

UFFICIO STUDI GABETTI e PATRIGEST

REAL ESTATE: I TREND POST COVID SETTORE PER SETTORE

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.

SETTORE RESIDENZIALE

KEY DATA

Nei primi 3 mesi del 2020, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **117.047 transazioni residenziali**, ovvero **-15,5%** rispetto alle **138.525** transazione registrate nel primo trimestre del 2019. Tali dati riflettono gli effetti dell'emergenza sanitaria e del conseguente lockdown, registrando una flessione temporanea dovuta principalmente alla ridotta possibilità di portare a termine i rogiti nel corso del trimestre. Per quanto riguarda l'ambito del credito, le richieste di mutuo per l'acquisto abitazione hanno visto una riduzione, ma già a metà di maggio si è registrata una lenta ma significativa ripresa.

PREVISIONI

Al netto di situazioni di scarsa liquidità improvvisa delle famiglie, chi aveva intenzione di comprar casa ha continuato a cercarla. La ripartenza delle attività delle agenzie immobiliari a partire dal mese di maggio è avvenuta in modalità nuove, che prevedono sempre un maggiore ricorso alle tecnologie digitali e attraverso questi strumenti si potrebbe nei prossimi mesi portare a termine l'attività di compravendita in modo da ridurre l'impatto del calo dei mesi di lockdown. Un importante catalizzatore per il mercato sarà l'innalzamento delle detrazioni **dell'Ecobonus e del Sismabonus al 110%** a partire dal primo luglio 2020, previsto nel DL Rilancio, che potrebbe determinare un aumento della richiesta di immobili da ristrutturare.

NUOVI TREND

- **casa polifunzionale**, di dimensioni più ampie e spazi modulabili
- necessità di uno spazio per **il lavoro da casa**
- **spazio esterno** ancora più percepito come vitale e sfogo dell'abitazione stessa
- **servizi condominiali** come box locker, palestra, sale polifunzionali
- **maggiore utilizzo/acquisto di seconde case**, grazie al ricorso allo smart working e alla nuova propensione a trascorrere i periodi di villeggiatura in una propria abitazione

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Il fenomeno della contrazione dei valori sarà visibile nell'immediato solo in casi specifici (prodotti usati o non aderenti alla domanda), in situazioni distressed o in zone periferiche per prodotti che già presentavano una bassa liquidità. In generale per gli appartamenti di buon livello qualitativo o prodotti nuovi, nelle medie e grandi città, si avrà una contrazione degli assorbimenti ma non dei valori, a meno che il perdurare della discesa delle transazioni non divenga sistemica.

SETTORE UFFICI

KEY DATA

Nel primo trimestre 2020, l'assorbimento stimato per **Milano** è stato di circa **103.000 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), mentre a **Roma** è stato di circa **24.300 mq**. Dal punto di vista degli **investimenti** capital market, il settore uffici ha pesato il 20% del totale pari a **326 milioni di euro**. Nonostante il periodo di lockdown sono state perfezionate alcune vendite rilevanti tra cui il portafoglio uffici Kryalos a Milano, che comprende Palazzo Mellerio e Piazza Velasca 7/9, Villino Rattazzi e Villino Spierer, entrambi situati a Roma.

PREVISIONI

Da un lato ipotizziamo un aumento della richiesta di rinegoziazione/rinnovo da parte dei conduttori, anche se attualmente non è quantificabile. Dall'altro, il contesto non permette ai landlord di valutare l'effetto di questa situazione nell'immediato futuro.

A fronte di difficoltà economiche da parte delle aziende, potrebbero verificarsi situazioni di morosità o inesigibilità dei canoni; in alcuni casi inoltre, il ricorso allo smart working, potrebbe diventare permanente per alcune attività, con un conseguente minore utilizzo degli spazi a uso ufficio e disdetta dei contratti di locazione in essere, facendo così aumentare il tasso di sfritto.

L'eventuale perdurare della situazione di contrasto al virus, potrebbe invece far sorgere l'esigenza di più spazio da attribuite a ogni postazione lavorativa per il rispetto del distanziamento sociale.

NUOVI TREND DELLA DOMANDA

- **La diffusione dello smart-working** potrebbe spingere sul lungo periodo l'esigenza di flexible-solutions, valutando per esempio locazioni temporanee o chiavi in mano
- **ambienti sicuri dal punto di vista igienico-sanitario** e standard di alto livello per finiture e impianti. Ciò comporta l'esigenza di un up-grade dell'immobile attraverso l'ottenimento di apposite certificazioni.

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Ad oggi potrebbe essere prematuro, a nostro avviso, parlare di una contrazione di ERV (canone unitario di mercato euro/mq/anno) in quanto la previsione non sarebbe sostenuta da dati oggettivi (viste le poche

transazioni registrate). 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. Gli asset core o con contratti long-term blindati, manterranno presumibilmente valori e rendimenti costanti essendo sicuramente più resilienti di altre categorie.

SETTORE RETAIL

KEY DATA

Se da un lato l'emergenza sanitaria e le relative misure di lockdown hanno impattato in modo significativo sul 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, il primo trimestre 2020 ha registrato comunque un volume d'investimento in forte crescita rispetto allo stesso trimestre del 2019, pari a **680 milioni di euro**. A ciò hanno contribuito transazioni di centri commerciali e in gran parte un'operazione chiusa da Unicredit tramite l'acquisizione del 32,5% del capitale di La Villata S.p.A, società immobiliare controllata da Esselunga S.p.A.

PREVISIONI

Dal punto di vista degli investimenti retail, soprattutto esteri, possiamo prevedere una contrazione, dovuta all'incertezza del momento che stiamo attraversando, con un aumento del costo dell'equity e dello spread che durerà probabilmente fino alla fine del 2020. 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

- 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
- maggiore sviluppo **App** delle catene per spesa online
- maggior adozione delle **modalità cashless** da parte dei retailer poiché i cittadini sono maggiormente sensibilizzati sui rischi sanitari del contante
- cambiamenti nella shop-experience con maggiore ricorso alle **tecnologie** (esempio camerini hi-tech)

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Si prevede una contrazione degli ERV (canone unitario di mercato euro/mq/anno) soprattutto nel medio periodo, legati alla parte variabile del fatturato che ha visto forti riduzioni. Il valore sarà inoltre impattato da

un maggiore costo dell'equity e da un incremento sui costi operativi dovuti ad esempio agli adeguamenti e sanificazioni.

SETTORE HOTEL

KEY DATA

Il comparto alberghiero, uno degli asset class dominanti del 2019, nei primi mesi del 2020 ha subito inevitabilmente l'impatto diretto e indiretto della pandemia Covid-19, registrando nel primo trimestre un volume pari a 60 milioni di euro, circa il 4% del totale degli **investimenti** corporate del trimestre. Un volume che salirebbe a **90 milioni di euro** se si tenesse in considerazione un'operazione registrata a Roma di un immobile, a uso ufficio al momento del rogito, che prevede la riconversione dello stesso in hotel.

PREVISIONI

Con la fine del lockdown e la riapertura di gran parte delle attività economiche, anche gli alberghi, che nella stragrande maggioranza sono stati chiusi negli ultimi mesi, torneranno all'operatività anche se per molti parziale e, almeno fino alla fine dell'anno, in una modalità tale da continuare ad adottare misure adeguate atte a garantire la sicurezza delle persone. Questo implica una **riduzione degli ospiti**, per cui non è difficile prevedere per gli alberghi italiani, da qui alla fine dell'anno, un calo delle presenze (per la quasi totalità dovuta all'assenza dei turisti provenienti dall'estero, anche si sta pensando ad accordi bilaterali con altri Stati per favorirne l'arrivo almeno nella stagione estiva) e del fatturato, ma per il futuro "il sentiment" rimane positivo soprattutto dopo che, si presume, verrà introdotto il vaccino contro il Covid 19.

NUOVI TREND

Si suppone per quasi tutte le strutture ricettive la necessità di investire per:

- Adattare gli spazi alle procedure normative di **distanziamento sociale**
- effettuare costanti e certificate **sanificazioni**
- **riorganizzare la vendita di servizi collaterali**, riducendo di fatto il contatto tra clienti e personale

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

L'eventuale perdurare del blocco delle attività che generano la domanda di strutture di grandi dimensioni legate al business, potrebbe innescare un aumento dei rendimenti e un decremento degli investimenti specifici di settore. In generale gli investimenti da parte di investitori nazionali e soprattutto internazionali non ripartirà nell'immediato, per le tipologie meno resilienti si assisterà a un decremento dei fatturati e dei conseguenti canoni soprattutto per la parte variabile, un aumento del costo dell'equity e una difficoltà di accesso al debito. Sicuramente le strutture meno vulnerabili saranno quelle che si trovano in mercati suburbani e piccoli centri abitati in zone turistiche, alcune regioni come il sud e alcune località di montagna avranno una percentuale di arrivi e presenze superiore alle città "internazionali" come Roma, Venezia e Firenze. I trend positivi o generanti opportunità da cogliere nel brevissimo periodo riguardano anche tutte quelle categorie di strutture ricettive che vivono di **turismo locale** (molti dei quali family hotel).

SETTORE LOGISTICA

KEY DATA

Nel primo trimestre del 2020 gli investimenti in immobili a uso logistico hanno rappresentato il 13% del volume investito, con circa **200 milioni di euro**; si segnalano in particolare 4 asset logistici last-mile, con una superficie complessiva di circa 58.000mq, in Toscana acquistati da Kryalos attraverso il Fondo "Aphrodite".

Relativamente all'impatto dell'emergenza Covid-19, nonostante un rallentamento iniziale nelle dinamiche di stoccaggio dei prodotti legato al lockdown, le attività logistiche hanno avuto un **ruolo di grande importanza** soprattutto nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria, con un incremento esponenziale di **acquisti online** tramite piattaforme e-commerce.

PREVISIONI

Si prevede che l'asset class logistico possa essere in futuro sempre di più nel radar degli investitori. Guardando ai prossimi trimestri del 2020, possiamo prevedere che, per quanto attiene agli investimenti, il settore della logistica risentirà meno del periodo di lockdown. Potrebbe registrarsi un rallentamento di volume investito sia nel Q2 che nel Q3, ma ci attendiamo un rimbalzo anche importante nel Q4, dovuto a una domanda di spazi che sarà in continua evoluzione e crescita.

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
- scelte organizzative e di progettazione dei magazzini legate al distanziamento di sicurezza, all'omnicanalità e all'automazione.

IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Riteniamo che la logistica sia il settore che meglio ha attutito il rallentamento delle attività dovute alla chiusura, e che in alcuni casi ha visto un incremento dei volumi di fatturato. Ne consegue un vivace e costante interesse da parte degli investitori, una forte spinta verso la creazione di prodotto di elevata qualità e un'aspettativa di rendimento costante, nonostante la remota possibilità di contrazione dei canoni.



Ufficio stampa

Sec Spa

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872