 2020. Molte persone hanno infatti trascorso questo periodo in strutture alberghiere dotate di spazi dove poter lavorare da remoto. Quello che cambia è il concetto stesso di hotel che è sempre più visto non solo come struttura dove pernottare (insieme a tutta una serie di servizi di hospitality), ma anche per uso diurno. La vera sfida del settore passa quindi dalla rivoluzione del concetto stesso di hotel, rinnovandone contenuti e funzionalità. Tra le altre opportunità vi sono il turismo della terza età e quello medicale”.*

NUOVI TREND

L’albergo del futuro dovrà tendere a essere uno **spazio liquido, poliedrico, ipertecnologico ed ecosostenibile**, capace di trasformarsi rinnovando contenuti e funzionalità per generare nuovo valore sociale ed economico. Dovrà prevedere:

- spazi e servizi per lo **smart working**;
- **spazi sociali** ideali per rilassarsi o incontrare altre persone;
- zone per il **relax psico-fisico**;
- **spazi polifunzionali** trasformabili per eventi;
- bar e ristoranti con **un’offerta variegata h24**;
- servizi per il **tempo libero** e per lo sport.



IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Si prevede una graduale ripresa di fatturato e di rendimento, che porterà nel medio periodo a un ritorno di interesse verso il settore da parte degli investitori con una contrazione dei rendimenti. Il settore del leisure sarà il primo a beneficiare dell'impatto positivo della campagna vaccinale, seguito in autunno dal settore business. In generale, nella situazione di crisi contingente, alcuni incentivi, come i benefici connessi alle rivalutazioni dei beni in bilancio, hanno spinto molti proprietari e gestori ad analizzare e valutare con una maggiore consapevolezza le potenzialità di cambiamento delle loro strutture.

SETTORE LOGISTICA

KEY DATA

Il mercato della logistica ha rilevato, nei primi tre mesi del 2021, investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **220 milioni di euro**. Si segnalano in particolare 7 asset logistici acquistati da GLP e un immobile logistico acquisito da CBRE Global Investors.

"Nel corso della crisi pandemica, le attività logistiche hanno giocato un ruolo di grande importanza soprattutto nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria. Oltre all'approvvigionamento di prodotti di prima necessità (settore sanitario e alimentare), che hanno visto un forte incremento dei volumi di transito delle merci, gli effetti più evidenti si sono avuti nell'aumento esponenziale di acquisti online tramite piattaforme e-commerce" precisa **Crisafulli**.

Secondo i dati del Politecnico di Milano (Osservatorio Contract Logistics 2019), il valore del fatturato delle aziende "italiane" di logistica conto terzi è stato pari a 86 miliardi di € nel 2019, +0,8% rispetto al 2018. Per il 2020, la stima di chiusura a fine anno è di 77,8 mld di euro, -9,3% rispetto al 2019 a seguito della riduzione dell'export e del traffico merci dovute alle restrizioni imposte dall'emergenza Covid.

PREVISIONI

Vista la tendenza della domanda online in aumento, si prospetta anche nei prossimi mesi una costante crescita del settore. Per soddisfare le richieste in continuo incremento, l'intera filiera e-commerce si dovrà organizzare aumentando l'efficienza e la rapidità. In questo contesto diventa strategico l'avvicinamento della merce al consumatore finale.

NUOVI TREND

- **Realizzazione/ristrutturazione** di immobili performanti, tecnologicamente avanzati, rispondenti alle normative internazionali e ambientali, adatti a una "**Logistica 4.0**".
- Localizzazioni in specifici **parchi industriali e/o logistici** che, rispetto ad una soluzione dedicata (singola), possono godere di maggiori servizi in termini di security, generazioni di energia, controllo accessi, facilities, raccordi ferroviari (nel caso di interporti) e anche di maggiore flessibilità di spazi e manodopera.
- **Last Mile**: presenza di una rete capillare di distribuzione in prossimità delle principali aree urbane italiane, come strategia localizzativa integrata.
- **Magazzini multilevel**: edifici posizionati nell'hinterland aventi un grado di automazione elevato tale da agevolare il picking delle merci su scaffali sviluppati in altezza.

- **Micro logistica:** spazi dentro la città, anche con destinazione d'uso differente dall'industriale, come parcheggi multi piano, vecchi cinema o teatri, spazi sfitti che potrebbero essere riconvertiti alla distribuzione dell'ultimo metro.
- Scelte organizzative e di progettazione dei magazzini legate al distanziamento di sicurezza, **all'omnicanalità e all'automazione.**

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Si conferma il buon andamento della logistica, che si è rivelato il settore che meglio ha attutito il rallentamento delle attività dovute alla chiusura. Data la vivacità del settore, determinata dallo sviluppo dell'e-commerce, si rileva un crescente interesse da parte degli investitori. I canoni e i rendimenti attesi sono stabili.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872