Il settore immobiliare ed i macro trends in atto nella società: i cambiamenti demografici, l'innovazione tecnologica, la sostenibilità

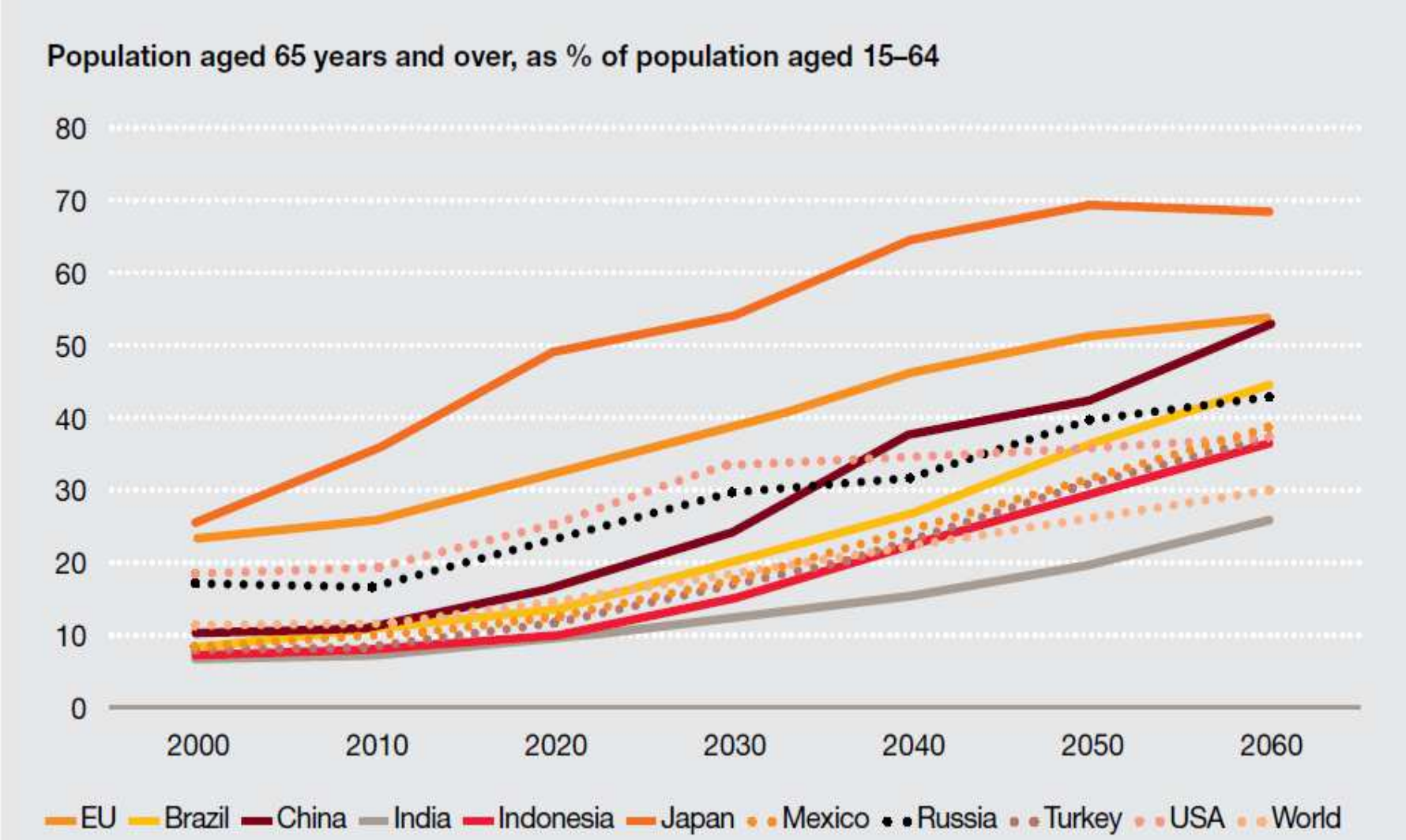
Intervento di Andrea Boeri, Country Manager Germany, Prelios S.p.A.

Capri, 17 settembre 2016

Il focus di questo intervento

Un **settore** (l'immobiliare) ed un'**azienda** (Prelios) di fronte ai macro trends (demografia, innovazione tecnologica, sostenibilità), al di fuori del proprio mercato domestico: la nostra esperienza in Germania

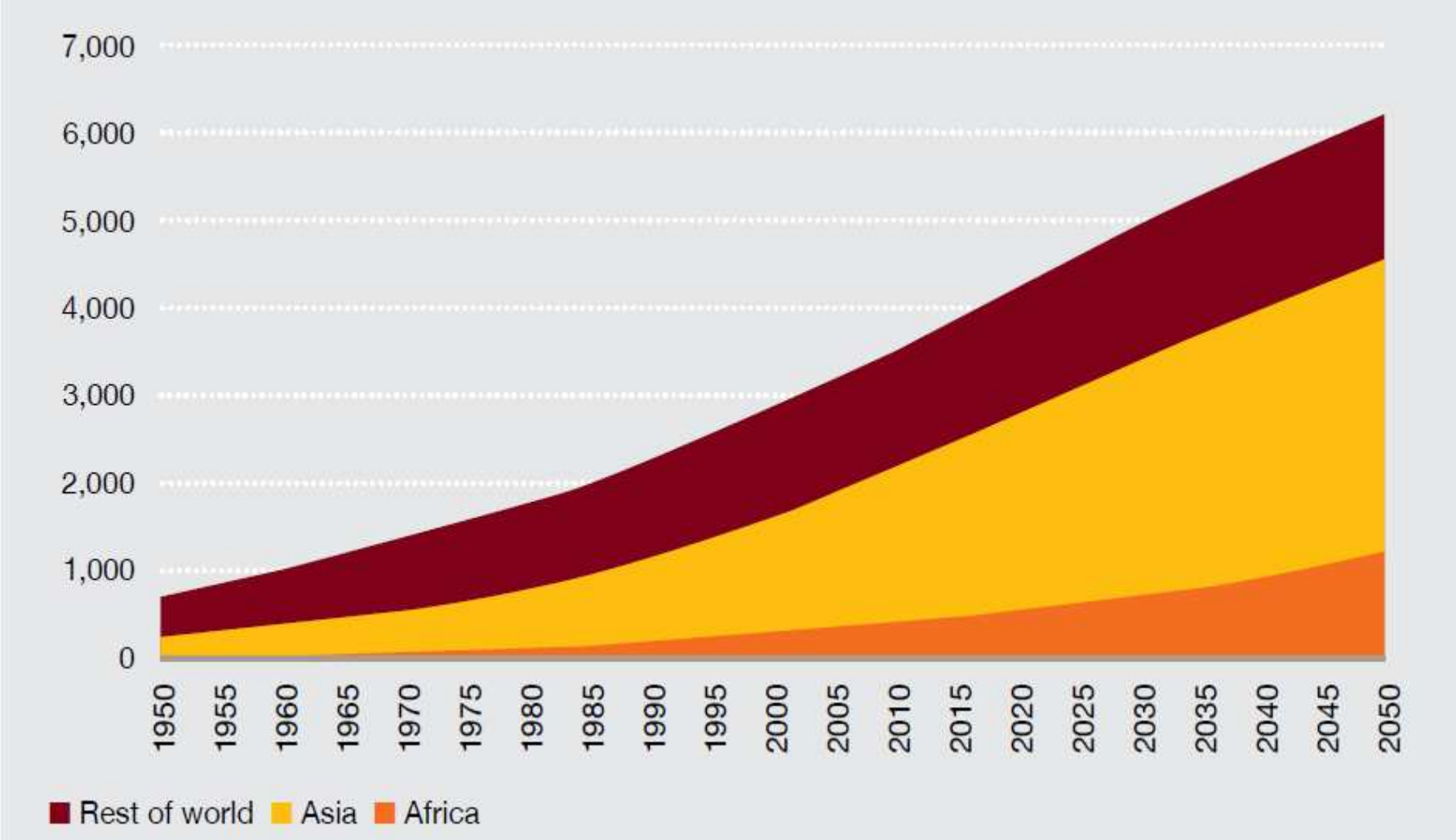
Il mondo sta invecchiando …



Fonte: Eurostat, ONU, pwc

… e va a vivere in città

Popolazione urbana nel mondo, Milioni



Fonte: ONU, pwc

I cambiamenti demografici: la visione macro …

- I **cambiamenti demografici** hanno un impatto fondamentale sull'immobiliare, non solo nei Paesi emergenti, ma anche in quelli con economie mature. In questi ultimi, ad esempio, è ormai evidente la domanda di abitazioni con taglio e caratteristiche diverse, trainata dalla riduzione della dimensione media dei nuclei familiari

- L'invecchiamento progressivo nella maggior parte del mondo darà impulso a **nuovi segmenti immobiliari**. Mentre uffici, retail e industria/logistica manterranno probabilmente un ruolo centrale, cresceranno di importanza altri segmenti, come la sanità e le residenze per i senior citizens

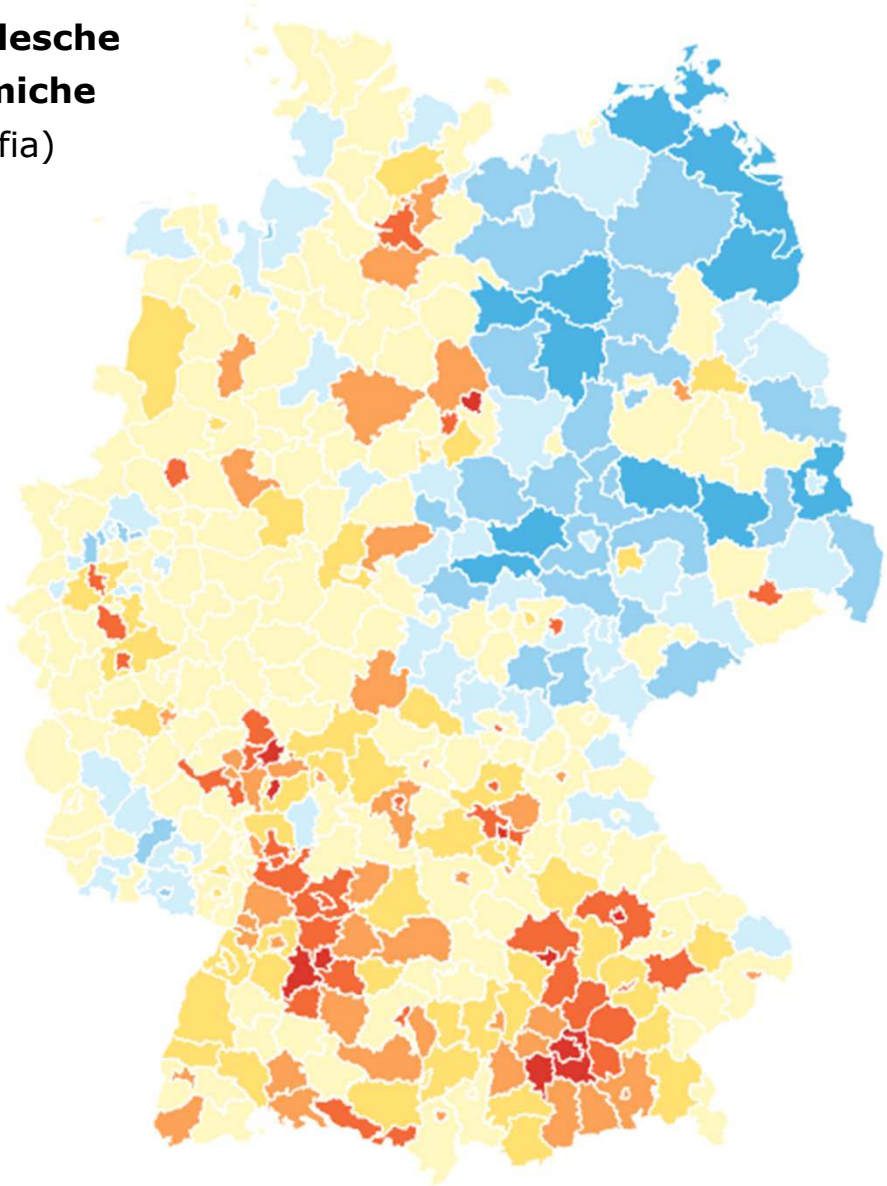
- Le asset class «tradizionali», a loro volta, si **diversificheranno** per rispondere ad esigenze sempre più specifiche. Basti pensare all'evoluzione in atto nei centri commerciali in molti Paesi europei (Germania compresa), da luoghi di acquisto con un contenuto principalmente transazionale a luoghi di svago / servizio con un contenuto di «esperienza»

- Ai cambiamenti demografici si aggiunge l'impatto dei **«nativi digitali»**, con una presenza contemporanea off e online, e con un impatto sia sugli asset retail che sui luoghi di lavoro

… e quella micro, «sotto la superficie»

Classifica delle micro regioni tedesche in termini di opportunità economiche
(largamente trainate dalla demografia)

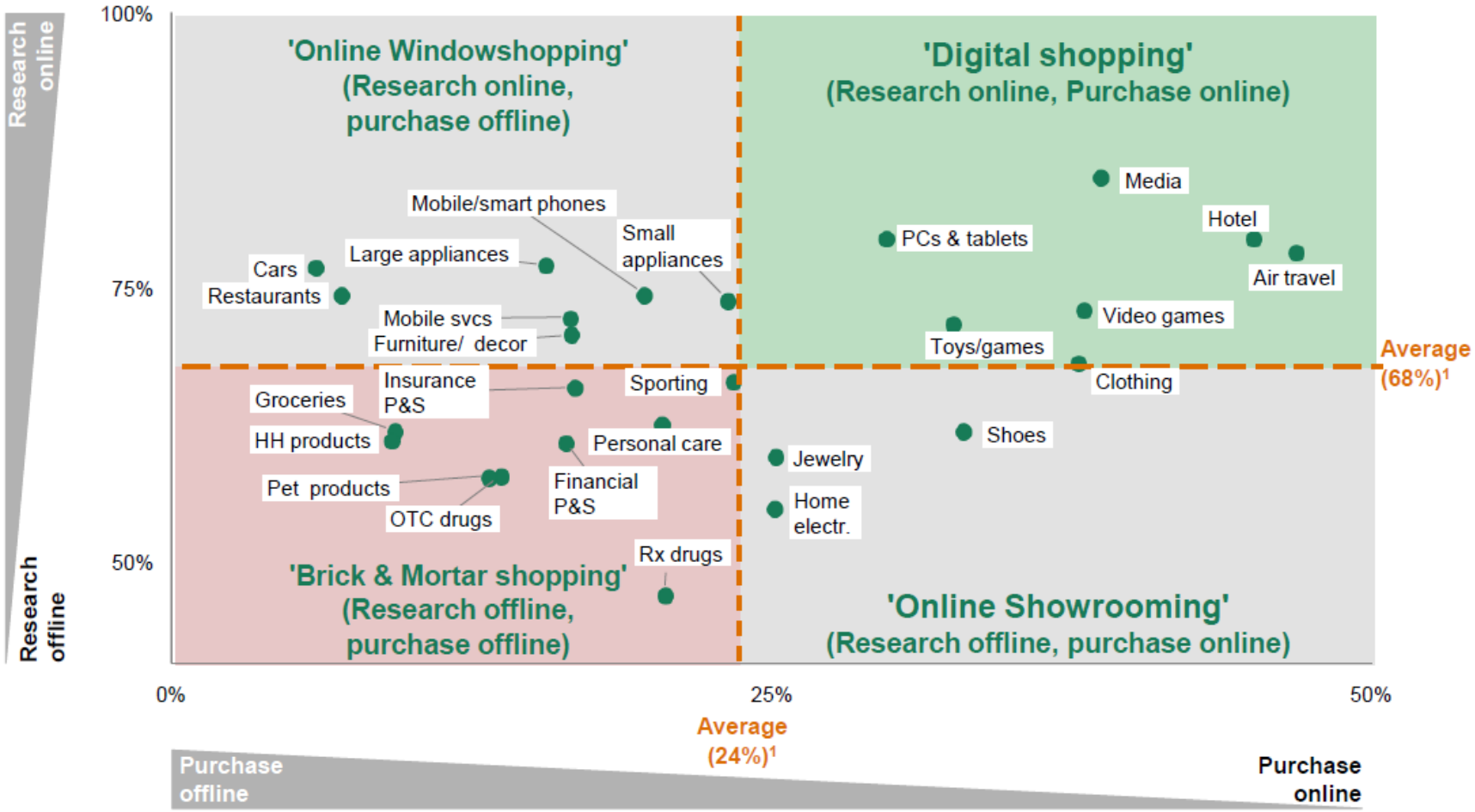
- **1** Best Opportunities
- **2** Very high Opportunities
- **3** High Opportunities
- **4** Light Opportunities
- **5** Equal Opportunities/Risks
- **6** Light Risks
- **7** High Risks
- **8** Very High Risks



Fonte: Prognos Survey 2016

L'innovazione tecnologica: non solo e-commerce …

Canale di acquisto diverso per categoria di prodotto



Fonte: Boston Consulting Group

… ma anche trasformazione degli immobili

Il **«green retrofitting»** per aumentare sostenibilità ambientale e comfort, e per ridurre i costi

Involucro edilizio → Interventi per ottimizzare le caratteristiche di **trasmittanza termica** e acustica. Sono normalmente molto costosi e adottati in occasione di ristrutturazioni profonde di un immobile

Impianti → Riqualificazione con **tecnologie tradizionali** e/o integrate dall'utilizzo di **fonti rinnovabili.** Sempre più si accompagnano **a** interventi per migliorare la **qualità dell'aria**

Micro interventi correttivi → Interventi di **lieve entità** e poco invasivi, mirati all'ammodernamento impiantistico complessivo (es. luci a led). Hanno spesso un ritorno rapido, ma un effetto cumulato limitato

Interior design → Interventi volti a migliorare il **comfort e** la **flessibilità dei luoghi di lavoro, di acquisto e di svago**, incorporando le conoscenze più avanzate messe a disposizione dalle neuroscienze

La sostenibilità: un'attenzione crescente anche nell'immobiliare

GRESB score 2011–2015 (707 partecipanti nel 2015 a livello mondiale, con AUM di USD 2,3 Tn)

Fonte: GRESB

L'impatto su un'azienda immobiliare: Prelios in Germania

Dal modello iniziale …

- **Replica del modello italiano**, basato su
  - Partecipazioni di minoranza in portafogli
  - Ampio utilizzo della leva finanziaria
  - Copertura di tutte le asset class (residenza, uffici, retail, hotel, …)
  - Ampio portafoglio di servizi
- **Sviluppo di progetti e poi vendita** una volta completati
- Focus prevalentemente **immobiliare**

… allo sviluppo di un modello originale

- **Focalizzazione del business**
  - Uscita dalla Residenza
  - Ulteriore concentrazione su centri commerciali e asset retail
- **Maggiore specializzazione**: «Prelios the German retail specialist»
- Maggiore attenzione alla gestione degli asset ed al **lungo periodo**
- **Attenzione ai macro trend**: demografia, comportamento dei consumatori, e-commerce, sostenibilità

PRELIOS

La nostra risposta ai macro trends

- Da operatori immobiliari a tutto campo ci siamo trasformati in **specialisti** del settore retail, **verticalizzando** però dal real estate fino ai comportamenti e trend dei consumatori

- Nel lancio del nostro primo fondo di investimento immobiliare (**Prelios German Retail Property Fund**), del tipo «core plus»:

  - Ci concentriamo su centri commerciali urbani da rilanciare, anche attraverso un miglior **«collegamento» con il contesto** locale

  - Guardiamo con grande attenzione alla **demografia** specifica, rilevante per ogni asset considerato

  - Valutiamo attentamente il possibile impatto dell'**e-commerce** sui tenant mix esistenti nei nostri centri commerciali ed in quelli di possibile acquisizione

  - Monitoriamo le possibili **innovazioni tecnologiche** da applicare sia agli immobili sia al possibile utilizzo degli stessi

  - Abbiamo adottato le migliori **practice internazionali**, a livello di gestione, reportistica e sostenibilità (INREV, GRESB, …)

PRELIOS