



DICEMBRE 2020

# REAL ESTATE

I TREND POST COVID  
SETTORE PER SETTORE

**TRIGEST**  
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

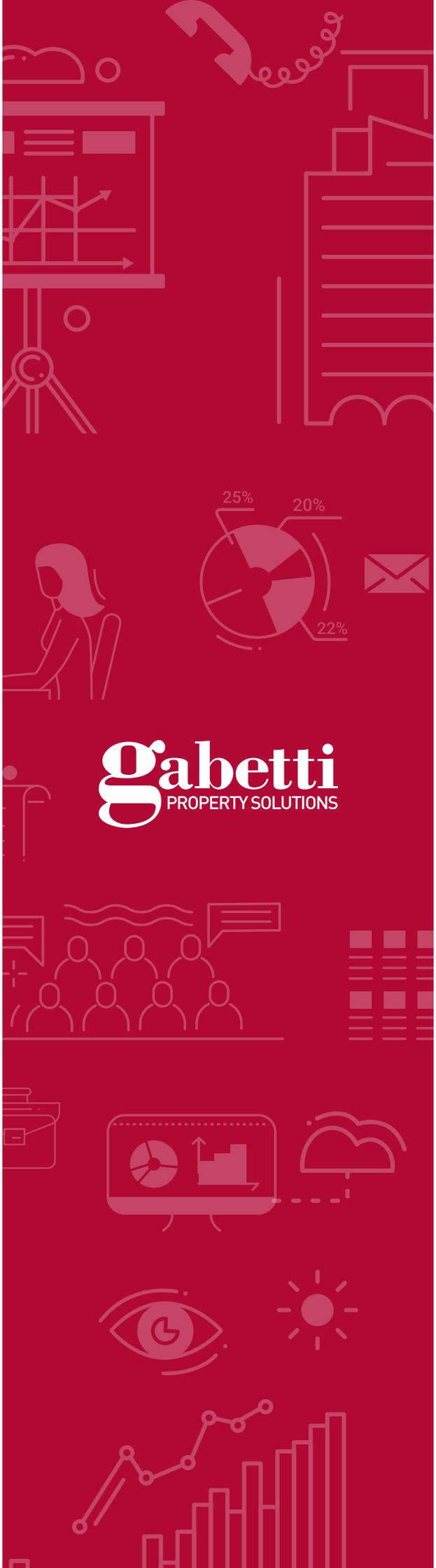
**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS



# INDICE

<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	5
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	6
<b>SETTORE UFFICI</b>	8
<b>SETTORE RETAIL</b>	10
<b>SETTORE HOTEL</b>	12
<b>SETTORE LOGISTICA</b>	16





**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

## IL REPORT IN SINTESI



Il **residenziale**, che nel **terzo trimestre 2020** ha segnato un'inversione di tendenza positiva (+3,1%) ha dimostrato 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



**374.545**  
Q1-Q3 2020

**-13,9 %**  
Rispetto Q1-Q3 2019



**141.324**  
Q3 2020



**+3,1 %**

RISPETTO AL  
Q3 2019

Capoluoghi **-6,7%**  
Non capoluoghi **+8,1%**



NORD  
**+2,3%**



CENTRO  
**-1,7%**



SUD  
**+8,6%**

Q3  
2020

### KEY DATA

Nei primi 9 mesi del 2020, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **374.545 transazioni residenziali**, **-13,9%** rispetto allo stesso periodo del 2019. Il terzo trimestre, con una variazione del **+3,1%** ha segnato un'inversione di tendenza rispetto ai due periodi precedenti, che avevano risentito maggiormente dell'impatto dell'emergenza sanitaria e del conseguente lockdown. A crescere sono stati soprattutto i **comuni non capoluogo**, **+8,1%**, a fronte di un calo complessivo per i comuni capoluogo.

Le attività delle agenzie immobiliari Gabetti, Professionecasa e Grimaldi sono ripartite da maggio, adottando un metodo operativo 4.0 (virtual office e virtual tour, compilazione a distanza del form di valutazione di un immobile, una nuova piattaforma dedicata, con la navigazione delle mappe catastali) e si sono incrementate nei mesi giugno - settembre, grazie al sostenuto livello di domanda.

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network, nei primi nove mesi del 2020, nelle grandi città si è registrata una variazione dei prezzi intorno al **-1,1%**, rispetto alla fine del 2019. 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%**.

## PREVISIONI

Per la chiusura del 2020 si prevede una lieve flessione dei prezzi in zone periferiche o per gli asset che per tipologia e dimensione non incontrano l'attuale domanda abitativa, in un contesto di compravendite che potrebbero calare nell'ordine del 15-20%.

Il Decreto Rilancio di maggio 2020, ha aperto importanti opportunità di sviluppo per il settore immobiliare, che si concretizzeranno soprattutto nel 2021, grazie all'innalzamento delle detrazioni fiscali al 110% per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

### NUOVI TREND



**CASA POLIFUNZIONALE**, di dimensioni più ampie e spazi modulabili



Spazio per **SMART WORKING** che molte aziende potrebbero applicare in maniera permanente



**SPAZIO ESTERNO** ancora più percepito come vitale e sfogo dell'abitazione stessa



**SERVIZI CONDOMINIALI** come box locker, palestra, sale polifunzionali



**SECONDE CASE** grazie al ricorso allo smart working e alla maggiore propensione a trascorrere periodi di villeggiatura in una propria abitazione

## IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Il fenomeno della contrazione dei valori caratterizzerà nell'immediato soprattutto 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 diventi sistemica.



## SETTORE UFFICI

### HIGHLIGHTS



MILANO

TAKE UP AL Q3 2020

**204.500** MQ



Dato in calo rispetto al Q3 2019

PRIME RENT CBD

**600** € MQ ANNO



Dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.



ROMA

TAKE UP AL Q3 2020

**57.400** MQ



Dato in calo rispetto al Q3 2019

PRIME RENT CBD-CENTRO

**440** € MQ ANNO



Dato in calo rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

### KEY DATA

Nel periodo Q1 - Q3 2020, l'assorbimento stimato per **Milano** è stato di circa **204.500 mq** (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori), mentre a **Roma** è stato di circa **57.400 mq**, con un sensibile calo, rispetto allo stesso periodo del 2019. Lo stock a disposizione trova al momento difficile locazione, mentre diversi locatari hanno chiesto, o stanno chiedendo, la rinegoziazione dei canoni.

Dal punto di vista degli **investimenti** capital market, nel periodo Q1-Q3 2020, il settore uffici si conferma in testa alle preferenze e ha pesato il 45% del totale pari a **2,4 Miliardi di euro**. In questo periodo sono state perfezionate alcune vendite rilevanti tra cui l'acquisizione del Bodio Center a Milano da parte di BNP Paribas REIM Italy Sgr per 220 milioni di euro, sempre nella città meneghina l'immobile Crédit Agricole in via Armorari 4 per un valore di 140 milioni di euro e il portafoglio uffici Kryalos, che comprende Palazzo Mellerio e Piazza Velasca 7/9. Passando alla Capitale, si segnala la transazione di Via dell'Arte 25 per un valore intorno a 200 milioni di euro acquistato da Allianz. Infine il portafoglio del Fondo Core Multiutilities, distribuito tra Torino, Genova, Parma e Reggio Emilia, intorno ai 100 milioni di euro.

## PREVISIONI

Alla luce dei dati attuali non si prevede una sostanziale tendenza al ribasso dei canoni di locazione e dei prezzi nelle compravendite. Piuttosto in tema di affitti, i locatari trattano con i landlord per ottenere un pacchetto di riduzioni/facilitazioni, con un maggior ricorso allo step rent, mantenendo però intatto il canone a regime.

Potrebbe verificarsi una possibile situazione di morosità o inesigibilità dei canoni, in situazioni di particolare e specifica difficoltà un possibile aumento del tasso di vacancy dovuto ad esempio alla riconversione permanente da forzata a volontaria dallo smart working di dipartimenti o linee di business. In diverse situazioni, a fronte di una modifica temporanea del canone a ribasso, può essere richiesto da parte delle proprietà un allungamento della durata contrattuale.

### NUOVI TREND



Cambierà la **MODALITÀ DI PROGETTAZIONE, DISTRIBUZIONE e FRUIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**, come conseguenza della forte accelerazione data allo smartworking



È prevedibile l'adozione di una **MAGGIORE DISTANZA TRA LE POSTAZIONI DI LAVORO** che, in parte, riassorbirà la superficie complessiva presumibilmente ridotta per l'utilizzo dell'home working



Verrà sempre meno il concetto di scrivania propria, mentre crescerà quello di **DESK CONDIVISO**

## 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



Gli investimenti immobiliari nei primi nove mesi del 2020 hanno registrato un volume totale pari a 5,3 miliardi di euro. La quota rappresentata dal settore retail è stata del **17% del totale investito**.

#### NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE NEGOZI E LABORATORI



### KEY DATA

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** di servizi **integrati con la logistica**. Guardando agli investimenti immobiliari nell'asset class retail, i primi nove mesi del 2020 hanno registrato un volume d'investimento pari a **890 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.

Per quanto riguarda il numero di transazioni normalizzate (NTN) di negozi e laboratori, il terzo trimestre 2020 ha segnato una riduzione del tasso negativo, che si è attestato al -5,5%, rispetto allo stesso periodo del 2019.

## PREVISIONI

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

Nelle situazioni già critiche 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: costruire ora una visione realistica ed ottimistica del futuro aiuta a essere pronti alla ripartenza.

Il Covid e l'emergenza sanitaria hanno di fatto accelerato tendenze già in atto, a partire dalla modalità omnichannel, con una forte interazione tra online e offline e l'innovazione in primo piano.

### NUOVI TREND



Cambiamenti nella shopping experience con maggiore ricorso alle **TECNOLOGIE** (per esempio i camerini interattivi) e maggiore attenzione agli aspetti igienico-sanitari



**RINNOVO DEL VENDING** basato sui distributori automatici ampliato e distribuito territorialmente



Maggiore sviluppo **APP** di retailer e catene per gli acquisti e la spesa online



Maggior adozione delle **MODALITÀ CASHLESS** da parte dei retailer per evitare code e rendere più piacevole e anche sicuro lo shopping

## IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

Si prevede una **contrazione degli ERV** 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 alle sanificazioni.



## SETTORE HOTEL

### HIGHLIGHTS

#### VOLUME DI INVESTIMENTI CAPITAL MARKET

**680**  
Mln di €



Nei primi nove mesi del 2020 il comparto immobiliare alberghiero “corporate” ha rappresentato il 13% del totale investito (pari a €5,3 miliardi), un risultato che risente ampiamente degli impatti diretti ed indiretti della pandemia Covid-19. Alcune operazioni sono infatti state rinviate a causa della temporanea chiusura delle attività ricettive.

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



**CONSOLIDAMENTO DELLA  
DOMANDA DOMESTICA**



**MINORE TASSO DI CRESCITA  
ARRIVI INTERNAZIONALI**



**RIDUZIONE  
VIAGGI BUSINESS**

### KEY DATA

Per gli alberghi Italiani, il 2020 era iniziato nel migliore dei modi con un aumento delle presenze (+3,8% per gli stranieri e +4,8% per gli italiani) a gennaio rispetto al 2019 (dati Federalberghi). A febbraio però, causa Covid-19, si è registrata una prima flessione, fino ad aprile quando il mercato si è completamente fermato. **All'inizio dell'estate**, Federalberghi ha reso noto che solo il **40% degli alberghi italiani era aperto**, percentuale che è poi sostanzialmente raddoppiata tra luglio e agosto, ma il restante 20%, ubicato soprattutto nelle città, non ha riaperto fino a settembre e molti sono rimasti definitivamente chiusi.

Per quanto riguarda gli **investimenti** Il mercato alberghiero ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **680 milioni di euro**.

Tra le transazioni principali registrate nei primi tre trimestri del 2020 si rilevano il l'hotel a 5 stelle lusso Bauer di Venezia, che passa di mano al Signa Group, e la cessione da parte di Värde Partners a Covivio del portafoglio di quattro hotel di fascia alta operanti sotto il marchio “The Dedic Anthology”.

## PREVISIONI

Il centro studi di Federalberghi stima per il 2020 un **calo delle presenze** complessivo del **56,1%** ovvero circa 245 milioni di presenze totali perse soprattutto a causa del calo del 74% delle presenze di non residenti e del 37,9% di quelle italiane. Per i prossimi 2/4 anni, gli esperti internazionali del settore prevedono una crescita progressiva con un ritorno ai risultati conseguiti nel 2019, anche se la variabile tempo dipenderà dalla diffusione del vaccino anti Covid-19. 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: la maggiore domanda di spazi per smart working, l'uso diurno dell'hotel, una maggiore domanda infrasettimanale e in bassa stagione; la contaminazione tra business e leisure, turismo della terza età e medicale, la riconversione di spazi vuoti/ cambio di destinazione d'uso.

### 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**



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



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

## NUOVI TREND



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

L'eventuale perdurare dell'emergenza sanitaria e il conseguente ridotto numero di spostamenti per lavoro potrebbe causare una minore domanda verso i business hotel di grandi dimensioni. Da parte degli investitori, ciò potrebbe determinare un'aspettativa di maggiori rendimenti per queste asset class, a compensazione della maggiore rischiosità dettata dal momento. In generale gli investimenti da parte di investitori nazionali e soprattutto internazionali non ripartirà nell'immediato a parte alcune operazioni speculative e per le tipologie meno resilienti, si assisterà ad 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 sono state, nella passata stagione quelle in mercati suburbani e piccoli centri abitati in zone turistiche, in alcune regioni del sud e in alcune località di montagna.

Il blocco degli impianti sciistici e la limitazione degli spostamento tra regioni avrà nella imminente stagione invernale un impatto rilevante. Sul medio - lungo periodo, il settore dovrebbe lentamente riprendersi dalla situazione di criticità, con graduale risalita prima per le strutture ricettive locali e solo a fine 2021 per le strutture business e leisure di caratura internazionale.





## SETTORE LOGISTICA

### HIGHLIGHTS

#### VOLUME DI INVESTIMENTI

**670**  
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 STIMATO NEL 2020



**77,8**  
Mld di €

### KEY DATA

Il mercato della logistica ha rilevato, nei primi nove mesi del 2020, investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari circa **670 milioni di euro**. Si segnalano in particolare 4 asset logistici last-mile, con una GLA complessiva di circa 58.000mq, in Toscana acquistati da Kryalos attraverso il Fondo "Aphrodite", il Polo di Trecate acquisito da DWS (Gruppo Deutsche Bank) per una superficie complessiva di 162.000 mq e gli immobili logistici di Chiari e Vigasio passati entrambi a Nuveen Real Estate per 80 milioni di euro.

Relativamente all'impatto dell'emergenza Covid-19, nonostante un rallentamento iniziale nelle dinamiche di stoccaggio dei prodotti, legato al lockdown di marzo e aprile, 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.

Secondo i dati del Politecnico di Milano (Osservatorio Contract Logistics "Gino Marchet"), 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.

## PREVISIONI

Si prevede che l'asset class logistico possa essere in futuro sempre di più nel radar degli investitori. Possiamo prevedere che, per quanto attiene agli investimenti, anche nel 2021 il settore della logistica potrà aver un ulteriore sviluppo dovuto ad 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'**OMNISCANALITÀ E ALL'AUTOMAZIONE**.

## IMPATTO AMBITO VALUTAZIONI

La logistica è sicuramente 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**, con una remota possibilità di contrazione dei canoni, salvo casi specifici e locali o immobili vetusti, una costante spinta verso la creazione di prodotto di elevata qualità e un'aspettativa di rendimento costante.

## TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina 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](mailto:ffantuzzi@gabetti.it)

**Roberta Giusto**

*Junior Analyst*

**Diego Vitello**

*Consulente*



**Giovanni Sparvoli**

*Direttore Generale Patrigest*

[GSparvoli@gabetti.it](mailto:GSparvoli@gabetti.it)

**Nadia Crisafulli**

*Operations Manager*

[ncrisafulli@patrigest.it](mailto:ncrisafulli@patrigest.it)

[info@patrigest.it](mailto:info@patrigest.it)

027755680

