**Scenari per il real estate globale**

**Nuveen Real Estate Global Research - highlights**

**Europa:**

* Alcuni dati sorprendentemente positivi, rilevati dalle indagini effettuate sulle imprese tedesche, evidenziano il passaggio da uno scenario molto negativo ad uno in crescita, mantenendo così vive le speranze di una solida ripresa. Tuttavia, in mancanza di dati ulteriori, è ancora troppo presto per confermare questa prospettiva.
* Nelle ultime settimane, le riaperture nei primi Paesi – Austria/Germania/Paesi Bassi/Danimarca – sembrano essere andate relativamente bene, anche se i ristoranti e i negozi rimangono ancora in gran parte sottoutilizzati.
* Quasi l’80% dell’attività di investimento nel real estate europeo si è concentrata in Germania, Paesi Bassi e Paesi scandinavi. Tutti gli altri paesi, compresi mercati con elevata liquidità, quali Gran Bretagna, Francia, Italia e Spagna, rappresentano il restante 20%. Questa situazione riflette l’inversione di tendenza del virus più veloce nei primi Paesi e le aspettative di una ripresa economica più rapida.
* Alcuni governi del Nord Europa sembrano incoraggiare le vacanze in altri Paesi dell’Unione Europea. Ciò significa che preferiscono che i loro cittadini spendano per le vacanze in altri Paesi, sostenendo le economie in difficoltà e dipendenti dal turismo.
* Il piano Merkel-Macron per un fondo di debito europeo è stato accolto come un ‘momento Hamilton’, simile alla federalizzazione del debito di guerra degli stati americani nel 1790. Anche se l’emissione del debito è una misura temporanea, potrebbe essere il primo passo verso un’Unione Europea più forte e potrebbe incentivare gli investimenti tanto necessari alle regioni più colpite dal coronavirus.

**Stati Uniti:**

* In base al Commercial Property Price Index di Green Street, i valori aggregati del real estate negli Stati Uniti sono calati del 9,4% nel mese di aprile 2020. I valori sono diminuiti nel mese per ogni tipologia di immobile, ma i centri commerciali e le strutture retail hanno registrato il calo più accentuato, rispettivamente del 20% e del 18%. I valori del segmento industriale e per le biotecnologie hanno perso meno del 5% nello stesso periodo. L’andamento del mercato dei REIT pubblici suggerisce che i valori del real estate negli Stati Uniti registrino un calo pari a circa il 20%.
* I canoni di locazione per il settore industriale, uffici e appartamenti non sono diminuiti nel primo trimestre del 2020, ma si prevede un calo nel resto dell’anno, per l’impatto che il coronavirus avrà sia sui nuclei familiari che sulle imprese. Entro la fine del 2020 è prevedibile un aumento di circa 200 punti base del tasso di spazi sfitti per gli uffici, il segmento industriale e gli appartamenti, rispetto ai minimi ciclici del primo trimestre 2020.
* Tutti i 50 stati degli Stati Uniti hanno riaperto le loro economie in varia misura e questo dovrebbe rappresentare un aiuto per la ripresa dell’attività economica. Oltre 21 milioni di persone negli Stati Uniti hanno perso il lavoro nei mesi di marzo e aprile 2020. Come termine di paragone, i posti persi durante la grande crisi finanziaria sono stati 8,7 milioni. I posti persi nel periodo di marzo e aprile 2020 hanno cancellato dieci anni di crescita occupazionale. Il tasso di disoccupazione ha toccato il 14,7% ad aprile 2020. In alcuni casi la perdita del posto di lavoro potrebbe essere solo temporanea e alcune persone che hanno perso il lavoro potrebbero essere richiamate quando l’economia americana ripartirà.
* Nel primo trimestre del 2020 il tasso annuale del PIL degli Stati Uniti è sceso del 4,8% e nel secondo trimestre del 2020 è previsto un calo annuo del 30-40% circa. Quest’anno l’economia degli Stati Uniti subirà una contrazione del 6% circa, più del doppio rispetto a quella registrata durante la grande crisi finanziaria. La ripresa è attesa per la seconda metà del 2020, con la riapertura delle attività.
* La Federal Reserve e il Congresso americano hanno fornito ai mercati finanziari, ai nuclei familiari e alle imprese oltre 6.000 miliardi di dollari in stimoli fiscali e sussidi. Le azioni intraprese da questi ultimi non possono essere sopravvalutate. La portata dei pacchetti di stimolo fiscale dovrebbe contribuire a limitare le perdite dell’attività economica.
* L’andamento futuro del mercato dipenderà dalla rapidità con cui gli stimoli fiscali saranno distribuiti, dall’efficacia con cui sapranno evitare una recessione più profonda, e da come evolverà la situazione negli Stati Uniti.
* Il coronavirus non ha provocato un mutamento radicale nello scenario del real estate. Ha piuttosto agito come acceleratore per i trend sottostanti già esistenti. A nostro avviso, questo potrebbe significare che trend quali gli acquisti online potrebbero raddoppiare di volume nel giro di pochi anni, invece che nell’arco di dieci anni, e lo spostamento delle famiglie nelle aree periferiche potrebbe avvenire nel giro di un anno o due, anziché nell’arco dei prossimi cinque anni. I retailer più deboli finanziariamente, che avrebbero potuto sopravvivere per altri cinque-dieci anni, saranno costretti invece a dichiarare fallimento nel corso del 2020.

**Asia Pacifico:**

* L’allentamento delle misure di contenimento in tutta la regione fa sperare per le prospettive economiche del secondo semestre, ma le condizioni rimarranno probabilmente incerte e disomogenee. Ad aprile le vendite di stabili residenziali nell’area di Tokyo sono calate del 52% su base annua, e suggeriscono che la domanda avrà bisogno di tempo per riprendersi, anche dopo che il governo avrà revocato lo stato d’emergenza per Tokyo. Le vendite retail in Australia sono diminuite del 18% ad aprile e a Hong Kong continuano le proteste per la legge sulla sicurezza nazionale imposta dalla Cina.

**Scenari economici e impatto sul real estate**

**Gli scenari previsti da Nuveen Real Estate sulla base dell’outlook globale del Fondo Monetario Internazionale**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Scenario 1** | **Scenario 2** | **Scenario 3** |
| * Shock limitato nel tempo; recessione profonda ma di breve durata
* Pandemia sotto controllo nel secondo trimestre
* Importanti iniziative politiche limitano le perdite per le aziende e la perdita di posti di lavoro
* Recupero dal quarto trimestre; stimoli per la domanda dall’inizio del 2021
 | * Lockdown prolungato; epidemia sotto controllo alla fine del terzo trimestre
* Recessione profonda fino al terzo trimestre; lenta ripresa dal quarto trimestre; rilancio nel 2021
* Le insolvenze delle aziende aumentano con il peggioramento delle condizioni finanziarie; aumenta il numero delle persone che perdono il posto di lavoro
 | * La pandemia si protrae fino al 2021, con l’arrivo di una seconda ondata di contagi
* La portata della contrazione della domanda e delle attività va oltre il diretto impatto dell’emergenza sanitaria
* L’aumento del debito pubblico e l’elevato numero di fallimenti determinano instabilità finanziaria
 |
| **Impatto sul real estate** |
| * Canoni di locazione prime stabili (ad eccezione del retail) e rallentamento del mercato degli affitti fino al 2021, nella fase di assestamento delle aziende; rapida ripresa dal 2022
* Il costo del debito porta a brevi e modesti aumenti degli yield per gli asset core nel terzo e quarto trimestre 2020, principalmente nelle città/settori più rischiosi
* Buone opportunità per operazioni Value Add
 | * Modesta contrazione per i contratti di locazione prime nel 2021, e miglioramento a partire dal 2022, a seconda del mercato e del settore
* I rendimenti core iniziano lentamente a riprendersi dal secondo trimestre 2020 per poi accelerare nel 2021; riapprezzamento completo nel 2022
* Buone opportunità per gli investimenti core e opportunità molto buone per quelli Value Add
 | * I canoni di locazione prime sono in rapida flessione dal quarto trimestre 2020 al 2022; stabilizzazione nel 2023. I mercati più volatili sono più esposti
* Gli yield aumentano notevolmente dal quarto trimestre del 2020 fino al 2022 – ma non hanno un impatto tanto dannoso come durante la Grande Crisi Finanziaria
* Riapprezzamento a fine 2022/inizio 2023
 |

**Giugno Luglio Agosto Settembre Ottobre Novembre Dicembre**

# # #

**Nuveen Real Estate**

Nuveen Real Estate è una delle più grandi società al mondo attive nella gestione degli investimenti con $133 miliardi di asset under management.

La società ha in gestione una suite di fondi e mandati che comprendono investimenti pubblici e privati, titoli di debito e azioni, che coprono diverse aree geografiche e stili di investimento, in grado di garantire ai clienti l’accesso a ogni tipologia di investimento nel real estate.

Con oltre 80 anni di esperienza negli investimenti nel real estate e oltre 630\* professionisti in 25 sedi negli Stati Uniti, in Europa e nell’area Asia-Pacifico, la piattaforma offre una copertura geografica capillare abbinata a una solida expertise di settore.

Per ulteriori informazioni nuveen.com/realestate

Oltre 320 professionisti degli investimenti nel real estate, supportati da oltre 300 dipendenti di Nuveen.

Fonte: Nuveen, 31 Dicembre 2019.