

REAL ESTATE: I NUOVI TREND DELL'ERA POST COVID

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE, SETTORE PER SETTORE, A QUASI DUE ANNI DALLO SCOPPIO DELLA PANDEMIA

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 sullo stato del real estate italiano, a seguito dell'emergenza Covid, analizzando **settore per settore quelli che sono stati gli impatti e saranno i trend futuri**.

SETTORE RESIDENZIALE

KEY DATA

Nei primi nove mesi 2021 il mercato residenziale ha segnato una significativa crescita in termini di volumi, chiudendo con una variazione delle compravendite del +43,1%, rispetto allo stesso periodo del 2020, per un totale di 536.022 transazioni (dati Agenzia delle Entrate). Da un lato si tratta di un rimbalzo prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di lockdown del 2020, dall'altro i dati mostrano una crescita del 23% rispetto al 2019.

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network, a livello di prezzi, il primo semestre del 2021 ha visto una variazione media intorno al +0,3%, invertendo il trend del semestre precedente. I tempi di vendita sono in lieve calo su una media di 4,4 mesi, così come gli sconti in sede di chiusura delle trattative, intorno all'11%.

Contestualmente il residenziale in locazione è entrato nel radar degli investitori: già nel 2020 aveva registrato un volume totale di investimenti di 370 Mln di euro e nei primi nove mesi del 2021 il totale è stato di 210 milioni di euro (4% del totale investimenti capital market). Questo fenomeno è in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, caratterizzati da una crescita in termini di interesse, legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali co-living, serviced apartment, oltre che il senior living.

PREVISIONI

Se il secondo semestre del 2021 chiuderà con un lieve crescita dei prezzi delle abitazioni, in un contesto di compravendite in aumento, anche per il 2022 si prevede un trend in crescita per entrambe le variabili. Per quanto riguarda il mercato creditizio, nel 2021 è stato confermato il trend degli ultimi anni, che ha visto una massiccia richiesta di finanziamento a tasso fisso; importante in questo contesto la richiesta dei finanziamenti con garanzia Consap, per cui le iniziative del governo hanno dato una significativa spinta all'acquisto di immobili da parte delle giovani coppie.

A fronte di un'Eurozona impegnata a raggiungere almeno i livelli di crescita pre-pandemia, è auspicabile supporre che nel 2022 i tassi rimarranno bassi, anche se oltre oceano cominciano manovre di rialzi che potrebbero avere degli effetti in Europa nell'ultima parte del prossimo anno.

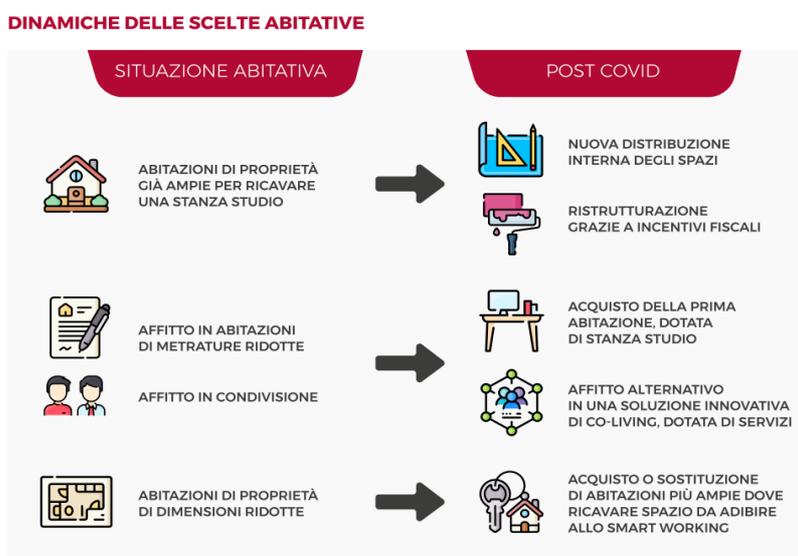
"Un altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio nel 2021, e che avrà un forte impatto per tutto il 2022, è il vantaggio fiscale del Superbonus 110% (previsto con il Decreto Rilancio 19 maggio 2020 e confermato con le relative proroghe con l'emanazione della legge di Bilancio 2021) che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali. Questo funge da stimolo alla

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" specifica **Francesca Fantuzzi, responsabile dell'Ufficio Studi Gabetti.**

NUOVI TRENDS DELLA DOMANDA

- CASA POLIFUNZIONALE di dimensioni più ampie e spazi modulabili
- Spazio per REMOTE WORKING che molte aziende potrebbero applicare in forma ibrida, alternata al lavoro in ufficio
- SPAZI ESTERNI come giardini, balconi/terrazzi sempre più importanti
- SERVIZI CONDOMINIALI come box locker, palestra, sale polifunzionali
- SECONDE CASE grazie alla maggiore possibilità di remote working e alla maggiore propensione a trascorrere periodi di villeggiatura in una propria abitazione

I risultati di una ricerca condotta dall'Ufficio Studi Gabetti, a cui hanno preso parte 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.



IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Il mercato residenziale ha confermato le previsioni di resilienza alla pandemia, con risultati ovunque positivi in termini di tempistiche di assorbimento e tenuta dei valori. La domanda è ancora sostenuta dalla necessità di un upgrade della condizione abitativa in termini di bisogno di maggiori spazi e qualità delle abitazioni. Si è assistito durante tutto il periodo anche a un incremento della domanda per abitazioni da riqualificare grazie agli incentivi per il miglioramento sismico ed energetico che hanno incrementato la domanda pure di abitazioni che faticavano maggiormente ad essere assorbite. Ci si aspetta un'ulteriore crescita delle transazioni e un consolidamento dei valori anche per il 2022.

SETTORE UFFICI

KEY DATA

Nel 2020 il comparto uffici, a seguito dell'impatto dell'emergenza sanitaria e del conseguente ricorso allo smart working, è stato caratterizzato da una riduzione in termini di take up, investimenti e transazioni normalizzate.

I primi nove mesi del 2021 hanno visto dal punto di vista delle transazioni normalizzate una ripresa significativa (+48,6%) rispetto al Q1-Q3 2020, dato in crescita anche rispetto al 2019.

Per quanto riguarda invece gli investimenti capital market, il volume investito è stato inferiore rispetto a quello del 2020, anche se i dati relativi al terzo trimestre hanno mostrato una crescita.

In particolare, nei primi nove mesi del 2021, il settore uffici ha pesato il 32% del totale investimenti pari a 1,6 Mld di euro.

In termini di take up, Milano e Roma hanno registrato un significativo aumento dell'assorbimento rispetto ai primi nove mesi del 2020 (rispettivamente +35% e +71%), anche se i volumi rimangono al di sotto di quelli del 2019. In particolare, nel periodo Q1-Q3 2021, l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 276.200 mila mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), mentre a Roma è stato di circa 100.000 mila mq.

PREVISIONI

Se è vero che le superfici ricercate sono mediamente inferiori rispetto al passato, è altrettanto innegabile che la riduzione non è però così significativa: perché parte degli spazi ridotti a livello di postazioni viene appunto convertito nelle aree dedicate al lavoro in team. Secondo i dati dell'Osservatorio Smart Working della School of Management del Politecnico di Milano, il 66% delle grandi imprese ha permesso al personale di rientrare in sede già fra maggio e giugno, il 7% ha preferito riaprire durante l'estate, mentre il 20% delle grandi imprese ha atteso fino a settembre. A fine settembre solo il 7% continuava a privilegiare il lavoro da remoto.

"È prevedibile che in futuro a prevalere sarà la formula ibrida, in cui il remote working rimarrà una valida opportunità, ma nell'ordine di uno, massimo due giorni a settimana. Di fatto, dosato in modo opportuno, potrà essere uno strumento che contribuisce al work-life balance, oltre che un vantaggio per aziende e lavoratori, consentendo di ottimizzare costi, tempi e contribuendo in piccola parte a ridurre il traffico e, quindi, l'inquinamento" precisa **Fantuzzi**.

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 per favorire la socializzazione.
- Duttilità e ottimizzazione degli spazi, con le postazioni di lavoro più distanziate ed evitando un'elevata densità complessiva di persone
- Standard ESG o approccio sostenibile olistico, che impattano positivamente sotto diversi punti di vista, sulla persona, sull'edificio e sul territorio

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Come dichiara **Nadia Crisafulli**, Operations manager di Patrigest: *“Si stima che canoni e rendimenti si mantengano stabili nel breve periodo. Si assiste a una lieve riduzione del ricorso al remote working e a un conseguente ripopolamento degli uffici, che rimarranno sempre un punto di riferimento per il settore terziario, ma con modalità di fruizione differente nei tempi e negli spazi. A soffrire saranno sempre più i canoni degli uffici con basse prestazioni energetiche e non conformi agli standard ESG”.*

SETTORE RETAIL

A seguito dell'emergenza sanitaria, il comparto retail è tra i settori che ha risentito maggiormente delle restrizioni dettate dai diversi DPCM. Se da un lato le 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. Nella seconda parte del 2021, nonostante il Covid-19 risulti ancora una minaccia persistente, grazie alla campagna vaccinale e alla possibilità di spostamento, il comparto retail ha iniziato a reagire mostrando i primi segnali positivi, anche nell'ambito delle high street. Per il 2022 ci aspettiamo che il trend di crescita continui.

Guardando agli investimenti immobiliari nel retail, i primi nove mesi del 2021 hanno registrato un volume d'investimento pari a 280 milioni di euro, in calo rispetto ai primi nove mesi del 2020, riflettendo ancora l'incertezza degli investitori su questa asset class. Dal punto di vista delle transazioni normalizzate, le compravendite di negozi e laboratori hanno registrato una ripresa in tutti i primi tre trimestri del 2021, registrando complessivamente una variazione del +47,3%, rispetto al Q1-Q3 2020.

PREVISIONI

Seppure il settore del commercio sia stato tra i comparti che più ha subito gli impatti della Pandemia a causa delle restrizioni imposte alle attività commerciali, una leggera svolta è evidente dall'introduzione dell'uso del green pass che ha permesso un ritorno alla normalità sia sugli orari di apertura delle attività sia su una graduale frequentazione dei locali. In particolar modo, la possibilità di ritornare a viaggiare grazie alla "certificazione verde" sta permettendo in maniera graduale un ritorno del turismo internazionale che inevitabilmente è correlato a questo comparto. *“Il settore retail, per risollevarsi dovrà puntare alla ‘trasformazione digitale’ promossa dal PNRR, che dovrà essere improntata in un’ottica di omnicanalità, passando dal canale fisico a quello on-line a seconda delle esigenze del cliente”* conclude Fantuzzi.

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

Il settore retail, forte dell'introduzione del green pass, sta incrementando i suoi fatturati. Si può quindi confermare una stabilizzazione dei canoni e, solo in alcuni casi, una molto timida ma lenta ripresa dei valori.

SETTORE HOTEL

KEY DATA

La pandemia da Covid-19 ha determinato effetti molto significativi su tutta la filiera del settore turistico, a partire dal trasporto aereo fino al settore ricettivo. 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, grazie a un periodo di relativa contrazione degli effetti del virus, gli alberghi di provincia, generalmente utilizzati da clientela business domestica, gli appartamenti con spazi esterni e le ville a uso affitto turistico.

A partire da marzo 2021 il trend di arrivi e presenze negli esercizi ricettivi in generale ha ripreso a crescere, anche se con volumi ancora al di sotto del 2019. In particolare, il mese di agosto ha visto una crescita del 12% in termini di arrivi rispetto al 2020, ma ancora in calo (-14%) rispetto ad agosto 2019.

Nel dettaglio, secondo i dati Istat, negli hotel si registrano, nei primi 8 mesi del 2021, valori in rialzo degli arrivi pari al +9,4% (31 milioni) rispetto allo stesso periodo del 2020 (29 Milioni). Anche le presenze sono cresciute, segnando una variazione del +15% (107 Milioni) rispetto allo stesso periodo del 2020 (93 milioni). Dati, quindi, complessivamente in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma ancora in calo rispetto ai primi 8 mesi del 2019.

In questo contesto le transazioni capital market in ambito alberghiero, nel 2021, hanno mantenuto una buona dinamica, registrando nei primi nove mesi oltre 700 Mln di euro grazie soprattutto a importanti operazioni registrate in Triveneto.

PREVISIONI

Le previsioni degli esperti internazionali dell'OMT (Organizzazione Mondiale del Turismo) indicano una crescita progressiva del turismo internazionale per i prossimi 3 anni con un ritorno ai risultati conseguiti nel 2019. La variabile tempo dipenderà dalla diffusione del vaccino anti Covid-19 e dalla recrudescenza della crisi pandemica dovuta al progressivo diffondersi delle varianti del virus in molte aree del mondo. Attualmente, grazie alla campagna vaccinale, l'impatto del virus è più attenuato rispetto al 2020. Questo permette di ipotizzare che dal 2024/2025 in poi è ragionevole pensare che, se non interverranno altri fattori dirompenti, i flussi turistici riprenderanno la loro naturale evoluzione. Nel contempo, ci si può aspettare una ripresa relativamente più vigorosa del turismo di prossimità.

Al fine di cogliere le opportunità che potrà offrire il settore, diversi operatori alberghieri si stanno muovendo per ripensare a un nuovo modello di hotel. Infatti, in questo periodo di “calma” si sta approfittando per ristrutturare gli hotel esistenti e creare un nuovo prodotto che sia in linea con la nuova domanda. A tal proposito per il futuro si segnala una maggiore domanda di spazi per smart working, che permette la riconversione di spazi vuoti in spazi co-working andando a soddisfare parzialmente una domanda sempre più crescente già da prima della pandemia. Si parla per esempio già di “workation”, ossia un neologismo che unisce le parole work e vacation quale fenomeno emerso durante l’estate 2020. Molti lavoratori 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 come uso diurno. La vera sfida per il futuro del settore passa dalla rivoluzione del concetto stesso di hotel, rinnovandone contenuti e funzionalità. Ad agevolare queste nuove strategie rientrano anche i recenti incentivi del superbonus 80% e il contributo a fondo perduto per la riqualificazione delle strutture ricettive. L’obiettivo è quello di migliorare l’offerta ricettiva sulla base di quanto stabilito dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

A livello di investimenti, tra le diverse città italiane, sicuramente Milano e le città gravitanti, sono nel mirino degli investitori soprattutto in vista delle prossime olimpiadi invernali di Cortina 2026.

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:

- 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.
- Strutture alberghiere più ecosostenibili
- Strutture ibride



IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Secondo **Nadia Crisafulli** "Il settore alberghiero ha visto una graduale ripresa in termini di turismo sia interno sia dall'estero, concentrata principalmente nella stagione estiva, così come mostrato dal grafico arrivi e presenze. L'introduzione del green pass e la riduzione delle limitazioni relative agli spostamenti, sia di lavoro sia di piacere, ha sicuramente avuto un impatto positivo che, però, non permette ancora di raggiungere i livelli pre pandemia. Ci si aspetta una stabilizzazione dei fatturati e una ripresa graduale del settore in un contesto di contrazione dei rendimenti".

SETTORE LOGISTICA

KEY DATA

Il mercato della logistica ha rilevato, nei primi nove mesi del 2021, investimenti (di cui è stato reso noto il valore) per un totale pari a circa 1,2 miliardi di euro. Si segnalano in particolare nel Q3 2021 ben tre portafogli sparsi oggetto di transazione.

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.

Secondo i dati del Politecnico di Milano (Osservatorio Contract Logistics 2021), il valore del fatturato delle aziende di logistica conto terzi è pari a 86 miliardi di euro nel 2021, +3,5% rispetto al 2020. Dopo il calo del 2020, il fatturato della logistica conto terzi si riavvicina ai livelli pre-Covid (87 miliardi nel 2019), ma crescono anche i costi per energia (+24%), carburante (+13%), locazione (+2%) e il costo del lavoro.

PREVISIONI

Vista la tendenza della domanda online in crescita, grazie a una maggiore permanenza all'interno dell'abitazione, sia nel tempo libero sia durante l'attività lavorativa, si conferma anche nei prossimi mesi una costante crescita del settore. Per soddisfare le richieste in continuo aumento, 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. Anche questo settore, per stare al passo con i tempi, dovrà sfruttare la

“transizione digitale e verde” promossa dal PNRR, in modo tale da ridurre il gap che penalizza l'Italia rispetto al resto dell'Europa. Questa si presenta, dal punto di vista economico, come un'occasione per integrare sempre più i settori della produzione e della logistica del nostro Paese.

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 a 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 una visione positiva sulla logistica, settore che meglio ha attutito il rallentamento delle attività dovute alla chiusura. Ci si aspetta sul medio e lungo periodo una costante crescita di interesse da parte degli investitori. Si stimano canoni e rendimenti stabili o in lieve miglioramento” conclude **Crisafulli**.

Di seguito il link per scaricare il report completo:

<http://www.gabettigroup.com/it-it/ufficio-studi/dettaglio-tutti-i-report/artmid/1106/articleid/3349/real-estate-i-trend-post-covid-settore-per-settore>

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 Riqualificazione.
