



IERI, OGGI, DOMANI

COVID-19: IL SENTIMENT SUL MERCATO IMMOBILIARE

RESIDENZIALE

Situazione ante crisi

Mercato in fase espansiva; crescente interesse degli investitori per il residenziale a reddito, consolidamento del living come asset class.

Operatori orientati ad operazioni di tipo "value added" e rinnovato interesse per "development".

Impatto sulle valutazioni H1 2020

Al momento si ritiene non ci siano elementi per adottare dei correttivi alle valutazioni; unità abitative di recente realizzazione rispondenti alle nuove esigenze dell'abitare soffriranno meno di quelle realizzate con criteri ormai datati.

Possibili scenari post crisi

Accelerazione della residenza in affitto per rispondere a diversi livelli di incertezza (luogo di lavoro, esigenze famigliari); possibile ritorno alla residenza come bene rifugio, investimenti in unità da locare; riflessione sul dimensionamento delle prime case, aumento dei metriquadri disponibili e servizi accessori (locali per wellness e smartworking, balconi, terrazzi, spazi esterni...).

UFFICI

Situazione ante crisi

Tenuta e consolidamento delle performance positive di mercato in termini di valori unitari (estimated rental value e prezzi) e yield a Milano (immobili core e build-to-suite in aree libere) e rinnovato interesse per città di grandi dimensioni, come Roma e Torino.

Gli operatori si mostrano interessati ad operazioni value added, facendo affidamento ad un incremento del valore dell'immobile nel tempo.

Impatto sulle valutazioni H1 2020

Incertezza sui correttivi da applicare (da considerare la durata dei contratti rispetto alla possibile durata dell'impatto Covid-19); il mercato attualmente è cristallizzato; attenzione allo standing del tenant per capire la solidità delle locazioni nel corso dell'anno in essere e nel 2021.

Possibili scenari post crisi

Aumento della richiesta per immobili "smart" in grado di garantire la

massima fruibilità degli spazi e agevolare le interazioni sociali per i periodi di permanenza in sede; considerare l'effetto dell'esperienza di smart-working sull'organizzazione delle società ed effettiva necessità degli spazi (possibile effetto: introduzione delle postazioni a rotazione). Rinnovato interesse per immobili certificati LEED® e WELL™ (attenzione: un immobile smart non è detto che sia anche LEED e/o WELL). Ripensamento del layout degli openspace: necessità di aumentare i metriquadri a postazione.

RETAIL: Shopping Center, Retail Park, Outlet

Situazione ante crisi

Forte riorganizzazione del settore con ripensamento dei format per contrastare la crescita dell'e-commerce (tasso di penetrazione al 7,2% nel 2019: fonte Osservatorio eCommerce B2c Politecnico di Milano).

Riposizionamento sul mercato dei centri commerciali inserendo quote aggiuntive di leisure, servizi alla persona e food court.

Impatto sulle valutazioni H1 2020

Grande Crisi. Perdita di fatturato potenziale (e di canone) di almeno il 30% per anno 2020 (ipotizzando una graduale ripresa da Q3 2020). Accentuazione del trend di crescita degli yield per aumento rischio percepito.

Molto colpite le attività di ristorazione e leisure (attività su cui i proprietari di centri commerciali stavano puntando per rilanciare il modello in crisi).

Possibili scenari post crisi

Tengono le strutture commerciali con bacini dominanti. Crisi per le secondarie e per i negozi di vicinato (non high street) in conseguenza della prevedibile contrazione dei consumi/crisi occupazionale.

Prosegue la crescita di supermercati urbani, con focus su prossimità e discount.

Dubbio su quando e come riprenderanno settori molto colpiti quali la ristorazione ed il leisure. Possibile inserimento di showroom fisici di player dell'e-commerce per offrire servizi. Possibile integrazione con logistica last mile.

È ragionevole presumere che il perdurare del lockdown stia consolidando abitudini di consumo tali da indurre in tempi molto rapidi una forte crescita della quota di mercato dell'e-commerce verso i valori dei paesi più evoluti.

RETAIL: High Street

Situazione ante crisi

Momento molto positivo per le vie commerciali, soprattutto high street grazie alla crescita del turismo.

Impatto sulle valutazioni H1 2020

Crisi momentanea legata al lockdown e soprattutto alla forte contrazione di turisti stranieri.

Possibili scenari post crisi

Prevedibile una ripresa legata al ritorno dei flussi turistici. Difficile prevedere la solidità e la dimensione del recupero in conseguenza della ipotizzabile riduzione dei consumi/criticità occupazionali.

È ipotizzabile una maggior attenzione a canoni spesso elevatissimi che celano una quota di investimento di marketing (che forse verrà in parte traslata su altri canali quali al esempio l'online).

Possibili cambi di brand in alcune location.

HOTEL

Situazione ante crisi

Momento molto positivo in termini di occupancy, ADR e sentiment degli investitori.

Impatto sulle valutazioni H1 2020

Pesante perdita di redditività degli Hotel anche sino al 50-80% sull'anno 2020; possibile perdita nell'intorno del 10-20% anche su 2021. Grande difficoltà a corrispondere i canoni. Almeno per ora nessun impatto strutturale sul rischio percepito (Tassi).

Possibili scenari post crisi

Grande incertezza su come ripartirà il mercato del turismo, in quanto tempo si tornerà ai livelli pre-covid e se la modalità di fruizione delle strutture sarà uguale a prima. A livello di settore occorre cogliere l'opportunità per aggregare conduttori e creare modelli nazionali sia property company (PropCo) che operating company (OpCo). È presumibile l'affermarsi della necessità di riorganizzare un settore strategico per l'Italia che non riesce ad essere pienamente competitivo a livello globale

LA VISIONE D'INSIEME

LOGISTICA

Situazione ante crisi

Momento molto positivo sia in termini di occupancy ed estimated rental value dei poli logistici (trend che segue la crescita dell'e-commerce), sia per quanto riguarda il sentiment degli investitori.

Impatto sulle valutazioni H1 2020

Lieve impatto nel breve periodo dovuto a possibile inesigibilità.

Alcuni tenant legati alla GDO o a settori industriali fermati per decreto potrebbero avere difficoltà a pagare i canoni.

Possibili scenari post crisi

Ripresa del mercato su posizioni ante crisi; nascita di nuovi format, consolidamento dello sviluppo dei CDU (centri di distribuzione urbana) a supporto dell'e-commerce; crescita in investimenti su infrastrutture e della logistica di prossimità (last mile).

ALTRO

Situazione ante crisi

- *student housing e senior living*: mercato in fase espansiva.
- *mondo hospitality - leisure*: molto positivo.
- *sanitario (RSA e cliniche specializzate)*: positivo.

Impatto sulle valutazioni H1 2020

- *student housing e senior living*: attualmente non prevedibile.
- *mondo hospitality - leisure*: molto critico.
- *sanitario (RSA e cliniche specializzate)*: positivo.

Possibili scenari post crisi

- *student housing e senior living*: dopo una prima fase di incertezza legata al distanziamento sociale e alla ridotta possibilità di muoversi, si prospetta una graduale ripresa del trend espansivo pre-crisi.
- *mondo hospitality - leisure*: molto incerto.
- *sanitario (RSA e cliniche specializzate)*: positivo.

SVILUPPI

Situazione ante crisi

Trend positivo in ripresa dopo la lunga crisi soprattutto nelle città primarie e secondarie.

Impatto sulle valutazioni H1 2020

Mercato sospeso in attesa di capire l'uscita dalla crisi.

Proseguono i cantieri avviati e i progetti finanziati (impatto al momento non quantificabile).


Blocco di nuove operazioni e slittamento di deal già annunciati in attesa di maggior chiarezza.

Possibili scenari post crisi

È possibile attendersi una maggior attenzione ai progetti di qualità e con chiari mercati potenziali.

Auspicabile l'aumento di interesse su centri urbani che possano diventare poli satelliti (con meno densità abitativa e più aree verdi e servizi di prossimità) rispetto alle città principali: ad esempio hinterland qualificato o città/centri secondari ben serviti.

EVOLUZIONE DEI TREND

	Ante Crisi		Durante Crisi		Possibile Post Crisi	
	Tenants/Income	Investors	Tenants/Income	Investors	Tenants/Income	Investors
 Residenziale	>	▲	▼	>	>	▲
 Uffici	▲	▲	>	>	>	▲
 Retail: Shopping center, etc.	>	▼	▼	▼	▼	▼
 Retail: High street	>	▲	▼	>	>	▲
 Hotel	▲	▲	▼	▼	▼	▲
 Logistica	▲	▲	>	>	▲	▲
OTHER Altro	>	>	▼	▼	▼	>
 Sviluppo	○	▲	○	>	○	▲

▲ Molto positivo ▲ Positivo > Medio ▼ Negativo ▼ Molto negativo ○ N.D.

CONTATTI



Paola Ricciardi

Country Managing Director
Real Estate Advisory Group

paola.ricciardi@duffandphelps.com
+39 6423 875



Mauro Corrada

Chief Executive Officer
Real Estate Advisory Group

mauro.corrada@duffandphelps.com
+39 6423 437



Simone Spreafico

Managing Director,
Advisory & Valuation Dept.

simone.spreafico@duffandphelps.com
+39 6423 876