

10/04/2020

Dopo Covid-19, come mitigare gli effetti sugli asset class del real estate?

L'attuale emergenza sanitaria legata alla diffusione della pandemia di COVID-19 sta avendo - e sicuramente avrà - un impatto significativo sul settore Real Estate. Per approfondire questi temi, **GRI ha organizzato una serie di EMeeting, per i quali Duff & Phelps REAG è Club partner e sponsor, che sono riservati ai soli membri, tutti tra i maggiori esponenti del mondo immobiliare.**

In particolare, l'EMeeting dell'8 aprile *"Italy Asset Demand After Coronavirus Shockwave - Repositioning, Reprice or Retreat?"* ha dato l'occasione per discutere l'andamento delle varie asset class immobiliari che, alla luce del lockdown causato dalla pandemia, stanno registrando sia impatti immediati sulla capacità di avere income stabili, sia impatti a medio-lungo termine che saranno più chiari solo quando gli investitori ripartiranno ad operare.

A seguito dell'incontro virtuale, **Paola Ricciardi**, Country Managing Director di Duff & Phelps in Italia, ha commentato: *"La crisi legata alla pandemia sta colpendo tutto il mondo e sostanzialmente tutti gli ambiti dell'economia. Tra questi, il settore immobiliare non è indenne: essendo un'infrastruttura dell'economia reale, è infatti fortemente condizionato da essa. L'impatto è ovviamente molto differenziato tra le varie asset class e il possibile scenario prospettico è alquanto incerto. Alcuni trend positivi in atto prima della attuale crisi hanno registrato una battuta di arresto, come ad esempio l'andamento del settore hotel, **altri sembrano più resilienti, basti pensare alla logistica legata all'e-commerce**; altri ancora necessitano di essere ripensati in termini di layout, come per il settore uffici, dove si porrà attenzione ai mq/postazione in base alle recenti norme in materia di distanziamento sociale. Il*

retail, ad eccezione del segmento highstreet, registrerà una flessione anche in ragione di un trend già presente prima della crisi attuale. Molti conduttori di immobili stanno affrontando la necessità di rimodulare le condizioni di pagamento dei canoni di locazione; a riguardo sarà fondamentale che proprietari e tenant riescano a trovare punti di incontro che permettano sia gli uni che agli altri di superare la crisi attuale".

Secondo Ricciardi è possibile certamente delineare tra le misure che devono essere attuate per mitigare gli effetti della crisi **la necessità di ripensare le asset class in base ai cambiamenti di comportamento e di esigenze dei fruitori**. A riguardo, sarà interessante esaminare le proposte degli operatori specializzati nei segmenti residenziali e nel segmento uffici e osservare come l'accelerazione dello smart working ridisegnerà queste due asset class.

Molto andrà fatto per quanto riguarda gli investimenti e le rigenerazioni urbane; sarà fondamentale intervenire velocemente sulla **valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio pubblico, considerandolo una fondamentale risorsa per la ripresa**.

E' ovvio che l'impatto negativo nel breve termine sarà direttamente proporzionale alla durata del lockdown ed alla modalità di ripresa delle attività; nel medio-lungo termine, al momento di difficile quantificazione, sarà molto legato a come l'economia uscirà dalla crisi e da come gli operatori immobiliari implementeranno azioni di risposta alle mutate esigenze.

Edoardo Borsato, Club Executive di GRI, ha evidenziato: *"Dall'EMeeting sono emersi output fiduciosi per il mercato immobiliare italiano. In questo momento storico gli investitori con strategie di lungo termine si guardano intorno per capire come evolverà la domanda nei prossimi mesi, mentre altri investitori, specialmente portando capitali esteri, stanno valutando nuove opportunità da cogliere prontamente in questo clima di fine ciclo. Tramite la nuova piattaforma digitale GRI stiamo mantenendo, nonostante condizioni avverse, vivo e proficuo il dialogo tra i nostri associati ed i loro ospiti, per trovare soluzioni corali all'impatto del virus."*

Chi è Duff & Phelps

Duff & Phelps è la società di consulenza che opera a livello globale all'insegna del «protect, restore and maximize value» nell'ambito della valutazione, corporate finance, contenziosi e investigazioni, sicurezza informatica, ristrutturazioni e problemi regolatori. Duff & Phelps lavora con clienti di diversi settori su questioni legate alla governance e trasparenza. Con l'acquisizione di Kroll, società leader globale nelle soluzioni per la gestione del rischio e di Prime Clerk, player primario nei servizi aziendali complessi e nella gestione della crisi d'impresa, la Società ha un organico di circa 4.000 professionisti in 25 paesi in tutto il mondo. Per maggiori informazioni, visitate www.duffandphelps.com.