

Prospettive

Flash Comment Real Assets

9 marzo 2026

Guerra in Iran e implicazioni

Sviluppi attuali

Durante il fine settimana, il prezzo di un barile di petrolio greggio Brent è aumentato temporaneamente di circa il 25%. Dall'inizio della guerra, gli indici azionari hanno perso dal 5% al 10%. I rendimenti dei titoli di Stato a 10 anni sono aumentati da 15 a 30 punti base.

Effetti sui mercati immobiliari e infrastrutturali

- L'impatto degli eventi in Medio Oriente sui mercati immobiliari e delle infrastrutture europei dipende dalla durata del conflitto e dalle restrizioni sui mercati dell'energia.
- L'incertezza congiunturale a breve termine inciderebbe sui mercati delle locazioni, mentre un atteggiamento attendista dovuto al contesto geopolitico influirebbe sul mercato delle transazioni.
- Solo un conflitto prolungato, con una persistente pressione inflazionistica o congiunturale, avrebbe ripercussioni strutturali ed è questo lo scenario analizzato più in dettaglio qui di seguito.

Rifugio in investimenti sicuri

In queste fasi gli investitori istituzionali come casse pensioni, assicurazioni o fondi sovrani cercano cash flow stabili e spostano capitale verso i beni reali.

Offerta di immobili e infrastrutture

- Cash flow relativamente stabili e prevedibili
- Oscillazioni dei corsi più esigue rispetto alle azioni
- Vantaggi di diversificazione nel portafoglio

Immobili come meccanismo di protezione

- L'aumento dei prezzi dell'energia incrementa la pressione inflazionistica. Gli immobili sono considerati protezione contro l'inflazione, dato che:
 - i contratti di locazione sono spesso indicizzati;
 - gli affitti in ubicazioni forti aumentano e le nuove locazioni consentono rendimenti più elevati;
 - i beni reali preservano meglio il loro valore reale.

Costi operativi e sviluppo delle energie rinnovabili

- L'aumento dei prezzi dell'energia aumenta l'onere delle spese accessorie. Il consumo energetico degli edifici assumerà un'importanza ancora maggiore, soprattutto in relazione ai requisiti ESG, alle normative e alla competitività a lungo termine degli immobili ad alta intensità energetica.
- Lo sviluppo delle energie rinnovabili in Europa continuerà a rafforzarsi per ridurre la dipendenza dalle importazioni di energia fossile e aumentare la resilienza del sistema energetico.

Contesto dei tassi d'interesse: possibili scenari

- Nello scenario di base continuiamo a prevedere tassi guida invariati da parte di BCE e BNS. L'aumento dei prezzi delle materie prime può incidere sull'inflazione e quindi indirettamente sulla politica monetaria. Sono plausibili due scenari alternativi.
- Scenario A: rialzo dei tassi guida
 - Se gli effetti di secondo impatto sull'inflazione costringessero le banche centrali a nuovi rialzi, ciò comporterebbe un indebolimento dell'attività transazionale nel mercato immobiliare.
- Scenario B: taglio dei tassi guida
 - In un contesto economico in forte deterioramento, le banche centrali potrebbero rispondere con tagli dei tassi per stimolare l'attività. In questo caso, il mercato degli investimenti registrerebbe una ripresa nel medio termine.

Conclusione

- Determinante sarà l'andamento dei tassi.
- Agli investitori orientati al lungo termine si raccomanda di continuare a puntare su driver strutturali solidi. Il nostro focus rimane sulle «4 L»: Living, Life Science & Tech, Logistics e Light Industrial.
- Il settore delle infrastrutture gode di una domanda stabile nel lungo periodo nei comparti difesa, energia e infrastrutture di rete nonché comunicazioni.

Swiss Life Asset Managers



Marc Brütsch
Chief Economist
marc.bruetsch@swisslife-am.com
in@marc_brütsch



Britta Roden
Head Research Real Assets
britta.roden@swisslife-am.com
in@britta_rodén

Avete delle domande o desiderate registrarvi per ricevere questa pubblicazione?

Inviare un'e-mail all'indirizzo info@swisslife-am.com.

Per informazioni più dettagliate vi invitiamo a visitare il nostro sito web www.swisslife-am.com/research

in

Redatto e pubblicato da Swiss Life Asset Managers Research, Swiss Life Investment Management Holding SA, Zurigo

Swiss Life Asset Managers precisa che è possibile che le raccomandazioni qui sopra illustrate siano state attuate da Swiss Life Asset Managers prima della pubblicazione del presente documento. Nel preparare le nostre previsioni ci basiamo su fonti che riteniamo affidabili; tuttavia, non forniamo alcuna garanzia in relazione all'esattezza e alla completezza delle informazioni utilizzate. Il presente documento contiene asserzioni riguardanti future evoluzioni. Non ci assumiamo alcun impegno rispetto all'aggiornamento o alla revisione delle stesse. Le evoluzioni effettive possono variare di molto, nel risultato, rispetto alle nostre aspettative iniziali.

Francia: la presente pubblicazione è distribuita a clienti effettivi e potenziali in Francia da Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, 75001 Paris. **Germania:** la presente pubblicazione è distribuita in Germania da Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Aachenerstrasse 186, 50668 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, 60598 Frankfurt am Main e BEOS AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin.

Gran Bretagna: la presente pubblicazione è distribuita da Swiss Life Asset Managers UK Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Svizzera:** la presente pubblicazione è distribuita da Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich. **Norvegia:** Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, 0161 Oslo.

Italia: la presente pubblicazione è distribuita da Swiss Life Asset Managers Luxembourg, succursale Italia, via San Prospero 1, 20121 Milano. **Danimarca:** la presente pubblicazione è distribuita da Swiss Life Asset Managers Danmark, filial af Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Luxembourg Frederiksgade 11, 1. tv, 1265 København K.