

Presentato il report “City to be” a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Investire Sgr, al 31mo Forum di Rapallo

## IL FUTURO DELLE CITTÀ È NEI GIOVANI, MA MANCANO CASE PER STUDENTI E IN LOCAZIONE

A Milano, Roma e Firenze si dovrà investire su locazioni universitarie, housing sociale e compravendite a prezzi “sostenibili”, a Torino e Palermo su affitti brevi, locazione gestita mentre a Bologna, Napoli e Genova su locazione sostenibile e social housing

In Italia il 19,3% di case libere, nei capoluoghi il 7%: poco sotto la media nazionale Palermo (15,6%) e Napoli (10,9%), meno disponibilità a Genova (6,8%) e Torino (6%), “inesistenti” a Firenze (1%), Roma (0,7%), Milano e Bologna (0,5%)

Una sola è la parola che definisce la domanda urbana del futuro: SEMPLICITÀ. Le persone chiedono alla città servizi per rendere meno complicate le varie incombenze e inclusività tramite una offerta residenziale adatta alla struttura contemporanea della società italiana. E se il living di nuova generazione nella sua forma più tradizionale, prodotto per la compravendita, rimarrà importante per il mercato immobiliare nazionale, gli investitori dovranno puntare a soddisfare sempre più una domanda di case differente per ogni città. A Milano, ad esempio, nei prossimi anni gli investimenti nel mercato immobiliare residenziale dovranno prediligere la locazione per studenti universitari, l’housing sociale e la vendita a prezzi “sostenibili”, così come a Roma e Firenze dove, lato locazione, occorrerà orientarsi sull’housing sociale. A Torino saranno da prendere in considerazione gli affitti brevi e la vendita a prezzi di mercato, così come a Palermo dove ci si dovrà spostare sulla locazione gestita. A Bologna, Napoli e Genova gli investitori dovranno puntare sulla vendita a prezzi di mercato e su locazione sostenibile e social housing. Sono questi alcuni dei risultati della ricerca “City to be” a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Investire Sgr presentata durante il 31° Forum Scenari, in programma oggi e domani a Rapallo.

Secondo lo studio, che ha analizzato il mercato immobiliare residenziale nazionale e concentrato su otto delle principali città italiane, i futuri investimenti nella città di Firenze dovrebbero puntare maggiormente sullo sviluppo di progetti di social housing per quanto riguarda la locazione, e su residenze affordable per quanto riguarda la compravendita, ossia su prodotti per una fascia di popolazione con un reddito medio-basso.

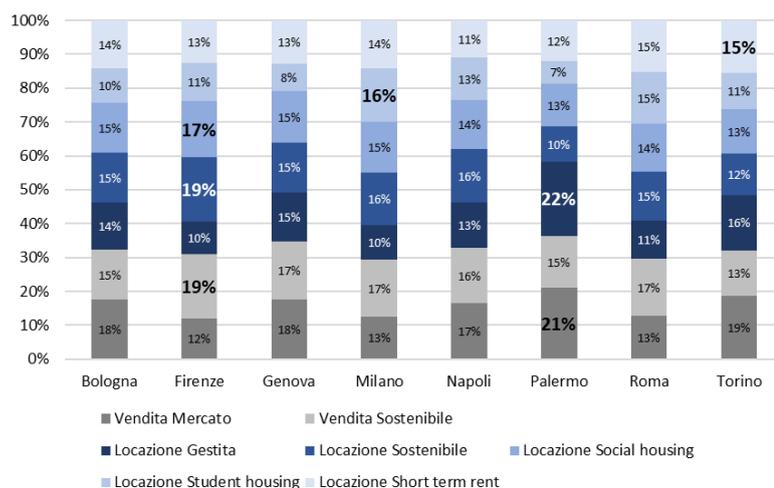
Milano, città caratterizzata da una forte pressione derivante dalla popolazione universitaria, potrebbe investire in maniera privilegiata nello sviluppo di residenze apposite, coprendo una fetta del mercato ad oggi carente. Palermo, che vanta prezzi di vendita e costi di locazione ridotti, e dunque si caratterizza per un buon livello di accessibilità economica per le famiglie, ha spazio per la futura realizzazione di progetti di vendita sul libero mercato e di locazione gestita, ossia di un’offerta immobiliare innovativa e pienamente rispondente alle esigenze maturate negli ultimi anni. Recenti flussi turistici e giovani che si spostano per lavoro trainano la nuova domanda residenziale della città di Torino, fetta del mercato che può trovare risposta nella tipologia dello short-term rent, derivanti da nuove realizzazioni o da trasformazioni di una porzione dello stock immobiliare esistente.

Secondo le stime, Roma vanta percentuali di futura offerta abitativa piuttosto equilibrate, con una lieve preferenza verso la tipologia “sostenibile” delle abitazioni disponibili sul mercato delle compravendite.

“Nella realizzazione di questo report - afferma **Francesca Zirnstein**, direttore generale di **Scenari Immobiliari** - sono state analizzate le principali città italiane come **Milano, Torino, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli e Palermo** che hanno, a scale diverse, una notevole capacità attrattiva nei confronti della domanda e presentano necessità di nuova offerta immobiliare, ognuna secondo proprie tipicità. Per individuare le diverse esigenze, sono stati studiati e analizzati i diversi fattori che incidono sulla scelta e la disponibilità di acquisto e locazione di famiglie, studenti, giovani lavoratori e anziani. I risultati dello studio ci portano a ipotizzare i futuri investimenti nelle città analizzate in termini di mercato residenziale. La nuova offerta abitativa di ogni capoluogo può dunque essere scomposta nelle tipologie di abitazione individuate, ciascuna delle quali punta a rispondere a una domanda insistente sul territorio, rispecchiando le capacità economiche delle famiglie. Il tema della ricerca della casa rimarrà fondamentale anche quando l’attuale momento di mercato, caratterizzato da immobilità e scarso dinamismo, che è congiunturale e non strutturale, terminerà. Ecco perché gli operatori del real estate dovrebbero sfruttare questa fase per prepararsi adeguatamente e farsi trovare pronti ad affrontare un mercato in ripresa, per soddisfare al meglio le pressioni esercitate dalla domanda che ci saranno anche in futuro. Oltre a investire nella locazione, c’è comunque ancora molto spazio per gli operatori interessati a sviluppare un prodotto immobiliare destinato alla vendita a prezzi di mercato”.

“Il Report ‘City to be’ conferma che il Living, settore dove Investire SGR è leader di mercato, è un’asset class estremamente dinamica e con ampi margini di crescita di mercato per gli investitori istituzionali. Lo si vede in particolare nel PRS e nello Student Housing, ma vale in generale per il settore residential come dimostrato, anche nelle piazze secondarie, dal diffuso interesse sul fronte delle locazioni, con periodi di saturazione molto brevi e una vacancy strutturale marginale” ha dichiarato **Dario Valentino**, AD di Investire SGR. “Il focus analitico sulle otto principali città italiane contenuto nello studio dimostra inoltre la necessità di promuovere investimenti residenziali, nelle sue varie sfumature (PRS, BtS, Student Housing su tutte), non solo a Milano e Roma, ma anche nei principali capoluoghi di regione e di provincia dove, come mostrano i dati del report, le piazze più liquide non hanno prodotto da offrire. Tutto ciò conferma la validità della strategia della SGR di continuare a offrire i propri servizi e le proprie competenze a investitori nazionali e internazionali in un’ottica di partnership di lungo periodo, posizionandosi come punto di riferimento per i loro investimenti immobiliari in Italia” ha concluso Valentino.

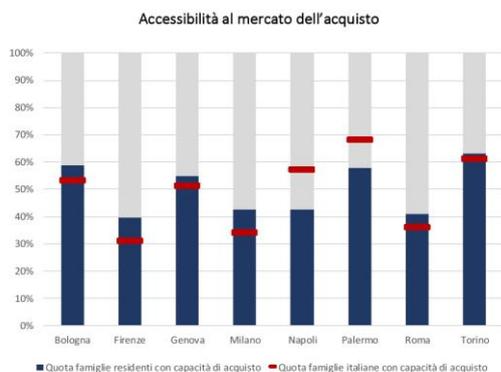
City to be – necessità di case future



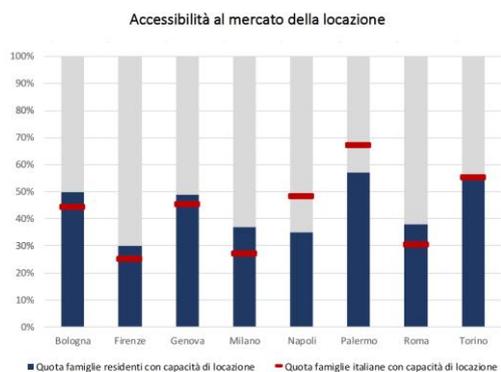
Fonte: Scenari Immobiliari

Per stimare il livello di appetibilità dei diversi territori rispetto ai futuri investimenti nel comparto residenziale delle città analizzate, il Report di Scenari Immobiliari e Investire Sgr parte dall’analisi del mercato delle compravendite e delle locazioni, e della capacità di spesa delle famiglie italiane. Il mercato della locazione è risultato essere meno accessibile

in Italia, se rapportato ai valori medi dei redditi imponibili: la platea delle famiglie per cui si ritiene sostenibile il canone di locazione risulta, infatti, inferiore. Tra le città, Palermo si contraddistingue per un maggiore equilibrio tra la quota di popolazione in grado di accedere a entrambi i mercati. Per contro, città come Bologna e Firenze mostrano una contrazione di circa il dieci per cento della locazione sul mercato della compravendita. Questa è dovuta per il capoluogo emiliano alla pressione esercitata sulla città dalla componente studentesca universitaria fuori sede e da una crescente attrattività turistica, mentre per il capoluogo toscano la stessa deriva da un'importante quota di stock abitativo "a disposizione" inserita sul mercato degli affitti brevi, entrando di fatto in competizione con le altre tipologie di domanda residenziale e alzando i canoni di locazione oltre la soglia di mercato.



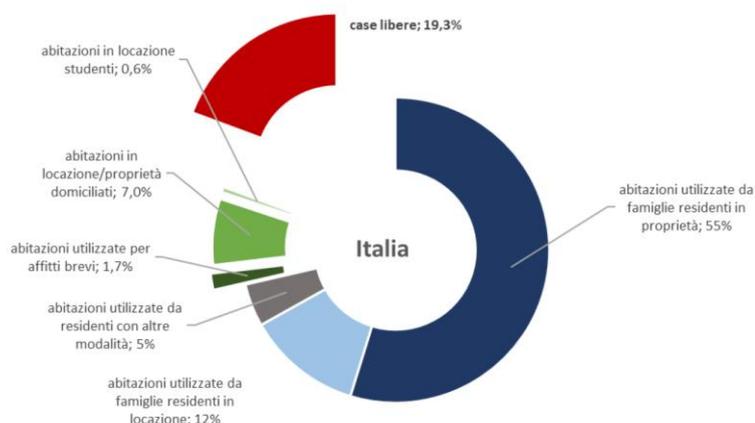
Fonte: Scenari Immobiliari



Fonte: Scenari Immobiliari

Partendo dall'analisi quantitativa e dimensionale degli immobili residenziali presenti in Italia, il Report ha individuato quanta parte dello stock abitativo risulta realmente a disposizione e libera sul mercato, sottraendo al totale delle abitazioni quelle occupate in proprietà e in affitto e, successivamente, scremandole da quelle che vengono date in affitto a lavoratori e studenti fuorisede (soprattutto nei capoluoghi) ed eliminando dal conteggio anche gli appartamenti presenti sul mercato degli affitti brevi. Ne deriva una composizione dello stock abitativo che in Italia conta appena il 19,3% di case libere. Percentuale che si abbassa di qualche punto a Palermo (15,6%) e Napoli (10,9%) mentre non arriva alla doppia cifra a Genova (6,8%) e Torino (6%), per crollare a Firenze (1%), Roma (0,7%), Milano e Bologna (0,5% ciascuna). Quello che ne deriva è che nei grossi centri manca un'offerta di immobili in grado di soddisfare la domanda abitativa: lo sviluppo futuro dell'offerta dovrà allinearsi alla domanda per poter cogliere le opportunità che offre il mercato.

Composizione stock immobiliare residenziale in Italia



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

**press office**

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521