



GIUGNO 2021

# REAL ESTATE

I TREND POST COVID  
SETTORE PER SETTORE

**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

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**.

**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS



# INDICE

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| <b>SETTORE RESIDENZIALE</b> | 6  |
| <b>SETTORE UFFICI</b>       | 9  |
| <b>SETTORE RETAIL</b>       | 12 |
| <b>SETTORE HOTEL</b>        | 14 |
| <b>SETTORE LOGISTICA</b>    | 17 |





**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

## IL REPORT IN SINTESI



*Il **residenziale**, dal **terzo trimestre 2020**, ha segnato un'inversione di tendenza positiva, dimostrando di essere il settore più resiliente.*



***Logistica** è il settore emergente, grazie all'accelerazione data all'e-commerce dalla pandemia.*



*Gli **uffici**, nonostante il sensibile calo dell'assorbimento, restano l'asset class preferito dagli investitori, mentre il **retail**, deve necessariamente scommettere sull'omnicanalità.*



*L'**alberghiero**, il cui futuro potrà beneficiare della diffusione smart working, potrà puntare sulla riconversione di spazi e la contaminazione tra business e leisure.*



## SETTORE RESIDENZIALE

### HIGHLIGHTS

#### NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI



**557.926**  
2020

**-7,7%**  
Rispetto 2019



**162.258**  
Q1 2021



RISPETTO AL  
Q1 2020  
Capoluoghi **+29,8%**  
Non capoluoghi **+43,3%**



NORD  
**+39,8%**



CENTRO  
**+36,1%**



SUD  
**+38,3%**

Q1  
2021

### 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 in modo significativo dall'impatto del **lockdown** dei mesi di marzo e aprile, il secondo semestre è stato caratterizzato da variazioni positive per un totale di 141.324 transazioni nel **III trimestre** e 183.381 nel **IV**, rispettivamente **+3%** e **+8,8%** a livello di tasso tendenziale. 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 **Q1 2021** ha segnato una decisiva ripresa in termini di compravendite, con una variazione del **+38,6%** rispetto al Q1 2020 e del **17%** rispetto al Q1 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 che il senior living.

## PREVISIONI

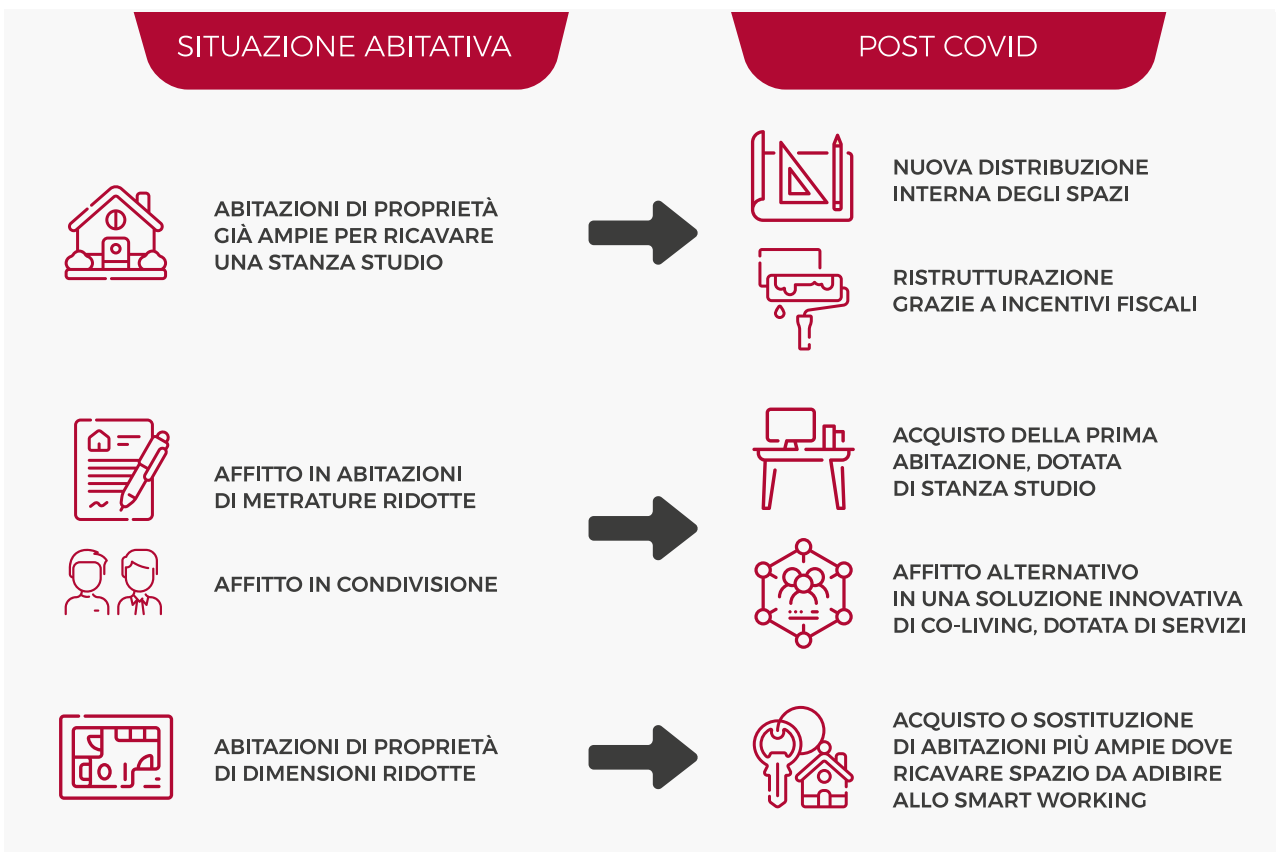
Per la fine del 2021 si prevede una lieve flessione dei prezzi, in un contesto di **compravendite in crescita**, in linea con il miglioramento progressivo dell'emergenza sanitaria, a seguito della diffusione del vaccino. A fronte di un'Eurozona impegnata a raggiungere almeno i livelli di crescita pre-Pandemia, 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 altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio nel 2021 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 **riqualificazione 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.

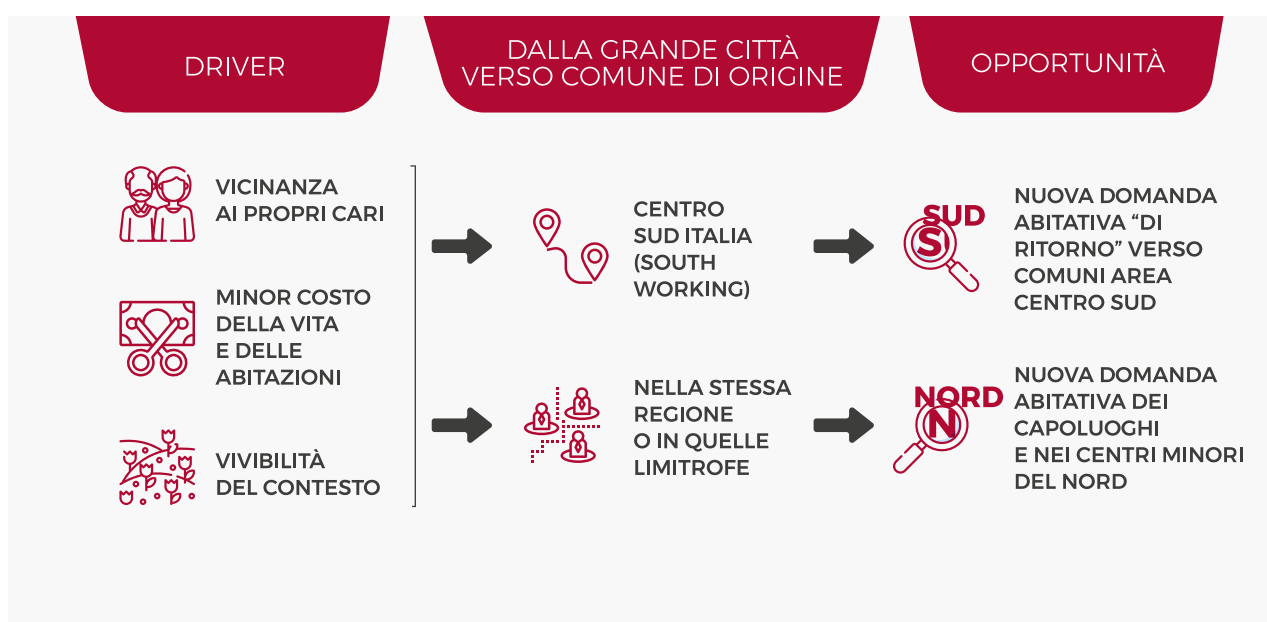
## NUOVI TREND DELLA DOMANDA

I risultati di una ricerca 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.

### DINAMICHE DELLE SCELTE ABITATIVE



Fonte: Smart Working e nuove esigenze abitative, 2021



## 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 ad una ripresa della **domanda** di soluzioni abitative nuove o da riqualificare secondo i nuovi **incentivi** con uno spostamento verso tagli più grandi con spazi aperti. Ci si aspetta nel medio periodo una ripresa delle quotazioni.





# SETTORE UFFICI

## HIGHLIGHTS

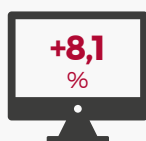
### NUMERO TRANSAZIONI



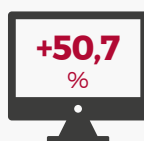
**9.463**  
2020

**-10,3%**  
Rispetto 2019

Q4 2020



Q1 2021



### VOLUME D'INVESTIMENTI

**320** Mln di €

Q1 2021



MILANO

#### TAKE UP AL Q1 2021

**70.100** MQ



Dato in calo rispetto al Q1 2020

#### PRIME RENT CBD

**600€** MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.



ROMA

#### TAKE UP AL Q1 2021

**26.300** MQ



Dato sostanzialmente stabile rispetto al Q1 2020.

#### PRIME RENT CBD-CENTRO

**440€** MQ ANNO



Dato in calo rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

## 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** normalizzate una ripresa significativa (+50,7%) rispetto al Q1 2020; dal punto di vista degli **investimenti** capital market, il volume investito è stato analogo rispetto a quello del 2020, mentre in termini di **take up**, Milano ha registrato un calo, mentre Roma ha mostrato dati in linea con quelli del 2020.

In particolare a livello di investimenti, nel Q1 2021, il settore uffici 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 ad 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**. Ovvero, 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. Come è noto il modo di concepire i diversi spazi è stato condizionato significativamente dallo smart-working, più o meno forzato nell'ultimo anno. Infatti, il lavoro agile ha modificato la percezione dello **spazio-casa e dello spazio-ufficio**.

Considerando che lo **smart working** presumibilmente continuerà anche nel post emergenza, magari per uno o due giorni a settimana, sarà contestualmente sempre più vivace l'esigenza di avere una casa con uno spazio dedicato all'attività lavorativa facendo sì che l'ufficio diventi più uno spazio di rappresentanza, un ambiente dove ci si incontra sia per riunioni di allineamento, di brainstorming e team building. Lo spazio-ufficio sarà quindi **flessibile** sia dal punto di vista dell'uso che della struttura con forniture plug&play e diventerà di conseguenza sempre più **identitario** grazie alla componente design che si adatterà alle esigenze aziendali, ma che dovrà tenere conto sia del benessere collettivo che 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

Ad eccezione di alcuni casi specifici, gli **ERV** (canone unitario di mercato euro/mq/anno) sembrano tenere, anche se i **rendimenti** potranno avere, soprattutto per alcuni asset e per alcune zone geografiche, delle leggere decompressioni, dovute soprattutto alla percezione di incertezza da parte degli investitori. È presumibile che gli **asset core** o con **contratti long-term** blindati manterranno valori e rendimenti costanti, essendo sicuramente più resilienti di altre categorie.



## SETTORE RETAIL

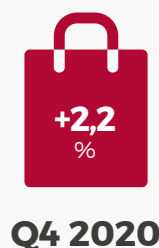
### HIGHLIGHTS

#### VOLUME DI INVESTIMENTI - Q1 2021



Gli investimenti immobiliari nei primi tre mesi del 2021 hanno registrato un volume totale pari a 80 Mln di euro. La quota rappresentata dal settore retail è stata del **6% del totale investito**.

#### NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE NEGOZI E LABORATORI



### KEY DATA

A seguito dell'emergenza sanitaria, 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 su retail, si è registrato **dall'altro un aumento 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**, un calo rispetto al primo trimestre del 2020 che riflette 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 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 per le 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, per cui costruire ora una visione realistica ed ottimistica del futuro ci aiuta per essere pronti alla ripartenza.

### 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** destinata alla stabilizzazione nel medio periodo, che avrà un impatto soprattutto nella parte variabile del fatturato, che ha visto forti riduzioni e che solo ora comincia a riprendersi. Si prevede una **stabilità dei rendimenti**.



## SETTORE HOTEL

### HIGHLIGHTS

#### VOLUME DI INVESTIMENTI CAPITAL MARKET - Q1 2021



#### NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE ALBERGHI



#### I MACRO TREND DEL SETTORE ALBERGHIERO POST-COVID



**CONSOLIDAMENTO DELLA  
DOMANDA DOMESTICA**



**MINORE TASSO DI CRESCITA  
ARRIVI INTERNAZIONALI**



**RIDUZIONE  
VIAGGI BUSINESS**

### 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, a partire dal trasporto aereo fino al settore ricettivo. In Italia nel **2020** il calo della domanda ha superato ampiamente il 50%, ad 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.

Ciononostante, le **transazioni capital market** in ambito alberghiero nel 2020 hanno mantenuto 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 del settore indicano una crescita progressiva con un ritorno ai risultati conseguiti nel 2019. La variabile tempo dipenderà dalla diffusione del vaccino anti Covid-19, che 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 si segnalano: 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 che è sempre più crescente già da prima della pandemia. Si parla per esempio già sui media 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. Tra le altre opportunità vi sono il **turismo della terza età e 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



Spazi e servizi per lo **SMARTWORKING**



**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**



Maggiore domanda spazi per **SMARTWORKING**

## NUOVI TREND



**USO DIURNO** dell'hotel (ad ore)



**MAGGIORE DOMANDA** infrasettimanale e in **BASSA STAGIONE**



Contaminazione **BUSINESS** e **LEISURE**



**TURISMO** della **TERZA ETÀ** e turismo **MEDICALE**



**RICONVERSIONE SPAZI VUOTI** / cambio destinazione d'uso



**WORKATION**



**WORK HUB**



**SMARTWORKING ROOM**



**SPAZI MODULABILI**



**CUSTOMIZZAZIONE DEI SERVIZI**



**CAMERA FUNZIONALE, IPERTECNOLOGICA**  
e **IPERCONNESSA**



Utilizzo massiccio delle **NUOVE TECNOLOGIE**

## IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Si prevede una **graduale ripresa di fatturato** e di rendimento che porterà nel medio periodo ad 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.





## SETTORE LOGISTICA

### HIGHLIGHTS

#### VOLUME DI INVESTIMENTI - Q1 2021

**220**  
Mln di €



Il settore della logistica continua ad essere uno dei settori più vivaci sia in termini di volumi di investimenti e transazioni, che di nuove realizzazioni e di innovazione tecnologica di prodotto e allestimento.

#### FATTURATO CONTRACT LOGISTICS - 2019



**86**Mld di €



**+0,8 %**  
rispetto al 2018

### 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, un immobile logistico acquistato 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.

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 €, -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 crescita, grazie ad una maggiore permanenza all'interno dell'abitazione, sia nel tempo libero che durante l'attività lavorativa, si prospetta 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.

### 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'**OMNISCANALITÀ 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.



**TUTTI I NOSTRI REPORT:****Residential Overview****Locazioni****Mercato delle Residenze di Pregio****Investment Overview****Office Market Overview****Office Focus Qualità****Alberghi****Rinnovo Edilizio****Smart Working e Nuove Esigenze Abitative**

All our reports are available at [gabettigroup.com](https://gabettigroup.com) in the Research Department section



Stay tuned for our upcoming reports by following us on LinkedIn

*Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.*



**Ufficio Studi**  
**Francesca Fantuzzi**  
*Responsabile*  
ffantuzzi@gabetti.it

**Analisti:**  
**Roberta Giusto**  
**Chiara Grandino**  
**Diego Vitello**



**Giovanni Sparvoli**  
*Direttore Generale Patrigest*  
GSparvoli@gabetti.it

**Nadia Crisafulli**  
*Operations Manager*  
ncrisafulli@patrigest.it

info@patrigest.it  
027755680

