

**Gli effetti della crisi.** Secondo un report di Gabetti e Patrigest le conseguenze peggiori saranno nel retail, anche se restano molte incognite nel terziario. Logistica spinta dall'e-commerce

# Sarà il residenziale il primo a ripartire nella fase post Covid

Adriano Lovera

**R**estano tante incognite, ma il prossimo futuro del mercato immobiliare potrebbe non essere così nero. È quanto emerge da un report elaborato dall'ufficio studi Gabetti e Patrigest, società di consulenza del gruppo, che ha messo nero su bianco i dati del primo trimestre 2020, per forza di cose poco indicativi visto quel che ne è seguito, e cercato di delineare i trend dei prossimi mesi, settore per settore.

## Il residenziale

Nei primi tre mesi dell'anno a livello residenziale, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 117.047 transazioni, il 15,5% in meno rispetto alle 138.525 dello stesso periodo 2019. Si assisterà senz'altro a una contrazione dei volumi e probabilmente, a livello di operatori, a una sorta di "selezione naturale" delle agenzie immobiliari, dove sopravviveranno quelle che meglio si sono adattate alle nuove tecnologie. Eppure, per un mix di fattori, non dovremmo essere di fronte a un tracollo.

«Al netto di situazioni di scarsa liquidità improvvisa delle famiglie, chi aveva intenzione di comprar casa ha continuato a cercarla», si legge nello studio Gabetti. A questo contribuisce il livello dei mutui sempre molto abbondante: secondo Facile.it/Mutui.it per un tasso fisso a 20 anni si rimane intorno allo 0,8% di Taeg. Poi, nelle situazioni di crisi, storicamente le famiglie italiane ricorrono all'investimento immobiliare. Questo, in parti-

colar modo, potrebbe determinare una certa vivacità nel segmento delle seconde case, sia quelle da affittare sia quelle da utilizzare, considerato che lo smart working e la propensione alle vacanze di prossimità stanno spingendo a trascorrere sempre più tempo nella abitazioni di villeggiatura, purché comode e non riscaldate come spazi. «In più, l'ecobonus al 110% potrebbe determinare un aumento della richiesta di immobili da ristrutturare», suggerisce il report.

Questi fattori di speranza dovrebbero riflettersi anche sui prezzi, che in generale dovrebbero mantenere i livelli attuali. «La contrazione sarà visibile nell'immediato solo in casi specifici, come per prodotti molto usati o posti in zone che già presentavano una bassa liquidità. Ma per gli appartamenti di buon livello qualitativo o nuovi, nelle medie e grandi città, si assisterà a una contrazione degli scambi, ma non dei valori», sostiene Gabetti. Anche se, in cima alle preferenze della domanda ci saranno la presenza di spazi esterni, di camere da adibire a studio e in generale si cercheranno case più ampie e modulabili che in passato.

## Gli uffici

Più difficile da decifrare l'andamento del segmento uffici: ancora troppo presto per valutare a fondo gli effetti del Covid sulle imprese. L'assorbimento di spazi nel primo trimestre ha rallentato rispetto al 2019, con circa 103 mila mq a Milano e 24.300 a Roma, benché con canoni in rialzo sul segmento "prime rent", fino a 600 euro mq/anno sotto il Duomo e 450

euro all'ombra di San Pietro. Per quanto riguarda i contratti esistenti, i conduttori potrebbero chiedere rinegoziazioni, andarci incontro a problemi di morosità o in alcuni casi addirittura procedere con le disdette, vista la quantità di personale in smart working e dunque minore utilizzo degli spazi. «Ma sul fronte dei valori, viste le poche transazioni registrate, è prematuro parlare di contrazione di Erv (canone unitario di mercato euro/mq/anno, ndr)».

## I negozi e la logistica

Sul fronte commerciale, dei 680 milioni di investimenti in crescita sul 2019, più della metà si devono a una sola operazione, legata al riassetto di Esselunga che ha ceduto il 32,5% degli immobili a Unicredit. «Dal punto di vista degli investimenti retail, soprattutto esteri, possiamo prevedere una contrazione, dovuta all'incertezza», dice il report. Soprattutto nel medio periodo calerà l'Erv, perché legato alla parte variabile del fatturato che ha visto forti riduzioni, accompagnate dall'incremento dei costi operativi.

La logistica, invece, determinante per l'approvvigionamento di prodotti e per l'e-commerce, è rimasta su di giri anche durante il lockdown e dopo un calo fisiologico dei volumi di investimento, è lecito attendersi un rimbalzo già nell'ultimo trimestre dell'anno. Con l'occhio degli investitori puntato su nuovi trend: realizzazione o ristrutturazione di immobili tecnologicamente avanzati, localizzazioni in specifici parchi industriali/logistici, immobili "last mile".



**Incognite post Coronavirus.** Il mercato degli uffici potrebbe essere condizionato dalla diffusione dello smartworking

## TURISMO IN CRISI

### Dalla svalutazione degli hotel nuove opportunità d'investimento

Che succederà agli hotel, il settore dei record del 2019 con oltre 3 miliardi di investimenti in Italia? Come volumi è rimasto poco, appena 60 milioni nel primo trimestre, il 4% del totale. E il comparto ricettivo è senza dubbio uno dei più colpiti dalla crisi di questi mesi. La stagione estiva, caratterizzata da un turismo sotto tono e dall'esigenza di distanziamento, provocherà una riduzione degli ospiti e questo impatterà negativamente sui ricavi. Un'altra fonte di reddito che verrà a mancare, specialmente per le strutture di grandi dimensioni, è quella che riguarda l'affitto di sale meeting per eventi business.

Molti albergatori sono in affanno e, secondo una recente ricerca di World Capital, rispetto al 2019 i valori immobiliari degli alberghi nel breve termine potrebbero subire una flessione compresa tra il 10% e il 27%.

Proprio per questo scenario, però, gli investitori potrebbero approfittare per mettere a segno operazioni opportunistiche, con uno spostamento del baricentro dal punto di vista geografico: minor focus sulle grandi città che hanno trainato gli investimenti gli anni scorsi (Roma, Milano, Firenze, Venezia), preferenza per mare e montagna. «Le strutture meno vulnerabili 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», osserva il report Gabetti-Patrigest. «Questo potrà generare opportunità da cogliere nel brevissimo periodo, specialmente per le strutture che vivono di turismo locale, molti delle quali family hotel».

—A. L.O.