

**TITOLO: Mercato immobiliare e pandemia: gli effetti della emergenza sanitaria sulla domanda e sull'offerta di immobili**

**Data:** 9 aprile 2021, ore 17:00-18:30

**Il Docente:** Professore Gianluca Mattarocci

**Cattedra:** Economia degli intermediari finanziari

**Il Manager:** Dott. Simone Roberti, Head of Research, Colliers International Italia

**Profili professionali di riferimento:** Costruttori, Analisti di mercato, Investitori immobiliari, Agenti Immobiliari

---

Il **Professore Gianluca Mattarocci**, docente di Economia degli intermediari finanziari presso la **Facoltà di Economia dell'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata"**, introduce il Seminario di oggi dal titolo "Mercato immobiliare e pandemia: gli effetti della emergenza sanitaria sulla domanda e sull'offerta di immobili" con la partecipazione del **Dottor Simone Roberti**, *Head of Research* in **Colliers International Italia**.

Il tema del seminario è quello di tentare di capire come sta cambiando il mercato immobiliare a seguito della pandemia e cosa possiamo aspettarci sulla domanda e sull'offerta di immobili al termine dell'emergenza sanitaria. È vero che la crisi che stiamo vivendo presenta delle caratteristiche uniche, ma è altrettanto vero che le pandemie sono qualcosa di strutturale e che periodicamente si ripresentano. Il **Professor Mattarocci** ci dice infatti che *"quella che abbiamo davanti è sicuramente una situazione inattesa e che sarà difficile da gestire, ma non è un unicum nella storia delle economie evolute"*.

L'intervento del **Dottor Simone Roberti** parte proprio dall'esempio di un immobile che è resistito non solo a pandemie, ma anche a guerre e altri eventi che hanno contraddistinto la storia moderna dell'uomo. Pensando all'immobiliare pensiamo in genere a qualcosa che non cambia. Tuttavia, basti pensare al Colosseo per notare come, pur non cambiando "l'immobile", in realtà ne sia stato modificato con il tempo la destinazione d'uso, passando da anfiteatro per le lotte dei gladiatori a fortezza medioevale, fino a giungere ai giorni odierni in cui è un monumento (recentemente anche prestato a palcoscenico per un concerto di Paul McCartney). Dunque, non sempre un immobile ha una data di inizio e una data di fine in quanto può essere riadattato per funzioni diverse da quelle per cui è stato concepito e costruito. Tale premessa è fondamentale per provare a capire cosa aspettarci nei prossimi anni dal mercato immobiliare.

Partendo dal mercato residenziale, confrontando i diversi Paesi Europei, il Dott. Roberti evidenzia come l'Italia sia caratterizzata da un'elevata percentuale di case di proprietà, a differenza di Paesi come Germania o Austria dove il mercato degli affitti è molto più sviluppato. Questo è importante da notare perché la mobilità delle persone sta cambiando negli anni, con conseguente maggior interesse da parte degli investitori al mercato delle locazioni. Si ha infatti la sensazione che quest'ultimo sia un mercato destinato a crescere. In futuro, dunque, si ridurranno sempre più le "case di proprietà" a fronte di un incremento degli affitti. Lo stesso mercato residenziale è in fase di cambiamento, complici l'ingresso della tecnologia negli immobili e la gestione del verde della casa come parte integrante della facciata di un immobile (basti pensare al Bosco Verticale di Milano). Infine, pensando alla possibilità di lavorare in remoto o in smart working, nel mercato residenziale è prevedibile un rilancio dei borghi situati fuori dalle città.

Per quanto riguarda il mercato degli uffici, invece, è prevedibile che vi sia un ripensamento degli spazi. Qualora le aziende vogliano implementare il lavoro da remoto o lo smart working e mantenerlo anche a seguito della pandemia, serviranno infatti uffici con molti posti in meno rispetto a quanto eravamo abitutati nel periodo pre-pandemico. Oltre al cambiamento degli ambienti di lavoro, un altro aspetto interessante da sottolineare è l'aumento di spazi di co-working. Le società di co-working affittano degli spazi in cui non

necessariamente è presente un'unica realtà, ma piuttosto possono esserci diverse società che lavorano condividendo gli stessi spazi. Infine, un ultimo aspetto da segnalare circa il mercato degli uffici è quello relativo al potenziale risparmio delle aziende. È infatti verosimile pensare che in futuro si ridurranno notevolmente i costi di affitto per uffici.

Altro mercato interessante da osservare è quello della logistica. In questi anni è infatti aumentata notevolmente l'importanza della logistica a seguito dell'incremento esponenziale degli acquisti online. Tornano dunque ad acquistare notevole importanza strategica le città portuali, così come le città incluse in aree ferroviarie dove poter realizzare infrastrutture logistiche. Diventa dunque importante anche osservare la distribuzione dell'e-commerce in Italia. Il Sud Italia, effettivamente, presenta dei flussi di e-commerce notevolmente inferiori rispetto a quelli del Nord Italia. In termini logistici, diventa quindi nevralgico avere dei centri di smistamento che siano in grado di soddisfare i flussi di e-commerce, con conseguente prevalenza di centri al Nord Italia.

L'ultimo mercato su cui si sofferma il Dottor Roberti è quello alberghiero. Quello alberghiero è uno dei settori che ha maggiormente (e tristemente) risentito delle limitazioni e delle politiche di gestione della pandemia. Dal momento che gli immobili alberghieri difficilmente vedranno modificare la destinazione d'uso, un modo per provare a prevedere l'andamento del mercato alberghiero è osservare quanto successo in Cina nel 2003, a seguito della SARS, dove si vede una ripresa del settore, a seguito della dichiarazione dell'OMS circa il contenimento del virus, in un lasso di tempo di sei mesi. Tuttavia, la crisi attuale non è solo sanitaria ma anche economica. In questo caso, è dunque utile osservare anche l'andamento del settore a seguito della crisi iniziata nel 2007. In questo caso, il settore ha impiegato ben 7 anni per tornare ai livelli pre-crisi. Da una parte, dobbiamo dunque aspettarci una ripresa più lunga rispetto a quanto successo nelle precedenti pandemie. Dall'altra, questo nuovo scenario potrebbe aprire le porte a nuove modalità e nuove opportunità per operare nel settore alberghiero.

Il Professor Mattarocci chiude il seminario di oggi lanciando un ultimo, importante, messaggio ai presenti. La crisi sanitaria ha cambiato e continuerà a cambiare le competenze necessarie nel lavoro post pandemia in molti segmenti del mercato immobiliare. I prossimi anni determineranno una crescita della domanda di profili qualificati per gestire e supportare il cambiamento del mercato immobiliare. Dobbiamo dunque recepire i segnali ed essere pronti a metterci in gioco, con le nostre competenze professionali, affinché questa sfida possa essere accolta e affrontata con successo.