

MARKET OVERVIEW

REGIONE PIEMONTE

TRANSAZIONI IMMOBILIARI E INVESTIMENTI CAPITAL MARKET

Federico Zardi – Relationship Manager Piemonte Gabetti

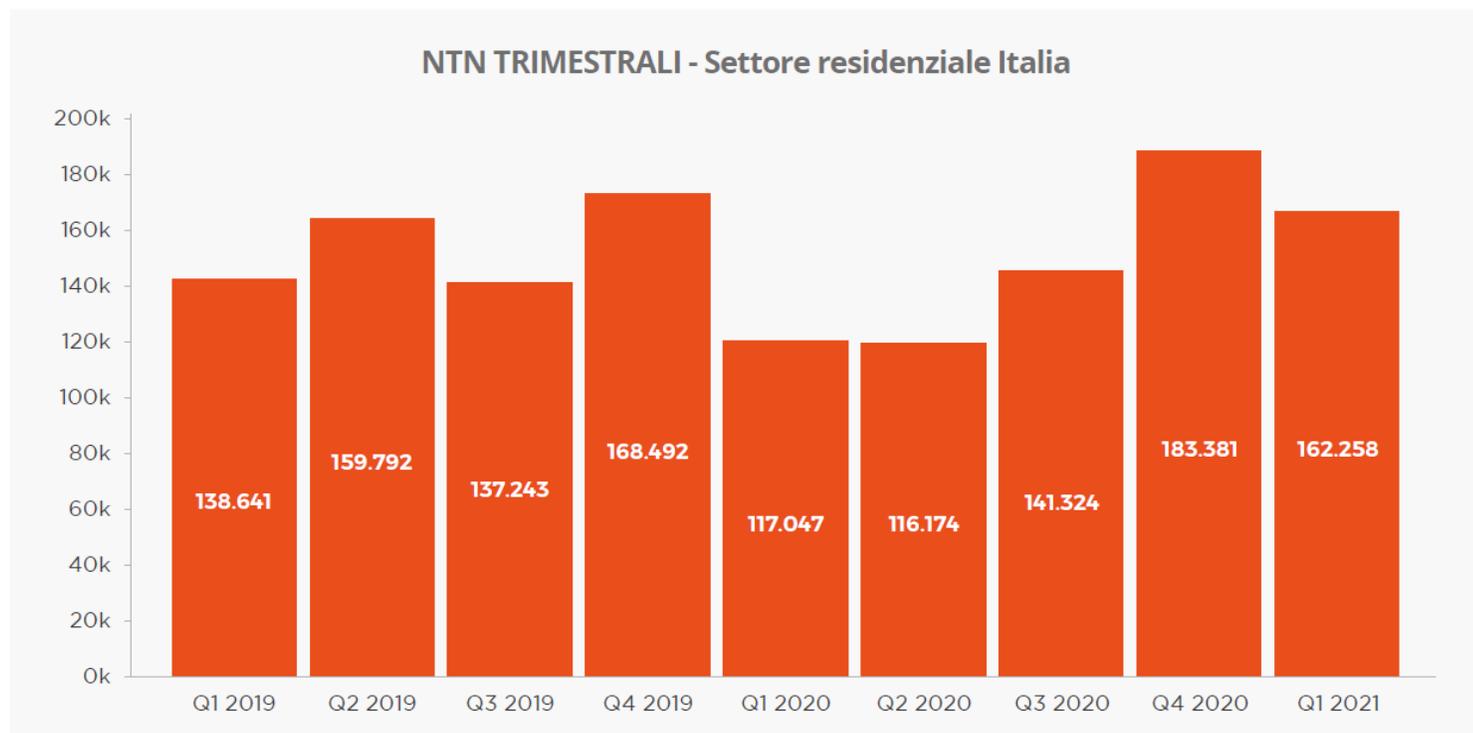
IMPATTO SMART WORKING SULLE ESIGENZE ABITATIVE

Enrico Cestari – Responsabile Gabetti Home Value

TRANSAZIONI IMMOBILIARI E INVESTIMENTI CAPITAL MARKET

Federico Zardi – Relationship Manager Piemonte Gabetti

ANDAMENTO DEL MERCATO RESIDENZIALE IN ITALIA



162.258
Q1 2021

-2%
Variazione dei prezzi
2020/2019

4,5
mesi
Tempi medi
di vendita

+38,6
%
RISPETTO AL
Q1 2020

12%
Percentuale
sconti

Capoluoghi **+29,8%**
Non capoluoghi **+43,3%**

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate e agenzie del gruppo Gabetti

TREND VOLUME DI INVESTIMENTI IN ITALIA 2014 – Q1 2021



VOLUME INVESTIMENTI CAPITAL MARKET
REGIONE PIEMONTE

2020 → € 360 Mln
Q1 2021 → € 73,7 Mln



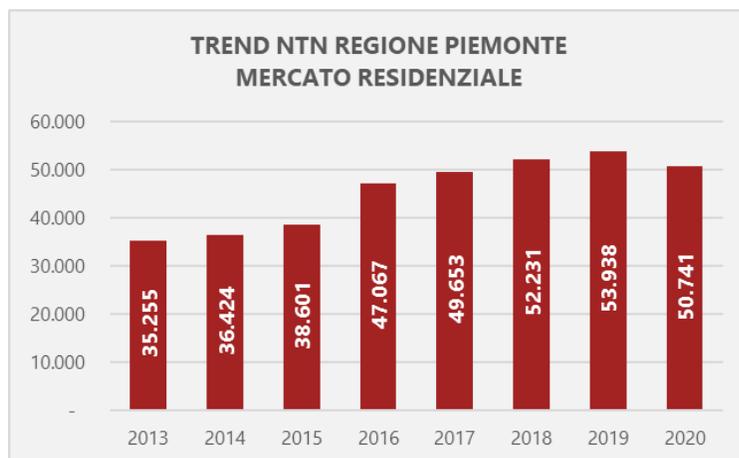
MERCATO RESIDENZIALE IN PIEMONTE



ANDAMENTO MERCATO RESIDENZIALE – REGIONE PIEMONTE



TRANSAZIONI



NTN Q1 2021 → 14.610
+37,3% rispetto al Q1 2020

INVESTIMENTI

Volume investimenti capital market

€ **7** mln investiti [2020]
per **2** operazioni

Q1 2021 → **1** operazione mista
RESIDENZIALE+UFFICI+RETAIL

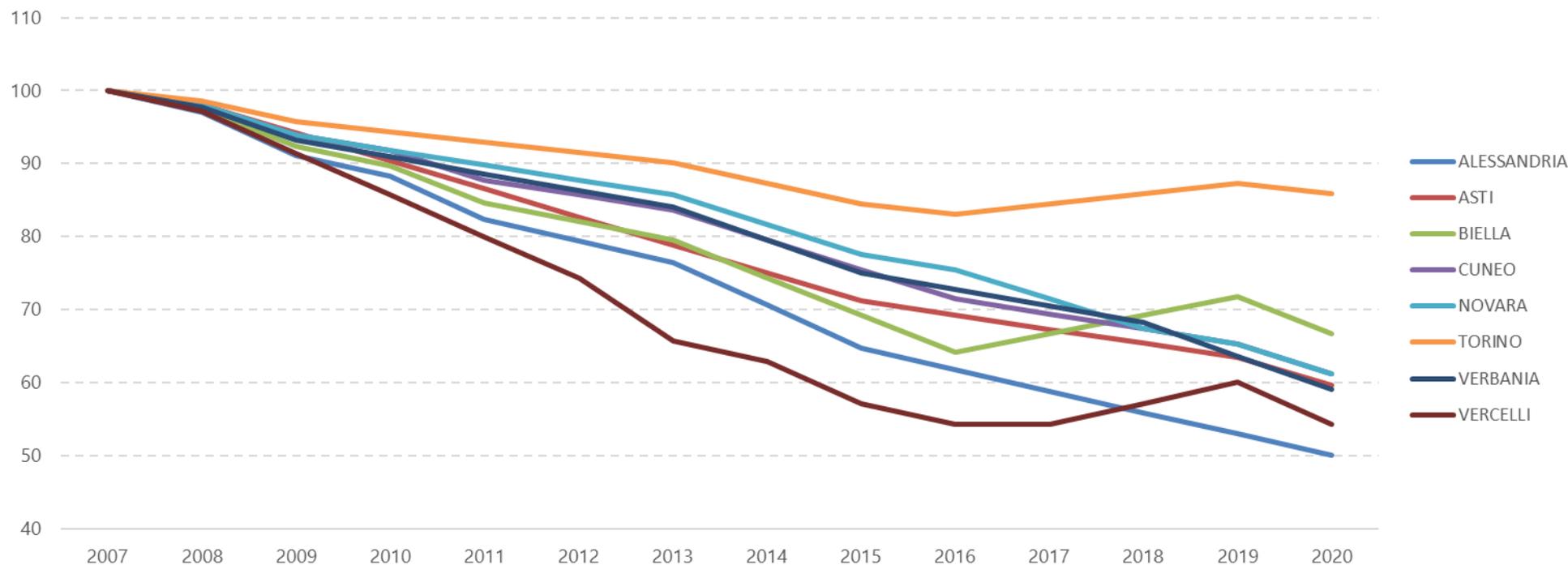




ANDAMENTO DEI PREZZI – MERCATO RESIDENZIALE REGIONE PIEMONTE



ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI NELLE ZONE SEMICENTRALI DEI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA DELLA REGIONE PIEMONTE DAL 2007 AL 2020
[2007=100]



Fonte Elaborazione Ufficio Studi su dati Scenari Immobiliari

PREVISIONI 2021/2022 E NUOVI TREND SETTORE RESIDENZIALE



PREVISIONI



LIEVE FLESSIONE DEI PREZZI



CRESCITA DELLE COMPRAVENDITE



TASSI D'INTERESSE DEI MUTUI BASSI

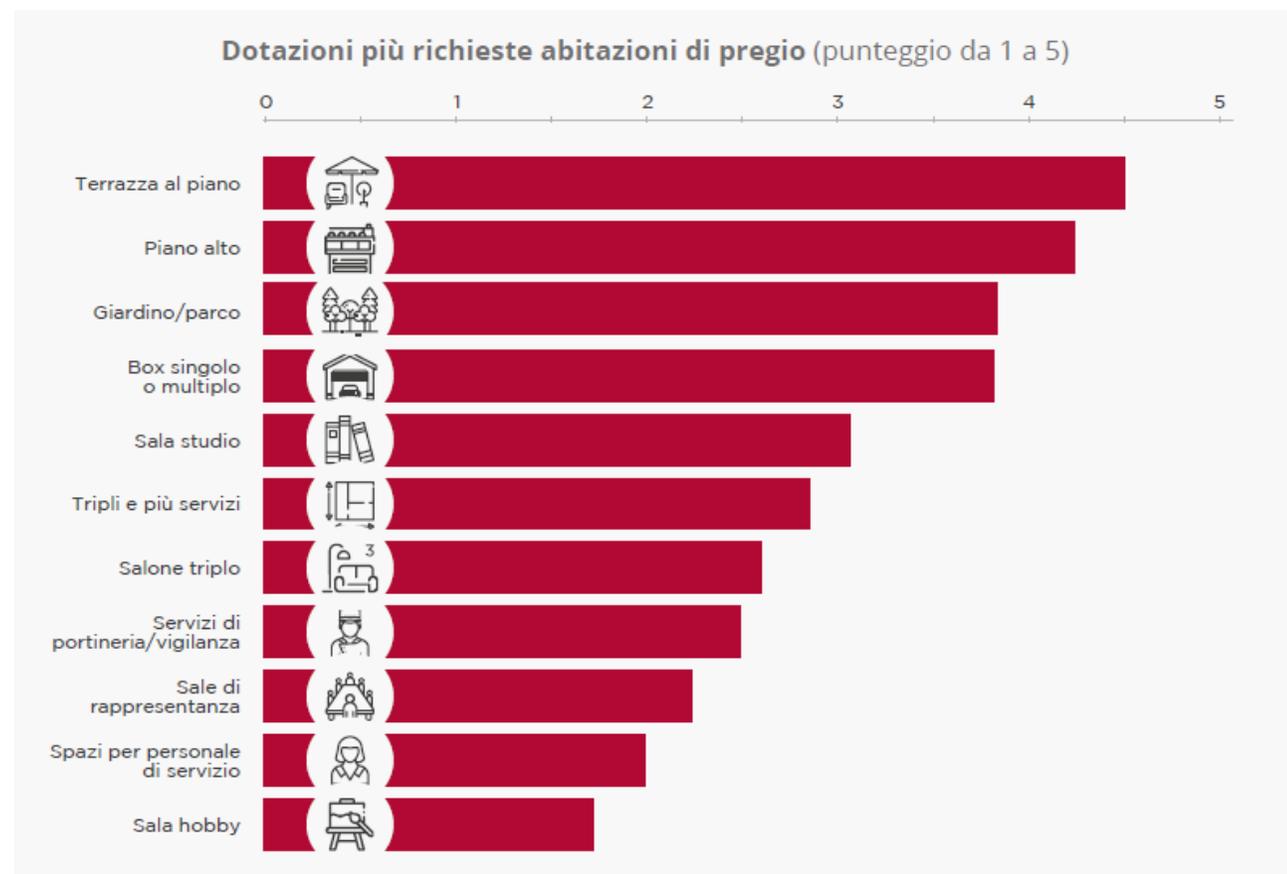


VANTAGGIO FISCALE DEL SUPERBONUS 110%

NUOVI TREND DELLA DOMANDA – IMMOBILI DI PREGIO

Rispetto alle inevitabili conseguenze della pandemia, il mercato degli immobili di pregio ha nel complesso tenuto, con prezzi che si sono mantenuti sostanzialmente stabili e tempistiche medie di vendita tra i 6 e i 7 mesi.

La pandemia ha accelerato le tendenze già in atto nel pre-Covid: in crescita la domanda di **spazi esterni** (terrazzo o giardino) e la **stanza in più**, da utilizzare come studio e/o per lo smart working, ora imprescindibile.



Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses



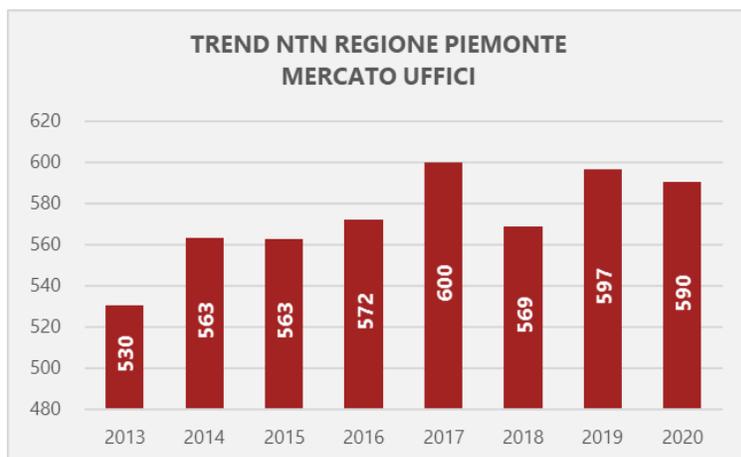
MERCATO UFFICI IN PIEMONTE



ANDAMENTO MERCATO UFFICI – REGIONE PIEMONTE



TRANSAZIONI



NTN Q1 2021 → 166
+54,9% rispetto al Q1 2020

INVESTIMENTI

Volume investimenti capital market

€ **11** mln investiti [2020]
per **2** operazioni

€ **19** mln investiti [Q1 2021]
per **2** operazioni
+ **1** operazione mista
RESIDENZIALE+UFFICI+RETAIL

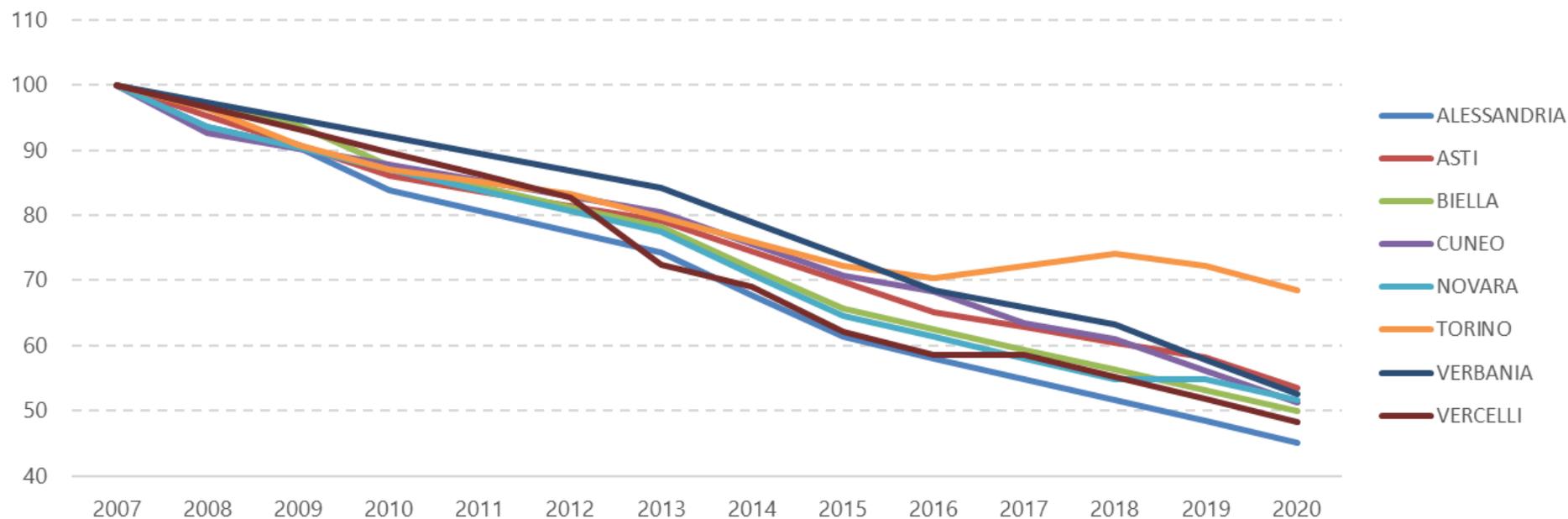




ANDAMENTO DEI PREZZI – MERCATO UFFICI REGIONE PIEMONTE



ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI NELLE ZONE SEMICENTRALI DEI CAPOLUOGHI DI
PROVINCIA DELLA REGIONE PIEMONTE DAL 2007 AL 2020
[2007=100]



PREVISIONI 2021/2022 E NUOVI TREND SETTORE UFFICI



PREVISIONI

Prezzi e canoni stabili

Nuovo modo di concepire lo spazio-ufficio

Ufficio come spazio di rappresentanza

Modernizzazione dell'ufficio

NUOVI TREND



Riduzione degli spazi totali, seppur non così marcata, perché bisognerà integrare gli uffici con sale di condivisione, non solo strettamente di lavoro, ma anche per il confronto tra team e la socializzazione.



Duttilità e **ottimizzazione degli spazi**, con le postazioni di lavoro più distanziate ed evitando un'elevata densità complessiva di persone.



Concetto di **ufficio aperto** con pareti in vetro per creare interazione tra il dentro e il fuori.



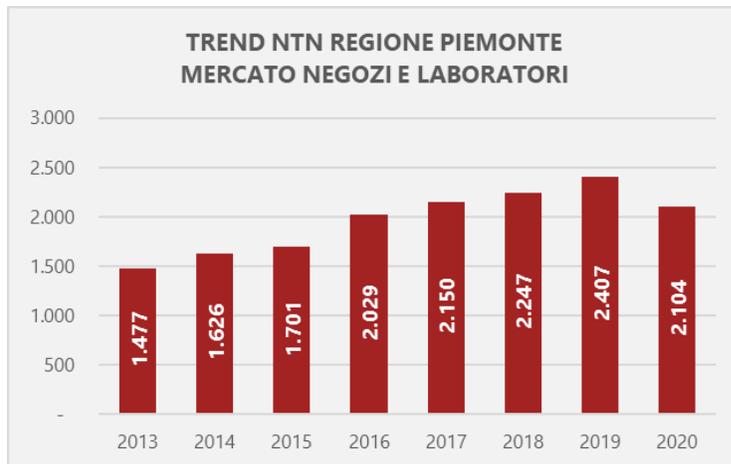
MERCATO RETAIL IN PIEMONTE



ANDAMENTO MERCATO RETAIL – REGIONE PIEMONTE



TRANSAZIONI



NTN Q1 2021 → 652
+43,6% rispetto al Q1 2020

INVESTIMENTI

Volume investimenti capital market

€ **6** mln investiti [2019]
per **3** operazioni

Q1 2021 → **1** operazione mista
RESIDENZIALE+UFFICI+RETAIL



PREVISIONI 2021/2022 E NUOVI TREND SETTORE RETAIL



PREVISIONI

La pandemia ha **accelerato trend già in atto**, a partire dall'omnicanalità e dalla necessità di velocizzare la spinta all'innovazione.

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



Sviluppo di **app per spesa online**



Social media come strumento di promozione



Maggiore adozione delle **modalità cashless**



Cambiamenti nella **shop-experience**



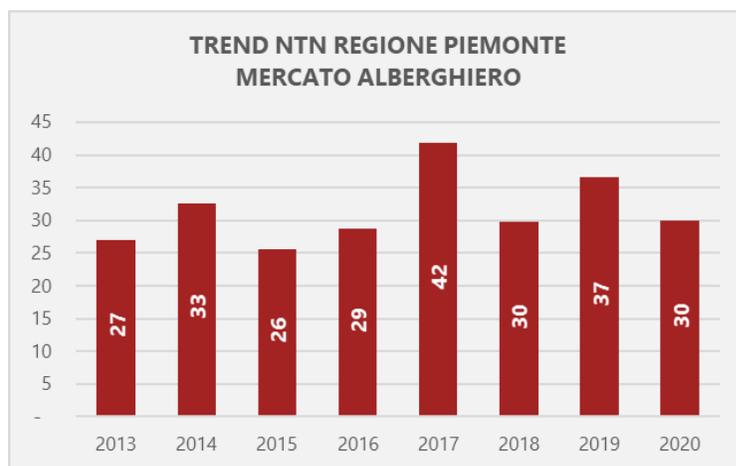
MERCATO ALBERGHIERO IN PIEMONTE



ANDAMENTO MERCATO ALBERGHIERO – REGIONE PIEMONTE



TRANSAZIONI



NTN Q1 2021 → 8
+77,8% rispetto al Q1 2020

INVESTIMENTI

Volume investimenti capital market

€ **35** mln investiti [2019]
per **1** operazioni

€ **7** mln investiti [2020]
per **1** operazioni





PREVISIONI E NUOVI TREND SETTORE ALBERGHIERO

PREVISIONI

Crescita progressiva per i prossimi 2/4 anni
Fenomeno dello «**workation**»

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.

OPPORTUNITÀ	NUOVE FORMULE
 MAGGIORE DOMANDA SPAZI PER SMARTWORKING	 WORKATION
 USO DIURNO DELL'HOTEL (AD ORE)	 WORK HUB
 MAGGIORE DOMANDA INFRASETTIMANALE E IN BASSA STAGIONE	 SMARTWORKING ROOM
 CONTAMINAZIONE BUSINESS E LEISURE	IMPRESCINDIBILI
 TURISMO DELLA TERZA ETÀ E TURISMO MEDICALE	 SPAZI MODULABILI
 RICONVERSIONE SPAZI VUOTI / CAMBIO DESTINAZIONE D'USO	 CUSTOMIZZAZIONE DEI SERVIZI
	 CAMERA FUNZIONALE, IPERTECNOLOGICA E IPERCONNESSA
	 UTILIZZO MASSICCIO DELLE NUOVE TECNOLOGIE



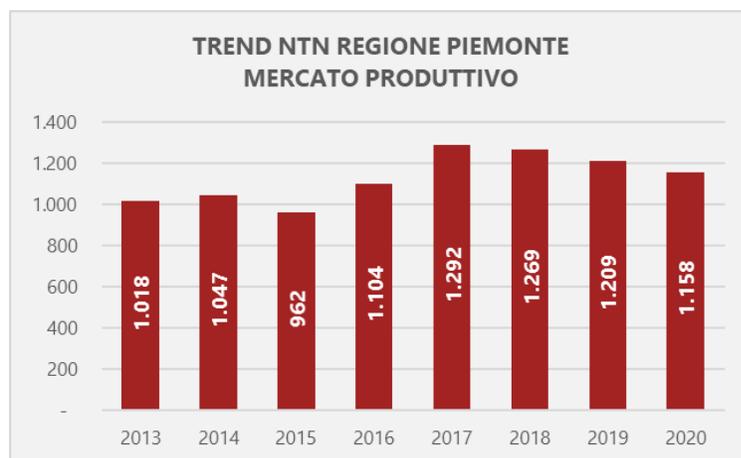
MERCATO INDUSTRIALE/LOGISTICO IN PIEMONTE



ANDAMENTO MERCATO INDUSTRIALE/LOGISTICO REGIONE PIEMONTE



TRANSAZIONI



NTN Q1 2021 → 276
+17,2% rispetto al Q1 2020

INVESTIMENTI

Volume investimenti capital market

€ **230** mln investiti [2020]
per **3** operazioni

[Q1 2021] → **2** operazioni





PREVISIONI 2021/2022 E NUOVI TREND SETTORE LOGISTICA

PREVISIONI

Per soddisfare le richieste in continuo aumento l'intera filiera e-commerce si dovrà organizzare aumentando l'efficienza e la rapidità.

In questo contesto diventa strategico l'avvicinamento della merce al consumatore finale.

NUOVI TREND



Realizzazione/ristrutturazione di immobili performanti → **Logistica 4.0**

Parchi industriali e/o logistici con maggiori servizi



Last Mile come strategia localizzativa integrata

Magazzini multilevel

Micro logistica



Omnicanalità e automazione

IMPATTO SMART WORKING SULLE ESIGENZE ABITATIVE

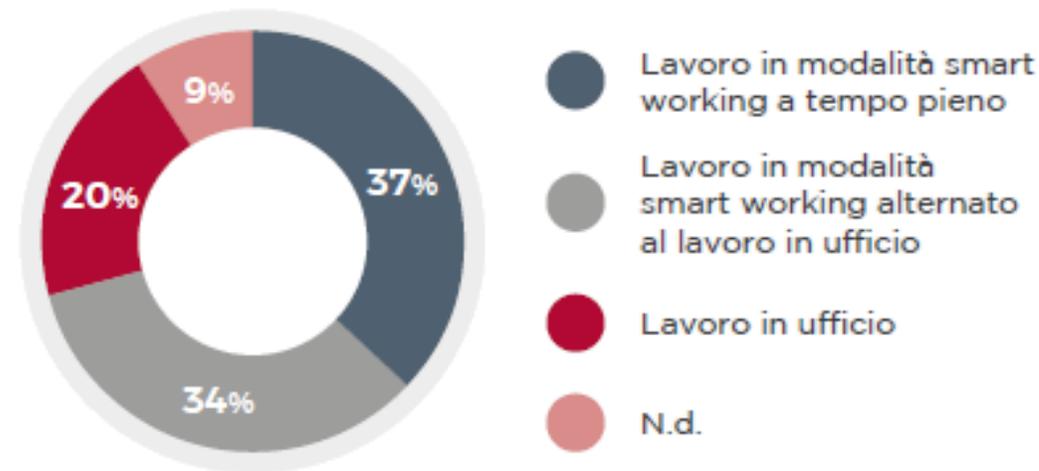
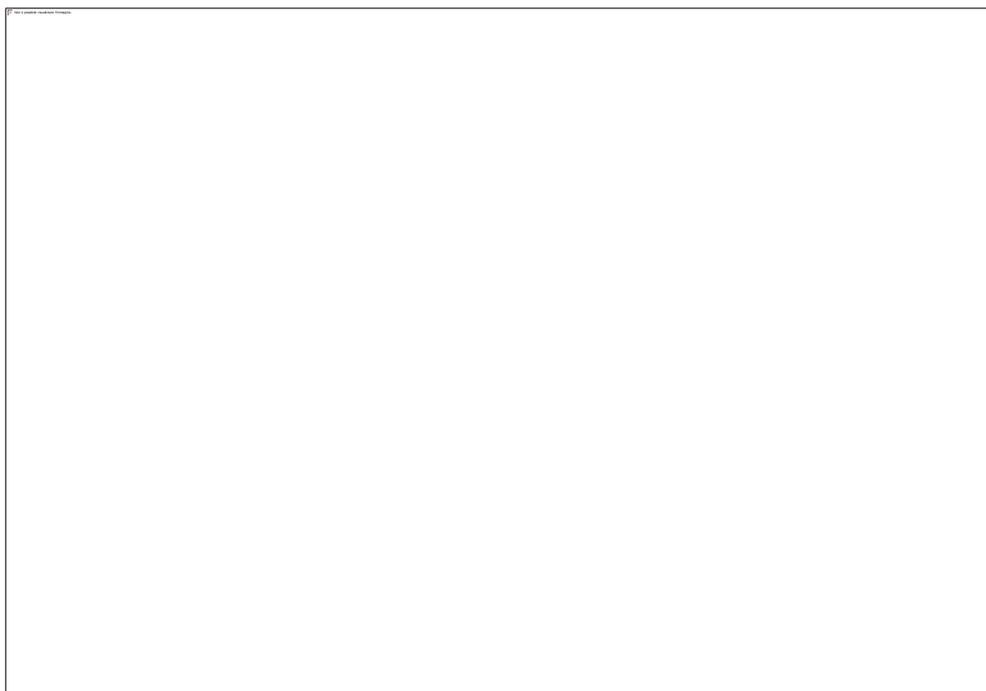
Enrico Cestari – Responsabile Gabetti Home Value

SMART WORKING E NUOVE ESIGENZE ABITATIVE

LO SMART WORKING E L'IMPATTO SUL VIVERE IN CASA

Attraverso una survey* a cui hanno preso parte più di 300 lavoratori, emerge che una delle conseguenze della pandemia e del maggiore ricorso allo smart working sia stata l'emergere di una **nuova esigenza abitativa** che sta inducendo molte persone e famiglie a **ripensare gli spazi della casa**.

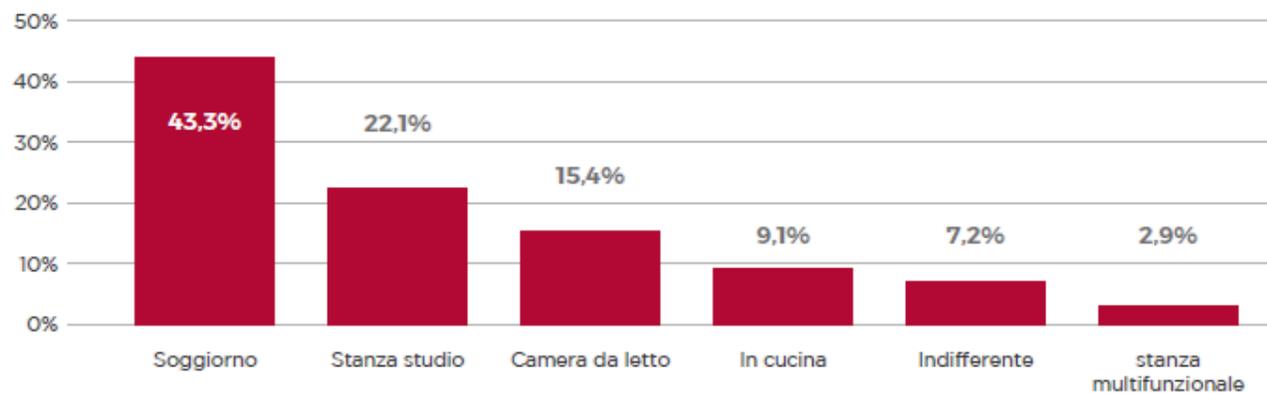
Alla domanda «A seguito della pandemia da Covid 19, in quale delle seguenti modalità di lavoro stai operando?» il **71%** del campione ha dichiarato di lavorare in smart working full time o alternato



Fonte: Report smart working e nuove esigenze abitative 2021, Gabetti

LO SMART WORKING E L'IMPATTO SUL VIVERE IN CASA

Spazi adottati per lo smart working



SPAZI ADOTTATI PER LO SMART WORKING



43%

SOGGIORNO



22%

STANZA STUDIO



15%

CAMERA DA LETTO

LO SMART WORKING E L'IMPATTO SUL VIVERE IN CASA



Chi lavora in **SOGGIORNO** necessita di:

- vano in più
- living room multifunzionale

Chi lavora in **CAMERA DA LETTO** necessita di:

- scrivanie mobili pieghevoli a muro
- di minore impegno per l'organizzazione interna degli arredamenti



NUOVI TREND DELLA DOMANDA SMART WORKING E RIFLESSI SUL SETTORE IMMOBILIARE

EFFETTI DELLO SMART WORKING SULLE ESIGENZE ABITATIVE



26%

ACQUISTO DI UN CASA
PIÙ GRANDE



24%

MODIFICHE INTERNE
ALL'ABITAZIONE



21%

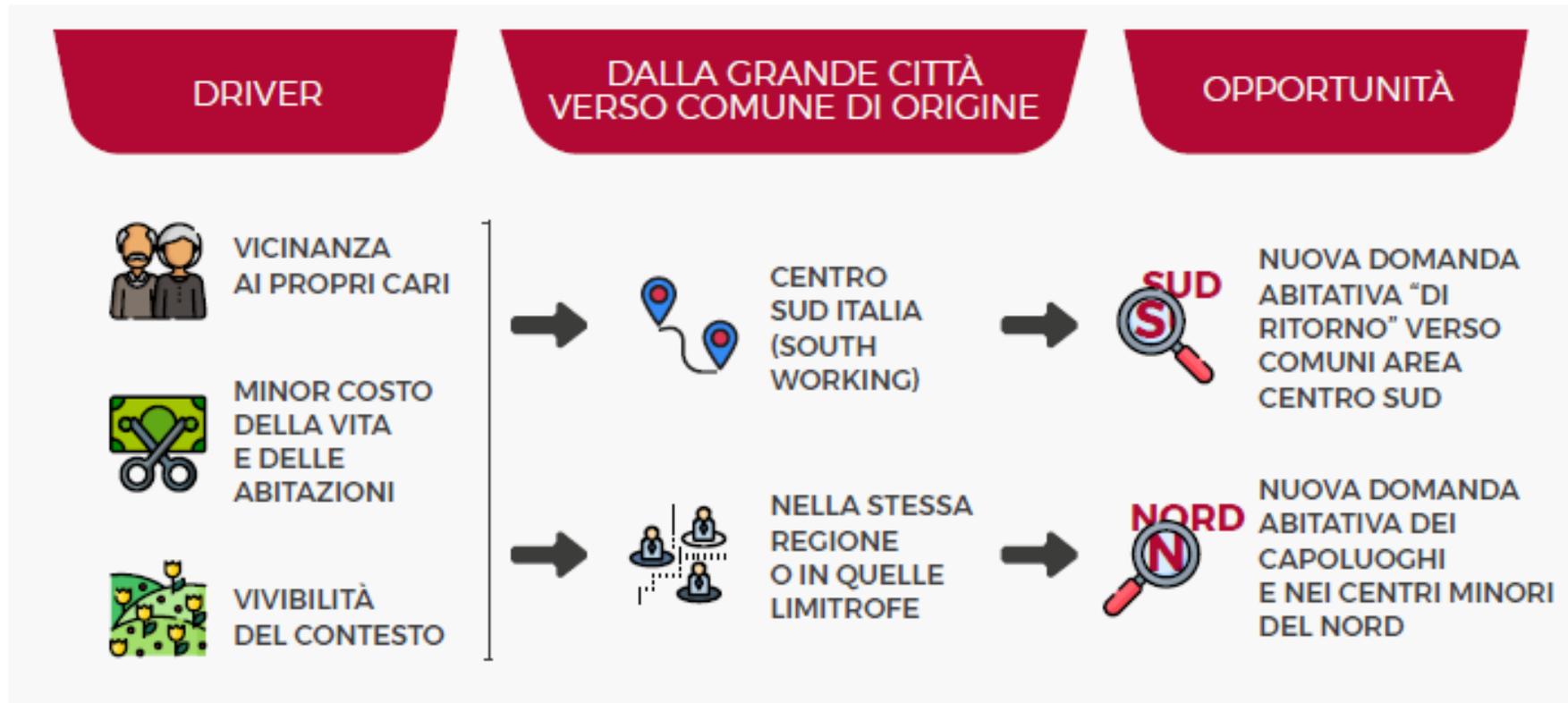
TRASFERIMENTO NEL
COMUNE DI ORIGINE
CENTRO - SUD ITALIA



8%

TRASFERIMENTO IN UN COMUNE
DELLA STESSA REGIONE
O DI UNA LIMITROFA

NUOVI TREND DELLA DOMANDA SMART WORKING E RIFLESSI SUL SETTORE IMMOBILIARE

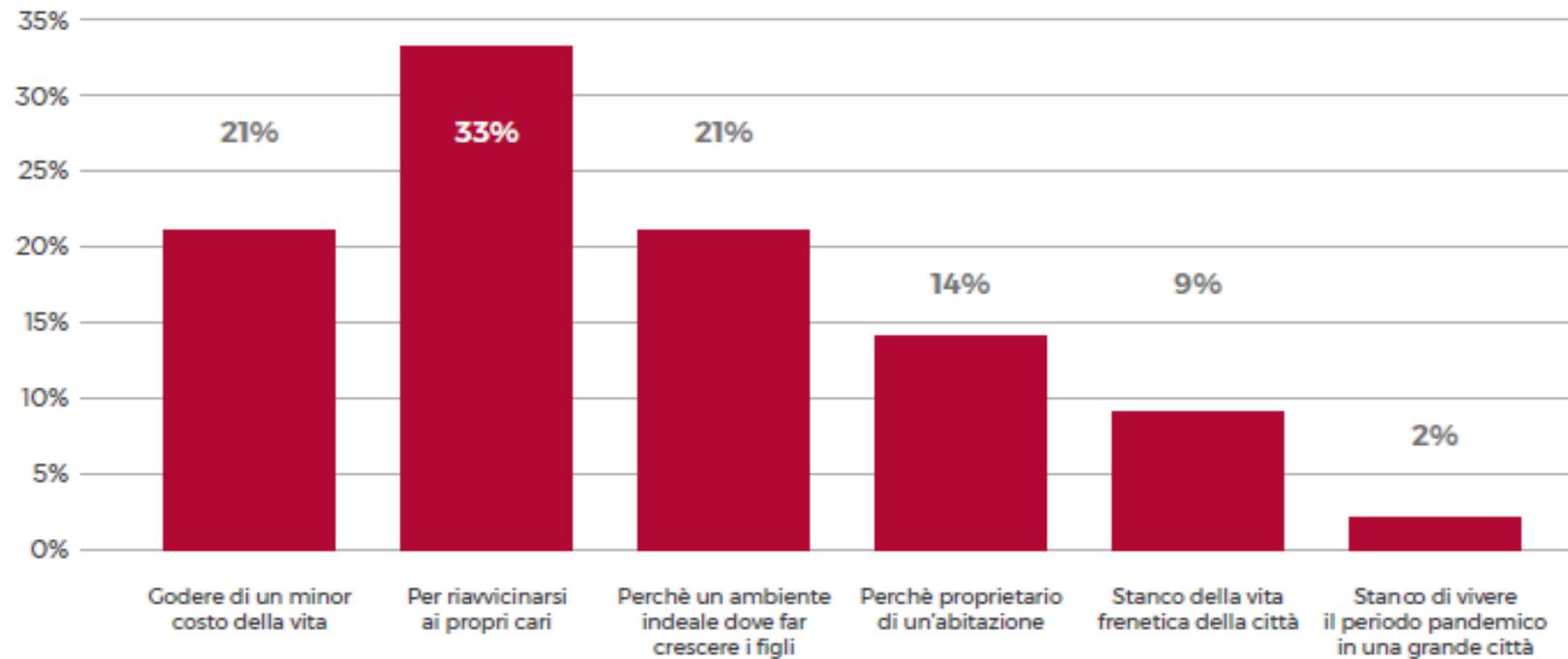


Fonte: Report smart working e nuove esigenze abitative 2021, Gabetti

MOTIVAZIONI CHE SPINGONO AL TRASFERIMENTO NEL COMUNE DI ORIGINE



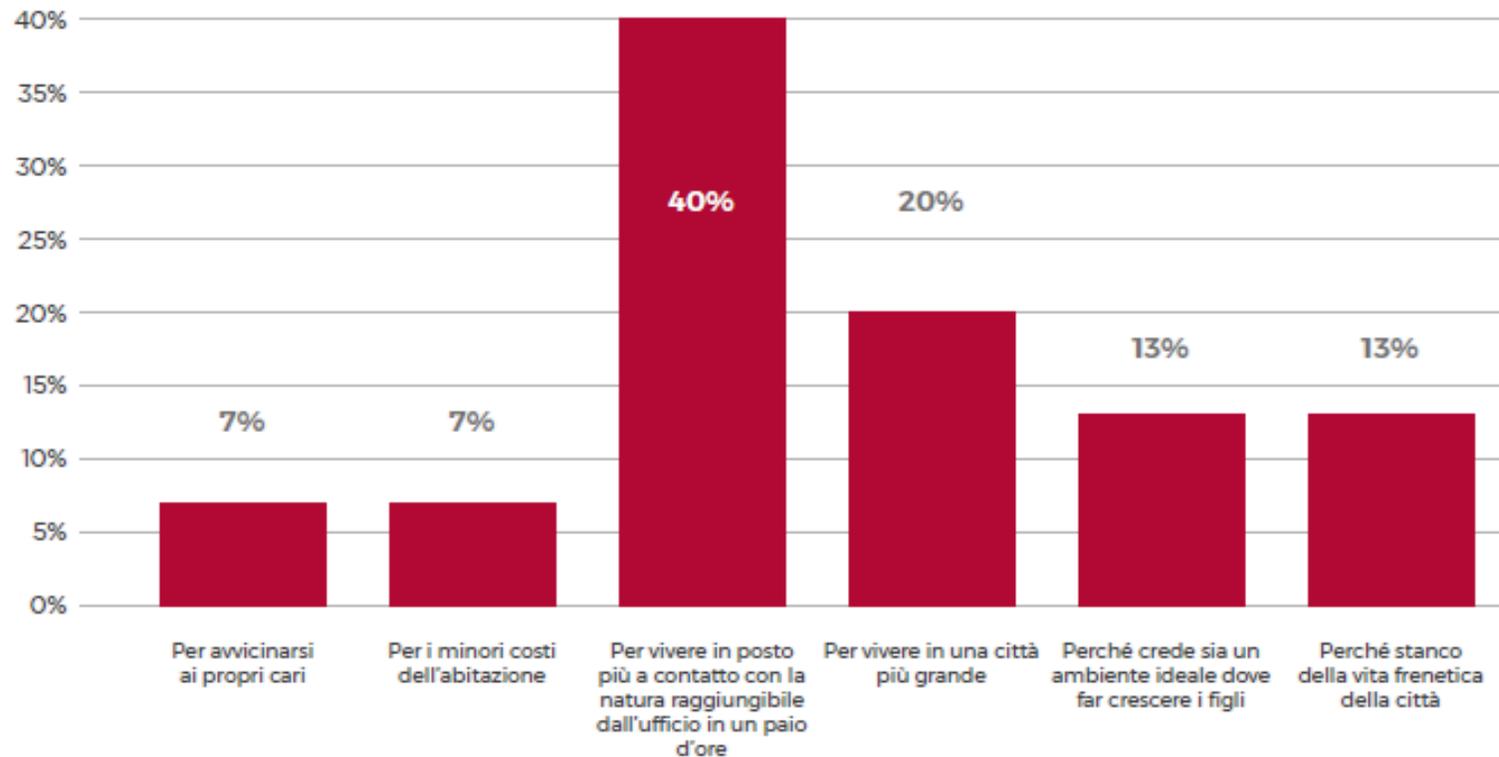
Motivazioni che spingono al traferimento nel comune di origine (Centro-sud Italia)



Fonte: Report smart working e nuove esigenze abitative 2021, Gabetti

MOTIVAZIONI CHE SPINGONO AL TRASFERIMENTO IN UN ALTRO COMUNE

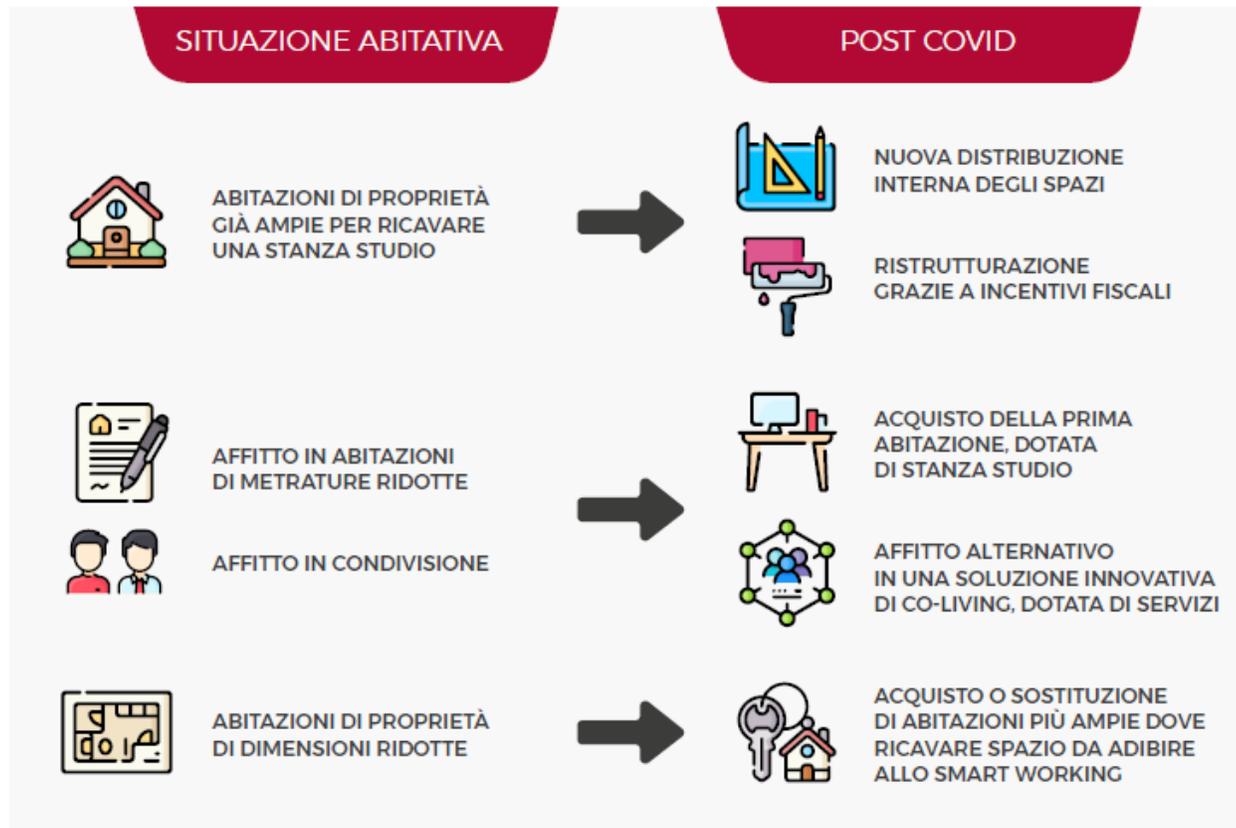
Motivazioni che spingono al trasferimento in un comune nella stessa regione o in regioni limitrofe



Fonte: Report smart working e nuove esigenze abitative 2021, Gabetti

NUOVI TREND DELLA DOMANDA SMART WORKING E RIFLESSI SUL SETTORE IMMOBILIARE

DINAMICHE DELLE SCELTE ABITATIVE



Fonte: Report smart working e nuove esigenze abitative 2021, Gabetti



GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA

Milano – Via Bernardo Quaranta, 40

Federico Zardi

Relationship Manager Piemonte Gabetti

Mob. 340 5180915

fzardi@gabetti.it

Enrico Cestari

Responsabile Gabetti Home Value

Mob. 347 3827041

ecestari@gabetti.it

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 contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2021



An international
alliance partner of

