

Mercato immobiliare, il futuro dopo il covid per tutti i settori



Gtres



Commenti

Autore: Redazione

06 luglio 2021, 10:28

L'ufficio studi Gabetti e Patriqest 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.

"La pandemia di Covid-19 sta avendo un impatto su tutte le asset class, seppur in

I più letti



[Bonus vacanze 2021, come richiederlo e come funziona](#)



[Vacanze a 2 euro al giorno in Cilento: alloggi \(quasi\) gratis a San Mauro La Bruca](#)



modo differenziato tra i diversi settori, – dichiara **Nadia Crisafulli, Operations 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. Nella valutazione immobiliare dobbiamo tenere conto di tutti questi aspetti, in un contesto italiano che ha visto nel primo semestre 2021 una ripresa delle transazioni e un maggiore ottimismo, grazie alla campagna vaccinale in corso”.

Previsioni per il mercato immobiliare residenziale

Secondo quanto rilevato, 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 primo trimestre 2021 ha segnato una decisiva **ripresa in termini di compravendite**, con una variazione del +38,6% rispetto al medesimo periodo del 2020 e del 17% rispetto al 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.

Per la fine del 2021 si prevede una lieve **flessione dei prezzi**, in un contesto di compravendite in crescita, in linea con il rientro progressivo dell'emergenza sanitaria. 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, anche alla luce del Superbonus 110.

Mercato immobiliare uffici, trend e previsioni

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 una ripresa significativa (+50,7%) rispetto al Q1 2020. Per quanto riguarda gli investimenti capital market, il volume investito è stato analogo a quello del 2020, mentre a livello di take up, Milano ha registrato un calo e Roma ha mostrato dati in linea con quelli del 2020.

In particolare, a livello di investimenti, nel Q1 2021 il **settore uffici in Italia** 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 a 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. 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.

[Superbonus cappotto termico per il condominio, le spese gravano su tutti i condómini](#)



[Qual è il prezzo di una casa prefabbricata chiavi in mano in Italia](#)



[Come richiedere il bonus vacanze 2021](#)

L'Opinione



[La Bce pensa a un Euro digitale, come funzionerà e il suo rapporto con le criptovalute](#)



[Bequia, l'isola caraibica dove è nata la prima comunità di bitcoin al mondo](#)

idealista
Il modo migliore di trovare casa

Vendita
 Affitto
 Condividi

Nuove costruzioni	Agrigento
Case	Alessandria
Case vacanza	Ancona
Stanze	Aosta
Uffici	Arezzo
Locali o capannoni	Ascoli Piceno

[Inserisci annuncio](#)
[Cerca](#)



Alla luce dei dati attuali si prevede una sostanziale stabilità dei **canoni di locazione** e dei prezzi nelle compravendite. Il lavoro agile ha modificato la percezione dello spazio-casa e dello spazio-ufficio. Sarà sempre più imperante l'esigenza di avere una casa con uno spazio dedicato all'attività lavorativa, mentre l'ufficio diventerà più uno spazio di rappresentanza, un ambiente dove ci si incontra per riunioni di allineamento, brainstorming e team building.

Lo spazio-ufficio sarà quindi flessibile dal punto di vista sia dell'uso sia della struttura con forniture plug&play, e diventerà di conseguenza sempre più identitario grazie alla componente design che si adatterà alle esigenze aziendali, tenendo conto del benessere collettivo e 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.

Il mercato immobiliare commerciale dopo il coronavirus

Il comparto retail è tra i settori che sta risentendo maggiormente delle restrizioni dettate dai diversi DPCM. 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, in calo rispetto al primo trimestre del 2020. 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.

Tra i nuovi **trend in atto** si sottolineano:

- Maggiore sviluppo app e social delle catene per spesa online
- Maggior adozione delle modalità cashless da parte dei retailer
- 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
- Rinnovo del vending basato sui distributori automatici ampliato e distribuito territorialmente
- Cambiamenti nella shop-experience con maggiore ricorso alle tecnologie (ex camerini hi-tech).

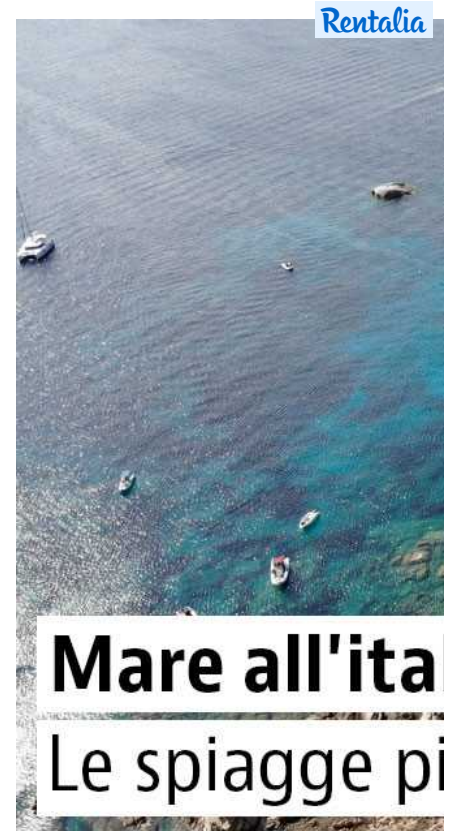
Mercato immobiliare hotel, previsioni post covid

La pandemia da Covid-19 ha determinato effetti ancora difficilmente calcolabili, ma di certo molto significativi su tutta la filiera del **settore turistico**. 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, gli alberghi di provincia, gli appartamenti con spazi esterni e le ville a uso affitto turistico.

Le transazioni capital market in ambito alberghiero nel 2020 hanno mantenuto comunque 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.



Ranking: Case con giardino in vendita



Case vacanze: Un viaggio tra le spiagge Bandiera Blu 2021



Le case più viste di oggi

Per i prossimi 2/4 anni, le **previsioni** degli esperti internazionali indicano una crescita progressiva con un ritorno ai risultati conseguiti nel 2019. La diffusione del vaccino 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.

Mercato immobiliare logistica, le previsioni

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.

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 e un immobile logistico acquisito da CBRE Global Investors.

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 di euro, -9,3% rispetto al 2019 a seguito della riduzione dell'export e del traffico merci dovute alle restrizioni imposte dall'emergenza Covid.

Vista la tendenza della **domanda online in aumento**, si prospetta anche nei prossimi mesi una costante crescita del settore. Per soddisfare le richieste in continuo incremento, l'intera filiera e-commerce si dovrà organizzare aumentando l'efficienza e la rapidità.

Etichette

Mercato immobiliare

Mercato immobiliare italiano

Coronavirus COVID-19

Pubblicità:

🔔 Ricevi le ultime notizie

 Newsletter giornaliera Newsletter settimanale[Iscriviti](#)

Notizie correlate