

**Immobili** Nel post-Covid serve una seria rivisitazione degli asset. **Gabetti** e **Patrigest** indicano la via da seguire

# CAMBIO DI IDENTIKIT

di **Tancredi Cerne**

**N**on solo case più grandi e terrazze vivibili. Il dna delle abitazioni post pandemia passa anche attraverso un intenso ricorso alla ristrutturazione. Sia della casa esistente che di quella da acquistare. E questo, grazie alle facilitazioni fiscali introdotte dal governo che affiancano il super bonus 110% ai più tradizionali bonus su interventi di ristrutturazione che permettono di rimodulare la casa in base alle nuove esigenze. È questo il quadro emerso dall'indagine condotta da **Gabetti** e **Patrigest** sul futuro abitativo degli italiani. «Il decreto Rilancio supporta interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali stimolando la domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso al credito», spiega Francesca Fantuzzi, responsabile Ufficio Studi **Gabetti**. «I progetti di qualificazione energetica degli immobili possono prevedere una sovrapposizione dei diversi incentivi presenti nel panorama italiano che, a differenza del superbonus, non coprono la totalità delle risorse investite». Ma come sarà la casa del futuro? Secondo le indicazioni degli intervistati da **Gabetti**, le abitazioni post pandemia dovranno prevedere sicuramente uno spazio dedicato a studio/lavoro nell'ottica della permanenza di una condizione di smart working anche negli anni a venire. Fattore che potrebbe influire nella scelta della località in cui acquistare la prossima casa. A determinare la scelta saranno anche altri fattori come la vicinanza con parenti e familiari, il costo della vita e la dimensione naturalistica. La risultante di queste tre variabili, in molti casi, sembra indicare una sola direzione: il sud Italia. Ed ecco allora che il numero di transazioni immobiliari nelle regioni del Meridione ha fatto

segnare una crescita sorprendente nei primi tre mesi dell'anno con gli acquisti balzati in avanti di poco meno del 38% rispetto allo stesso periodo di un anno fa. Rimbalzo del mercato post pandemia? Soltanto in parte se si pensa che nei mesi di gennaio e febbraio 2020 il mercato immobiliare pre Covid si era mosso senza alcuna avvisaglia dell'emergenza che sarebbe arrivata di lì a poco. Il risultato netto sembra quindi propendere per un ritorno di interesse per il mattone del Sud. Ma anche per quello delle città di provincia del Centro e Nord Italia che stanno già beneficiando di un ripensamento delle dinamiche vita-lavoro da parte di migliaia di famiglie che abbandonano le grandi città in cerca di una nuova dimensione di vita. Ma non è soltanto il comparto residenziale a dover fare i conti con il post pandemia. Tutte le classi immobiliari, chi più chi meno, passeranno attraverso un intenso processo di ripensamento del loro ruolo: dagli uffici che si trasformeranno in hub di condivisione e scambio di idee ai negozi che cambieranno pelle per trasformarsi in luoghi esperienziali piuttosto che vetrine di prodotti, mentre gli hotel affiancheranno alla propria funzione tradizionale anche quella di spazi conviviali destinati a smart worker e non solo. «La pandemia sta avendo un impatto su tutte le asset class, seppur in modo differenziato tra i diversi settori», sottolinea Nadia Crisafulli, operation 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». Vediamo allora come **Gabetti** si immagina il futuro

che verrà.

**Uffici.** Il modo di concepire i diversi spazi destinati a ufficio verrà condizionato significativamente dallo smart working, più o meno forzato nell'ultimo anno. Il lavoro agile ha modificato infatti la percezione dello spazio-casa e dello spazio-ufficio. «Considerando che lo smart working dovrebbe continuare anche nel post emergenza, magari per uno o due giorni a settimana, sarà 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», avvertono da **Gabetti**. Lo spazio-ufficio sarà quindi flessibile sia dal punto di vista dell'uso che della struttura con forniture plug&play e diventerà sempre più identitario grazie alla componente design che si adatterà alle esigenze aziendali, ma che dovrà tenere conto sia del benessere collettivo che individuale. Senza dimenticare la componente tecnologica che contribuirà in maniera significativa alla modernizzazione dei nuovi spazi attraverso, per esempio, l'introduzione di sistemi di prenotazione delle postazioni di



lavoro tramite app o per accedere all'edificio in totale sicurezza tramite QR-code.

**Negozi.** «La pandemia ha accelerato un trend già in atto, a partire dall'omnicanalità e dalla necessità di velocizzare la spinta all'innovazione», spiega Crisafulli. «Nel breve periodo potremmo assistere alla razionalizzazione delle reti di vendita, ricerca di nuova identità, format fisici da ridimensionare o ampliare, riposizionamenti, acquisizioni, fusioni e chiusure». I negozi che emergeranno da questo nuovo ripensamento del settore saranno caratterizzati dal ricorso sfrenato alla tecnologia nella shop-experience e l'uso dei social media per creare un legame più diretto e fiduciario con il cliente. Ma anche un maggiore utilizzo dei distribu-

tori automatici e una costante attenzione verso gli aspetti igienico-sanitari. In altre parole, il negozio del futuro sarà più vicino a un luogo dove provare una emozione di acquisto piuttosto che uno spazio fisico in cui andare a comprare semplicemente dei prodotti. Per quelli, basterà infatti collegarsi alle tante app e farsi spedire a casa il bene acquistato.

**Hotel.** E cosa dire degli alberghi, una delle asset class che più ha risentito dell'emergenza Covid? Secondo l'analisi di [Gabetti](#), le prenotazioni dovrebbero tornare a crescere costantemente nei prossimi due anni riportando il settore a recuperare i risultati pre-pandemia. «Per il futuro ci attendiamo una maggiore domanda di spazi per lo smart working che permetterà

la riconversione di spazi vuoti in aree di co-working, andando a soddisfare una domanda che è sempre più crescente già da prima della pandemia», continua Pantuzzi. «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, sarà anche il concetto stesso di hotel per trasformarsi da struttura dove pernottare a un luogo di condivisione di spazi destinati alla socialità o ambienti per il relax psico-fisico. Ma anche spazi polifunzionali per eventi, servizi per il tempo libero e per lo sport. (riproduzione riservata)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA