

# Le prospettive del real estate globale

La visione strategica di Nuveen



# Overview globale

# Le prospettive del real estate a livello globale

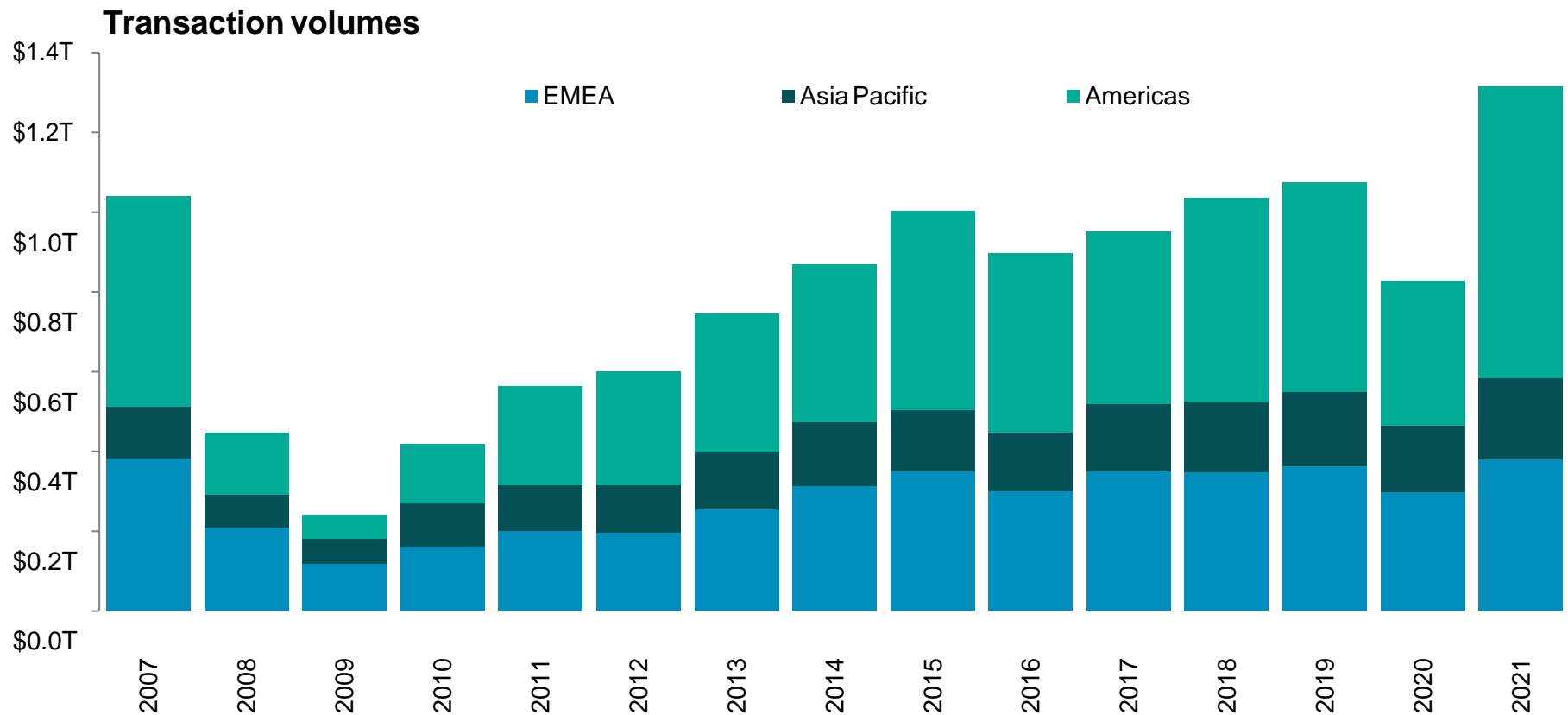
Le incertezze sono aumentate a causa dell'inflazione e dei conflitti, ma il settore continua a offrire vantaggi di lungo termine, specifici per segmento:

- **Industriale/logistica:** Lo shopping online e i cambiamenti delle catene di fornitura favoriscono l'aumento della domanda di strutture moderne per l'ultimo miglio e la distribuzione
- **Uffici:** Le scoperte e l'innovazione in ambito scientifico spingono la domanda di spazi per uffici nel settore medicale e delle life sciences
- **Settori alternativi:** Stiamo assistendo a una crescita in diversi segmenti specifici dei settori tradizionali, come le residenze per studenti/anziani, le case unifamiliari in affitto e gli studi medici. La trasformazione dell'economia digitale sta creando opportunità nei data center.
- **Residenziale:** Negli Stati Uniti, nei Paesi Bassi e nei Paesi Scandinavi l'invecchiamento dei millennial sta trainando la domanda del real estate suburbano, in particolare con la diffusione del lavoro da casa
- **Retail:** L'e-commerce e i cambiamenti nelle scelte dei consumatori stanno mettendo in difficoltà il retail tradizionale, mentre segmenti retail alternativi, come i centri ancorati alla vendita di beni alimentari, offrono opportunità interessanti
- **Impact investing:** Gli alloggi a prezzi contenuti sono meno accessibili, poiché l'inflazione supera i livelli di crescita del reddito delle fasce medio-basse. L'aumento della domanda da parte dei locatari ha suscitato l'attenzione degli investitori, con opportunità nell'*impact investing*.

Nota: Per 'settori alternativi' si intendono asset real estate dei segmenti residenziale, healthcare e tecnologico alternativi negli Stati Uniti e nell'Asia Pacifico, e il real estate solo del comparto tecnologico alternativo in Europa  
Fonte: Nuveen Real Estate

# Volumi di transazioni elevati

Nel 2021, le transazioni nel real estate in America, nella regione EMEA e nell'Asia Pacifico hanno raggiunto livelli record. Il primo trimestre del 2022 ha raggiunto livelli altrettanto elevati, con il volume delle transazioni in aumento del 33% rispetto all'anno precedente.

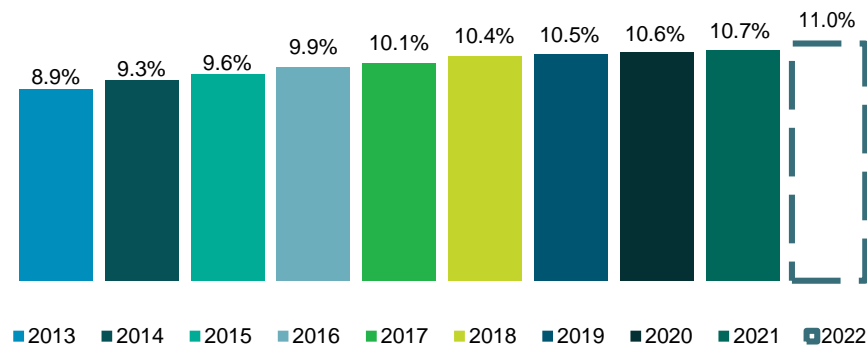


Source: Real Capital Analytics (Data through Q4 2021, as of Q1 2022)

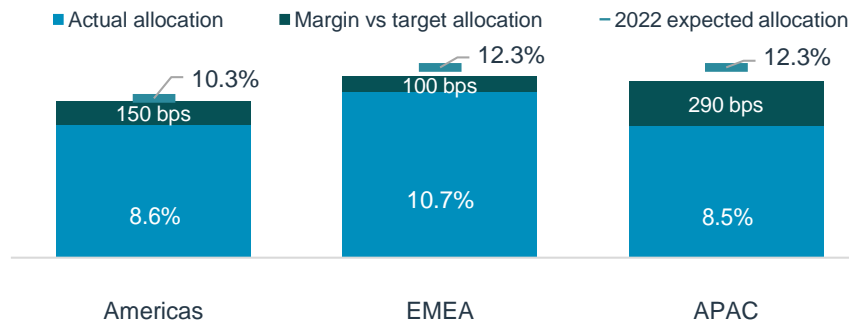
# I movimenti dei capitali nel real estate

L'aumento delle allocazioni nel settore real estate da parte delle istituzioni globali, il divario tra gli obiettivi di allocazione e le allocazioni effettive all'inizio dell'anno e le quantità record di *dry powder* (capitale impegnato ma non ancora utilizzato) sostengono i volumi delle transazioni e i valori del capitale per il futuro.

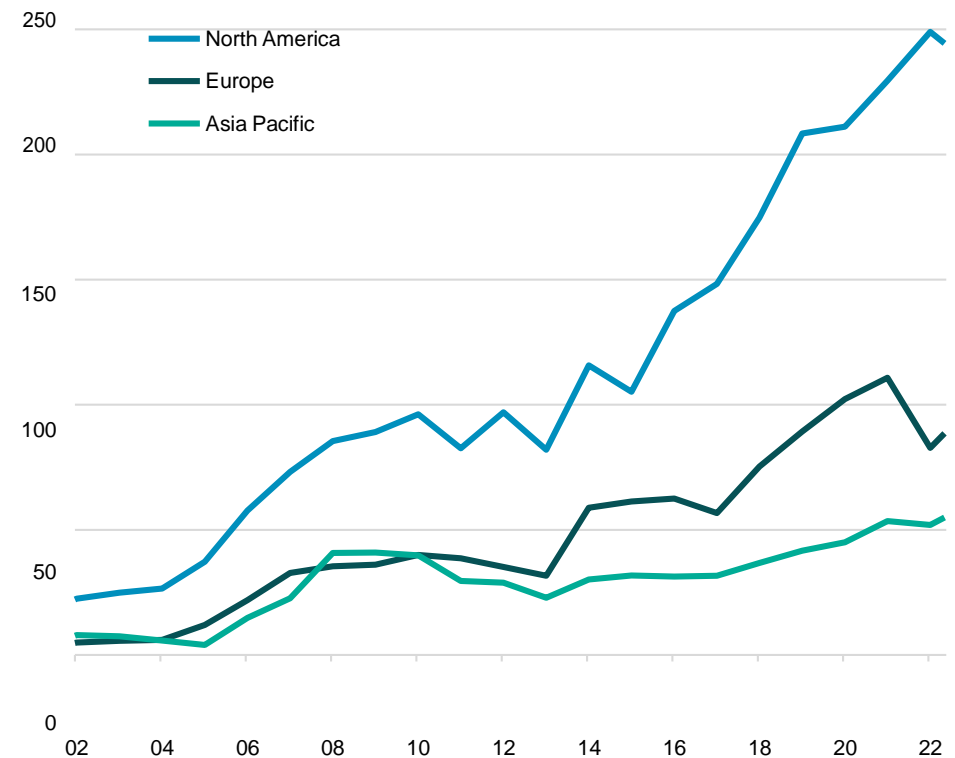
Global institutions' allocation to real estate



21Q2 actual allocation vs '21 & '22 targets by location of institution



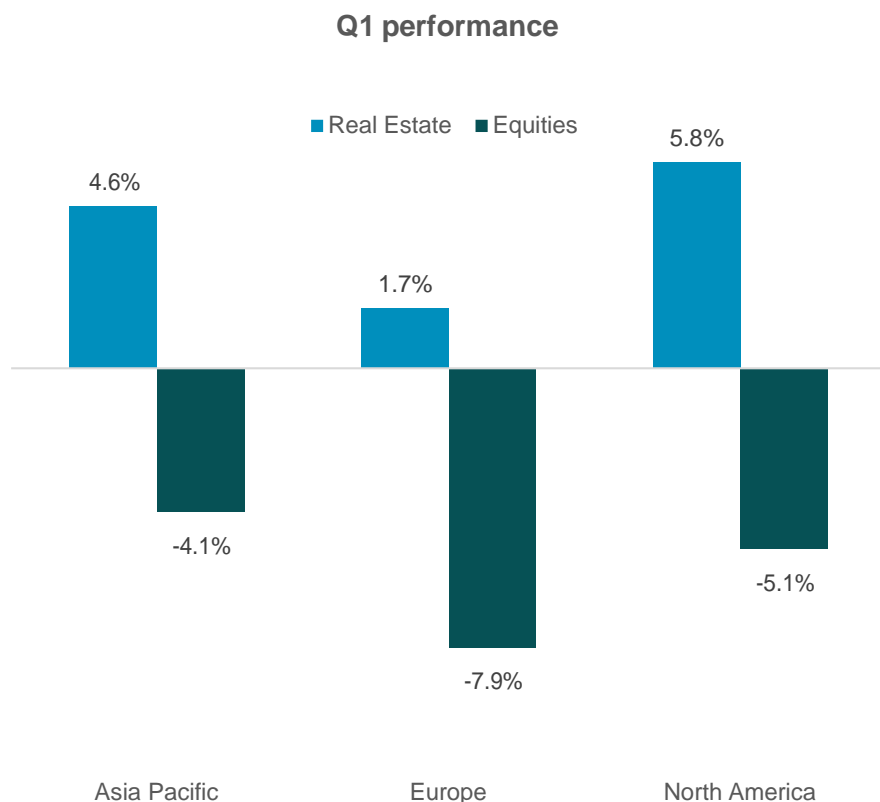
Dry powder by region (USD in billions)



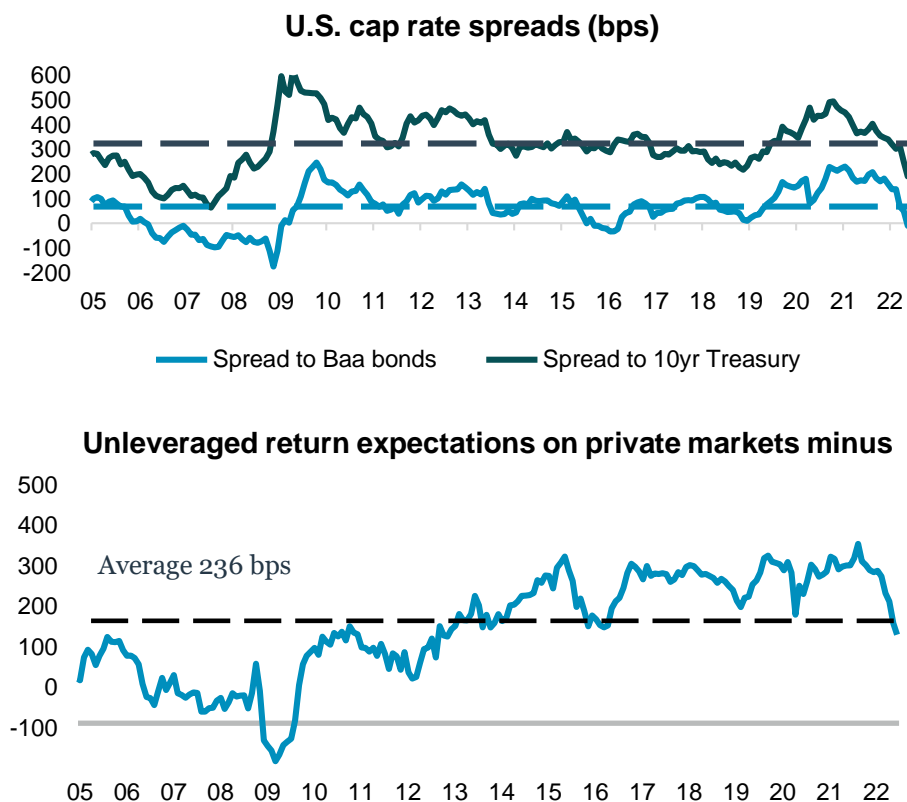
Sources: Preqin (as of May 9, 2022); Hodes Weill & Associates 2021 Institutional Real Estate Allocations Monitor (Nov 2021)

# Le attese

Nel primo trimestre del 2022 le performance del settore del real estate sono state superiori a quelle dei titoli azionari. Sebbene nel I trimestre il real estate abbia registrato performance positive, è probabile che il contesto attuale abbia spinto a superare i target di allocazione di molti investitori istituzionali, provocando di conseguenza un potenziale calo dei volumi delle transazioni nella seconda metà dell'anno. Inoltre, i prezzi del real estate sono meno favorevoli rispetto a prima che i tassi di interesse iniziassero a salire.



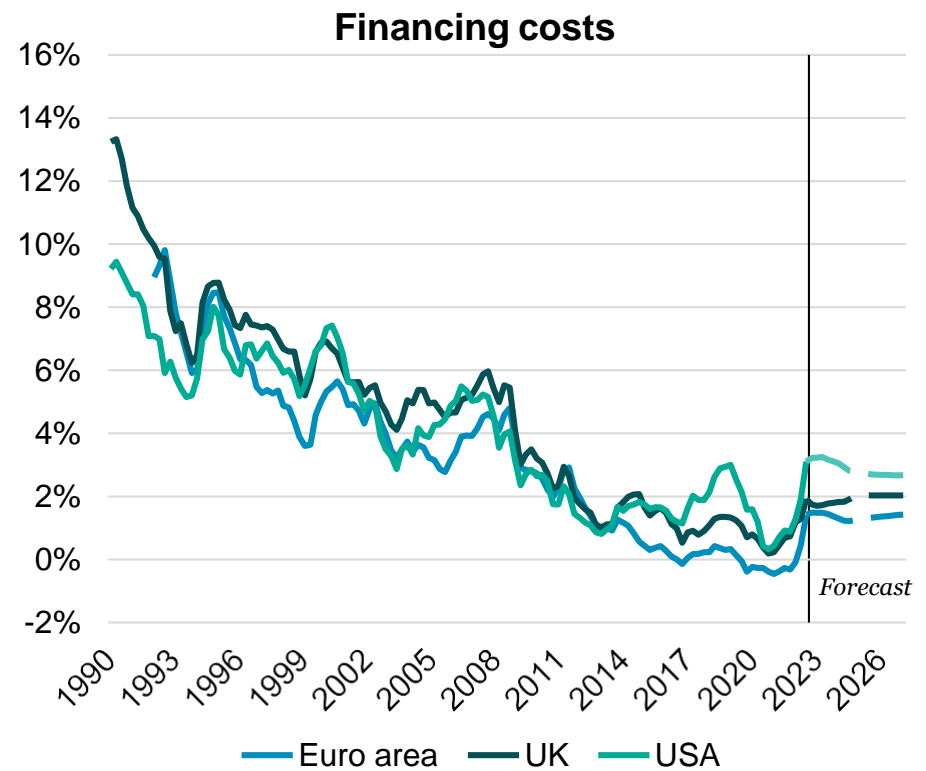
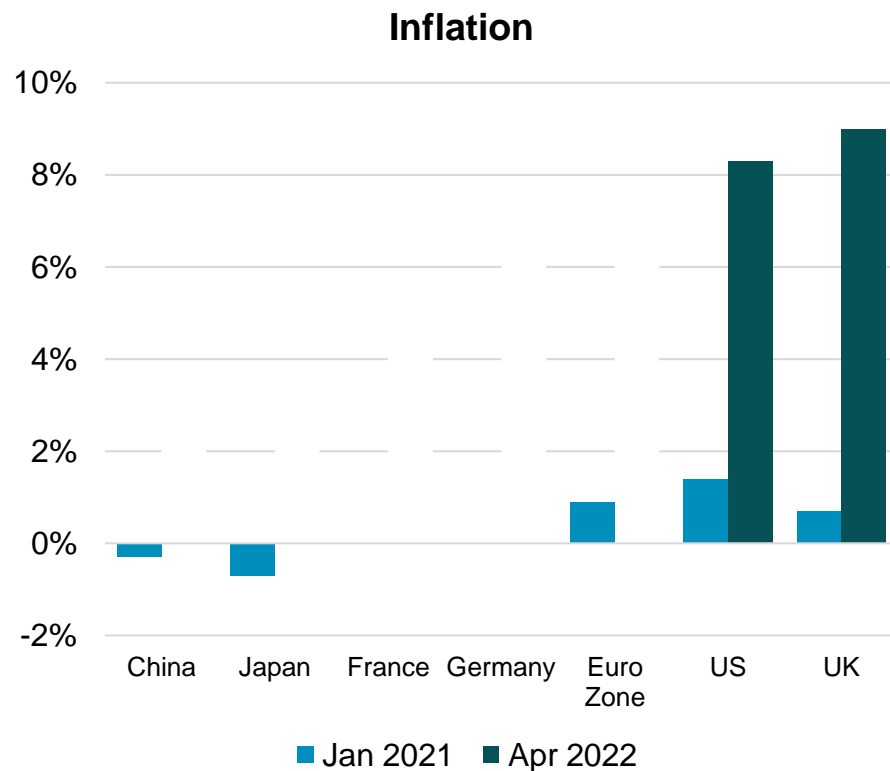
Source: MSCI (Equities = MSCI Pacific, Europe, & North America Indices | Real Estate = MSCI Global Property Fund Asia Pacific, Europe, & North America Indices), data through 31 March 2022



Source: Green Street, data through 1 June 2022

# L'inflazione è in aumento ovunque

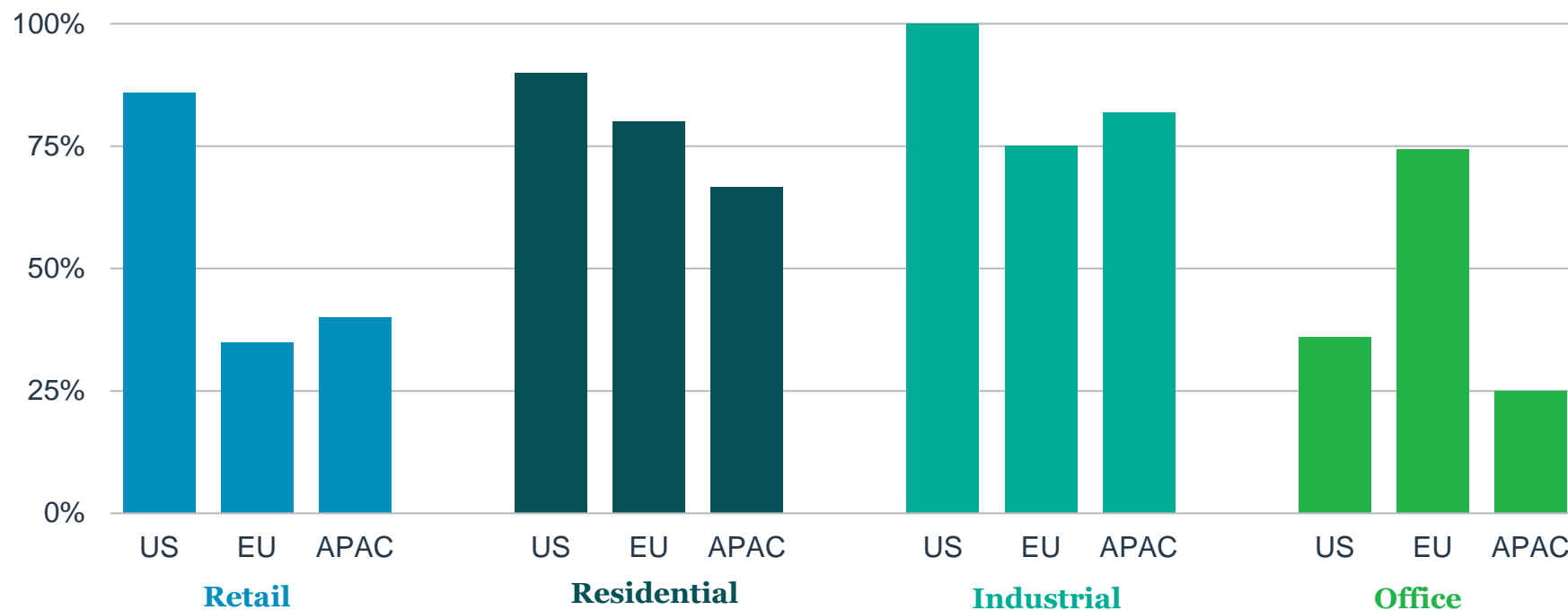
L'inflazione è in aumento nella maggior parte dei paesi del mondo. Le banche centrali hanno adottato misure per alzare i tassi di interesse al fine di ridurre l'inflazione. I costi di finanziamento sono aumentati, ma rimangono ancora bassi rispetto agli standard storici.



# Il residenziale e l'industriale si confermano solidi a livello globale

Il real estate può offrire una protezione contro l'inflazione, in particolare nei casi in cui i proprietari hanno il potere di determinare i prezzi. A livello globale, molti mercati registrano un numero di spazi sfitti al di sotto delle medie di lungo periodo, il che suggerisce un mercato forte per i proprietari immobiliari.

## Percentage of cities *below* long-term average vacancy rates



Sources: CoStar, Greenstreet, PMA, JLL, CBRE et al

Note: US data for largest 50 markets by sector; long-term average is from 2000 for U.S. industrial, office, and residential, and 2007 for U.S. retail due to data availability

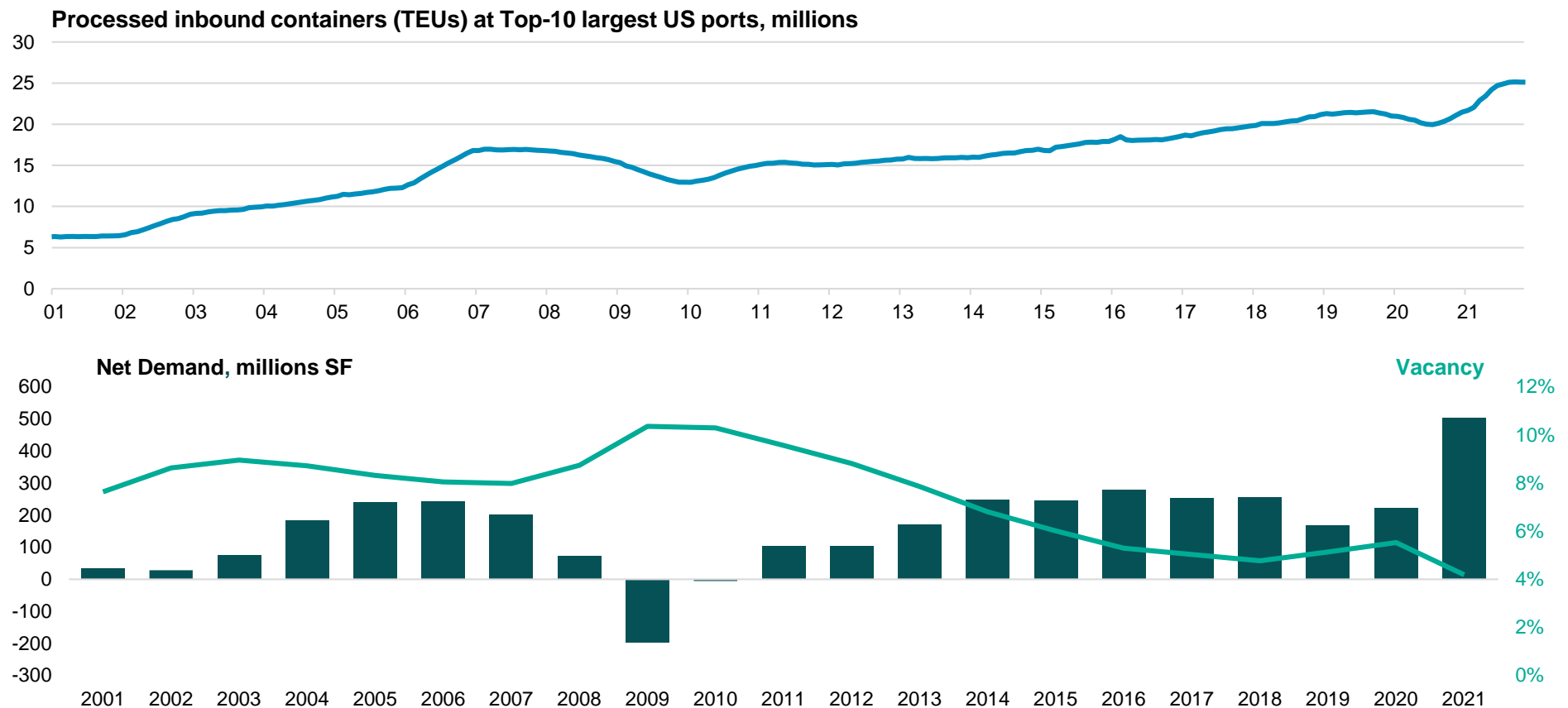
APAC data for 12 major gateway cities for office, retail and industrial and 3 Japanese cities for residential due to data availability; long-term average covers the period between 2008 and 2021.



# Industriale

# Il settore industriale statunitense non è mai stato così forte

In conseguenza della domanda record dei consumatori e delle importazioni record nei porti nazionali, il mercato industriale statunitense ha registrato una domanda molto elevata e il più basso numero di spazi disponibili nel 2021. Dato il numero di spazi sfiti ben al di sotto della media di lungo periodo, i proprietari continueranno ad avere il potere di determinare i prezzi.

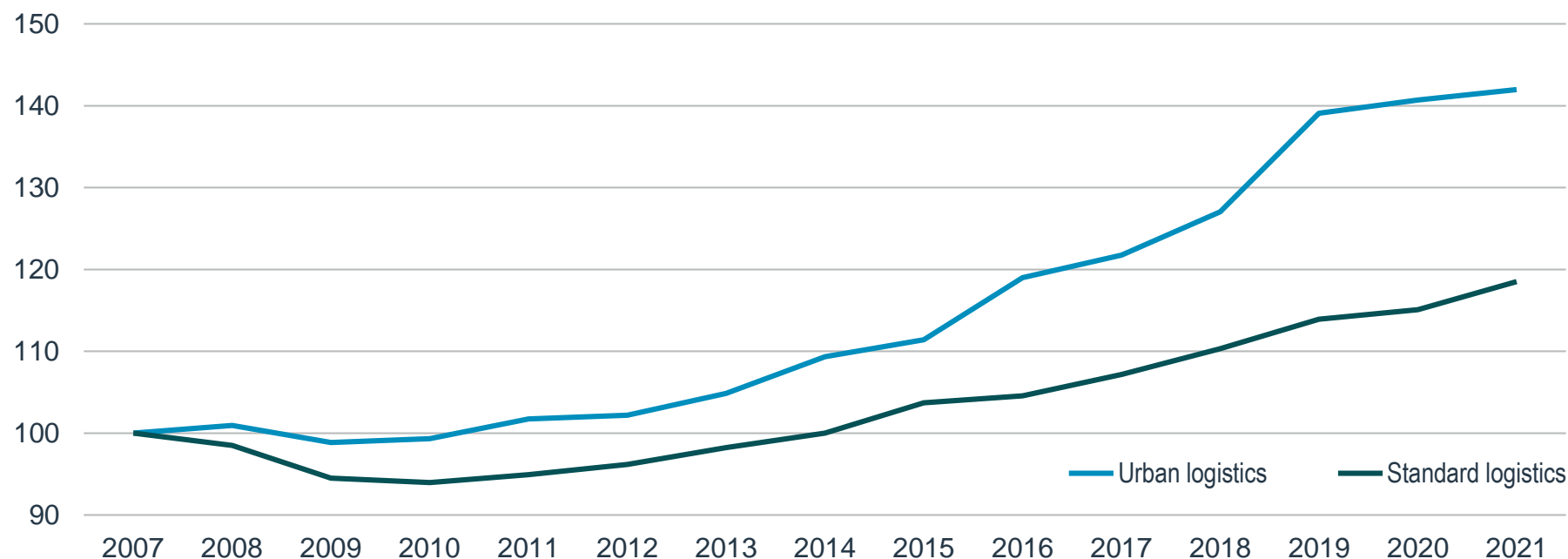


Sources: Port websites, CoStar (as of Dec 2021)

# Nella logistica europea una forte domanda si accompagna ad un'offerta limitata

La logistica europea sta registrando una domanda strutturale di spazi molto elevata, grazie alla forte crescita dell'e-commerce. Le restrizioni alla pianificazione in un continente densamente popolato spingono i valori nelle città e nei sottomercati con un'offerta limitata.

## Rent index for urban vs. standard logistics



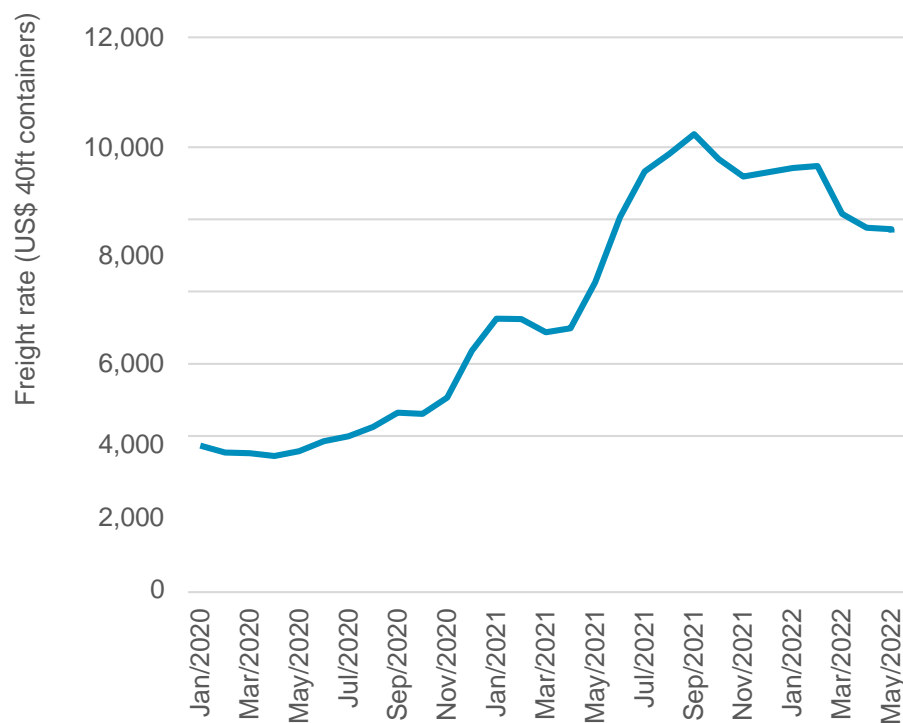
Source: Nuveen Real Estate, 2022

Source: JLL, Nuveen (Germany, France, UK, Poland)

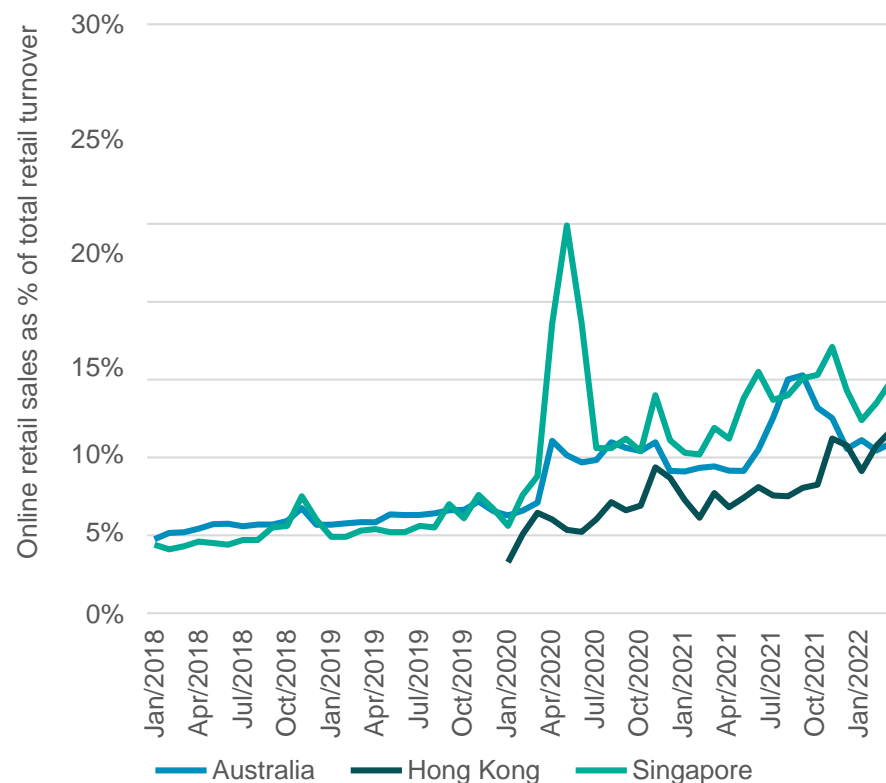
# Logistica in Asia: la selezione degli asset è ancora fondamentale

Gli affittuari saranno probabilmente più cauti a causa dei margini di profitto più ristretti; la posizione degli asset è fondamentale per mitigare i rischi legati all'offerta in mercati selezionati

**International freight cost has fallen from the peak, but remains far higher than pre-pandemic**



**Online retail sales growth may moderate as consumers return to offline**

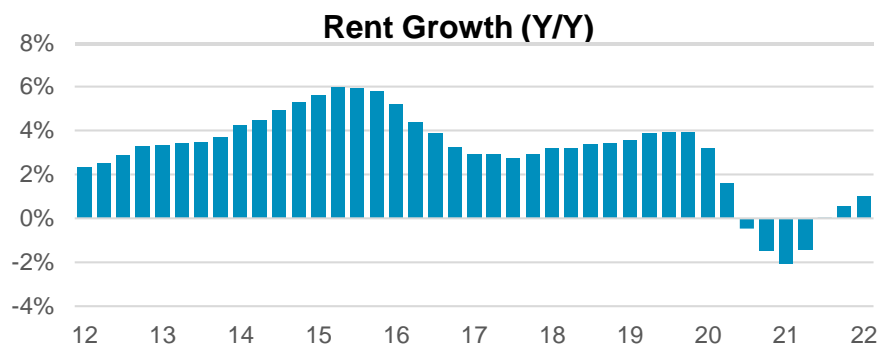
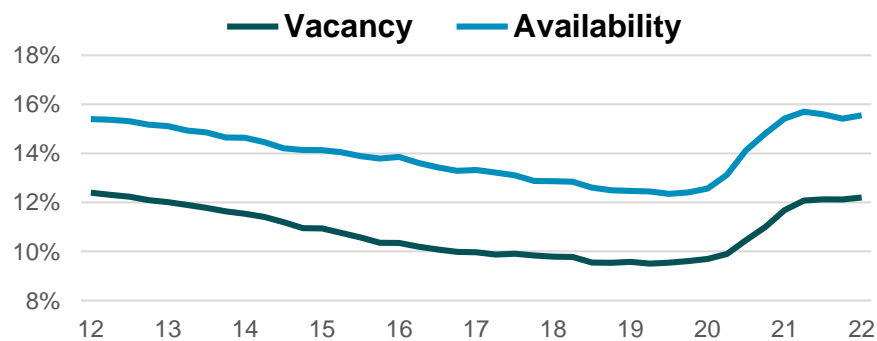
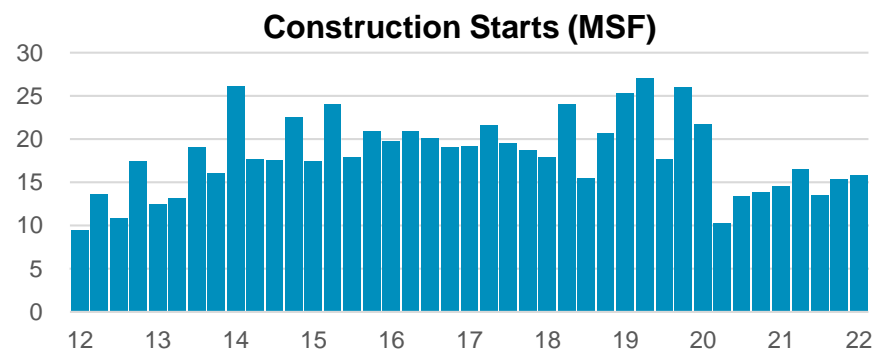
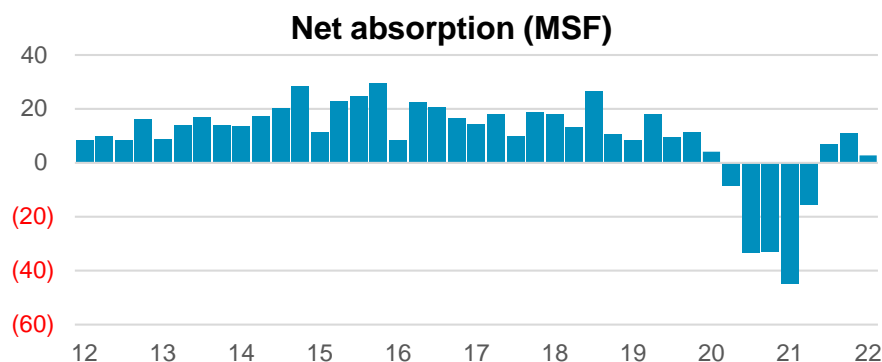


Source: CEIC Drewry Supply Chain Advisors, May 2022

**Uffici**

# Negli Stati Uniti il mercato degli uffici mostra i primi segnali di ripresa

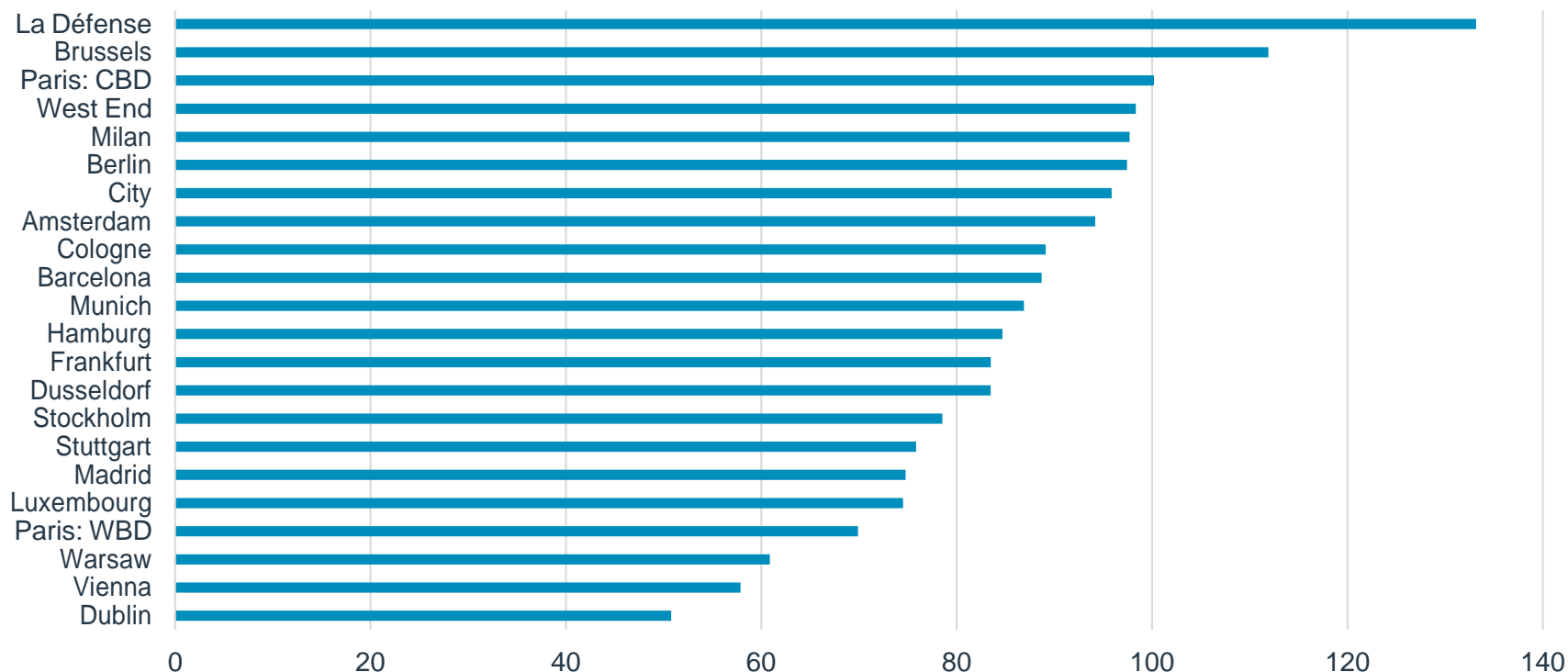
Alla fine del 2021, sia la domanda di uffici, che la crescita dei canoni di locazione sono tornati in territorio positivo, gli spazi sfitti si sono stabilizzati, la disponibilità è diminuita e l'avvio di nuove costruzioni ha rallentato rispetto ai livelli prepandemici. Permangono delle difficoltà e la selezione degli asset sarà fondamentale, ma nel mercato degli uffici statunitense ci sono i primi segnali di ripresa.



# I fondamentali degli uffici in locazione in Europa sono ben posizionati per affrontare le difficoltà in arrivo

I volumi di locazione hanno continuato a mostrare uno slancio di crescita nel corso dell'anno. Il numero di spazi liberi si è stabilizzato e in alcuni mercati sta diminuendo.

Rolling annual take up in Q1 2022 vs pre-pandemic average

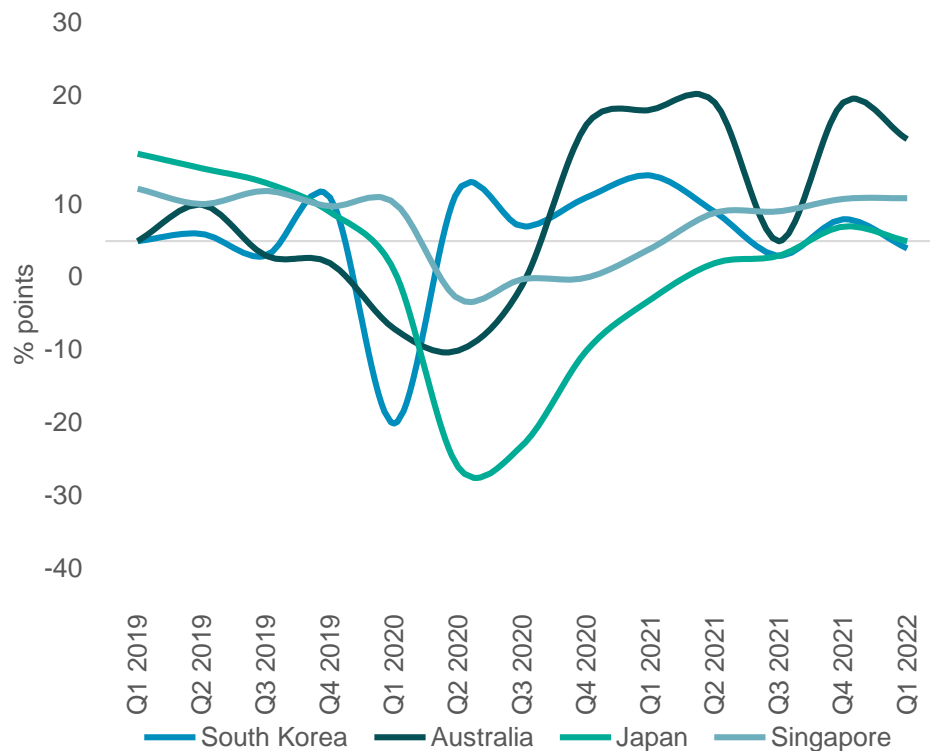


Source: PMA Q1 2022

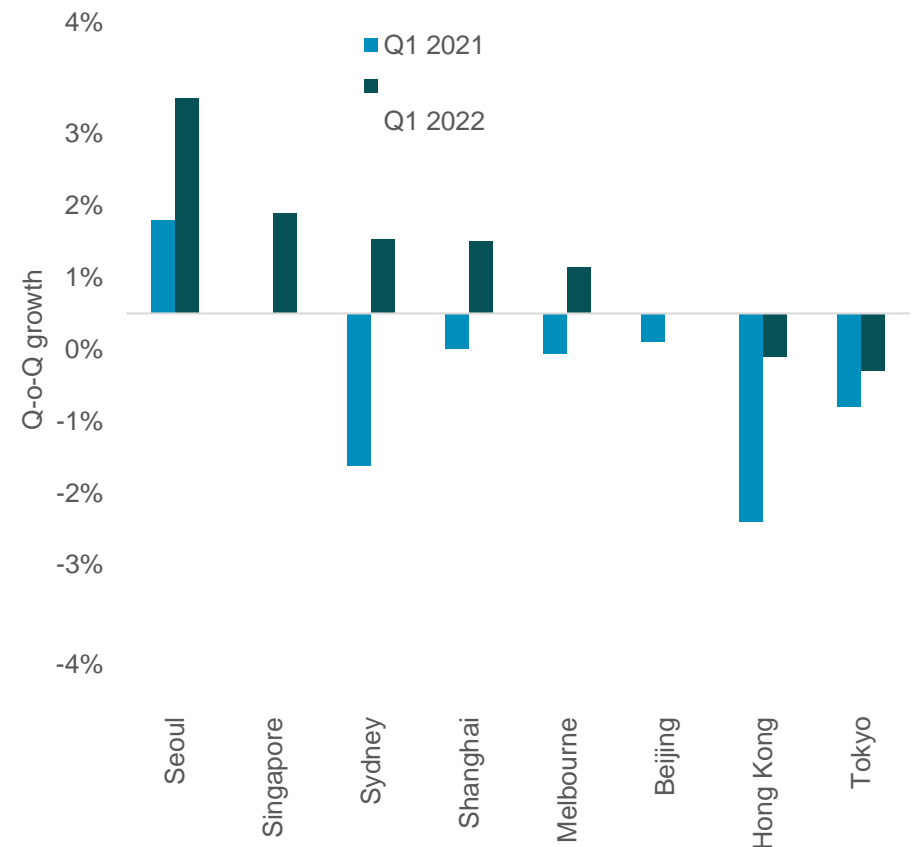
# Gli uffici dell'area APAC beneficiano del ritorno al lavoro in ufficio

Il miglioramento del sentiment delle imprese, favorito dalle riaperture, ha contribuito a spingere il sentiment del mercato delle locazioni e l'andamento dei canoni di locazione degli uffici.

Business confidence return to pre-pandemic level



Grade-A CBD office rental growth (Q1 2022 vs Q1 2021)



Note: Grade-A rent represent net effective rents in CBD/core locations of each respective market

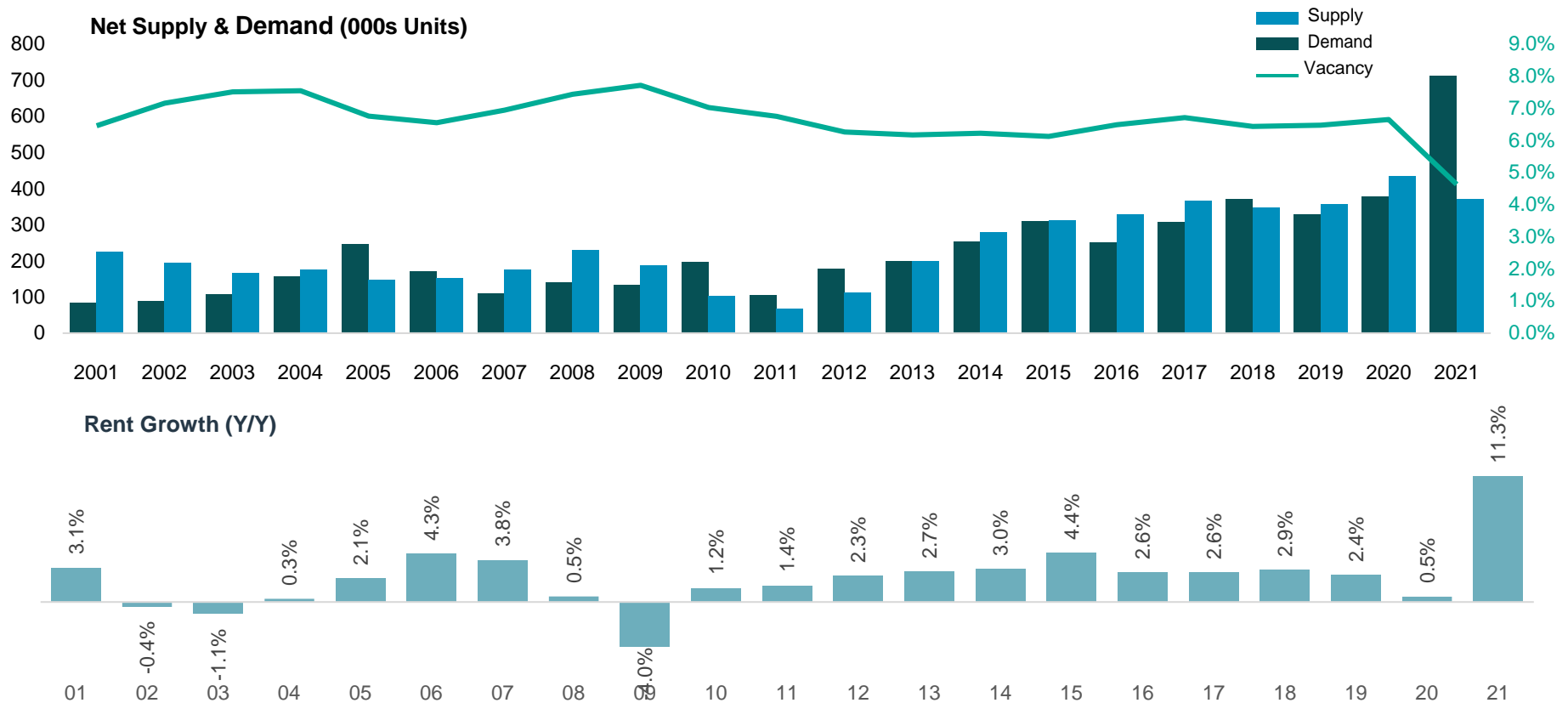
Source: Bank of Korea, NAB Business Survey, BOJ Tankan, Singapore commercial credit bureau's business optimism index, CBRE, JLL, April 2022.



# Residenziale

# Il mercato degli appartamenti negli Stati Uniti non è mai stato così forte

Nel 2021, il mercato statunitense degli appartamenti ha registrato tassi di assorbimento netto, di occupazione e di crescita dei canoni di locazione record. La domanda è probabilmente destinata a calare rispetto al picco del 2021, ma la nuova offerta rimane relativamente contenuta e le prospettive di breve termine si confermano solide.

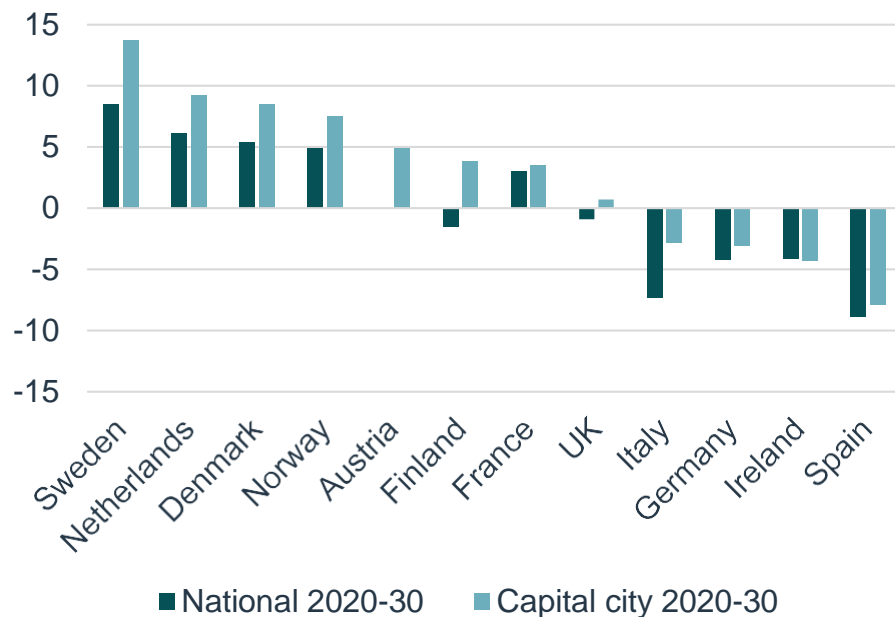


Source: CoStar (as of Dec 2021)

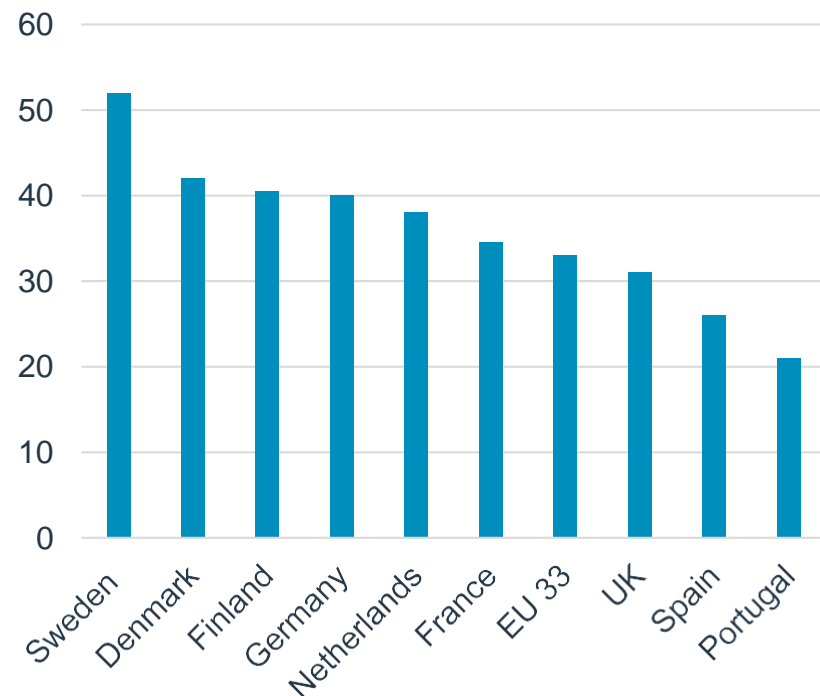
# La performance dei mercati residenziali europei dipende da contesti demografici molto diversi tra loro

Le fasce d'età che guidano la domanda di alloggi multifamiliari e unifamiliari continueranno ad allargarsi in diverse città europee, nonostante la situazione stazionaria della crescita demografica complessiva. Anche la contrazione delle dimensioni dei nuclei familiari dei giovani e degli anziani è un elemento favorevole.

**National & capital city population change in age 20-44 segment**



**Percentage of single person households**

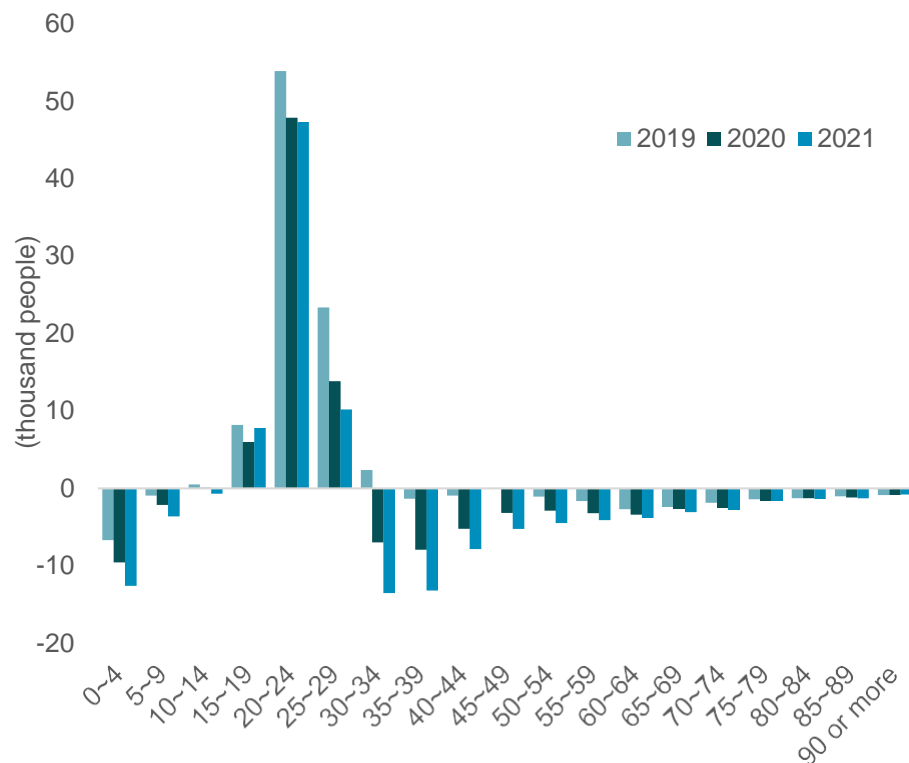


Source: Oxford Economics, Nuveen, 2022

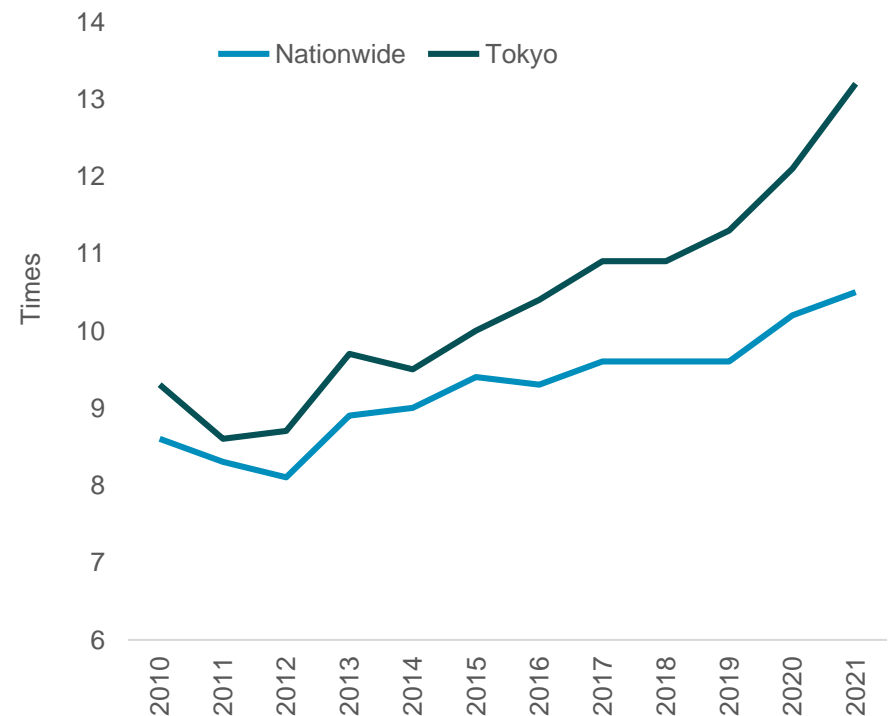
# Elementi strutturali favorevoli sostengono il settore multifamiliare in Giappone

La capacità di attrazione delle aree centrali delle città, insieme ai vincoli di prezzo degli alloggi, continuano a spingere l'afflusso di popolazione giovane e, a sua volta, la domanda di immobili multifamiliari

Population net inflow into Tokyo 23 wards



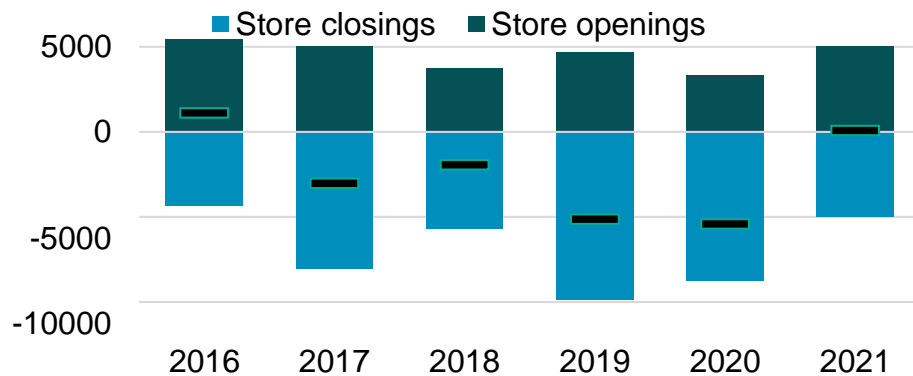
Housing affordability



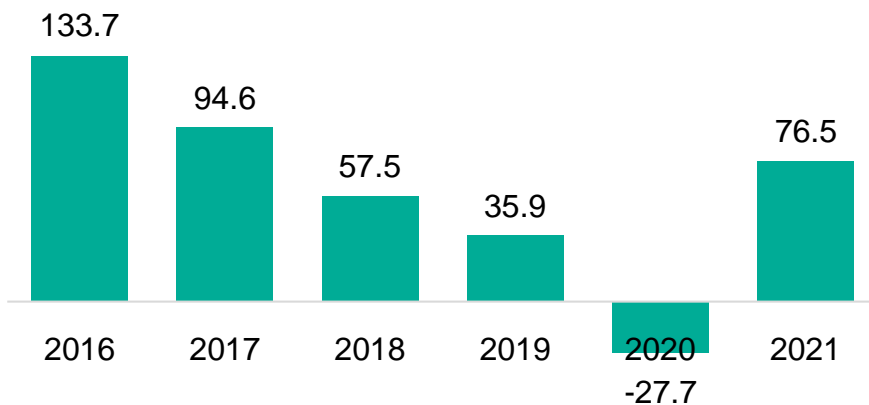
# Retail

# Il retail statunitense ha avuto un grande 2021

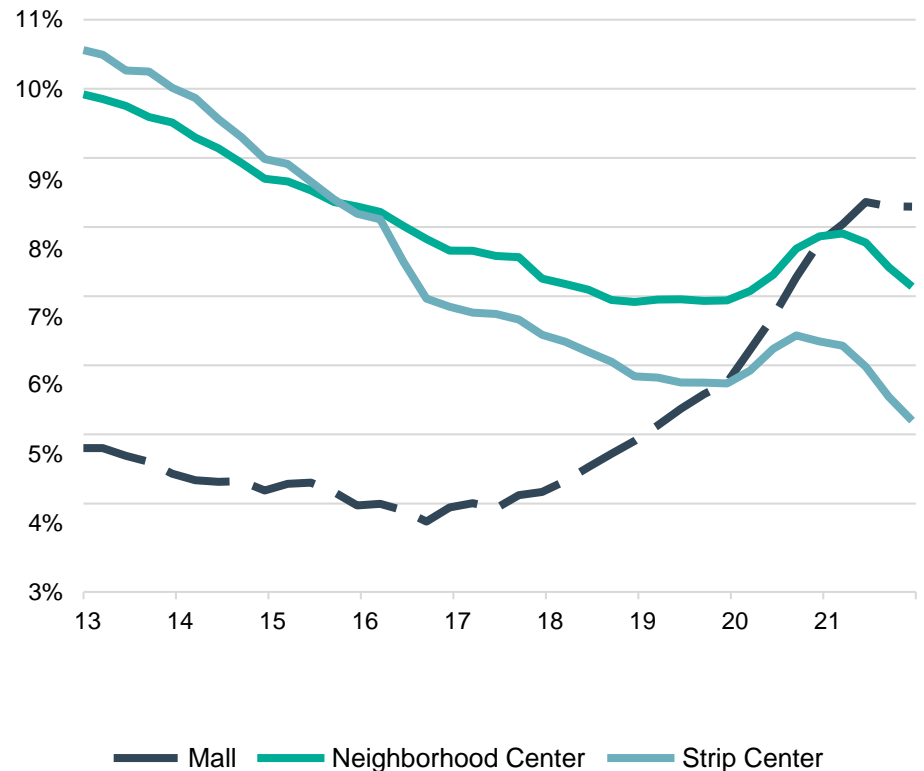
Grazie ai livelli record raggiunti dai consumi personali, spinti dagli stimoli federali, il 2021 ha registrato il minor numero di fallimenti degli ultimi cinque anni, le aperture di negozi hanno superato le chiusure per la prima volta dal 2016 e il livello di assorbimento netto è stato il più alto dal 2017. I centri commerciali hanno continuato a incontrare delle difficoltà, mentre i centri di quartiere hanno mostrato capacità di resilienza.



**Net absorption (Millions sq ft)**



**Vacancy**

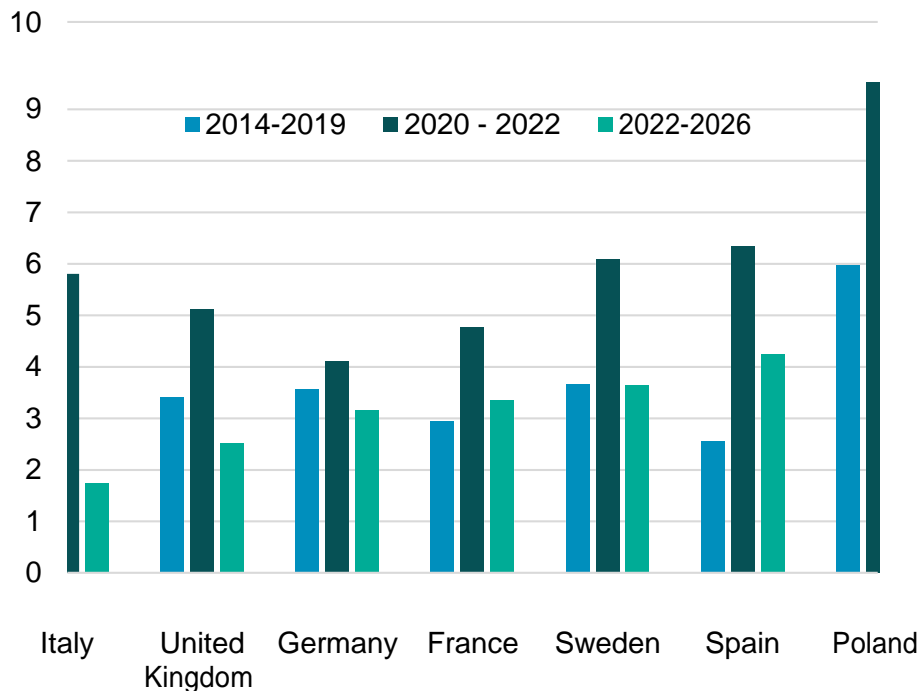


Source: CoStar; CoreSight Research (as of Dec 2021)

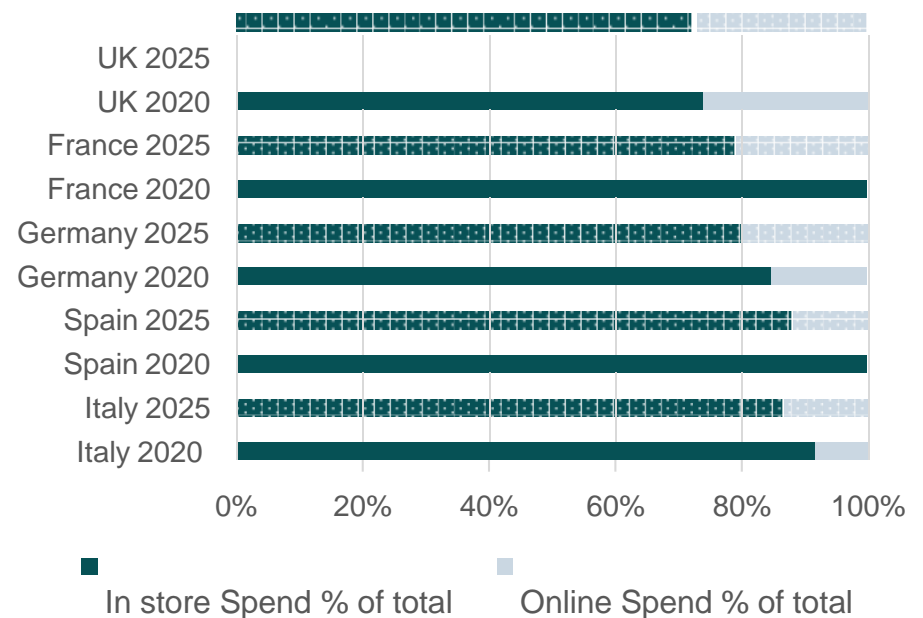
# I mercati retail europei in ripresa, grazie ai consumatori che spingono la crescita economica

I mercati europei del retail sono riemersi con decisione dalle chiusure forzate, sostenuti dalla domanda repressa dei consumatori e dai risparmi accumulati. I cambiamenti strutturali e lo shopping online continueranno a richiedere una certa capacità di adattamento agli asset retail, ma i negozi rimangono l'epicentro degli acquisti.

Nominal retail sales growth % p.a.



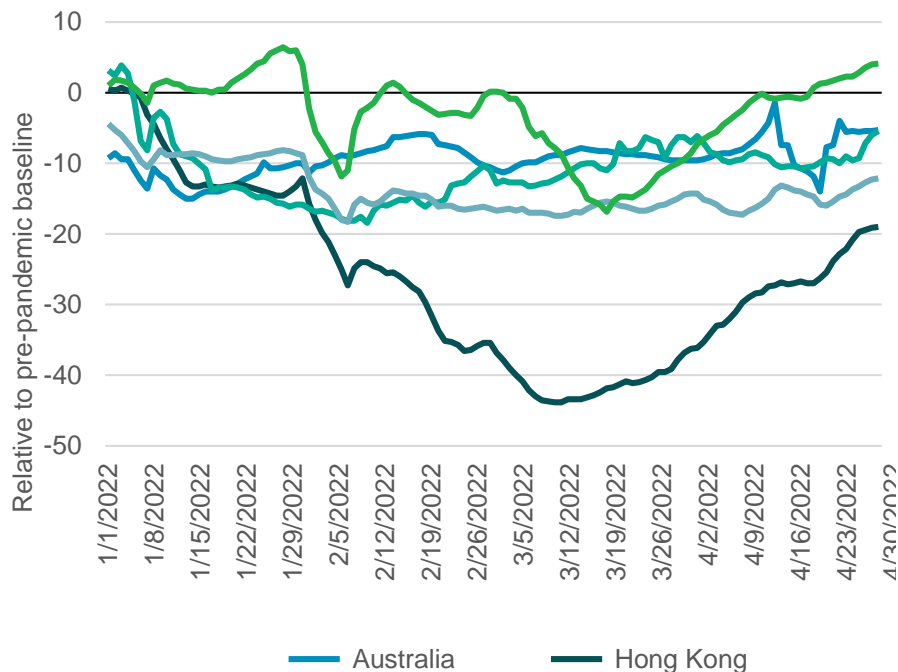
European retail stores will continue to take the lions share of spend



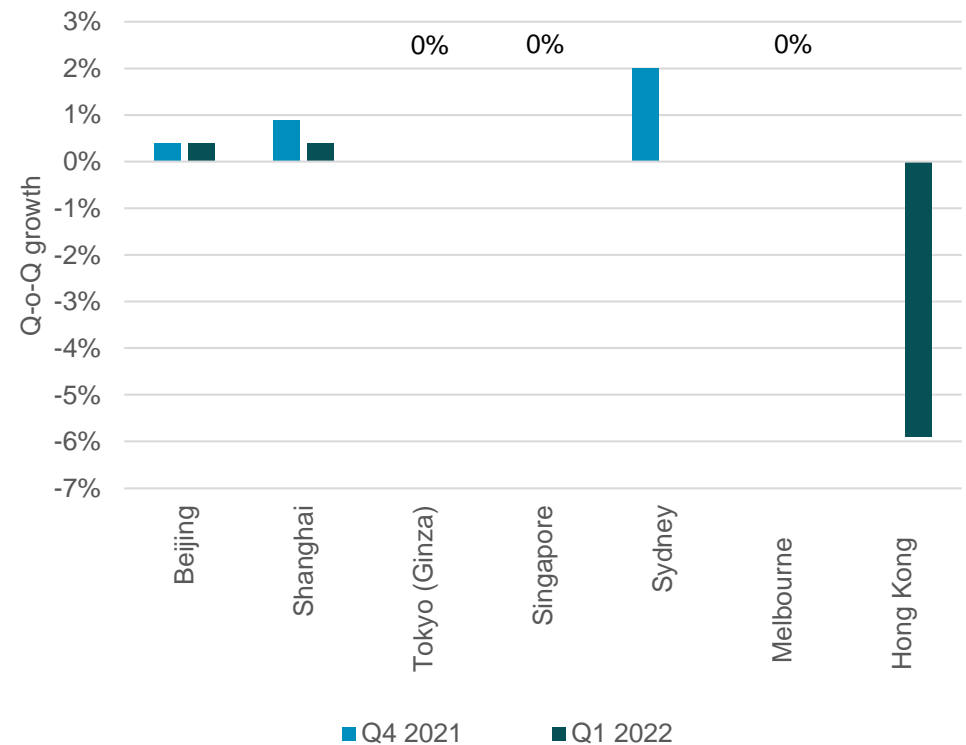
# L'afflusso di clienti sta migliorando, ma la domanda è ancora debole

L'aumento dei rischi macro e inflazionistici potrebbe frenare il ritrovato ottimismo dei retailer. I proprietari delle strutture retail sono ancora concentrati sui rimanenti spazi sfitti, e questo limita la crescita degli affitti

Google mobility index – retail and recreation  
(7-day moving average)



Retail rental growth



Note: Retail rental growth refers to high streets in prime areas except Beijing, Shanghai, Singapore, Sydney and Melbourne.

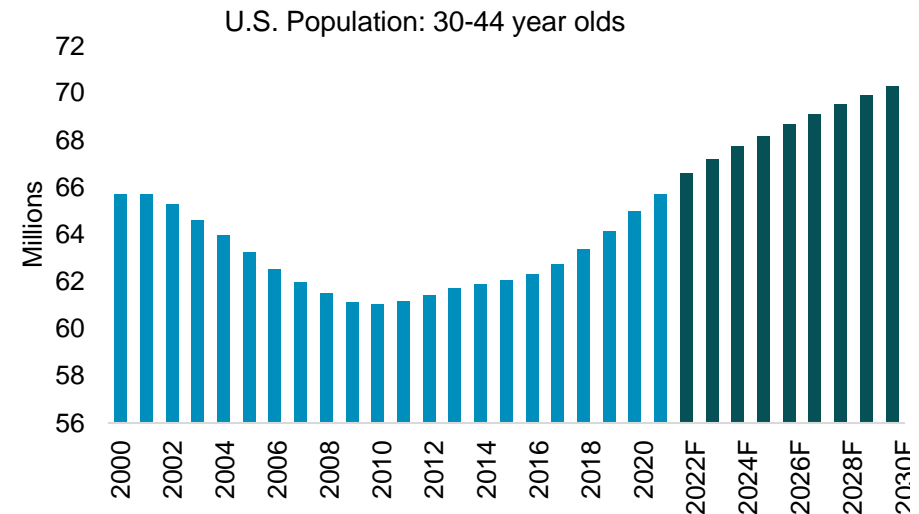
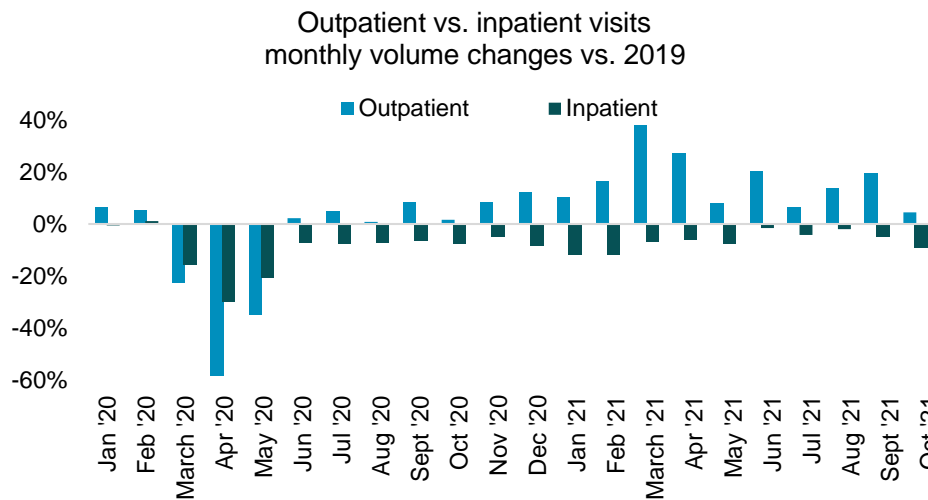
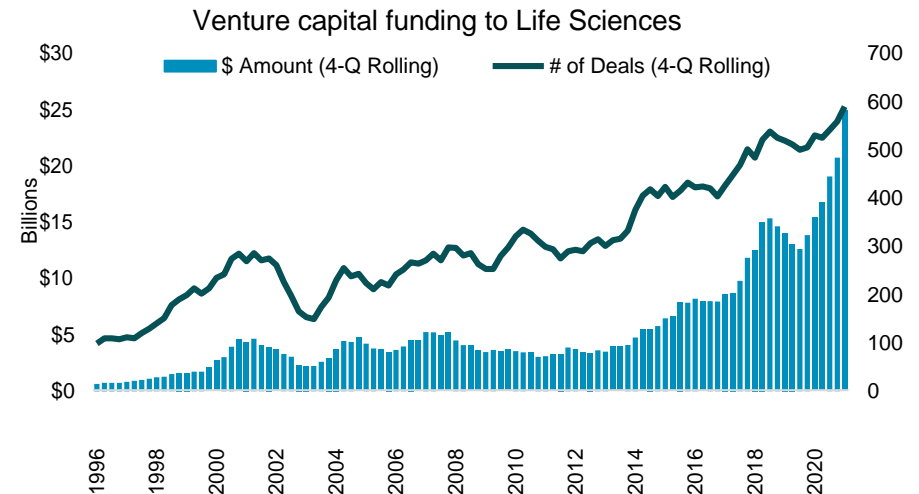
Source: CEIC, Google mobility, CBRE, May 2022.



# Settori alternativi

# I settori alternativi negli Stati Uniti si confermano solidi

- Le visite ambulatoriali continuano ad aumentare rispetto ai dati pre pandemici, sostenendo una forte domanda di studi medici
- I fondi di venture capital si confermano focalizzati sull'innovazione nell'industria farmaceutica e biotech, sostenendo il settore delle life sciences
- L'ingresso dei millennial nella fase in cui si inizia a progettare una famiglia continua a sostenere il settore degli affitti monofamiliari

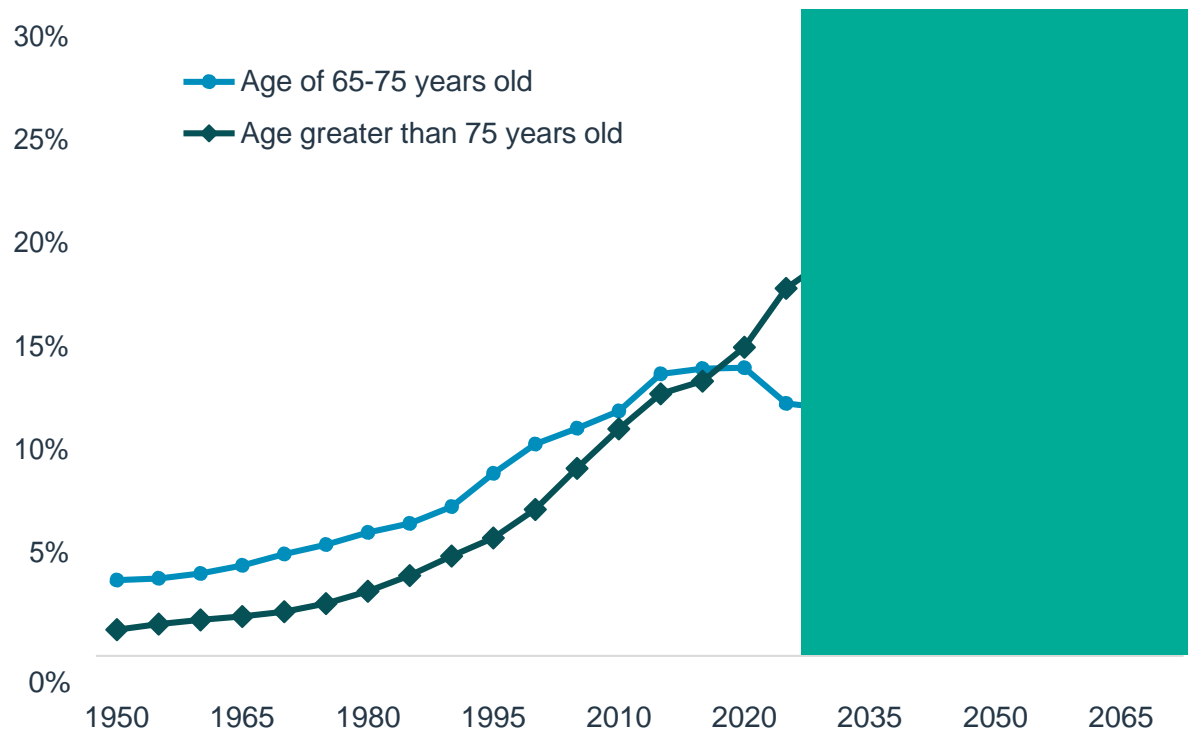


Source: Strata Decision Technology; Green Street; Real Capital Analytics, January 2022

# Le residenze per anziani in Giappone

La percentuale di persone con più di 75 anni in Giappone è in rapido aumento, ma c'è una carenza di residenze per anziani. Si crea l'opportunità di risolvere un bisogno sociale.

Ratio of population by age group in Japan

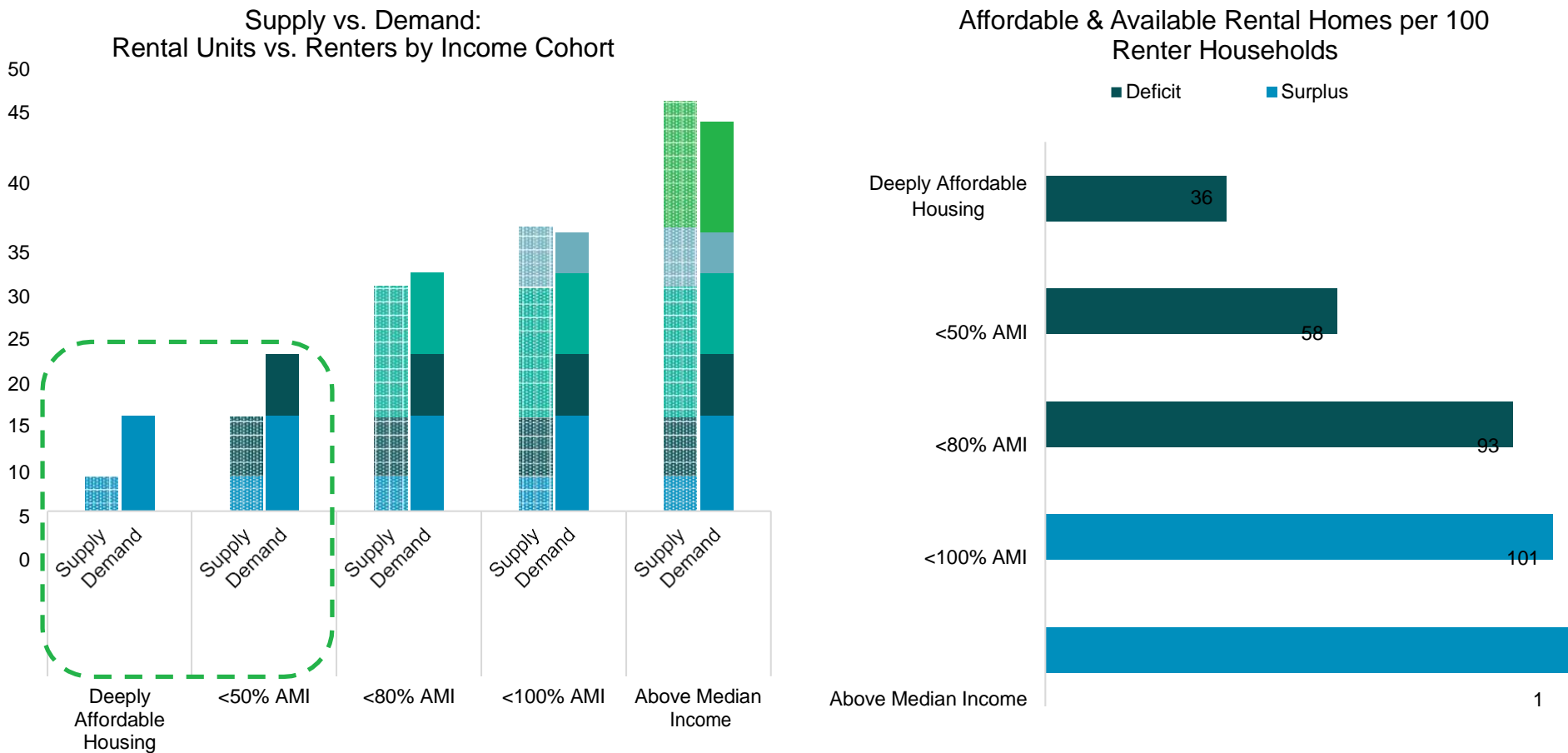


Source: For data up to 2016, Statistics Bureau (Ministry of Internal Affairs and Communications), For data from 2020 onwards. National Institute of Population and Social Security Research.

# Impact investing

# Negli Stati Uniti la domanda di alloggi a prezzi accessibili è superiore all'offerta disponibile

C'è una carenza cumulativa di case in affitto a prezzi accessibili e disponibili per i livelli di reddito più bassi e un'eccedenza di case disponibili per i redditi più alti.



Source: LIHC tabulations of ACS PUMS data, June 2022Note: Supply is Incremental Increase in Affordable & Available Rental Homes; Demand is Incremental Increase in Households

# I nuclei familiari a basso reddito che vivono in affitto sono i più colpiti dall'aumento dei canoni di locazione negli Stati Uniti

L'attuale contesto inflazionistico ha messo a dura prova le famiglie a basso reddito con alloggi in affitto, accentuando i problemi di disparità di reddito.

