**Schroders: Real Estate, nuove opportunità dalle correzioni degli ultimi mesi**

**A cura di Kieran Farrelly, Head of Global Solutions Real Estate, Schroders Capital**

Le correzioni degli ultimi 18-24 mesi del real estate a livello globale hanno creato una finestra di opportunità per accedere a mercati riprezzati.

La disomogeneità, in termini di ritmo e profondità, dei movimenti a livello geografico, settoriale e di strutture d'investimento stanno dando vita a un'opportunità ciclica di acquisto. Individuare il punto di minimo è un compito difficile, ma sia la performance storica, sia il nostro modello proprietario di valutazione del mercato indicano che gli anni **2024 e il 2025 saranno vintage interessanti per gli investimenti immobiliari, sia sul fronte azionario sia su quello del debito.**

Gli asset industriali e logistici sono ora ampiamente risaliti su livelli di prezzo interessanti in molti sottomercati, sostenuti da solidi fondamentali strutturali. Nella **regione Asia-Pacifico**, sono emerse opportunità cicliche in mercati che seguono la ripresa ritardata della Cina e/o offrono alternative nella delocalizzazione delle catene di approvvigionamento. In **Europa**, le prospettive di rendimento sono particolarmente interessanti.

Continuiamo a favorire le tipologie di immobili operativi che godono di una forte spinta dal lato della domanda e che possono generare un rendimento legato all'inflazione, direttamente o indirettamente. È sempre più evidente che la composizione dei portafogli immobiliari si sta evolvendo: la capacità di attivarsi in una serie di settori adiacenti ai tradizionali segmenti degli uffici, del retail, dell'industriale e del multifamiliare offre agli “early mover” diverse occasioni allettanti.

Molte delle principali economie hanno fatto passi da gigante nella riduzione dell'inflazione, con un impatto sulla crescita significativamente inferiore a quello previsto dai mercati. I mercati occupazionali, inoltre, rimangono solidi, con una crescita nominale prevista per la maggior parte dei segmenti immobiliari, in particolare quelli sostenuti da spinte strutturali. Sebbene la domanda si sia attenuata, le condizioni di offerta limitate - dovute all'aumento dei costi di costruzione e di finanziamento del debito - continuano a supportare livelli di reddito da locazione sostenibili e la scarsità di spazi di alta qualità conformi ai principi ESG alimenterà una nuova crescita degli affitti, soprattutto quando le economie avranno invertito la rotta.

Anche le opportunità derivanti dall'illiquidità e dallo stress del mercato dei capitali di debito stanno diventando sempre più visibili. **I livelli di prezzo del debito immobiliare privato offrono attualmente rendimenti simili a quelli azionari, per i finanziamenti di nuova emissione**, e dovrebbero essere mirati in modo proattivo dato il limitato rischio di ribasso. A ciò si aggiungono le opportunità che richiedono soluzioni di capitale per adeguare e/o rafforzare i bilanci delle entità o delle strutture di transazione esistenti, in modo che possano resistere a un contesto di tassi di interesse e/o livelli di rifinanziamento più elevati.

Vediamo un significativo valore relativo aggiustato per il rischio nei senior whole loan e nei prestiti per lo sviluppo di nuova emissione, strutturati in modo da incentivare obiettivi ambiziosi e predeterminati di performance di sostenibilità. Per gli investitori nei mercati privati, ciò consente di promuovere risultati sociali e ambientali positivi in un universo sempre più limitato, dati l'intensificarsi dei requisiti normativi e l’evoluzione della domanda da parte dei locatari. Si prevede che i rifinanziamenti in corso accelereranno la disponibilità di queste opportunità nel 2024 in un contesto di price discovery.