

Immobiliare: perché il momento per investire è adesso

Una lettura per aree geografiche estratta dal report “Global Trends & Tactics” di Nuveen Real Estate

Punti chiave

- I valori immobiliari globali hanno completato il repricing
- I fondamentali restano solidi, con un’offerta ai minimi da oltre un decennio
- Per mitigare la volatilità, privilegiare i flussi reddituali generati da conduttori di elevato standing creditizio
- Valutare un’esposizione ai settori con domanda anticiclica, come lo storage, l’edilizia residenziale a prezzi accessibili e lo student housing
- Puntare su segmenti resilienti, come il sanitario e il retail grocery-anchored



Donald Hall
Global Head of Research



Abigail Dean
Global Head of Strategic Insights



Angela Goodings
Head of European Research



Harry Tan
Head of Asia Pacific Research

Una svolta globale

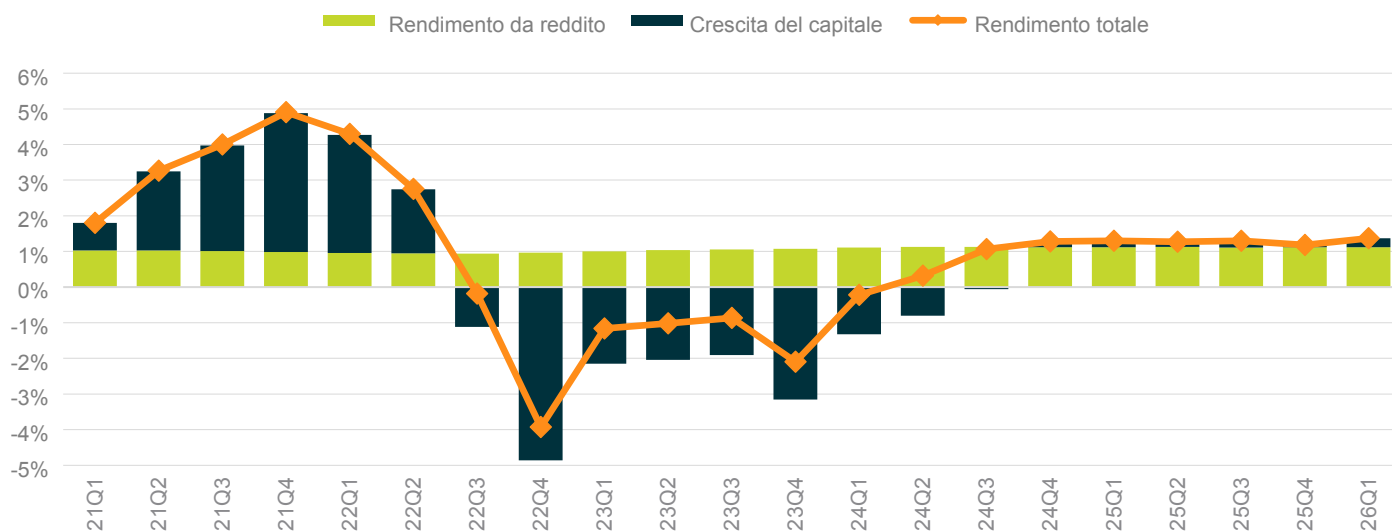
Il settore immobiliare privato globale ha registrato otto trimestri consecutivi di rendimenti totali positivi. Dopo la correzione del 2022–2024, i valori si sono stabilizzati e stanno tornando ad apprezzarsi nella maggior parte dei mercati. I volumi delle transazioni sono cresciuti del 24% su base annua, raggiungendo i 936 miliardi di dollari e, con i prezzi ancora inferiori ai picchi del 2019, il punto di ingresso resta interessante¹. I rendimenti sono oggi trainati principalmente dai flussi reddituali piuttosto che dalla crescita del capitale — ma è proprio questo l'aspetto rilevante: la finestra di investimento resta aperta per chi intende cogliere le opportunità offerte da questa nuova fase del ciclo. Riteniamo che l'annata sia particolarmente favorevole sia per l'equity che per il debito. Per i finanziatori, i rapporti loan-to-value (LTV) sono destinati a ridursi ulteriormente con l'aumento dei valori patrimoniali, rendendo l'asset class progressivamente meno rischiosa e con un significativo potenziale di rialzo all'orizzonte.

Sebbene i fondamentali globali restino solidi, le pressioni inflazionistiche legate al conflitto con l'Iran rendono la selettività più cruciale che mai. Gli investitori che si concentrano sul settore immobiliare essenziale — asset sostenuti da una domanda strutturale piuttosto che da venti favorevoli di natura ciclica — si trovano nella posizione migliore per cogliere la crescita e gestire il rischio associato a un'inflazione persistente e a un possibile aumento dei tassi.

La finestra di investimento resta aperta per chi intende cogliere le opportunità offerte da questa fase del ciclo.

Il settore immobiliare globale ha registrato rendimenti positivi negli ultimi otto trimestri

Rendimenti trimestrali globali senza leva finanziaria



Fonte: MSCI Global Quarterly Property Index (dati del primo trimestre 2026 pubblicati a giugno 2026); Nuveen Real Estate Research.

Fondamentali solidi, capaci di reggere alla tempesta

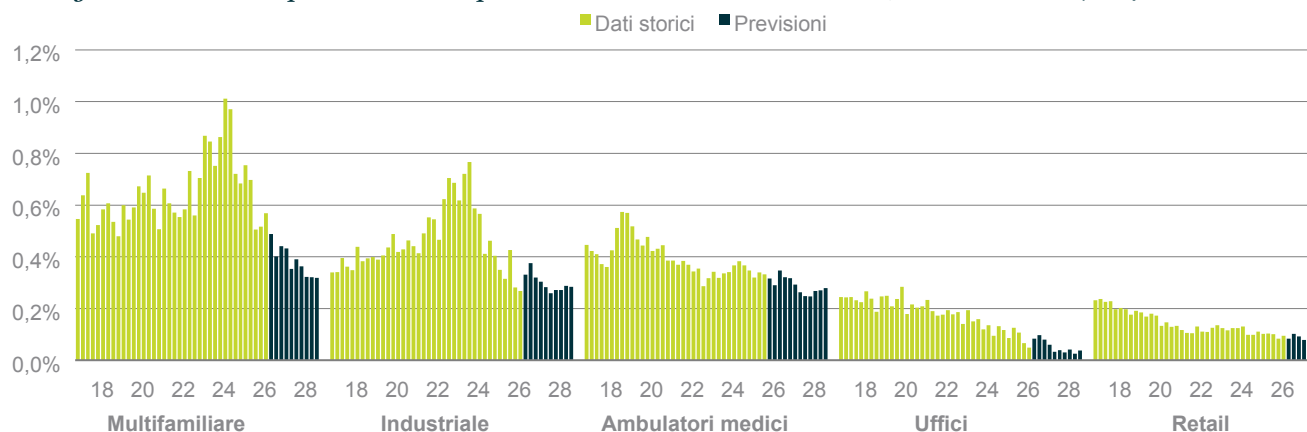
Nel secondo trimestre del 2026 l'economia statunitense ha proseguito la sua espansione, con il PIL in crescita a un ritmo annualizzato stimato del 2,3%², sostenuto dagli investimenti in infrastrutture per l'intelligenza artificiale e dalla spesa dei consumatori. Le tensioni in Medio Oriente hanno generato pressioni inflazionistiche e spinto al rialzo i tassi a lungo termine, ma questo effetto è stato in parte compensato dai tagli fiscali previsti dal "One Big Beautiful Bill Act" e da una sentenza favorevole della Corte Suprema in materia di dazi doganali. Tutte le principali asset class immobiliari, con la sola eccezione degli uffici, hanno registrato una crescita su base annua dei volumi di vendita nel secondo trimestre, con gli incrementi più significativi nei settori industriale e alberghiero. Il mercato immobiliare commerciale statunitense ha mantenuto un andamento positivo nel primo semestre del 2026: il volume delle transazioni è salito a 136,6 miliardi di dollari nel secondo trimestre, in crescita del 14% su base annua³.

Il contesto dell'offerta diventa favorevole grazie al calo delle consegne

Per gli investitori che si affacciano oggi sul mercato, il contesto dell'offerta negli Stati Uniti non potrebbe essere più favorevole. Nei prossimi anni le consegne di nuovi progetti immobiliari sono destinate a toccare i minimi dell'ultimo decennio e oltre, un fattore che limiterà l'afflusso di nuova offerta e sosterrà il miglioramento dei fondamentali, riducendo progressivamente la pressione competitiva sugli asset esistenti.

Consegne destinate a toccare i minimi degli ultimi dieci anni

Consegne trimestrali in percentuale del patrimonio immobiliare esistente (1° trimestre 2017 – 4° trimestre 2028)



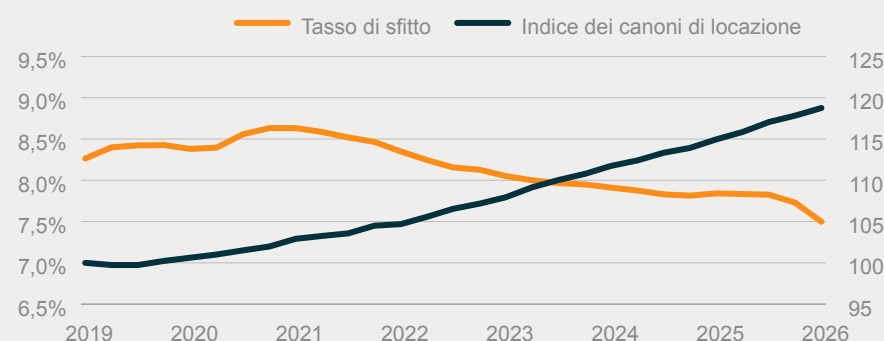
Fonte: MSCI Global Quarterly Property Index (dati del primo trimestre 2026 pubblicati a giugno 2026); Nuveen Real Estate Research.

Settore in primo piano: dove la demografia incontra il settore immobiliare — l'opportunità nel settore sanitario

I fondamentali strutturali degli edifici per cure ambulatoriali (MOB) non sono mai stati così solidi. Si prevede che la popolazione di età superiore ai 75 anni crescerà del 58% entro il 2040, mentre negli ultimi dieci anni i ricoveri ospedalieri sono diminuiti del 10% e le visite ambulatoriali sono aumentate del 13%. Il tasso di occupazione si attesta al massimo ciclico del 93%, la domanda ha superato l'offerta in 19 degli ultimi 20 trimestri e gli avvi delle costruzioni si sono dimezzati dal 2022. Gli attuali proprietari sono destinati a beneficiare di un maggiore potere di determinazione dei prezzi e di una crescita dei redditi resiliente.

L'invecchiamento della popolazione e il passaggio alle cure ambulatoriali sostengono una forte domanda

Tasso di sfritto e canoni di locazione per gli edifici adibiti a studi medici



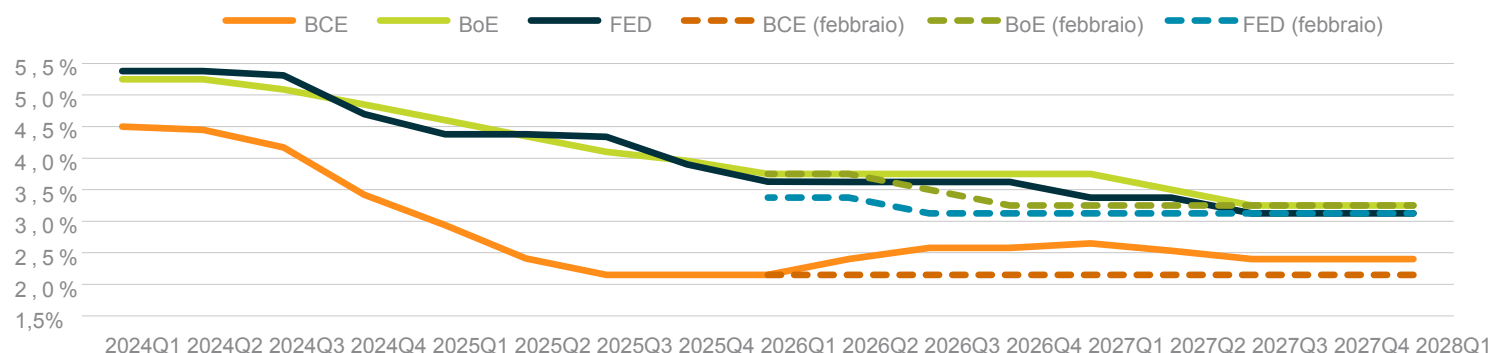
Fonte: Revista (primo trimestre 2026), American Hospital Association (giugno 2025), Awean Real Estate Research (maggio 2026).

Valori riprezzati, opportunità in crescita

Nel secondo trimestre del 2026 il PIL dell'Eurozona ha accelerato, superando ampiamente la stima di consenso dello 0,2%. L'economia si è dimostrata particolarmente resiliente nonostante lo shock energetico innescato dal conflitto tra Stati Uniti e Iran, con una crescita diffusa in tutte le principali economie. L'inflazione si è attenuata al 2,8% a giugno grazie al calo dei prezzi del petrolio, sebbene la recente riacutizzazione del conflitto renda le prospettive inflazionistiche — e di conseguenza il percorso della politica monetaria — ancora incerte. Il settore immobiliare commerciale europeo ha tuttavia già attraversato una correzione sostanziale, con valutazioni ai minimi ciclici rispetto alle asset class concorrenti: un cuscinetto significativo che rende il settore interessante su base risk-adjusted. I dati preliminari indicano che i volumi delle transazioni immobiliari europee hanno raggiunto i 53 miliardi di euro nel secondo trimestre, in crescita del 6% su base annua⁴. Nonostante volumi inferiori alle attese, le prospettive a medio termine restano positive, anche in virtù del significativo pipeline di operazioni rinviate ancora in attesa di conclusione. Si prevede che i volumi di investimento in Europa raggiungano i 251 miliardi di euro nel 2026, per poi salire a 297 miliardi di euro nel 2027. L'attuale rallentamento sembra dunque posticipare i tempi della ripresa, non comprometterla. In questo contesto, la selezione degli asset — piuttosto che l'allocazione settoriale — resta il fattore chiave per generare sovraperformance.

Il dato sull'inflazione IPC più recente è determinato quasi interamente dai prezzi dei carburanti, il che ha determinato una revisione al rialzo delle aspettative sui tassi di riferimento

Previsione sul tasso di riferimento (mediana del consenso)



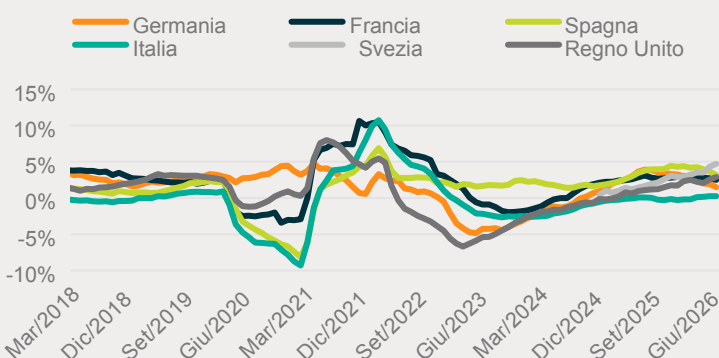
Fonte: MSCI Global Quarterly Property Index (dati del primo trimestre 2026 pubblicati a giugno 2026); Nuveen Real Estate Research.

Settore in primo piano: i beni di prima necessità prevalgono in tempi di incertezza

La fiducia dei consumatori in tutta l'UE è migliorata nel secondo trimestre del 2026, ma rimane cauta, con piani di spesa contenuti rispetto ai livelli pre-conflitto, poiché l'elevata inflazione erode il potere d'acquisto reale. Detto questo, due fattori importanti sostengono la resilienza. I mercati all'ingrosso dell'energia elettrica in Europa hanno raggiunto una notevole maturità dopo la crisi energetica del 2022 e i tassi di risparmio delle famiglie si attestano a 200 punti base al di sopra della media di lungo periodo, fornendo un cuscinetto significativo. Per gli investitori immobiliari, il settore retail europeo si distingue chiaramente: rendimenti elevati, forti flussi di reddito e un'offerta vicina ai minimi storici stanno intensificando la concorrenza e creando condizioni favorevoli per gli attuali proprietari di asset. In tempi di incertezza macroeconomica, il retail grocery-anchored e quello di prossimità, trainati dalla spesa non discrezionale, sono proprio i settori in cui il capitale dovrebbe concentrarsi.

Finora tutto bene: la spesa al dettaglio mostra resilienza

Spesa al dettaglio in Europa – Crescita del volume su base annua rolling a 12 mesi



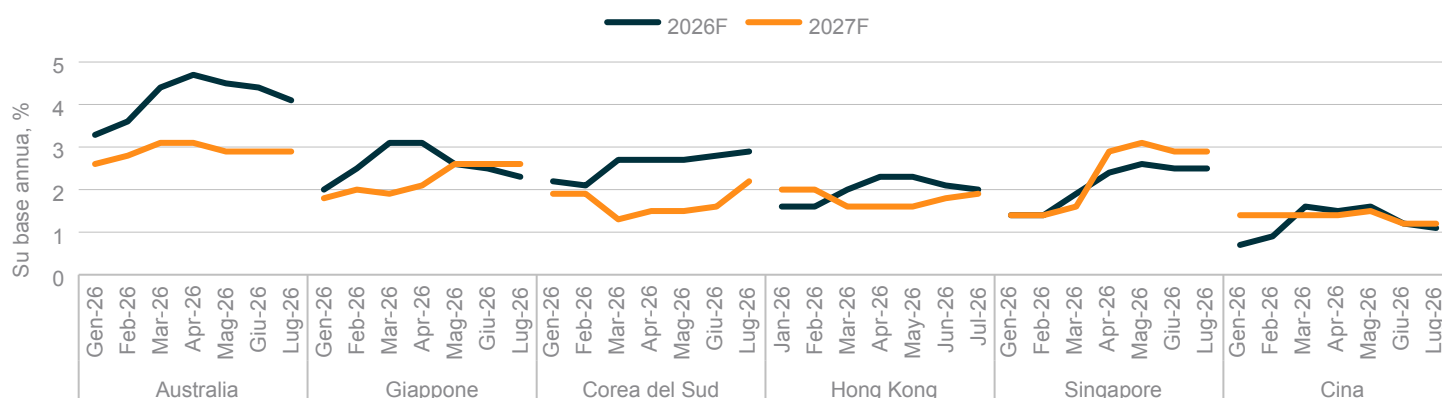
Fonte: Macrobond luglio 2026, Nuveen Real Estate Research.

I venti favorevoli strutturali rimangono intatti nonostante le difficoltà a breve termine

Le economie dell'Asia-Pacifico hanno dimostrato resilienza nonostante gli ostacoli esterni. La crescita del PIL reale in tutta la regione rimane sostanzialmente positiva, con previsioni per la Cina intorno al 4,5%, per Singapore intorno al 2% e per l'Australia tra il 2% e il 2,5% nel 2026. La domanda interna, alla vigilia del conflitto in Medio Oriente, si è dimostrata relativamente resiliente, contribuendo a sua volta a sostenere la crescita nonostante i crescenti ostacoli. In particolare, i mercati del lavoro sono in buona salute, con un tasso di disoccupazione generalmente inferiore alle medie decennali, il che sostiene la spesa dei consumatori anche in un contesto di crescenti preoccupazioni relative all'accessibilità economica dovute all'aumento dei costi del carburante. Le banche centrali nella maggior parte dei mercati hanno adottato un atteggiamento attendista a causa di un'inflazione più persistente del previsto e di condizioni finanziarie più restrittive, con il Giappone come eccezione più evidente: la Bank of Japan ha già attuato un aumento dei tassi a giugno, mentre un altro aumento è ancora previsto per il 2026. L'attività di investimento nella regione è migliorata significativamente nel secondo semestre del 2025, registrando un aumento del 36% rispetto al primo semestre, con l'Australia e la Corea del Sud che hanno registrato uno slancio particolarmente forte, compreso tra il 30% e il 40%. Tuttavia, i flussi potrebbero rallentare nel prossimo trimestre circa, a causa di un clima di fiducia più fragile nei mercati dei capitali dovuto a un contesto economico in rallentamento, mentre lo spread tra domanda e offerta si allarga a causa della cautela degli investitori.

Figura 6: Revisione al rialzo delle previsioni di inflazione per il 2026

Previsione di crescita del PIL reale nel 2026



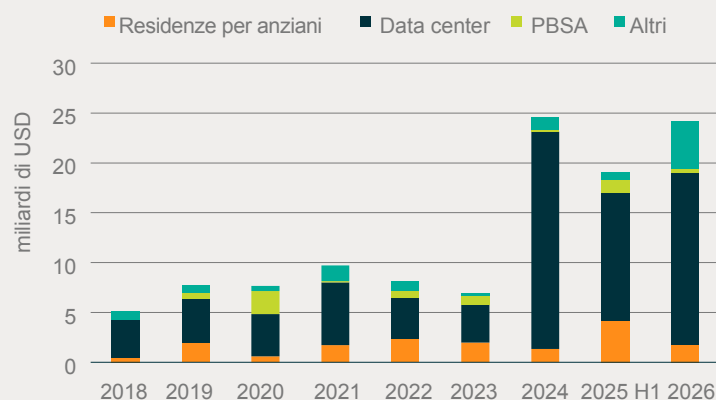
Fonte: MSCI Global Quarterly Property Index (dati del primo trimestre 2026 pubblicati a giugno 2026); Nuveen Real Estate Research.

Settore in primo piano: i settori alternativi in crescita nell'Asia-Pacifico

La liquidità degli investimenti continua a confluire nei settori alternativi, sostenuta dai venti favorevoli della domanda strutturale. In Australia, le iscrizioni di nuovi studenti stranieri registrano un andamento positivo, con il governo impegnato ad ampliare il numero di posti disponibili, sostenendo così una forte domanda di abitazioni per studenti (PBSA) in un mercato caratterizzato da un'offerta insufficiente. Anche il settore delle residenze per anziani sta attirando una base sempre più ampia di investitori istituzionali, sostenuta dall'invecchiamento demografico e dall'aumento della ricchezza tra gli anziani che decidono di trasferirsi in abitazioni più piccole. Per quanto riguarda altre notizie relative al settore residenziale, Warburg Pincus ha recentemente annunciato l'acquisizione di JSB Co. Ltd, un operatore nel settore dello student housing che gestisce 2.700 immobili in tutto il Giappone. Il settore residenziale rappresenta ora il 9% del fatturato totale degli investimenti commerciali nell'Asia-Pacifico, il livello più alto degli ultimi 10 anni.

L'interesse per i settori alternativi rimane forte

Investimenti alternativi nell'Asia-Pacifico per settore



Fonte: Macrobond, luglio 2026, Nuveen Real Estate Research.

Il presente documento è una sintesi del report “Global Trends & Tactics Q3 2026” di Nuveen Real Estate, che contiene raccomandazioni di investimento dettagliate relative ai settori degli uffici, della logistica, residenziale, del retail e degli investimenti alternativi nelle diverse regioni. Per accedere al report completo, si prega di contattare il proprio referente in Nuveen. Non avete un referente in Nuveen? Visitate la nostra [pagina “Contattaci”](#).

Per ulteriori informazioni, visita il sito nuveen.com/realestate

Note finali

1 Real Capital Analytics; Nuveen Real Estate Research (dati sulle transazioni del 26° trimestre al 24 luglio 2026).

2 Moody's Analytics, luglio 2026, Nuveen Real Estate Research.

3 RCA, Nuveen Real Estate Research, luglio 2026.

4 Savills, luglio 2026.

Il presente materiale non intende costituire una raccomandazione o una consulenza in materia di investimenti, non costituisce una sollecitazione all'acquisto, alla vendita o alla detenzione di un titolo o di una strategia di investimento e non viene fornito in qualità di consulente fiduciario. Le informazioni fornite non tengono conto degli obiettivi o delle circostanze specifiche di alcun investitore in particolare, né suggeriscono alcuna linea di condotta specifica. Le decisioni di investimento devono essere prese in base agli obiettivi e alle circostanze dell'investitore e previa consultazione con i propri consulenti finanziari. Le opinioni e i pareri espressi hanno esclusivamente scopo informativo ed educativo alla data di produzione/redazione del presente documento e possono variare in qualsiasi momento senza preavviso in base a numerosi fattori, quali le condizioni di mercato o di altro tipo, gli sviluppi normativi e legislativi, ulteriori rischi e incertezze, e potrebbero non verificarsi. Il presente materiale può contenere informazioni “previsionali” che non sono di natura puramente storica. Tali informazioni possono includere, tra l'altro, proiezioni, previsioni, stime dei rendimenti di mercato e la composizione del portafoglio proposta o prevista. Eventuali modifiche alle ipotesi formulate nella preparazione del presente materiale potrebbero avere un impatto significativo sulle informazioni qui presentate a titolo esemplificativo. **I dati relativi alle performance riportati si riferiscono a risultati passati e non costituiscono una previsione né una garanzia di risultati futuri.** Investire comporta dei rischi; è possibile la perdita del capitale.

Tutte le informazioni sono state ottenute da fonti ritenute affidabili, ma la loro accuratezza non è garantita. Non viene fornita alcuna dichiarazione o garanzia in merito all'accuratezza, all'affidabilità o alla completezza attuali di tali informazioni, né si assume alcuna responsabilità per le decisioni basate su di esse, che non devono essere considerate come tali. Per le definizioni dei termini e le descrizioni degli indici, si prega di consultare il glossario su nuveen.com. **Si prega di notare che non è possibile investire direttamente in un indice.**

Informazioni importanti sui rischi

Tutti gli investimenti comportano un certo grado di rischio e non vi è alcuna garanzia che un investimento generi una performance positiva in un determinato periodo di tempo. Gli investimenti azionari comportano dei rischi. Gli investimenti sono inoltre soggetti a rischi politici, valutari e normativi. La diversificazione è una tecnica che contribuisce a ridurre il rischio. Non vi è alcuna garanzia che la diversificazione protegga da una perdita di reddito. I titoli di debito o a reddito fisso sono soggetti a rischio di mercato, rischio di credito, rischio di tasso d'interesse, rischio di rimborso anticipato, rischio derivati, rischio di transazione “dollar roll” e rischio di reddito. All'aumentare dei tassi d'interesse, i prezzi delle obbligazioni diminuiscono. Gli investimenti esteri comportano rischi aggiuntivi, tra cui fluttuazioni valutarie, instabilità politica ed economica, mancanza di liquidità e standard legali e contabili diversi. Tali rischi sono amplificati nei mercati emergenti. Gli investimenti immobiliari sono soggetti a vari rischi associati alla proprietà di beni immobiliari, tra cui le fluttuazioni del valore degli immobili, spese più elevate o redditi inferiori alle aspettative, potenziali problemi ambientali e responsabilità, nonché rischi legati alla locazione degli immobili.

Nuveen, LLC offre soluzioni di investimento tramite i propri specialisti in materia. Le presenti informazioni non costituiscono una ricerca in materia di investimenti ai sensi della MiFID.

ARTICOLO DI OPINIONE. SI PREGA DI CONSULTARE LE INFORMAZIONI IMPORTANTI RIPORTATE NELLE NOTE FINALI.

NON ASSICURATO DALLA FDIC | SENZA GARANZIA BANCARIA | PUÒ PERDERE VALORE