



Gli Stati Uniti ci sorprendono

Con grande sorpresa di numerosi osservatori sia negli Stati Uniti che oltre oceano, l'economia statunitense continua a crescere, lentamente ma con costanza. Sebbene l'estate scorsa molti economisti avessero infatti previsto che gli Stati Uniti sarebbero ricaduti in un'altra recessione, il prodotto nazionale lordo è invece aumentato di un tasso annuo pari al 2% nel terzo trimestre, salendo in modo significativo dall'1,3% del secondo trimestre. E questo miglioramento si è verificato nonostante la crisi economica europea e la recessione giapponese.

Questo tasso di crescita all'interno degli Stati Uniti è dovuto quasi esclusivamente al settore privato e sta compensando l'impatto negativo sull'economia dei tagli a livello nazionale e locale. Il governo federale, ovviamente, continua ad operare con un enorme deficit che, unito alle norme di vasta portata applicate dalla Federal Reserve Board, fornisce uno stimolo considerevole all'economia statunitense.

Grazie ad un'economia migliore, il tasso di disoccupazione è sceso a novembre in ben 43 stati, il numero più alto di stati a riportare un tale declino in otto anni. Per di più, l'economia ha generato a tutt'oggi 100.000 o più lavori per cinque mesi di seguito, per la prima volta dal 2006, prima della corrente recessione. E il numero di Americani che ha fatto una nuova domanda di cassa integrazione è sceso, a metà dicembre, al livello più basso in 3 anni e mezzo, dal maggio del 2008. Il continuo miglioramento riportato dalle statistiche dell'occupazione è dunque un'indicazione significativa che la crescita totale del quarto trimestre mostrerà un aumento superiore al tasso di crescita del 2% del terzo trimestre.

Anche il mercato immobiliare commerciale degli Stati Uniti sta mostrando una tenacia sorprendente. Il mercato immobiliare, infatti, trae beneficio non solo da un'economia in recupero, ma anche dalla stabilità sottesa del mercato commerciale stesso. Detto mercato non ha segnalato un eccesso, come invece il mercato residenziale, per cui non si è verificata una marea di pignoramenti di proprietà sul mercato, come avevano previsto molti osservatori. Di conseguenza, con un'economia in fase di miglioramento, il numero degli edifici vuoti sta diminuendo nella maggior parte dei settori del mercato immobiliare e i prezzi degli affitti hanno cominciato a salire.

IL MERCATO DEGLI UFFICI

Il mercato degli uffici sta chiaramente migliorando velocemente. Cushman & Wakefield segnala che gli uffici vacanti in 30 mercati CBD centrali è sceso di 1,1 punti percentuali dall'anno scorso ed ha raggiunto il 13,8% alla fine di settembre. L'assorbimento netto in quei mercati è stato positivo per quattro trimestri consecutivi, ed ha rappresentato il livello di assorbimento più alto del terzo trimestre dal 2006 ed anche il terzo più alto volume di assorbimento registrato in qualsiasi trimestre fin dal 2000. Washington DC, Midtown Manhattan, San Francisco, Chicago e Orange County sono stati i mercati che hanno riportato i livelli di assorbimento migliori. Allo stesso tempo, il leasing totale fino ad oggi è salito quasi del 23% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, raggiungendo quasi 59 milioni di piedi quadrati. Le forti attività di leasing di uffici comincia ad avere un impatto sui prezzi degli affitti, con la Classe A superiore

dell'1% rispetto ad un anno fa, benché gli affitti delle Classi B e C continuano a restare indietro e si trovino tuttora leggermente sotto il livello di un anno fa. Tuttavia, alcune città come San Francisco e New York stanno già riscontrando aumenti significativi dei prezzi degli affitti ed hanno superato, in alcuni edifici di lusso di New York City, i \$100 per piede quadrato. La solidità del mercato del leasing degli uffici è una chiara indicazione che la direzione aziendale ha una visione ottimista del business ed è un ulteriore segno che il PIL del quarto trimestre probabilmente salirà.

Come abbiamo indicato nelle newsletter precedenti, i prezzi dei mercati degli uffici in città come New York, Boston e San Francisco sembrano essere saliti in previsione degli aumenti di affitti che potrebbero non verificarsi per un altro anno o due. Tuttavia continuiamo a vedere delle buone opportunità in altri centri, tra cui Houston, Chicago e Seattle, o nelle aree metropolitane allargate

come quelle del New Jersey del nord e di Orange County, in California.

IL MERCATO INDUSTRIALE

Anche il mercato industriale e della logistica statunitense ha mostrato una certa solidità. Jones Lang LaSalle segnala che questo mercato “sta navigando lentamente su una rotta stabile”, ed ha ora registrato sei trimestri consecutivi di crescita della domanda. A dettare il passo è il settore dei grandi magazzini principali, o “big box”, e della logistica, la cui forza ha fatto scendere il tasso complessivo di non occupazione industriale negli Stati Uniti fino al 9,6% alla fine del terzo trimestre. Questo risultato è 60 punti base inferiore al livello di un anno fa e ci si aspetta che la disponibilità di spazio continuerà a scendere nel 2012. Gli affitti si sono stabilizzati lentamente nel settore industriale, ma il terzo trimestre ha segnalato una leggera ripresa di circa ½ dell’1% a livello nazionale. Come per il mercato degli uffici, non si prevede molta costruzione speculativa nuova per l’anno a venire, il che dovrebbe comportare una certa pressione per aumentare ulteriormente gli affitti nel settore.

La forza del mercato industriale si è concentrata nei mercati che sono centri principali di distribuzione ed hanno una stabile infrastruttura dei trasporti. Tra questi ricordiamo Atlanta, Chicago, Dallas, Houston, la parte interna del sud della California, Filadelfia e il New Jersey centrale. Tutti questi luoghi dipendono moltissimo dalla distribuzione interna negli Stati Uniti, per cui traggono beneficio dalla ripresa dell’economia nazionale. Invece, i mercati industriali che sono incentrati principalmente sull’export stanno recuperando più lentamente.

GLI APPARTAMENTI

Il mercato degli appartamenti da affitto ha mantenuto il suo primato nel settore immobiliare commerciale statunitense. Il tasso di sfritti continua a calare ed è sceso di altri 30 punti base nel terzo trimestre, raggiungendo il 5,6%. In questo momento vari fattori sostengono il mercato degli appartamenti. Prima di tutto il crollo dei mercati dei condomini e delle case ha portato ad un declino significativo nel numero di proprietari di case, spostando un’alta percentuale della popolazione statunitense nel mercato degli affitti. Questa tendenza è accelerata dall’alto livello di disoccupazione, che impedisce a molte persone persino di cercare di acquistare una casa propria. Inoltre, il fatto che al giorno d’oggi ci si sposi molto più tardi negli Stati Uniti, ha fatto sì che più persone ritengano accettabile affittare un appartamento per un periodo di tempo più lungo.

Dal punto di vista degli investimenti, le condizioni favorevoli per il mercato di affitto degli appartamenti dovrebbe continuare nel 2012. L’unico cambiamento prevedibile sarà l’aggiunta di nuovi immobili in alcuni mercati. La costruzione di nuovi complessi di appartamenti, particolarmente di appartamenti con giardino in periferia, si completa infatti in tempi relativamente brevi, e il basso livello dei tassi di non occupazione ha portato i costruttori ad iniziare progetti di tal genere nei mercati principali di tutto il Paese. Tuttavia, la Falcon ritiene ci siano poche probabilità di un aumento delle pressioni concorrenziali tale da portare a una eccedenza di costruzioni, per cui crediamo che un progetto in una buona posizione e ben gestito possa mantenere la sua posizione nel mercato e continuare a

fruttare buone rendite.

A lungo termine le statistiche NCREIF relative alle prestazioni mostrano che gli appartamenti sono i beni con i migliori risultati nel mercato immobiliare commerciale statunitense, con tassi interni di rendimento superiori rispetto agli altri segmenti del mercato. Di conseguenza la Falcon raccomanda che un portafoglio ben diversificato a livello di immobili commerciali statunitensi debba includere appartamenti da affitto. Abbiamo molta esperienza a livello di gestione immobiliare e riteniamo di disporre delle procedure che ci permettono di gestire questo tipo di proprietà in modo efficiente.

IL SETTORE DELLA VENDITA AL DETTAGLIO

Il Congressional Budget Office ha riferito che il 2011 ha segnato una continua e crescente disparità tra il top della società statunitense e le altre classi sociali. Questa disparità ha attratto molta attenzione da parte dei media grazie a movimenti politici come il “Tea Party” e “Occupy Wall Street”. L’effetto principale di questa disparità, per quanto riguarda il settore immobiliare commerciale, si è sentito ovviamente a livello di vendita al dettaglio. I dettaglianti di beni di lusso chiaramente traggono vantaggio da questa situazione, mentre tutti gli altri settori dell’industria si trovano ad affrontare un ambiente di marketing più difficile. Falcon ha sempre scoraggiato l’investimento in proprietà affittate a dettaglianti imponenti, denominati “big box”, come Walmart, Kmart o Target, a causa dei loro affitti fissi a lungo termine. La concorrenza nella maggior parte degli altri segmenti del mercato della vendita al dettaglio è aumentata particolarmente durante la recente recessione per cui crediamo che sia importante essere molto selettivi nell’investire in proprietà per il commercio al dettaglio. Tuttavia, i commercianti di beni di lusso in aree come Fifth Avenue e Madison Avenue a New York, Michigan Avenue a Chicago e Rodeo Drive a Beverly Hills, hanno il vantaggio di trovarsi nelle zone migliori e di avere affittuari con un forte credito. Di tanto in tanto la Falcon consiglia anche altri dettaglianti selezionati in altre principali aree urbane, se soddisfano criteri di investimento rigorosi.

CONCLUSIONE

Grazie al lento ma costante miglioramento dell’economia statunitense, vediamo un recupero sorprendentemente forte nella maggior parte dei segmenti del mercato immobiliare commerciale statunitense. Il mercato degli appartamenti in affitto è il leader del settore, ma anche il mercato degli uffici sta andando molto bene nelle maggiori aree metropolitane a livello nazionale, con affitti che nei primi mesi del 2011 sono saliti del 23% rispetto all’anno precedente. Inoltre, il tasso di non occupazione nel settore industriale e della logistica è sceso a 9,6% dopo sei trimestri che avevano visto una domanda crescente di locali in affitto. Crediamo che entrambi questi fattori indichino previsioni ottimistiche da parte dei businessmen americani per il 2012.

***Per ulteriori informazioni andare al sito www.falconreal.com
o contattare Falcon Real Estate:***

*570 Lexington Avenue, New York, New York 10022
www.falconreal.com*