



Mercoledì 27 maggio 2020 dalle 11,30 alle 13,00

IL REAL ESTATE POST-COVID

Focus group internazionale «Ripartire da Milano»



SCENARI NAZIONALI

Marco Marcatili

Responsabile Sviluppo Nomisma

- 1. «DURANTE-COVID»:**
TRAPPOLA DI FUTURO AUTOMATICO
- 2. SGUARDO FAMIGLIE E CASA:**
EFFETTI COVID E AUTO-PERCEZIONI
- 3. SGUARDO MILANO E CORPORATE :**
APPROCCIO INVESTITORI
- 4. OLTRE-COVID:**
RIEQUILIBRIO SOGGETTI E ASSET CLASS

1. «DURANTE-COVID»: TRAPPOLA DI FUTURO AUTOMATICO

Italia – Scenari macroeconomici per il triennio 2020-2022 (variazioni % annuali ove non indicato)

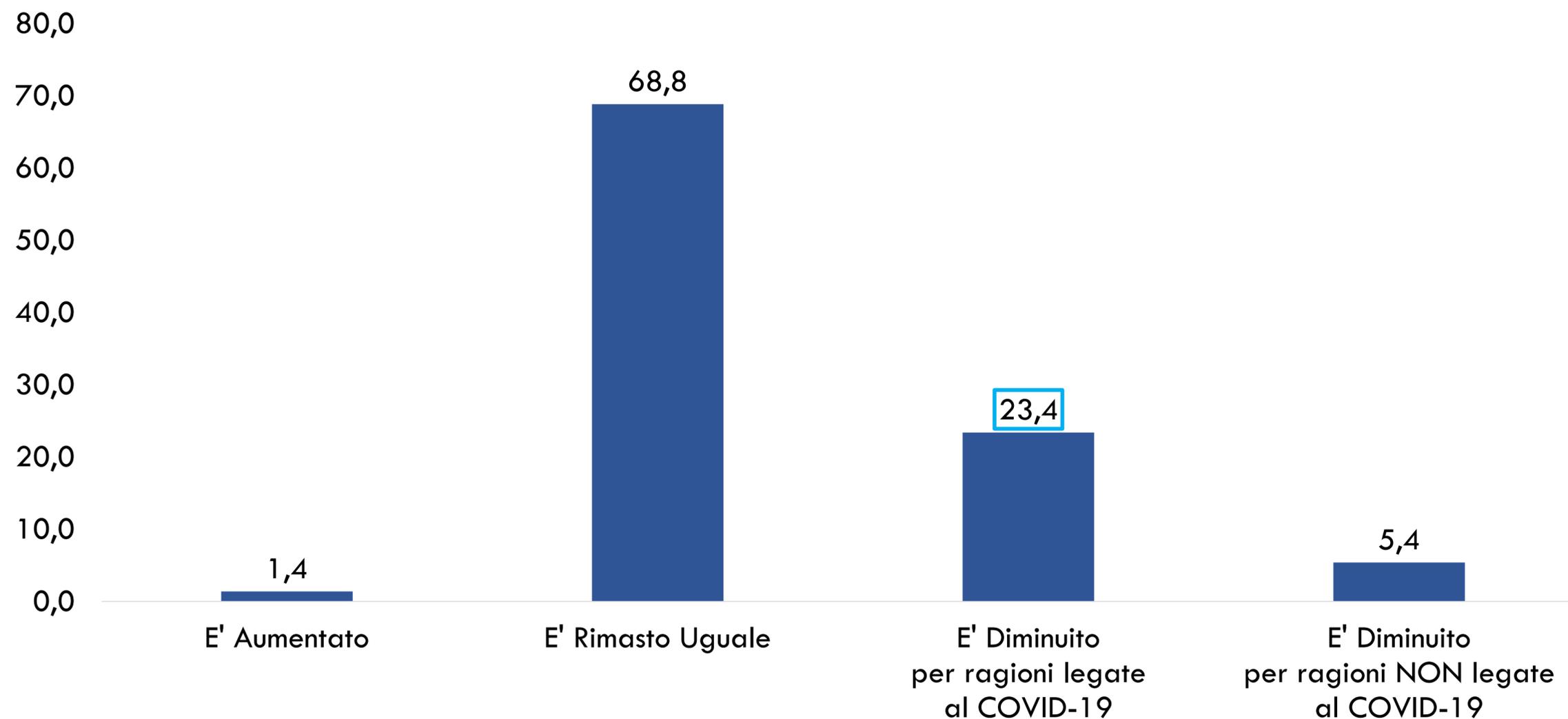
	19	SOFT			BASE			HARD		
		20	21	22	20	21	22	20	21	22
PIL	0,3	-6,0	3,7	0,7	-9,1	5,6	1,0	-12,2	7,5	1,3
Investimenti fissi lordi	1,4	-10,2	6,5	2,2	-14,2	9,1	3,0	-18,2	11,7	3,8
Occupazione (unità di lavoro)	0,3	-5,5	2,6	1,1	-7,5	3,5	1,5	-9,5	4,4	1,9
Tasso di disoccupazione (%)	10,0	11,2	10,4	10,2	11,7	10,9	10,7	12,2	11,3	11,2
Indice dei prezzi al consumo	0,6	0,0	0,8	1,0	-0,3	0,5	0,7	-0,6	0,3	0,5
Rendimento lordo BTP decennale (%)	2,2	2,00	1,90	1,80	2,50	2,30	2,10	3,00	2,75	2,50
Tassi d'interesse sui flussi di prestiti per l'acquisto di abitazioni (%)	1,7	1,48	1,60	1,65	1,40	1,50	1,55	1,30	1,35	1,40
Spread BTP/BUND 10 anni (%)	2,20	2,30	2,25	2,20	2,50	2,40	2,30	2,70	2,60	2,40

13 grandi città – Previsione prezzi medi di immobili a valori correnti nei 3 Scenari (variazioni % annuali)

ABITAZIONI				
	Scenario PRE-VIRUS	Scenario SOFT	Scenario BASE	Scenario HARD
2020	0,3	-1,1	-3,1	-4,3
2021	0,7	-1,2	-3,9	-6,4
2022	1,3	-0,5	-3,1	-5,4
UFFICI				
	Scenario PRE-VIRUS	Scenario SOFT	Scenario BASE	Scenario HARD
2020	-0,4	-1,7	-3,5	-5,0
2021	0,1	-1,6	-4,0	-6,3
2022	0,9	-0,8	-3,4	-6,0
NEGOZI				
	Scenario PRE-VIRUS	Scenario SOFT	Scenario BASE	Scenario HARD
2020	-0,1	-1,3	-3,1	-4,8
2021	0,4	-1,2	-3,4	-6,5
2022	1,0	-0,6	-3,1	-6,3

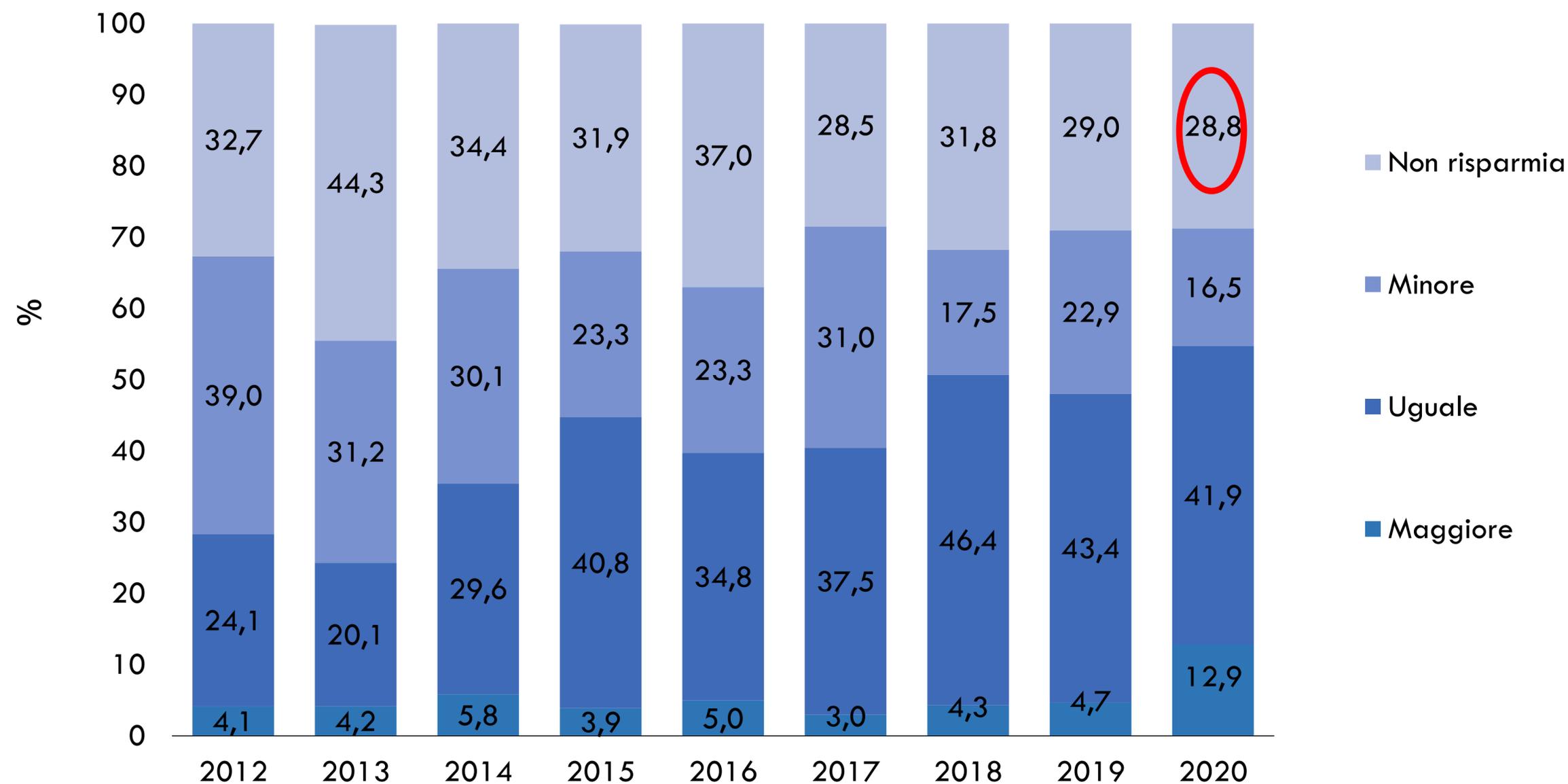
2. SGUARDO FAMIGLIE E CASA: EFFETTI COVID E AUTO-PERCEZIONI

Evoluzione del reddito netto familiare rispetto al periodo pre COVID-19 (%)



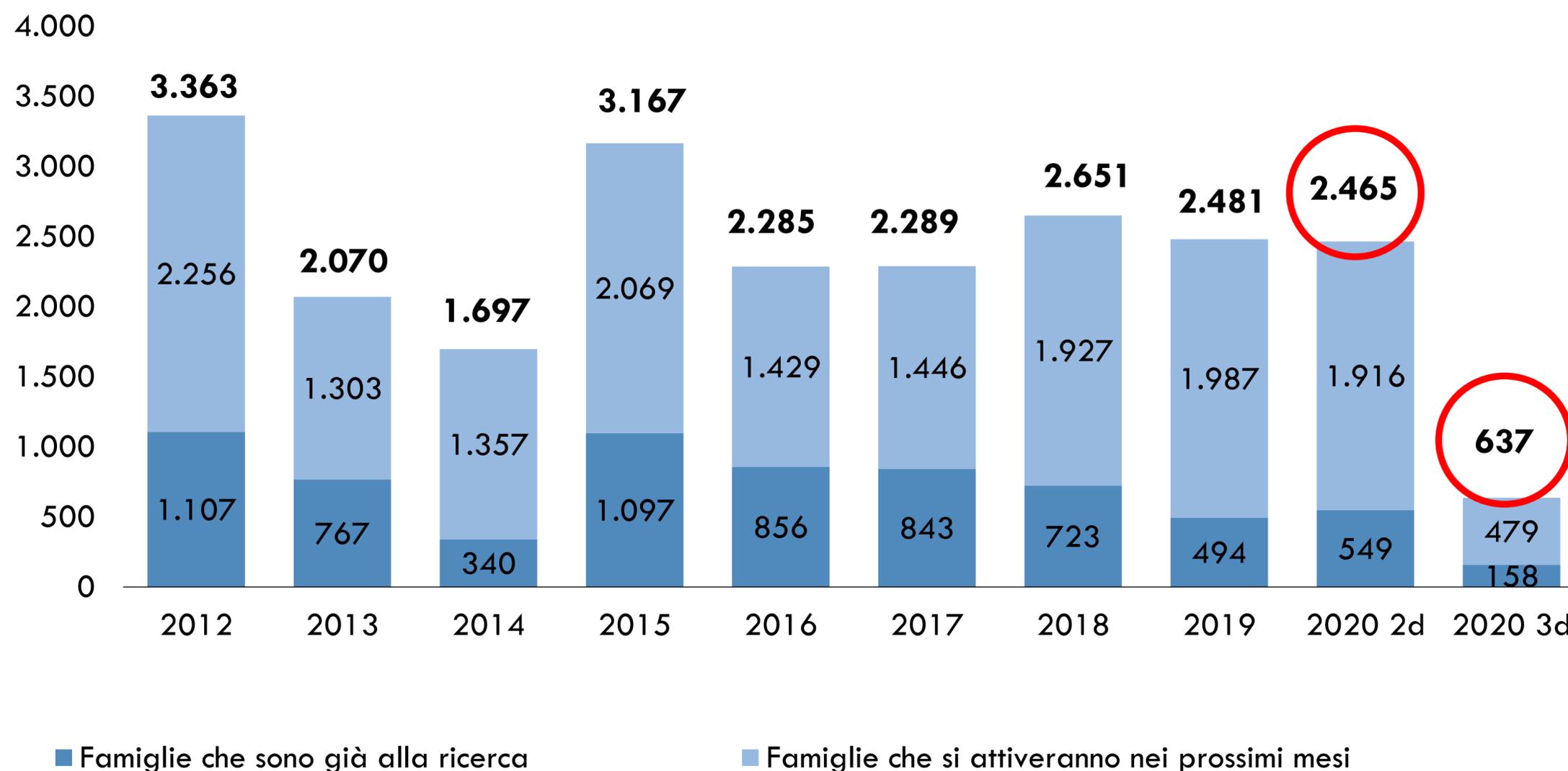
Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020

Capacità di risparmio rispetto all'anno precedente

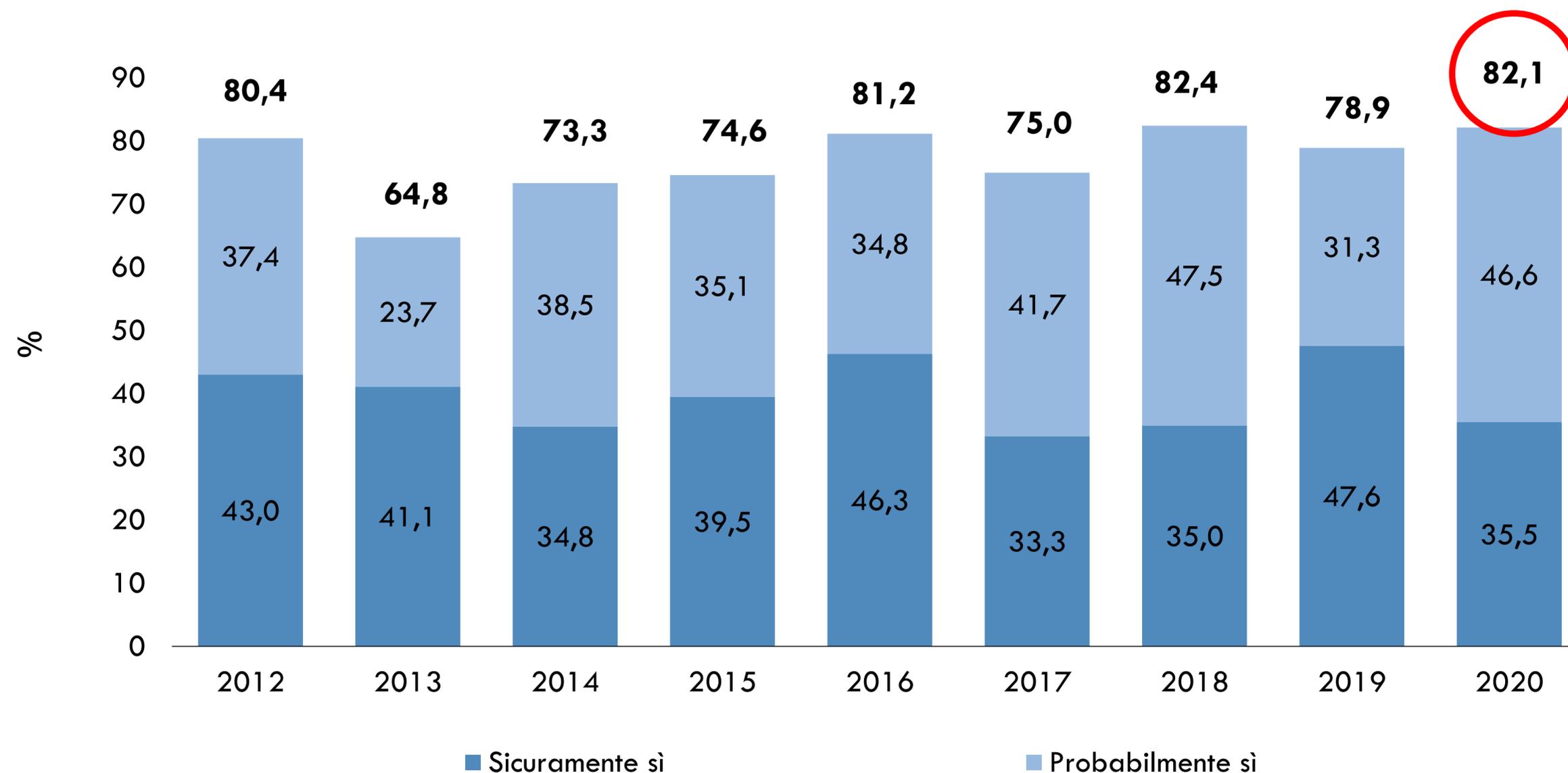


Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi (in migliaia)

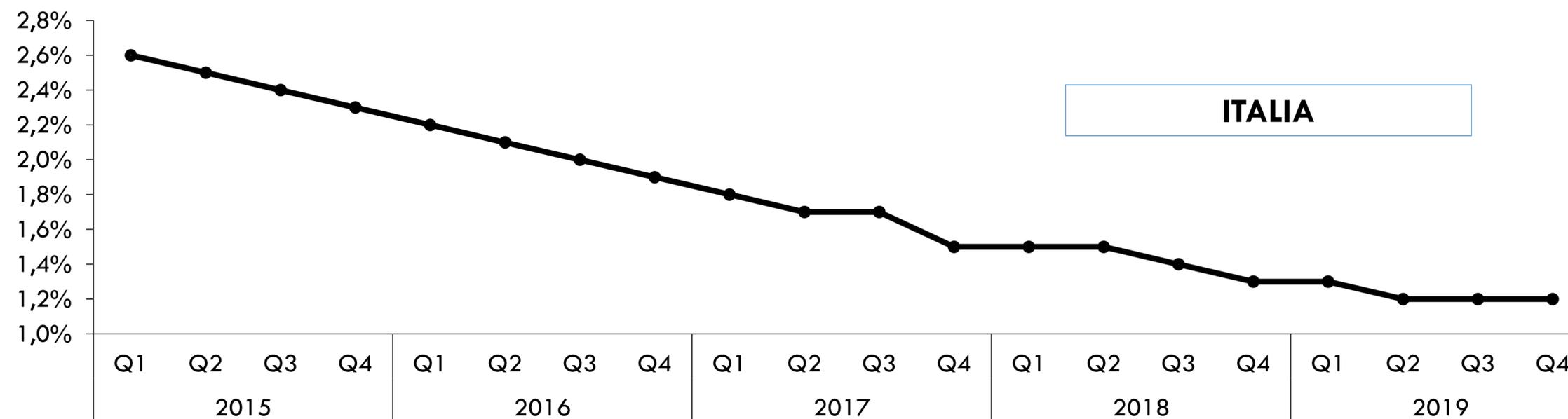
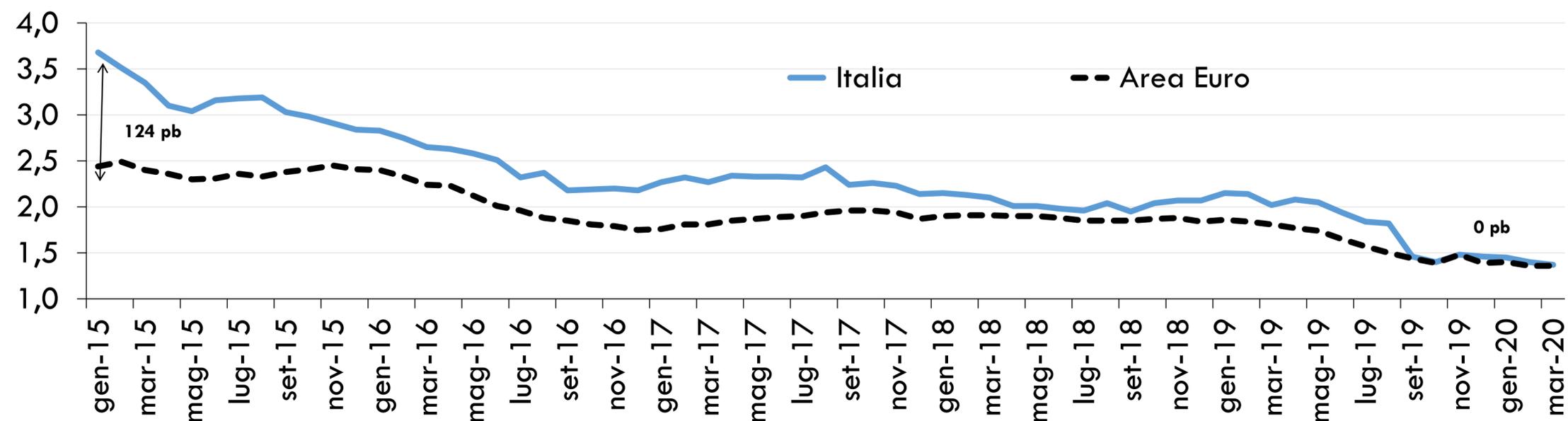


Famiglie che nei prossimi 12 mesi intendono accendere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione



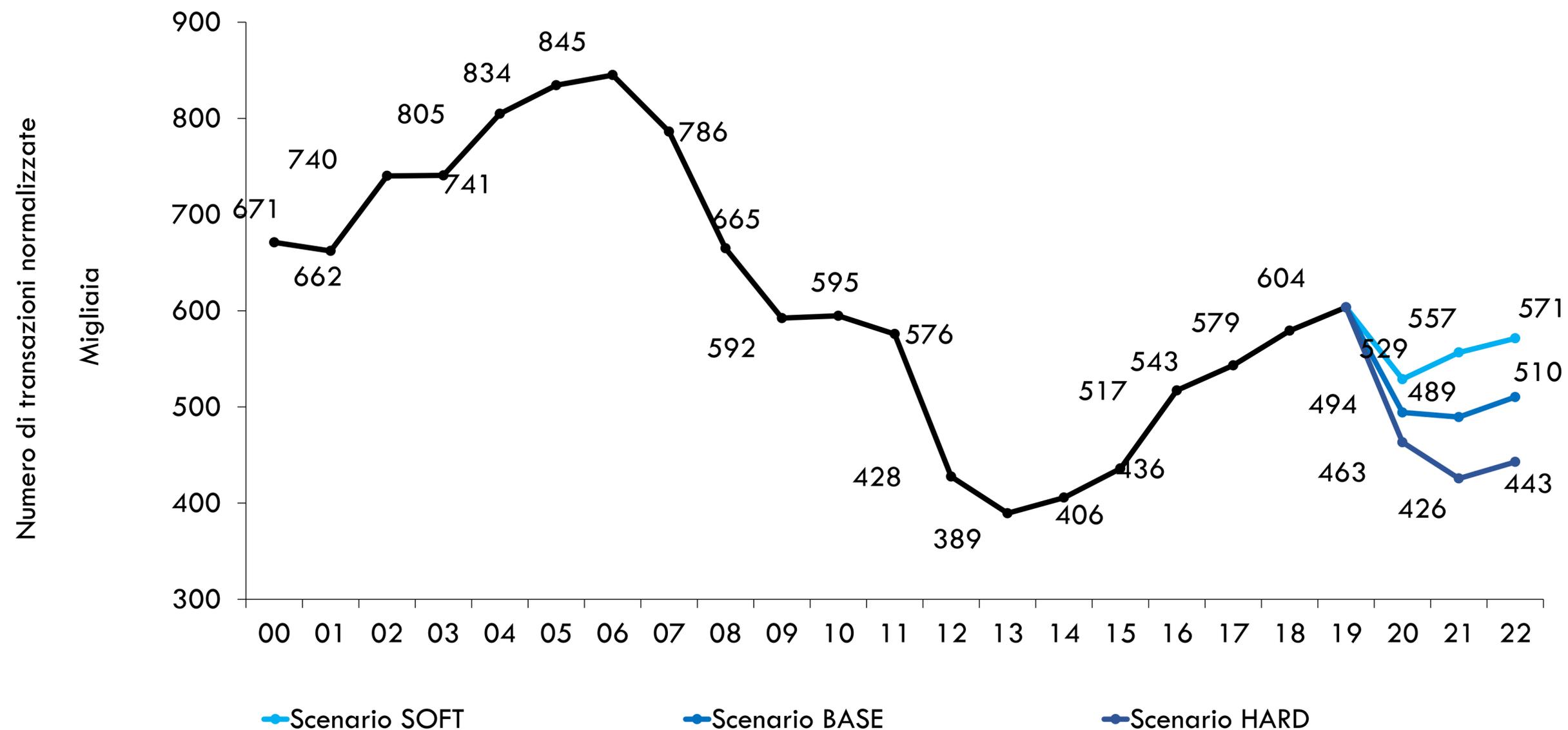
Tassi di interesse sui mutui oltre 10 anni e spread medio

Tassi di default dei mutui (90 past due)

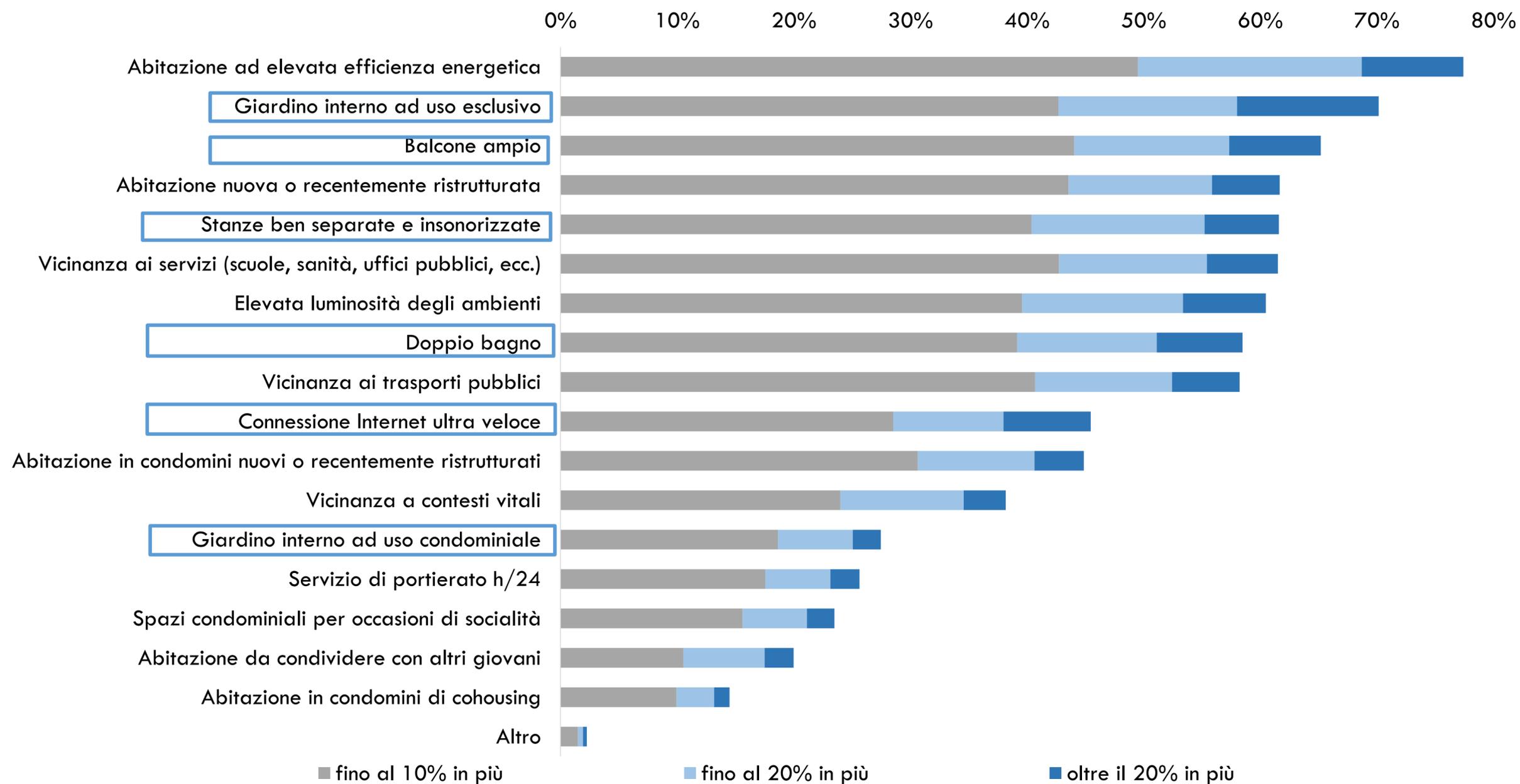


Fonte: Banca Centrale Europea e CRIF

Italia – Evoluzione delle compravendite residenziali e previsioni



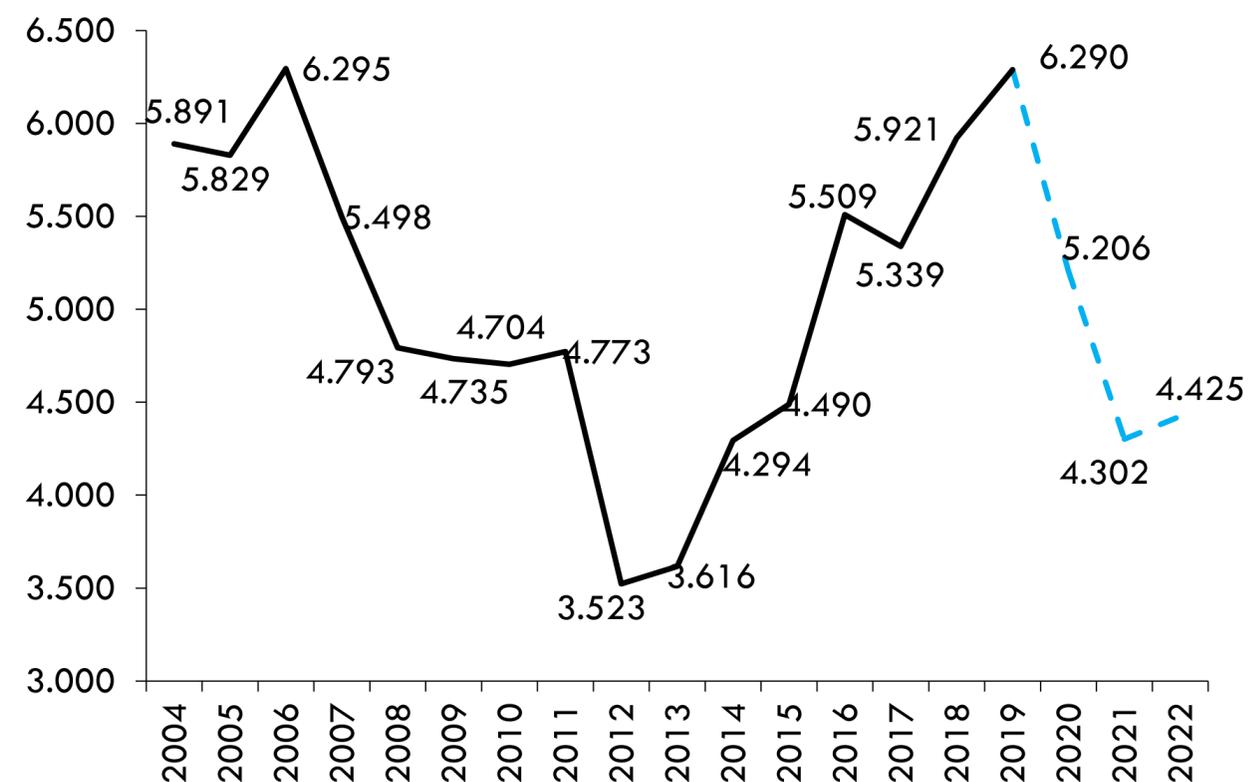
Le priorità abitative in seguito all'emergenza sanitaria



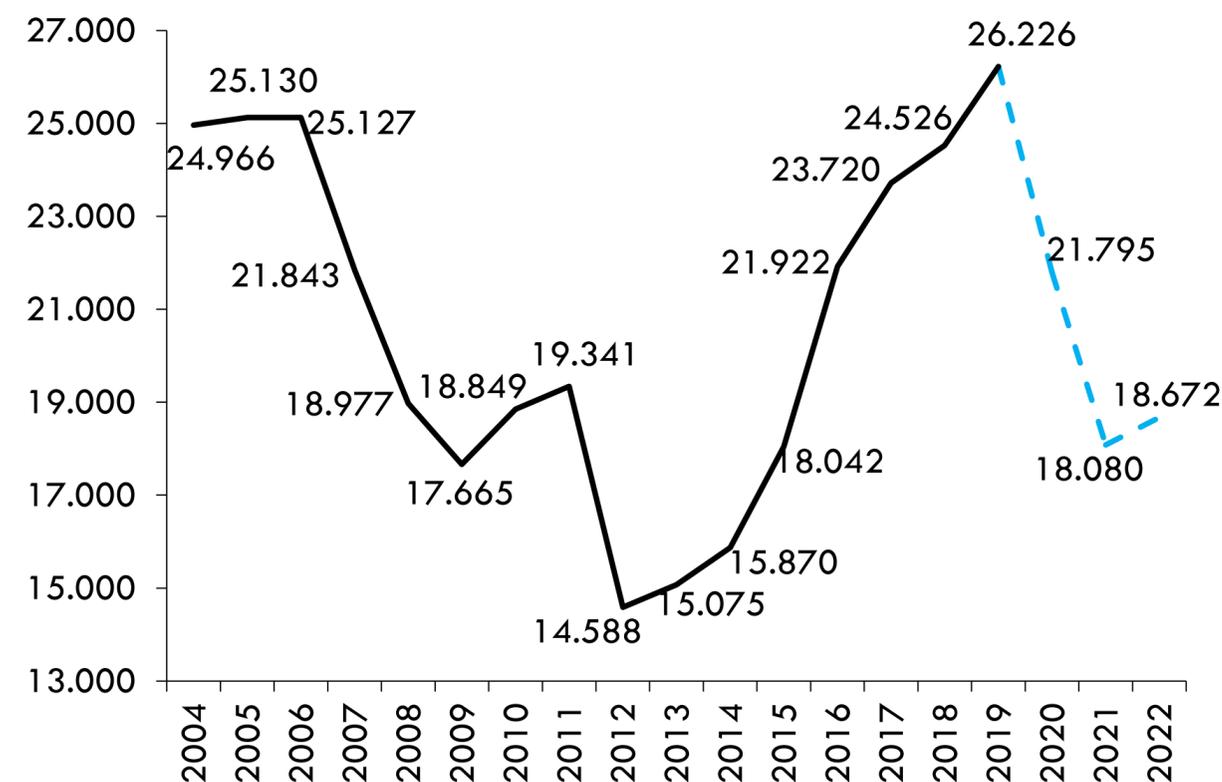
3. SGUARDO MILANO E CORPORATE : APPROCCIO INVESTITORI

Numero di compravendite residenziali e previsioni

BOLOGNA

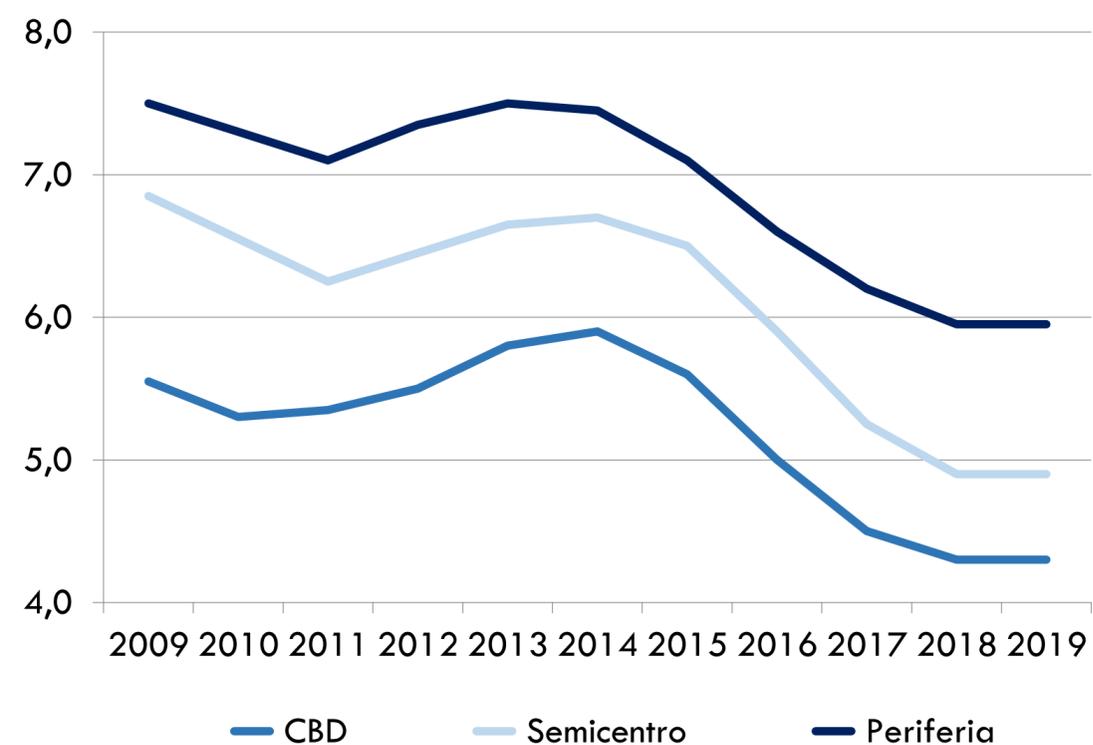


MILANO

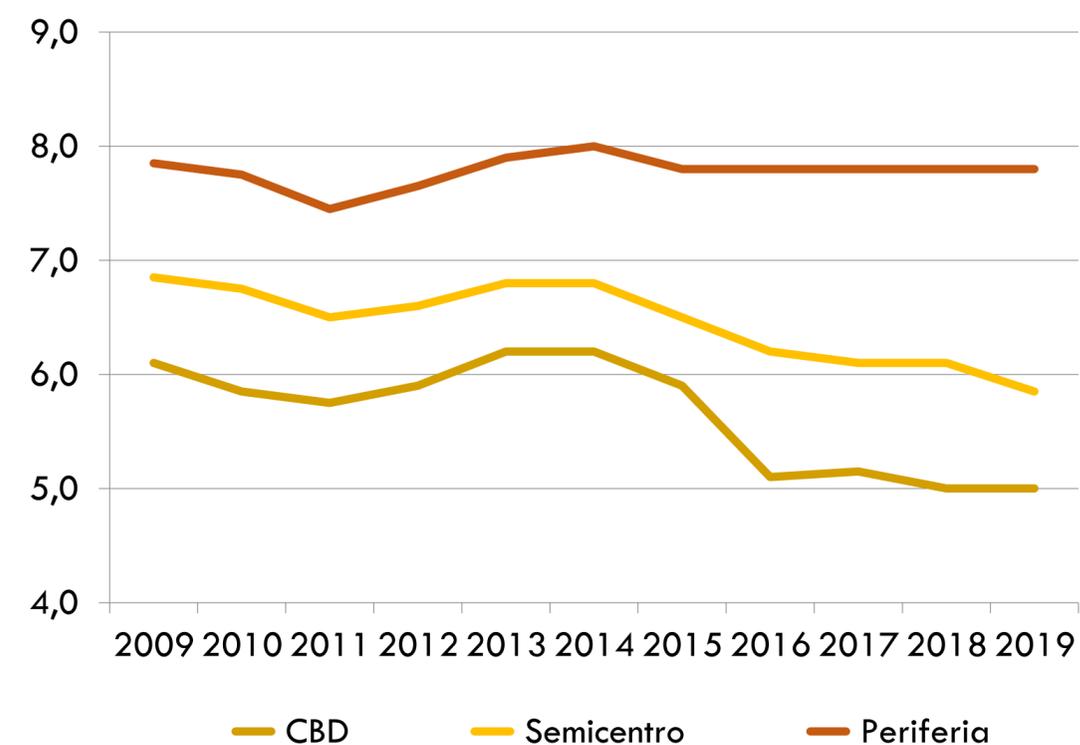


Evoluzione prime yields lordi di Uffici (in %)

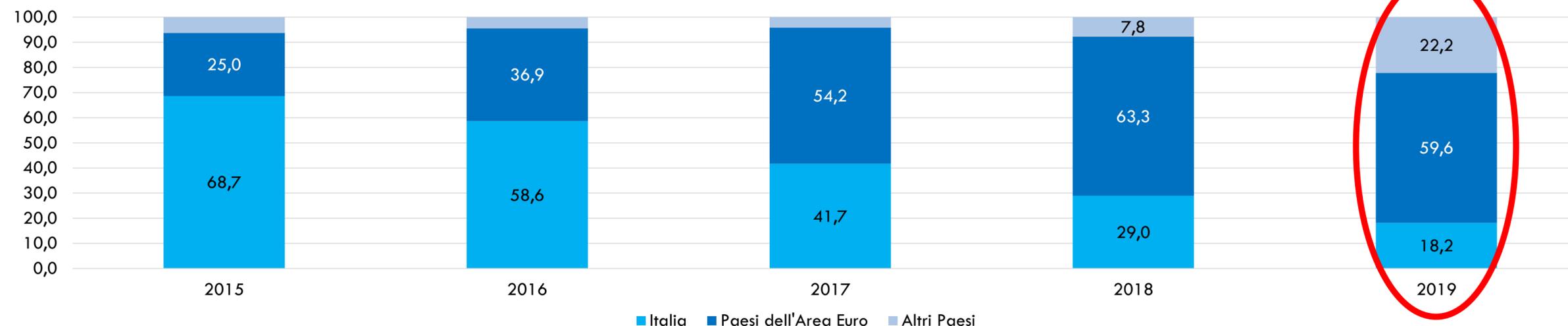
MILANO



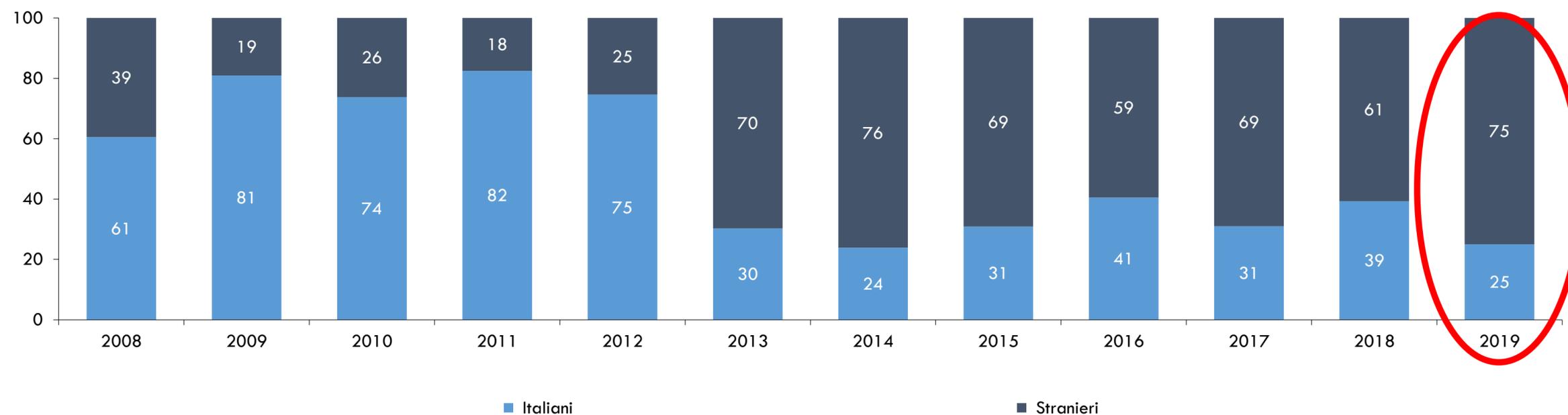
ROMA



Provenienza degli investitori in fondi immobiliari* e nel mercato corporate (%)



* Per anno di istituzione del Fondo



4. «OLTRE COVID»: RIEQUILIBRIO SOGGETTI E ASSET CLASS

Le conseguenze sul mercato immobiliare nella visione degli operatori

QUALI SARANNO GLI EFFETTI SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Indebolimento della congiuntura

Entità degli effetti legati alla durata del fenomeno, per ora imprevedibile

Se nel secondo semestre l'emergenza dovesse rientrare, la ripresa avrà una traiettoria ad «U» e il rimbalzo sarà posticipato

Forte impatto nel breve termine sulle transazioni, mentre sui prezzi l'effetto si misura solitamente nel medio termine

Investitori in stand-by con una conseguente caduta degli investimenti corporate

Prevedibile scenario di bilasso turnover e rigidità yields, a parte retail (centri commerciali) per il quale dovrebbe continuare la decompressione degli yields

QUALI ASSET CLASS SONO PIU' RESILIENTI E QUALI CAMBIAMENTI POTREBBERO INVESTIRE I SEGMENTI TRADIZIONALI

Tenuta del mercato degli asset di lusso e del mercato di prestigio

Il settore della logistica, sostenuto dalla tenuta dell'e-commerce, potrà essere oggetto di un rinnovato interesse

La diffusione del lavoro agile potrebbe accelerare il processo di razionalizzazione e di riprogettazione degli spazi ad uso ufficio

Residenziale segmentato per far fronte alle diverse forme di domanda abitativa

Concept immobiliari sempre più flessibili per adattarsi rapidamente a cambiamenti repentini

Fragilità dei settori legati al consumo (retail e hospitality)

Per gli uffici dipenderà dall'impatto della crisi sul business delle corporate che occupano gli spazi, alimentando richieste di riduzioni di canoni e/o di spazi

Potrebbe crescere l'interesse sugli immobili legati alle operation nel campo della salute

QUALI «CORRETTIVI» POTREBBERO FAVORIRE UN RITORNO ALLA «NORMALITA'»?

Contare su un solido sistema bancario, flessibile e reattivo nel dare risposte ai cambiamenti imposti dall'emergenza

Capacità della politica economica di sostenere investimenti di lungo periodo (infrastrutture, ricerca, formazione)

Un eventuale innalzamento degli yields potrebbe rendere il mercato più opportunistico

Nel breve è possibile una ricomposizione delle quote di mercato tra operatori domestici e stranieri

Impatto dell'emergenza sanitaria sulle diverse asset class nell'opinione degli operatori

Impatto previsto	Segmento di mercato	Asset class
ASSET CLASS PIÙ RESISTENTI	RESIDENZIALE	Abitazioni tradizionali Housing sociale (ERS) Abitazioni di cooperative
	INDUSTRIALE E LOGISTICA	Magazzini / Logistica Magazzini ultimo miglio Data Center Capannone industriale
	COMMERCIALE	Mercati rionali
ASSET CLASS STABILI	TERZIARIO	Edificio direzionale Ufficio in condominio misto
	RESIDENZIALE	Student Living Senior Living / Silver Housing
	INDUSTRIALE E LOGISTICA	Laboratorio artigianale
	HOSPITALITY	Residence
	COMMERCIALE	Negozio high street Negozio tradizionale
ASSET CLASS PIÙ ESPOSTE	TERZIARIO	Co-working
	RESIDENZIALE	Abitazioni per affitti brevi Co-living Micro-living
	HOSPITALITY	Ostello Bed & Breakfast Hotel/Albergo Villaggio turistico
	COMMERCIALE	Centro commerciale Parco commerciale Food court