**Nuovo studio Duff & Phelps Real Estate Advisory Group, divisione di Kroll:  
il 69% degli esperti a livello globale ritiene che le transazioni immobiliari torneranno ai livelli pre-pandemia entro il 2022. In Italia la quota sale al 72%**

* *Il 76% degli intervistati a livello internazionale si dichiara più ottimista sul futuro del settore immobiliare rispetto a marzo 2020*
* *Quasi un intervistato su cinque (il 18%) indica l’inflazione come il maggiore rischio per il mercato real estate nel 2022. In Italia le maggiori sfide indicate sono il rallentamento della ripresa, la recessione globale e l’instabilità politica (tutte al 22%)*
* *Quasi tre quarti degli intervistati (il 73%) a livello globale ritiene che la pandemia abbia accresciuto l’importanza della sostenibilità agli occhi degli investitori*

*MILANO, 15 dicembre 2021* - Duff & Phelps Real Estate Advisory Group, divisione di Kroll, il principale provider a livello globale di servizi e prodotti digitali relativi alla valutazione, alla governance, alla gestione del rischio e alla trasparenza, ha pubblicato il suo nuovo studio sul settore immobiliare condotto a livello internazionale. L’indagine ha evidenziato che quasi sette professionisti del real estate su 10 (il 69%) si aspettano che le transazioni immobiliari possano tornare ai livelli pre-pandemia entro la fine del 2022. L’Italia presenta un dato ancora più positivo: gli intervistati italiani che prevedono una ripresa entro il prossimo anno raggiungono infatti il 72% del campione.

La survey raccoglie le risposte di 179 professionisti del real estate a livello globale e ha l’obiettivo di individuare come le diverse asset class del settore immobiliare si stiano riprendendo dopo la pandemia. Quasi la metà degli intervistati (il 46%) sono inglesi, il 27% proviene dai diversi Paesi europei, il 17% dagli USA e il 10% dal resto del mondo.

Il report rileva che il sentiment ottimistico è cresciuto sensibilmente rispetto al 2020. Più di tre quarti degli intervistati al livello globale ha dichiarato infatti di essere moderatamente (il 45%) o molto più ottimista (il 31%) sul futuro del settore immobiliare rispetto all’inizio della pandemia nel marzo 2020.

La survey del 2020 aveva mostrato come circa quattro intervistati su 10 (il 39%) si attendevano una diminuzione delle valutazioni degli immobili del 5%-10% e quasi un terzo (il 31%) temeva un impatto ancora maggiore. Invece, i risultati del 2021 evidenziano che solo il 41% dei rispondenti si aspetta che la pandemia possa avere un impatto negativo sulle valutazioni nel 2022, per il 50% avrà un’influenza limitata o nulla e per l’8% può avere un impatto positivo. Nel nostro Paese, la metà del campione ritiene che la crisi pandemica avrà effetti trascurabili sulle valutazioni, il 39% si attende ripercussioni negative e l’11% un’influenza positiva.

Nonostante un diffuso ottimismo, gli intervistati sottolineano che persistono sfide importanti per il mercato. Relativamente ai maggiori rischi che il settore deve affrontare nel 2022, la maggior parte dei rispondenti (il 41%) ha indicato la ripresa da COVID-19 più lenta del previsto come la più significativa minaccia per il settore immobiliare nel proprio Paese. Seguono l’aumento dell’inflazione, citato da quasi un quinto degli intervistati (il 18%) come il rischio più grande. In Italia, il 67% dei rispondenti ha individuato tre maggiori sfide: il rallentamento della ripresa, una recessione globale e rischi di instabilità politica.

**Paola Ricciardi**, Country Managing Director di Duff & Phelps REAG, ha commentato: *“La pandemia ha avuto un impatto significativo sul settore immobiliare, ma, grazie ai piani di vaccinazione in atto in tutto il mondo, le previsioni iniziano a migliorare. Anche se emergono nuove varianti del virus, il mercato è più ottimista per il futuro rispetto allo scorso anno.*

*Mentre le preoccupazioni sull’impatto immediato della pandemia sul comparto immobiliare iniziano a diminuire, occorre cominciare a valutare l’influenza del virus sul rischio di un rallentamento dell’economia globale e locale.”*

Come nel 2020, gli intervistati hanno poi evidenziato gli impatti del COVID-19 su specifiche asset class. La pandemia ha messo in luce l’aspetto strategico della supply chain e il 40% del campione del 2021 crede che il settore della logistica emergerà come il best performer nel lungo periodo. Tra i settori con le migliori prospettive di crescita seguono il residenziale (con il 24%) e il sanitario/life sciences (con il 21%). L’ottimismo verso lo sviluppo della logistica viene confermata anche il Italia: il 39% degli intervistati ritiene che quel settore abbia le potenzialità più promettenti per emergere nel post-pandemia, mentre il 28% punta sul residenziale.

L’un per cento degli intervistati a livello globale ritiene che il comparto hospitality/hotel possa emergere come il più forte dalla crisi. Per quanto riguarda il settore degli spazi per uffici, l’opinione generale è orientata all’ottimismo. Nonostante la crescita del remote working, infatti, il 61% del campione pensa che i livelli medi di occupazione scenderanno di un range compreso tra 1% e 10% nel 2022 e il 14% prevede che l’occupazione tornerà ai livelli pre-COVID-19. Un quarto dei rispondenti (il 25%) ritiene che l’occupazione diminuirà di oltre il 10%.

Andando ad analizzare le previsioni sui rendimenti per il prossimo anno, il 23% del campione ritiene possibile un loro aumento, il 48% che rimangano invariati e il 29% che diminuiscano. I dati italiani evidenziano che la metà degli intervistati prevede rendimenti invariati per il 2022, il 28% punta su un loro aumento, mentre il 22% indica una discesa.

La pandemia ha anche influenzato l’atteggiamento verso l’impatto di sostenibilità ambientale. Il 73% degli intervistati a livello globale e l’83% in Italia crede che la sostenibilità sia più rilevante ora che prima della pandemia, mentre solo il 4% a livello complessivo ritiene che adesso sia meno importante. Riguardo alla centralità della sostenibilità per la domanda del settore immobiliare, la maggioranza (il 51%) pensa che oggi sia cruciale, un altro 43% che sia importante, anche se non determinante, e solo il 6% che abbia un effetto limitato sulle decisioni di investimento.

*“Le caratteristiche peculiari della pandemia hanno fatto sì che alcuni settori, tra cui l’hospitality, siano stati profondamente impattati, mentre altri, come la logistica, abbiano superato le aspettative. La rapida crescita delle vendite online e i limitati investimenti in questo comparto rispetto ad altri hanno portato a una crescita esponenziale della domanda, mentre l’offerta rimane limitata.*

*La pandemia ci ha costretto a riconsiderare il nostro futuro su scala globale, ricordandoci la nostra vulnerabilità. Questo ha giocato un ruolo fondamentale nel rendere il tema della sostenibilità sempre più centrale. A causa del sempre maggiore focus sulle azioni a contrasto del cambiamento climatico, l’esigenza di promuovere uno sviluppo più sostenibile è destinata a creare apprezzamento e appetibilità degli asset più sostenibili.*

*L’evento del COP26 ha dominato i temi di attualità nelle scorse settimane e le misure in risposta ai cambiamenti climatici da parte dei governi e delle attività produttive definiranno lo scenario dei prossimi anni. La sostenibilità sta diventando sempre più cruciale per ogni settore e l’immobiliare non costituisce un’eccezione,”* conclude **Paola Ricciardi**.

**Nota metodologica:**

Lo studio ha raccolto le risposte di 179 professionisti del settore immobiliare a livello globale per individuare come le diverse asset class del real estate si stanno riprendendo dalla pandemia. Poco meno della metà degli intervistati (il 46%) provengono dall’UK, il 27% dai diversi Paesi europei, il 17% dagli USA e il 10% dal resto del mondo