

Primo trimestre 2026

Carenza abitativa globale e prospettive di ripresa: implicazioni strategiche per gli investimenti nel capitale naturale



Gwen Busby, PhD

*Head of Research and Strategy,
Nuveen Natural Capital*

Il settore dell'edilizia residenziale è uno dei principali driver del consumo di legno nei principali mercati sviluppati di tutto il mondo. Dopo anni di offerta insufficiente rispetto alla domanda, Stati Uniti, Canada, Australia, Regno Unito e Unione Europea si trovano tutti ad affrontare una grave carenza abitativa. Stimiamo che nei prossimi dieci anni saranno necessarie circa 5,1 milioni di nuove unità abitative all'anno solo per colmare il deficit in questi cinque mercati. Si tratta di un aumento di circa il 40% rispetto ai livelli attuali, che darebbe un notevole impulso alla domanda di legname sostenibile e di un'ampia gamma di prodotti in legno.

La soluzione alla carenza abitativa globale sembra apparentemente semplice: costruire più case. Tuttavia, un'analisi più approfondita rivela che le cause alla base di tale carenza variano a seconda del Paese e della regione. Mentre in alcuni mercati l'offerta edilizia è rimasta ben al di sotto del livello necessario a soddisfare la domanda, in altri è riuscita quasi a tenere il passo. In altri mercati,

invece, l'alto costo degli alloggi ha reso l'acquisto di una casa un obiettivo irraggiungibile per molti. Affrontare il problema dell'accessibilità degli alloggi – ovvero il rapporto tra redditi e prezzi – sarà fondamentale per sbloccare l'offerta di nuove abitazioni in questi mercati, ma le sfide legate alle tendenze macroeconomiche potrebbero richiedere tempo per essere superate. Inoltre, con l'aumento dell'attività edilizia residenziale, l'impatto sulla domanda di legname e sui mercati dei terreni forestali dipenderà dal mix di risorse interne e dal commercio internazionale di prodotti forestali di ciascun paese o regione.

La soluzione alla carenza abitativa globale richiederà probabilmente una combinazione di investimenti e politiche volte sia ad aumentare il ritmo della nuova edilizia residenziale sia a migliorare l'accessibilità economica. Il presente documento analizza il deficit abitativo e i fattori che hanno determinato anni di offerta costruttiva inferiore alla domanda. Esaminiamo le sfide di accessibilità per i potenziali acquirenti, nonché le dinamiche di mercato in evoluzione e le misure di policy volte a migliorare l'accessibilità e a stimolare la nuova produzione residenziale. Identifichiamo infine i nessi tra la domanda di legname nel settore immobiliare e gli investimenti in capitale naturale, evidenziando le aree di investimento in terreni forestali ben posizionate per beneficiare dell'attesa ripresa dell'attività costruttiva residenziale.

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

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

DEFICIT ABITATIVO GLOBALE

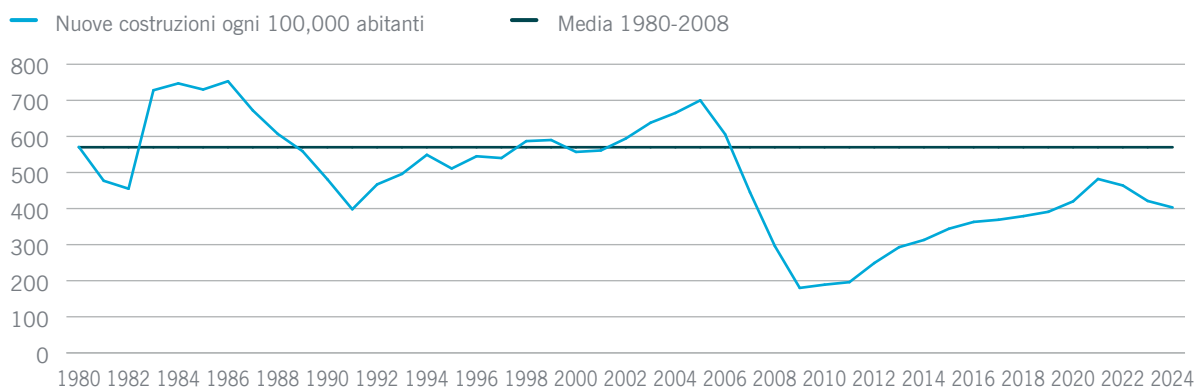
Le stime relative all'entità e alla durata della contrazione nel settore delle costruzioni variano da paese a paese, ma in molti mercati la flessione affonda le radici nel 2009, nel periodo successivo alla crisi finanziaria globale (GFC). Nessun mercato ha registrato un calo dell'attività residenziale più marcato degli Stati Uniti, dove il mercato immobiliare stesso aveva rappresentato il principale catalizzatore della crisi. Attualmente, il numero medio annuo di nuovi avviamenti edilizi negli Stati Uniti risulta inferiore del 40% rispetto alla media di lungo periodo pre-GFC (Figura 1). Dinamiche analoghe si osservano in altri principali mercati globali.

Come negli Stati Uniti, l'edilizia residenziale non è riuscita a tenere il passo con la domanda generata dalla crescita della popolazione in Canada, Australia, Regno Unito e gran parte dell'Unione Europea.

compensare il deficit cumulativo (Figura 2). In cima alla lista ci sono gli Stati Uniti, dove si stima che dal 2009 il settore immobiliare abbia registrato un deficit di circa 6 milioni di unità abitative.¹ Per colmare il deficit, gli Stati Uniti dovrebbero costruire circa 2,1 milioni di unità all'anno nei prossimi 10 anni, ben al di sopra dei livelli attuali di 1,3-1,4 milioni. In Canada, per compensare il deficit cumulativo dal 2009, il Paese dovrebbe costruire circa 280.000 unità all'anno rispetto alle 245.000 del 2024; L'Australia avrebbe bisogno di 245.000 unità all'anno rispetto alle 169.000 unità costruite nel 2024; il Regno Unito avrebbe bisogno di 254.000 unità all'anno rispetto alle sole 108.000 del 2024. Queste stime potrebbero essere prudenti poiché ipotizzano una crescita demografica nulla nei prossimi dieci anni.

Non sono disponibili dati comparabili a livello nazionale sulle nuove costruzioni per tutti i paesi membri dell'UE tuttavia, la figura 2 offre

Figura 1: Nuove costruzioni negli Stati Uniti ogni 100.000 abitanti



Fonte: Federal Reserve Bank di St. Louis. FRED, dati economici della Federal Reserve.

Sulla base delle statistiche nazionali, Regno Unito, Stati Uniti, Spagna e Germania sembrano essere i paesi con il maggiore deficit edilizio. Il ritmo di costruzione in Canada, Australia e Francia è più vicino alle medie storiche. Tuttavia, anche in questi paesi, i centri urbani in rapida crescita (ad esempio Toronto, Vancouver, Parigi, Sydney) sono probabilmente più colpiti dal deficit edilizio di quanto le medie nazionali possano suggerire, a causa della rapida urbanizzazione e della relativa scarsità di terreni edificabili.

Sebbene le stime sulla carenza di alloggi varino da paese a paese, il confronto tra la media annuale di nuovi cantieri avviati ogni 100.000 persone prima e dopo la crisi finanziaria globale ci permette di stimare il numero di unità necessarie per

un'indicazione dell'ampia gamma nell'avvio di nuovi cantieri e nelle variazioni osservate dal 2009 in tre Stati membri dell'UE. Sulla base dei propri dati, la Commissione europea stima che nei prossimi dieci anni saranno necessarie 2,25 milioni di unità all'anno, tenendo conto sia del deficit cumulativo che dei cambiamenti demografici previsti, rispetto alle circa 1,6 milioni di unità costruite nel 2024.² Nel complesso, questi dati suggeriscono che in tutta l'UE, negli Stati Uniti, Canada, Australia e Regno Unito, nei prossimi dieci anni dovranno essere costruite circa 5,1 milioni di unità abitative all'anno per soddisfare la domanda.

Quale sarà il catalizzatore della ripresa del settore residenziale e della costruzione di milioni di nuove unità abitative? Esistono ostacoli sia dal lato della

Figura 2: Una carenza di alloggi che si protrae da decenni

Media annuale di nuove costruzioni residenziali ogni 100mila abitanti

	1980-2008	2009-2024	% CHANGE
U.S.	570	341	-40%
Canada	618	577	-7%
Australia	828	773	-7%
U.K.	326	250	-23%
Spagna	897	194	-78%
Francia	593	560	-6%
Germania	473	304	-36%

Fonti: Nuovi cantieri annuali: Stati Uniti – Federal Reserve Bank di St. Louis; Canada – Statistics Canada; Australia – Australian Bureau of Statistics; Regno Unito – Gov.UK (solo per l’Inghilterra); Spagna – Portale dati della BCE; Francia – Portale dati della BCE; Germania (immobili completati) – Statistisches Bundesamt. Popolazione – Federal Reserve Bank di St. Louis per tutti i paesi

domanda che da quello dell’offerta che hanno frenato la costruzione di nuove abitazioni e che devono essere affrontati per consentire una ripresa. Dal lato della domanda, l’accessibilità economica rappresenta una sfida per i potenziali acquirenti in tutto il mondo, sebbene si intravedano alcuni primi segnali di miglioramento in determinati mercati. Dal lato dell’offerta, invece, l’aumento dei costi e la mancanza di incrementi di produttività nel settore edile costituiscono dei freni all’attività di costruzione residenziale.

SFIDE LEGATE ALL’ACCESSIBILITÀ

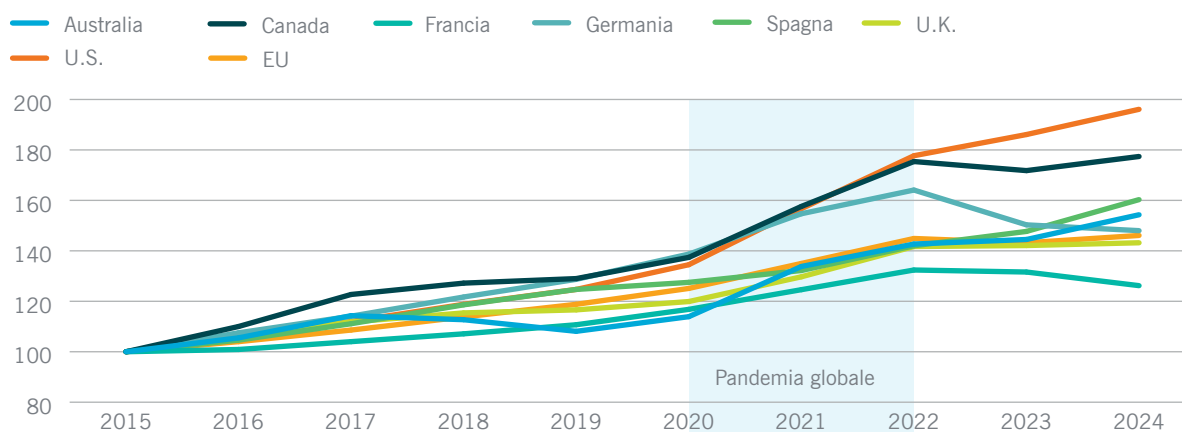
Gli acquirenti di immobili nei mercati sviluppati, dal Nord America all’Australia e all’Europa, faticano a trovare alloggi accessibili. La figura 3 illustra il rapido aumento dei prezzi delle case nei principali mercati. Dal 2015, i prezzi delle abitazioni sono quasi raddoppiati negli Stati Uniti, hanno registrato un incredibile aumento del 77% in Canada e sono saliti di oltre il 50% in Australia. Nell’UE, i prezzi delle abitazioni sono aumentati in media di circa il 60%, sebbene vi siano variazioni significative tra gli Stati membri. In particolare, in Francia, dove gli aumenti dei prezzi delle abitazioni sono stati relativamente modesti dal 2015, il ritmo medio di costruzione di abitazioni si è mantenuto vicino al livello pre-crisi finanziaria globale (come mostrato nella Figura 2).

La forte domanda di alloggi ha spinto al rialzo i prezzi delle case, con gli aumenti più marcati registrati tra il 2020 e il 2022, durante la pandemia (vedi Figura 3). I prezzi delle case sono saliti alle stelle in questo periodo, poiché le famiglie cercavano spazi abitativi più ampi e i tassi di interesse sui prestiti erano bassi. Dopo aver raggiunto il picco in molti mercati nel 2022, gli aumenti dei prezzi si sono moderati in alcuni paesi come la Francia e la Germania, ma si stanno mantenendo stabili o continuano a salire in altri.

Negli Stati Uniti, alcuni stati del sud-est e dell’ovest stanno iniziando a registrare correzioni dei prezzi. Ad esempio, nel 2025, Florida, Texas e California hanno registrato cali medi dei prezzi delle abitazioni

Figura 3: I prezzi delle abitazioni sono aumentati in modo significativo

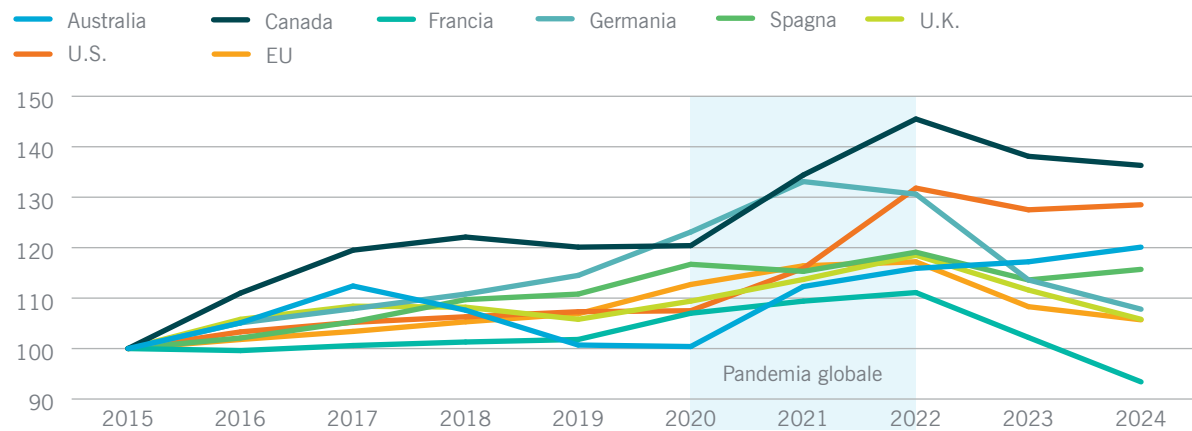
Aumento dei prezzi delle abitazioni, 2015-2024 (2015=100)



Fonti: Indici dei prezzi delle abitazioni dell’OCSE. Note: L’indice dei prezzi delle abitazioni misura l’andamento dei prezzi degli immobili residenziali nel tempo in termini nominali. L’UE comprende: Austria, Belgio, Croazia, Cipro, Estonia, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Malta, Paesi Bassi, Portogallo, Slovacchia, Slovenia e Spagna.

Figura 4: Gli alloggi stanno diventando sempre meno accessibili

Rapporto tra prezzo delle abitazioni e reddito, 2015-2024 (2015=100)



Fonti: Indici dei prezzi delle abitazioni dell'OCSE. Note: L'indice dei prezzi delle abitazioni misura l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali nel tempo in termini nominali. L'UE comprende: Austria, Belgio, Croazia, Cipro, Estonia, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Malta, Paesi Bassi, Portogallo, Slovacchia, Slovenia e Spagna.

rispettivamente del 4,75%, del 2,35% e dell'1,2% su base annua.³

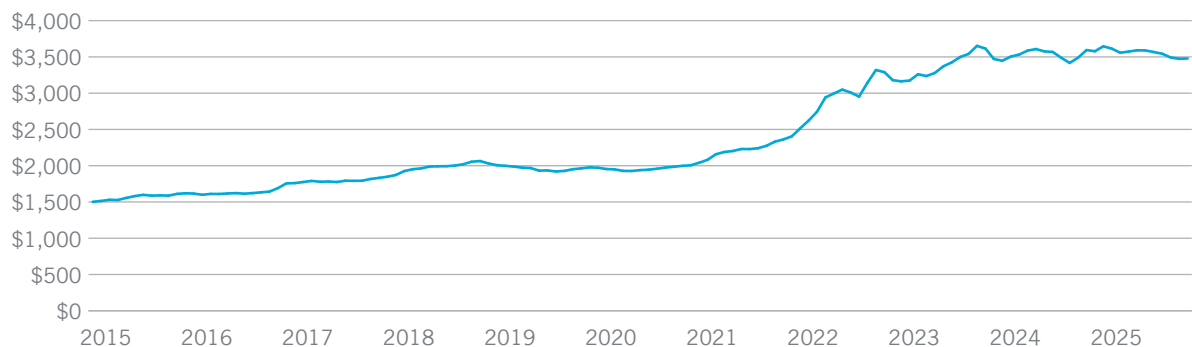
Il confronto tra l'andamento dei prezzi delle abitazioni e quello dei redditi nello stesso periodo offre un quadro chiaro di come si sia evoluta l'accessibilità nel tempo. Il rapporto tra prezzi delle abitazioni e redditi dell'OCSE (Figura 4) mostra che, nella maggior parte dei paesi, i redditi non hanno tenuto il passo con i prezzi delle abitazioni. L'accessibilità è diventata particolarmente difficile negli Stati Uniti e in Canada, seguiti dall'Australia. In Francia, invece, dal 2015 i redditi sono aumentati più rapidamente dei prezzi delle abitazioni, il che suggerisce un miglioramento dell'accessibilità.

In Nord America, Europa e in Australia, l'aumento dei tassi di interesse a partire dal 2022 ha contribuito a rendere più difficile l'accessibilità all'acquisto di una casa. Negli Stati Uniti, ad esempio, i costi di acquisto di una casa sono aumentati del 50% dal 2022 (Figura 5), e gran parte di tale aumento è dovuto all'innalzamento dei tassi di interesse che ha fatto lievitare i costi di finanziamento. Il tasso ipotecario fisso a 30 anni tipico negli Stati Uniti è più che raddoppiato nel 2022, passando da circa il 3% a gennaio al 6,5% a dicembre dello stesso anno. I tassi statunitensi mostrano alcuni segnali di miglioramento.

Tuttavia, nonostante i tre tagli dei tassi effettuati

Figura 5: Aumento dei costi di proprietà immobiliare

Rata mensile media per una casa unifamiliare, 2015-2025



FFonti: Nuveen Real Estate Research; John Burns Research & Consulting; RealPage, novembre 2025. Note: Pagamento totale mediano per una casa unifamiliare dal prezzo mediano. Rata della casa, casa di fascia bassa (mutuo): acconto del 5%, mutuo a tasso fisso di 30 anni, rata PITI, più il pagamento dell'assicurazione ipotecaria. Costi abitativi: rata mensile della casa più costi di manutenzione annuali compresi tra lo 0,85% e l'1,25% del prezzo della casa fissato nel 2014 e storicamente adeguato all'inflazione, calcolati su base mensile.

nel 2025, per un totale di 75 punti base, i tassi sui mutui sono rimasti intorno al 6,25% a fine anno.

VENTI CONTRARI SUL FRONTE DELL'OFFERTA

L'aumento dei costi di costruzione è un altro fattore che contribuisce alla carenza di alloggi. Il rapido aumento dei costi dei materiali e della manodopera ha frenato l'attività edilizia e rallentato gli investimenti, esercitando un'ulteriore pressione al rialzo sui prezzi delle case. L'inflazione nel settore dell'edilizia residenziale ha registrato un'impennata nel 2021 e nel 2022 a causa dei problemi alla catena di approvvigionamento legati alla pandemia. Negli Stati Uniti, nell'Unione Europea e in Australia i costi di costruzione rimangono superiori di oltre il 30% rispetto ai livelli pre-pandemia.⁴

Con l'aumento dei costi dei materiali e della manodopera, anche la mancanza di crescita della produttività sta contribuendo all'aumento dei prezzi delle abitazioni. A livello globale, la produttività nel settore edile è molto indietro rispetto all'economia nel suo complesso e ad altri settori chiave.⁵ A peggiorare le cose, negli Stati Uniti la produttività nel settore dell'edilizia residenziale è addirittura diminuita. Un rapporto del 2025 della Federal Reserve statunitense ha confermato che, tra tutti i principali settori industriali, quello delle costruzioni è l'unico ad aver registrato una crescita media negativa della produttività dal 1987, anche tenendo conto dei miglioramenti in termini di qualità.⁶ La crescita della produttività è fondamentale per garantire l'accessibilità economica, poiché abbassa i costi unitari di produzione, riducendo le pressioni inflazionistiche. La crescita della produttività sarà inoltre fondamentale per soddisfare la domanda nei mercati in cui le carenze di manodopera stanno limitando l'attività edilizia e la crescita dell'offerta di alloggi. Anche le politiche urbanistiche restrittive e le procedure di autorizzazione farraginose possono incidere negativamente sulla produttività e limitare la crescita dell'offerta in determinati mercati.

COSA SIGNIFICA QUESTO PER GLI INVESTITORI IN CAPITALE NATURALE?

L'edilizia residenziale rappresenta uno dei principali mercati di destinazione del legname in Nord America, Europa e Australia, nonché un fattore

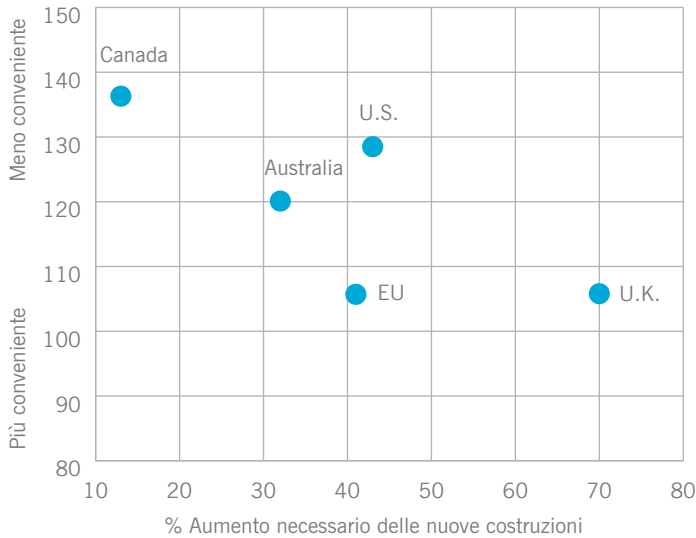
fondamentale per la domanda di legname e per gli investimenti nei terreni boschivi. Il legname costituisce la materia prima principale per la produzione di un'ampia gamma di prodotti in legno utilizzati nel settore edilizio, sia in ambito strutturale che nell'arredamento d'interni. Ad esempio, il legname segato (o legname da costruzione) viene utilizzato per le strutture portanti, i mobili, le armadiature, i pavimenti, i rivestimenti per esterni e i prodotti in legno ingegnerizzato, come il legno lamellare a strati incrociati. Negli Stati Uniti, l'edilizia residenziale rappresenta oltre i due terzi del consumo totale di legno nel paese. Analogamente, in Canada, in Australia e nell'Unione Europea si riscontra una forte correlazione positiva tra l'edilizia residenziale e il consumo di legname segato.

L'ultimo decennio o più di carenza di offerta nei principali mercati, dal Nord America all'Europa e all'Australia, ha determinato un fabbisogno stimato di 5,1 milioni di unità abitative all'anno — pari a un aumento di circa il 40% rispetto ai livelli attuali — per i prossimi dieci anni. L'aumento della produzione per rifornire l'edilizia residenziale e i mercati immobiliari richiederà un incremento significativo del legname proveniente da fonti sostenibili e creerà un forte vento favorevole per gli investitori nel settore forestale. Quanto legname in più sarà necessario per rifornire questi mercati e dove si registrerà il maggiore aumento della domanda di legname? Le risposte a queste domande saranno un fattore chiave per i rendimenti dei terreni boschivi nel prossimo decennio.

Per gli investitori in terreni boschivi, laddove le difficoltà relative all'accessibilità degli alloggi sono meno gravi e dove l'aumento dell'avvio di nuovi cantieri necessario a soddisfare la domanda è significativo ma realizzabile nel breve-medio termine, prevediamo che la domanda di legname reagisca in un arco di tempo analogo. Al contrario, laddove persistono difficoltà legate all'accessibilità e all'offerta, la costruzione di alloggi e la domanda di legname potrebbero richiedere più tempo per concretizzarsi. La gamma di accessibilità economica e l'aumento relativo delle nuove costruzioni necessarie per soddisfare la domanda sono illustrati nella Figura 6. Per ciascuno dei cinque mercati principali, evidenziamo le considerazioni chiave per la domanda di legname, nonché le politiche volte a sostenere la costruzione di nuove abitazioni e ad aumentare l'edilizia in legno.

Figura 6. Accessibilità degli alloggi e necessità di un aumento dell'attività edilizia nei principali mercati

Rapporto tra prezzo delle abitazioni e reddito vs. aumento % delle nuove costruzioni necessario per soddisfare la domanda



Fonte: Indici dei prezzi delle abitazioni dell'OCSE – il rapporto tra prezzi delle abitazioni e reddito è del 2024; NNC Research. Nota: l'asse X mostra la variazione percentuale delle nuove costruzioni annuali necessarie per soddisfare la domanda.

Stati Uniti: in termini assoluti, è negli Stati Uniti che si registra il maggior fabbisogno di nuove unità abitative. Il settore dei prodotti forestali statunitensi si rifornisce in gran parte sul mercato interno, sebbene il legname di conifere canadese rappresenti circa un quarto del consumo statunitense, un volume di importazioni in costante calo ma ancora significativo. Il legname è facilmente reperibile nel sud degli Stati Uniti e, a seguito del recente calo delle esportazioni cinesi di tronchi dalla costa occidentale e, sebbene in misura minore, anche dal nord-ovest del Pacifico. La capacità produttiva di legname di conifere potrebbe essere rapidamente potenziata per soddisfare la domanda, dato che circa il 60% della capacità nazionale è concentrata nel sud del Paese. I tassi di interesse sono forse l'ostacolo principale per i potenziali acquirenti di case negli Stati Uniti. Dopo tre tagli dei tassi nel 2025, c'è la possibilità che il ciclo di allentamento continui nel 2026. Spingendo nella direzione opposta, le carenze di manodopera nel settore edile potrebbero peggiorare nel breve termine, con l'attuale politica sull'immigrazione, mettendo a dura prova la produttività. L'edilizia in legno è in rapida crescita e offre vantaggi significativi nei mercati urbani e ad alto costo del lavoro, ma rimane relativamente di nicchia a livello nazionale.

Unione Europea: in termini assoluti, il numero di alloggi necessari nell'UE è poco inferiore a quello degli Stati Uniti. Tuttavia, i mercati altamente frammentati del legname e dell'edilizia residenziale pone delle sfide agli investitori in terreni boschivi. Sebbene l'UE sia in gran parte un mercato del legname rifornito internamente, con un settore dei prodotti forestali altamente avanzato, le opportunità di investimento nei terreni boschivi su scala istituzionale sono scarse. Da un punto di vista politico, il Piano europeo per l'edilizia a prezzi accessibili della Commissione europea e le iniziative correlate mirano a incrementare l'offerta di alloggi, in parte affrontando la frammentazione del settore edile attraverso la standardizzazione delle norme e il sostegno all'edilizia in legno.⁷ I programmi complementari degli Stati membri volti a promuovere l'edilizia in legno mirano inoltre a migliorare la produttività, a portare avanti gli sforzi di decarbonizzazione, a sostenere la produzione locale e a creare posti di lavoro nel settore forestale.

Australia: Grazie al suo patrimonio forestale ben sviluppato, l'Australia dispone di un settore dei prodotti forestali alimentato in gran parte da fonti interne. L'offerta interna è integrata da volumi costanti di importazioni di segati di conifere, provenienti principalmente dalla Nuova Zelanda e da diversi paesi dell'Unione Europea, che aumentano quando l'attività edilizia residenziale registra una ripresa. La politica nazionale volta ad affrontare la carenza di alloggi sostiene direttamente il settore forestale. Nel 2025, il governo ha pubblicato la Strategia per la fibra di legno per migliorare la capacità del Paese di fornire alloggi aumentando la capacità produttiva interna, compreso il legno massiccio, rafforzare l'approvvigionamento interno di legname proveniente da foreste sane e creare posti di lavoro nel settore forestale.⁸

Canada: Come riportato dall'OCSE, il Canada è il secondo Paese meno accessibile in termini di rapporto tra prezzo delle abitazioni e reddito (dopo il Portogallo). Allo stesso tempo, il Canada possiede vaste risorse forestali e ospita alcune delle più grandi aziende al mondo nel settore dei prodotti forestali. Il Paese è un esportatore netto di prodotti del legno, la maggior parte dei quali viene esportata negli Stati Uniti. Gli investimenti nei terreni boschivi in Canada sono limitati dal predominio dei terreni demaniali accessibili agli investitori tramite contratti di locazione a lungo termine, anziché tramite proprietà in pieno

diritto. L'approccio politico del Paese, incentrato sulle foreste, per risolvere la carenza di alloggi si concentra sull'espansione dei sistemi di costruzione a base di legno e del legno massiccio proveniente da produttori nazionali.⁹ Analogamente all'Unione Europea, questi programmi dovrebbero anche favorire il raggiungimento degli obiettivi climatici, creare posti di lavoro e sostenere le economie locali.

Regno Unito: A causa della limitata disponibilità di terreni boschivi sul territorio nazionale, il Regno Unito è importatore netto di tutte le principali categorie di prodotti del legno, provenienti principalmente dall'Unione Europea e dagli Stati Uniti. Sebbene il settore edile sia il principale consumatore di legname segato sia di produzione nazionale che importato, l'utilizzo di legno per unità abitativa è relativamente basso rispetto a paesi come gli Stati Uniti o l'Australia, a causa della prevalenza delle costruzioni in mattoni e blocchi. Le opportunità per i sistemi di costruzione a base di legno e l'adozione del legno massiccio potrebbero essere limitate nel breve termine a causa delle persistenti preoccupazioni relative alla sicurezza antincendio, dell'alto costo delle assicurazioni e delle norme edilizie restrittive.¹⁰

INDICAZIONI STRATEGICHE PER GLI INVESTITORI

Per dare slancio all'edilizia residenziale e costruire i 5,1 milioni di alloggi necessari ogni anno nei prossimi dieci anni, saranno necessari miglioramenti significativi in termini di accessibilità economica e produttività edilizia. I terreni boschivi negli Stati Uniti, in Australia e nell'Unione Europea sembrano essere nella posizione migliore per trarre vantaggio dai venti favorevoli della ripresa del mercato immobiliare. Sebbene i fattori che determinano il rendimento degli investimenti e i mercati di destinazione siano diversi e non dipendano interamente da un unico settore, i portafogli ben posizionati hanno maggiori probabilità di beneficiare di un'impennata dell'attività edilizia. Oltre al posizionamento strategico del portafoglio su terreni boschivi, gli investimenti nelle catene di approvvigionamento del legno massiccio potrebbero accelerare la ripresa del settore immobiliare attraverso aumenti di produttività, incrementare la domanda di legname, immagazzinare carbonio in prodotti in legno a lunga durata e contribuire a una crescita economica sostenibile.

Per ulteriori informazioni, visita il nostro sito web all'indirizzo nuveen.com/naturalcapital.

Note finali

- 1 In alternativa, utilizzando l'approccio basato sui locali sfritti per quantificare la carenza, Nuveen Real Estate stima che il mercato residenziale statunitense presenti attualmente un deficit di offerta pari a circa 1,1 milioni di unità. Questa stima più prudente non è cumulativa e non tiene conto della domanda repressa.
- 2 Commissione europea, 16 dicembre 2025. Il piano europeo per l'edilizia residenziale a prezzi accessibili: 756915b5-d1b1-4bde-ac82-03532d2d3d90_en.
- 3 Macrobond utilizzando Zillow, tutte le abitazioni residenziali.
- 4 Eurostat; Governo australiano, Consiglio nazionale per l'offerta e l'accessibilità degli alloggi. Stato del sistema abitativo 2025; Federal Reserve Bank di St. Louis.
- 5 McKinsey & Company, Migliorare la produttività nel settore edile non è più un'opzione. [delivering-on-construction-productivity-is-no-longer-optional.pdf](#)
- 6 Garcia e Molloy, 2025. Riesame della crescita fiacca della produttività nel settore edile. Regional Science and Urban Economics.
- 7 Piano europeo per l'edilizia a prezzi accessibili | Alloggi; Il Piano europeo per l'edilizia a prezzi accessibili - Alloggi - Commissione europea.
- 8 Strategia australiana per la fibra di legno
- 9 6554f71b5899c5347abac39f_Position Paper - Le soluzioni alla crisi abitativa canadese si trovano nella foresta _Formatted.pdf
- 10SG-0010_SustainableFoundations.pdf

Fonti

Rischi e altre considerazioni importanti

Il presente materiale, unitamente alle opinioni e ai pareri in esso espressi, è fornito esclusivamente a scopo informativo ed educativo alla data di redazione e può subire modifiche in qualsiasi momento senza preavviso in base a numerosi fattori, quali l'evoluzione delle condizioni di mercato, economiche, politiche o di altro tipo, gli sviluppi normativi e giuridici, ulteriori rischi e incertezze, e potrebbe non concretizzarsi. Non vi è alcuna promessa, dichiarazione o garanzia (esplicita o implicita) in merito all'accuratezza, all'affidabilità o alla completezza passate, future o attuali, né alcuna responsabilità per le decisioni basate su tali informazioni, sulle quali non si dovrebbe fare affidamento. Il presente materiale non deve essere considerato dai destinatari come un sostituto dell'esercizio del proprio giudizio. È importante esaminare i propri obiettivi di investimento, la propria tolleranza al rischio e le proprie esigenze di liquidità prima di scegliere uno stile di investimento o un gestore.

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 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. I professionisti finanziari devono valutare in modo indipendente i rischi associati ai prodotti o ai servizi ed esercitare un giudizio indipendente nei confronti dei propri clienti.

Il presente materiale può contenere informazioni "previsionali" che non sono di natura puramente storica. Tali informazioni possono includere, tra l'altro, proiezioni, previsioni, stime di rendimenti e/o rendimenti di mercato e composizione del portafoglio proposta o prevista. Inoltre, in questo materiale potrebbero essere incluse alcune informazioni relative alle performance storiche di altri strumenti di investimento o conti composti gestiti da Nuveen e tali informazioni sulle performance sono presentate solo a titolo esemplificativo. Non viene fornita alcuna garanzia che le performance presentate saranno raggiunte, né che ogni ipotesi formulata per il raggiungimento, il calcolo o la presentazione delle informazioni previsionali o delle informazioni sulle performance storiche qui contenute sia stata presa in considerazione o indicata nella preparazione di questo materiale. Le previsioni economiche e di mercato sono soggette a incertezza e possono variare in base alle mutevoli condizioni di mercato e agli sviluppi politici ed economici. Eventuali modifiche alle ipotesi formulate nella preparazione del presente materiale potrebbero avere un impatto significativo sui dati e/o sulle informazioni qui presentati a titolo esemplificativo.

Informazioni importanti sul rischio

I rendimenti passati non sono garanzia di risultati futuri. Tutti gli investimenti comportano un certo grado di rischio, compresa la possibile perdita del capitale, e non vi è alcuna garanzia che un investimento generi una performance positiva in un determinato periodo di tempo. Alcuni prodotti e servizi potrebbero non essere disponibili per tutte le entità o persone. Non vi è alcuna garanzia che gli obiettivi di investimento vengano raggiunti.

Gli investitori devono essere consapevoli che gli investimenti alternativi sono speculativi, soggetti a rischi sostanziali, inclusi i rischi associati alla liquidità limitata, al potenziale ricorso alla leva finanziaria, alle potenziali vendite allo scoperto, ai tassi di cambio e agli investimenti concentrati, e possono comportare strutture fiscali e strategie di investimento complesse. Gli investimenti alternativi possono essere illiquidi; potrebbe non esserci un mercato secondario liquido o acquirenti pronti per tali titoli; potrebbe non essere richiesto di fornire agli investitori informazioni periodiche sui prezzi o sulle valutazioni; potrebbero verificarsi ritardi nella distribuzione delle informazioni fiscali agli investitori; essi non sono soggetti agli stessi requisiti normativi di altri tipi di veicoli di investimento collettivo e potrebbero essere soggetti a commissioni e spese elevate, che ridurrebbero i profitti.

In quanto classe di attività, gli investimenti agricoli sono meno sviluppati, meno liquidi e meno trasparenti rispetto alle classi di attività tradizionali. Gli investimenti agricoli saranno soggetti ai rischi generalmente associati alla proprietà di attività immobiliari, tra cui le variazioni delle condizioni economiche, i rischi ambientali, il costo e la possibilità di ottenere una copertura assicurativa, nonché i rischi legati alla locazione di immobili.

Gli investimenti in terreni boschivi sono illiquidi e il loro valore dipende da molte condizioni al di fuori del controllo dei gestori di portafoglio. Le stime dei rendimenti del legname associati alle proprietà boschive possono essere imprecise e varietà uniche di materiale vegetale sono fondamentali per il successo delle operazioni di sfruttamento del legname; tale materiale potrebbe non essere sempre disponibile in quantità o qualità sufficienti. Le leggi, le norme e i regolamenti governativi possono influire sulla capacità degli investimenti nel settore del legname di sviluppare piantagioni in modo redditizio. Gli investimenti saranno soggetti ai rischi generalmente associati alla proprietà di attività immobiliari e agli investimenti esteri, inclusi i cambiamenti delle condizioni economiche, i valori delle valute, i rischi ambientali, il costo e la possibilità di ottenere un'assicurazione e i rischi legati alla locazione di immobili.

Il presente materiale non costituisce una sollecitazione di un'offerta di acquisto, né un'offerta di vendita di titoli in qualsiasi giurisdizione in cui tale sollecitazione sia illegale o a qualsiasi persona alla quale sia illegale fare tale offerta. Inoltre, non costituisce né un'offerta di stipulare un accordo di investimento con il destinatario del presente documento, né un invito a rispondere ad esso presentando un'offerta per stipulare un accordo di investimento.

La diversificazione non garantisce un profitto né protegge dalle perdite.

Queste informazioni non costituiscono una ricerca di investimento, come definita dalla MiFID.

© 2026 Nuveen, LLC. Tutti i diritti riservati

Nuveen, LLC fornisce soluzioni di investimento attraverso i propri specialisti in materia. Nuveen Natural Capital, LLC è un gestore globale di asset agricoli e forestali; il RIA per i veicoli di investimento agricoli e forestali è Nuveen Alternatives Advisors LLC.

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

nuveen
NATURAL CAPITAL

WF4151200

5401201