

La riqualificazione delle città è il futuro del real estate

Investire nel value added e rinnovare le aree metropolitane farà ripartire il settore

di Paola Dezza

● La domanda residenziale che negli ultimi semestri si è riaffacciata al mercato deve fare i conti con una serie di variabili determinanti per il real estate e con alcune anomalie caratteristiche del mattone italiano.

È in estrema sintesi il riassunto del report pubblicato da Rur, Rete Urbana delle Rappresentanze, e Yard, società che si occupa di consulenza nel real estate, per fotografare trend e tendenze del nostro mercato immobiliare.

Fatto 100 il numero base nel 2006 oggi la domanda abitativa è a quota 81,4, ma le compravendite si fermano al 59. Oggi sono 950 mila i potenziali acqui-

renti, rispetto ai 907 mila del 2012.

Secondo Yard non pochi sono i rischi interni e internazionali con il quale lo stesso mercato immobiliare deve fare i conti. Tra quelli interni Yard nomina la produttività, ma anche le calamità naturali oltre all'alto debito, tra quelli internazionali le elezioni in Europa, le migrazioni ma anche la riduzione degli investimenti cross-border.

Ma l'analisi del settore è più complessa. «Il ciclo immobiliare, e soprattutto quello delle costruzioni, ha subito, a partire dalla metà dello scorso decennio, un ridimensionamento di proporzioni che non hanno avuto eguali in passato - recita il report -. Un settore fortemente esposto alla componente residenziale: circa l'80% del fatturato immobiliare deriva dalla componente del "mercato di consumo residenziale" in gran parte per uso proprio, mentre negli altri grandi mercati europei si attesta attorno al 60%. Pur avendo dimensioni assolute comparabili».

In Italia, e gli operatori locali e internazionali da tempo lo segnalano, manca la componente essenziale dell'immobiliare per le attività produttive e di servizio

urbano che costituiscono il vero motore dello sviluppo territoriale.

«Il fatturato di quello che Eurostat classifica come real estate activities nel 2015 vale, infatti, 130 miliardi di euro in Germania, 83,5 miliardi nel Regno Unito, 80,8 in Francia e 36,2 in Italia. Inoltre, nel nostro Paese dal 2006 il turnover si è ridotto del 27%, mentre in Germania è cresciuto del 21%» recita ancora lo studio.

Bisogna reinventare il real estate. Come nel segmento "commercial" (non residenziale) si sta passando sempre più a investimenti value added - edifici da riqualificare per ricavarne valore - così bisogna rigenerare pezzi di città attraverso la demolizione di quartieri degradati, obsoleti o invivibili (pensiamo ad alcuni quartieri di case popolari). Questo il pensiero del team di Yard e di Giuseppe Roma, segretario generale di Rur.

La riqualificazione permette da un lato di non consumare nuovo suolo e dall'altro di innescare un processo di sviluppo che può incidere sulla ripresa dell'economia.

Da segnalare anche lo stop dello sviluppo nel residenziale, che in un mo-

mento di crisi ha evitato però di mettere sul mercato abitazioni che non avrebbe incontrato domanda. Nel 2006 a fronte di cento abitazioni vendute si registrarono permessi per 30 nuove costruzioni, nel 2016 ogni cento transazioni vengono autorizzate sette nuove abitazioni.

Il Rel (Real Estate Italia) Index (somma le opinioni di miglioramento e la metà di quelle che indicano stabilità) riferito al 2017 per quanto riguarda i volumi scambiati, nel solo comparto residenziale supera la soglia del 50% che rappresenta una prevalenza di opinioni positive per il futuro. Per quanto riguarda i prezzi, gli opinionisti interpellati dalla Rur, segnalano per il 2017 ancora una fase di contenimento nel settore abitativo, con una sostanziale stabilità, tranne che per l'usato di bassa qualità che dovrà subire ancora qualche rastrematura. Il mercato abitativo sembra soggetto a una forma di "astinenza" da parte dei proprietari di immobili medio-alti, non offerti in vista di una possibile inversione di tendenza. Quindi, i prezzi medi sono in discesa per una diversa composizione qualitativa dei beni scambiati, rispetto al passato.

Il quadro del real estate in Italia

trend delle vendite residenziali nelle principali città (2012-2016) e permessi di costruzione

	COMPRAVENDITE RESIDENZIALI			
	POPOLAZIONE (VAR. % 2012-2016)	OGNI 1.000 ABITANTI 2015	VAR. % 2012-2016 (1 SEMESTRE)	PERMESSI RESIDENZIALI NUOVE ABBITAZIONI (*)
Milano	8,5	13,5	38,0	9,9
Roma	9,6	9,5	11,5	11,7
Bologna	4,2	11,7	48,3	4,6
Firenze	7,1	10,8	32,8	3,0
Torino	2,4	10,9	27,2	6,6
Parma	9,7	10,6	23,7	8,2
Pisa	4,3	13,6	45,6	6,5
Padova	2,3	9,9	49,8	14,1
Modena	3,3	8,8	48,2	12,2
Venezia	1,0	9,9	51,0	13,8
Verona	2,7	9,3	49,1	13,5
Bergamo	3,5	10,6	13,9	11,3
Catania	7,3	6,6	22,0	15,4
Reggio Emilia	5,4	8,4	39,7	7,7
Napoli	1,3	5,9	14,9	8,6
Brescia	3,9	8,8	28,5	8,5
Prato	3,4	6,9	48,9	3,5
Bari	3,5	7,9	20,2	10,6
Cagliari	3,4	8,1	27,6	9,3
Genova	0,3	9,1	20,3	2,8
Ravenna	3,7	9,9	9,3	7,3
Perugia	2,5	7,8	21,9	9,0
Foggia	3,4	7,0	48,9	8,3
Palermo	2,7	6,5	16,5	11,6
Livorno	1,6	8,8	31,4	2,9
Taranto	0,6	6,6	16,7	10,9
Ferrara	0,7	8,3	19,0	5,9
Messina	-1,8	6,6	16,7	8,1

NOTE: (*) ogni 100 compravendite residenziali (2014)

Fonte: Yard