

# **XIV Itinerario Previdenziale**

## **Il mercato immobiliare in Italia**

Risultati e prospettive

Settembre 2020

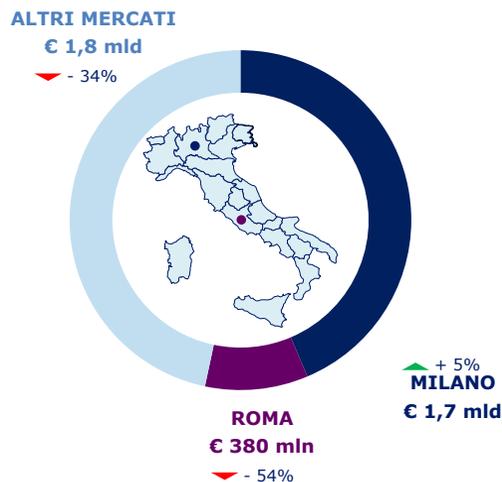
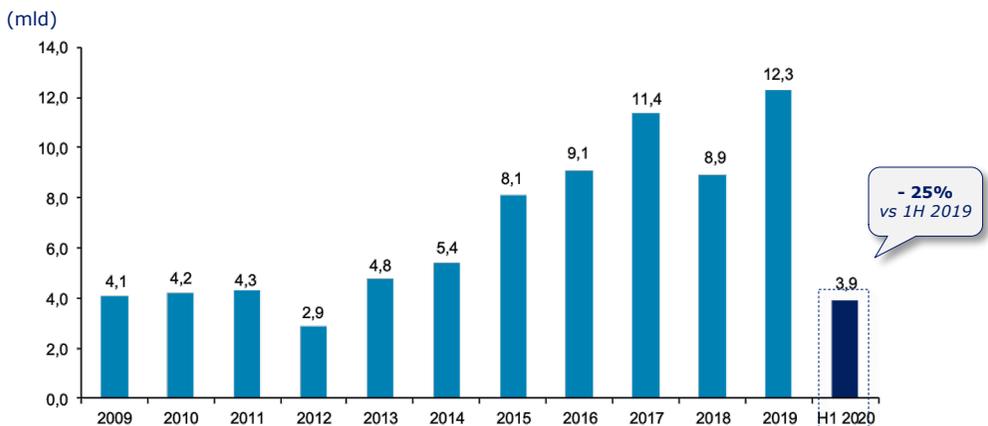


**DEA CAPITAL**  
REAL ESTATE SGR

# Il mercato immobiliare in Italia

## Performance del mercato CRE in Italia nell'H1 2020

### Investimenti conclusi nell'H1 2020



▲ Differenze verso 1H 2019

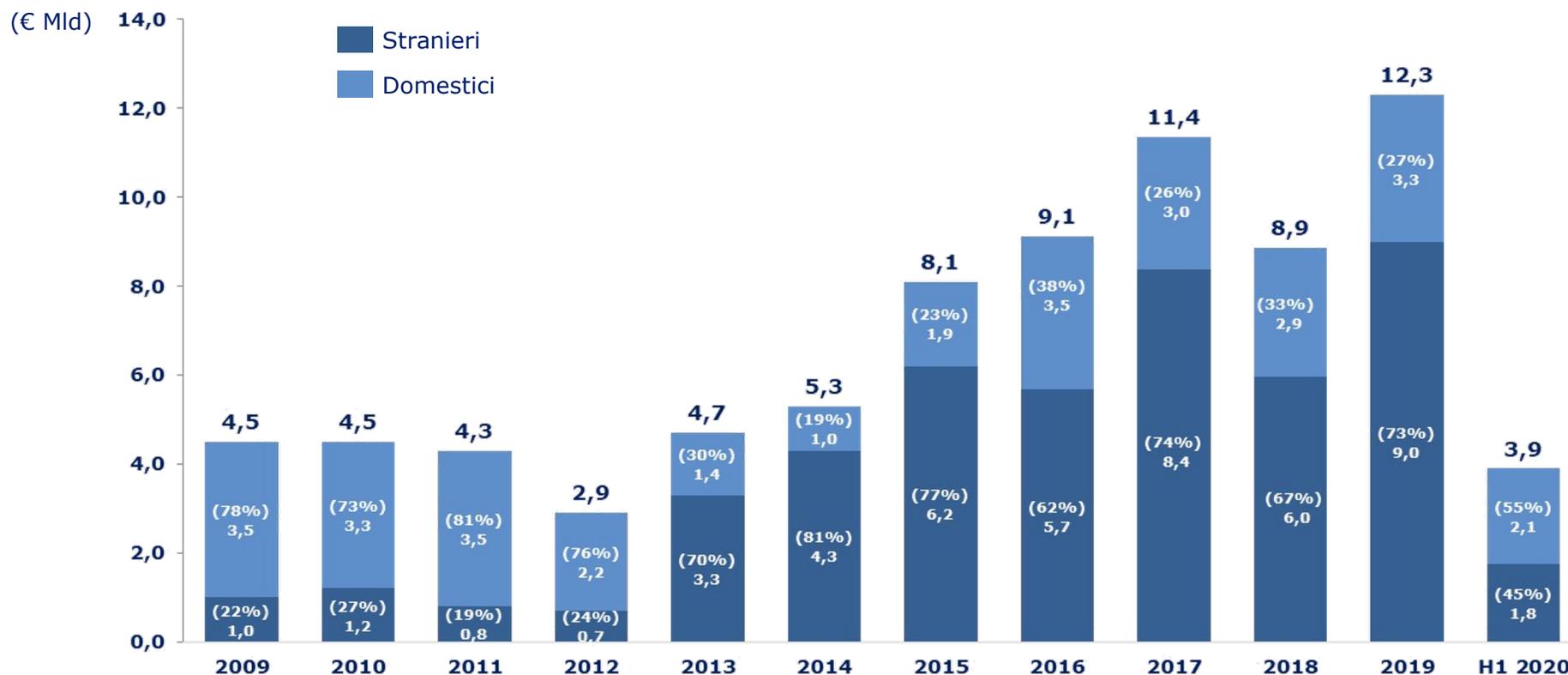
Fonte: CBRE

- L'evolversi della **pandemia** a livello globale ed il conseguente **lockdown** hanno fortemente **influenzato l'andamento del mercato immobiliare italiano**: molte transazioni iniziate nello scorso anno si sono interrotte e l'attività di *scouting* si è ridotta
- Nel corso del primo semestre del 2020 il **volume degli investimenti** si attesta a quota **€ 3,9 mld**, in flessione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 25%
- L'**incertezza** legata agli impatti della pandemia hanno spinto gli investitori a privilegiare **investimenti con un rischio minore**: l'attività appare concentrata su operazioni *core*, pure in presenza di significative operazioni *value-add* nei mercati *prime*
- Nel primo semestre **le asset class più resilienti** per tenuta dei conduttori sono state la **logistica** (soprattutto quella legata all'*e-commerce*) ed i **supermercati** (vendite alimentari)
- La **pipeline degli investimenti** rimane intensa per tutte le *asset class*, offrendo buone possibilità di recupero dei volumi di investimento nella seconda metà dell'anno

(1) Il risultato del settore retail è stato influenzato dall'operazione di acquisizione del 32,5% di La Villata Spa (società immobiliare del Gruppo Esselunga) da parte di Unicredit per un valore pari a circa € 435 milioni

# Il mercato immobiliare in Italia

## Transazioni immobiliari per origine investitori



❖ Il volume delle transazioni è nettamente aumentato a partire dal 2015, grazie all'ingresso di investitori stranieri per un ammontare medio su 4 anni pari a ca. €6 Mld

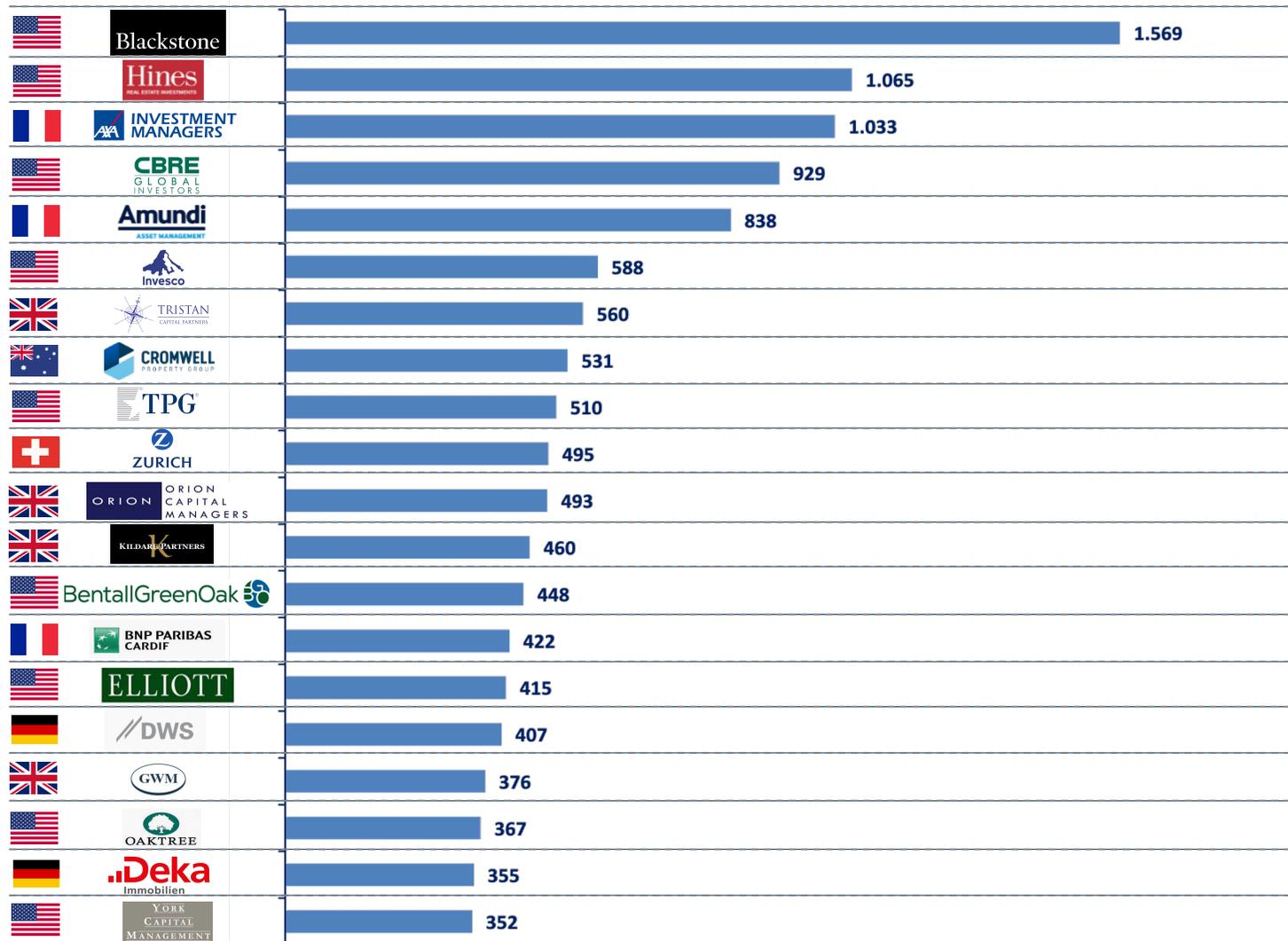
❖ Il COVID 19 ha però parzialmente bloccato gli interventi degli investitori stranieri nel mercato immobiliare italiano e ad oggi il **volume di investimento realizzato da parte degli investitori domestici nel 2020 rappresenta ca. il 55% sul totale annuo, superando la componente straniera** grazie anche al contributo diretto di istituti di credito e investitori istituzionali

# Il mercato immobiliare in Italia

## Principali investitori esteri in Italia dal 2016 al 2019

DeA Capital RE ha mappato **20 investitori** che a partire da 2016 sono stati attivi nel mercato real estate italiano con **investimenti superiori ai 350 € mln**

Totale investito in Italia dal 2016 al 2019



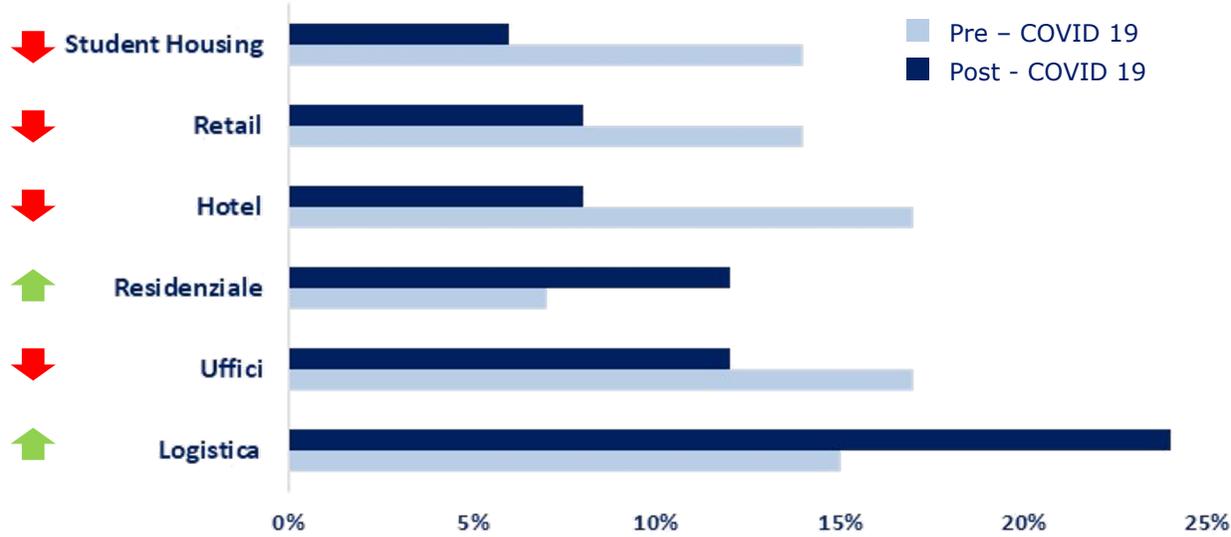
Totale su 4 anni → € 13,5 Mld

(ca. 53% degli investimenti immobiliari con capitali stranieri)

Fonte: Colliers; database interno

# Il mercato immobiliare in Italia

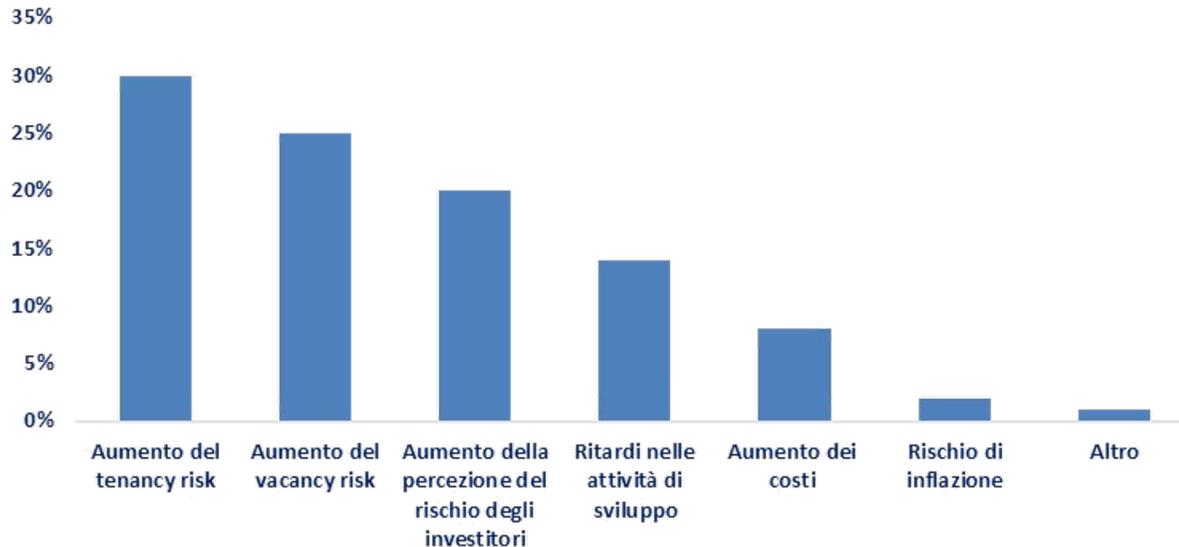
## Prospettive future: il sentiment del mercato



### Confronto aspettative sui settori più attrattivi

Se a fine 2019 le asset class più attrattive erano gli Hotel, gli Uffici e la Logistica, ora nello scenario **post COVID 19** si mostra un crescente interesse per la **Logistica** e per il **Residenziale**. Il resto delle asset class, Uffici inclusi, vede un calo di attrattività rispetto allo scenario pre - COVID 19.

**I risultati confermano un trend già in atto sul mercato**



### Il rischio maggiore nei prossimi 12 mesi

Gli investitori confermano che le maggiori preoccupazioni sono legate maggiormente **all'inasprimento dei rischi di tenancy e di vacancy**, probabilmente come conseguenza del deterioramento del contesto macroeconomico.

**Ciò conferma quanto già anticipato ed è il linea con le principali previsioni macroeconomiche.**

# Il mercato immobiliare in Italia

## Prospettive future: asset class e maggiori rischi



UFFICI

- **Probabili mutamenti nella quantità e nelle caratteristiche degli spazi richiesti in futuro:** da un lato gli *occupier* potrebbero ridurre la domanda di spazio confidando nel ricorso al *remote working* dall'altro le regole di distanziamento sociale e la necessità di una minore *workspace density* potrebbero aumentare la necessità di spazi, con un effetto netto ancora incerto
- L'atteggiamento degli investitori potrebbe essere condizionato significativamente da un **potenziale inasprimento dei rischi di *vacancy* e *tenancy*** a fronte del deterioramento del contesto macroeconomico



RETAIL

- Il settore *retail* presenta **molta incertezza:** pesano gli atteggiamenti cauti degli investitori, la rapida diffusione dell'*e-commerce*, la crescente fidelizzazione nei confronti del commercio del vicinato venutasi a creare durante il periodo di *lockdown* e una maggiore propensione verso formati con componenti *outdoor*.
- **Forte preoccupazione circa la solidità economica** dei *retailer* messi a dura prova durante i mesi di quarantena e ad oggi non ancora giunti ad una piena ripresa
- Intensi confronti tra *retailer* e *landlord* che sta avendo come conseguenza un **innalzamento degli incentivi** per le nuove locazioni e un **ampio ricorso a formule di *turnover rent***
- In questa prima metà dell'anno i volumi di investimento sono stati fortemente supportati dalla **grande distribuzione** che sarà comunque ricorrente anche nella seconda metà dell'anno.



HOTEL

- Nonostante la crescita sia rallentata dall'interruzione dei flussi turistici, permane un **clima fiducioso circa le prospettive future:** nel primo semestre del 2020 sono state registrate transazioni per oltre € 440 milioni
- Le aspettative sul lungo termine sono di una ripresa dei *trend* strutturali che avevano determinato l'innalzamento delle *performance* alberghiere nel periodo pre Covid-19
- Ad oggi, **la ripresa sembra essersi avviata**, anche se prevalentemente nelle città secondarie e nei resort mentre le maggiori città d'arte restano ancora penalizzate dalla mancanza della componente intercontinentale



RESIDENZIALE

- **L'interesse nei confronti del residenziale**, già in crescita negli ultimi anni, è stato **ulteriormente intensificato** dalla crisi del Covid-19.
- Il **residenziale è infatti percepito come una delle asset class più sicure**, grazie soprattutto all'aspettativa di un possibile rafforzamento dei fondamentali che ne hanno guidato la crescita in molti paesi Europei



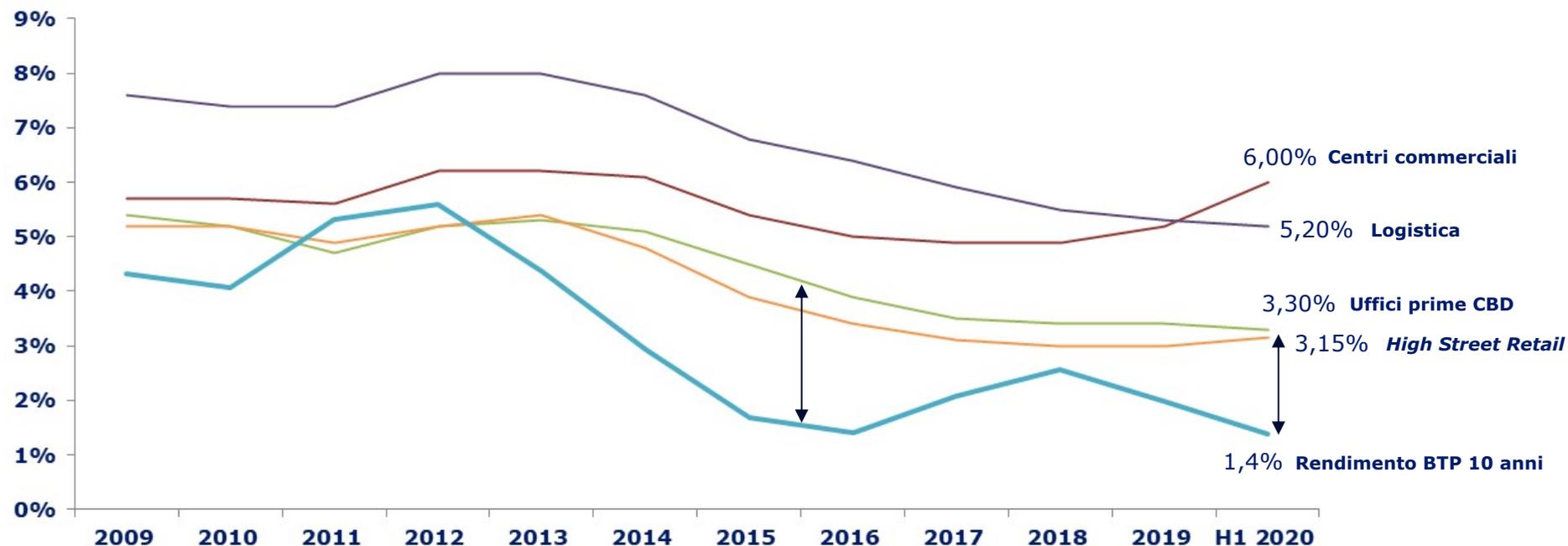
INDUSTRIALE  
E LOGISTICA

- Prosegue il **trend positivo in corso già da diversi anni**, rafforzato dall'accelerazione dei processi di diffusione del commercio elettronico, a cui si è assistito nel corso della quarantena
- I volumi complessivi transati nel semestre sono pari a € 270 milioni e la *pipeline* degli investimenti si mantiene significativa, con **attività avviate anche durante il periodo di *lockdown* a testimoniare la fiducia riposta in questo comparto**
- Si osserva anche una crescente propensione all'acquisto di terreni a sviluppo
- Capillarità, vicinanza ai centri urbani e ai consumatori saranno i *trend* che ragionevolmente vedremo consolidarsi nel prossimo futuro, e che potranno anche dare una spinta in positivo alle attività di sviluppo

# Il mercato immobiliare in Italia

## Rendimenti prime netti per settore

### Trend Rendimenti *prime* netti per tipologia di immobili (%)



- ❖ I rendimenti netti *prime* per le principali destinazioni d'uso stanno registrando una progressiva diminuzione
- ❖ Fanno eccezione i centri commerciali, il cui rendimento netto sta registrando un tendenziale aumento nel corso degli ultimi mesi, e l'*High Street Retail* che ha appena segnato un rialzo dello 0,15% rispetto alla fine del 2019.
- ❖ Nonostante le varie difficoltà che il mercato immobiliare sta affrontando per effetto della pandemia, i rendimenti *prime* del settore Uffici mantengono uno *spread* a livelli storicamente elevati rispetto al rendimento del BTP a 10 anni

# Il mercato immobiliare in Italia

## Conclusioni



Nonostante le numerose incognite determinate dalla crisi Covid-19 il mercato CRE Italiano esce dal **primo semestre del 2020** con **risultati complessivamente migliori rispetto a quanto ipotizzato** da molti all'inizio del *lockdown* e con un cauto ottimismo circa l'*outlook* a medio lungo termine



Più spazio di intervento **agli investitori italiani**, soprattutto istituti di credito ed investitori istituzionali



È atteso un **orientamento crescente al flight to quality** da parte degli investitori, il cui interesse è al momento concentrato più sui prodotti *core* che *value-add*



**Cresce l'interesse** per le *asset class* **logistica e residenziale**



**Pipeline** degli **investimenti intensa** in tutte le *asset class*



Rimane **stabile la disponibilità ed il pricing dei finanziamenti sugli immobili in prime location** mentre si registrano maggiori difficoltà a finanziare operazioni *value added* e di sviluppo in location secondarie



**Nella seconda metà del 2020**, la parola chiave a livello macroeconomico sarà «**incertezza**»: bisognerà attendere i risultati delle misure messe in atto dalle banche centrali e dai governi



È possibile che gli **effetti del Covid-19** saranno maggiormente **evidenti nei prossimi trimestri a causa della cautela dimostrata dagli investitori** in questa fase di incertezza e dei ritardi accumulati dai processi in corso durante il *lockdown*