

Anche i fondi ora cercano casa

Il 79% dei grandi investitori metterebbe soldi in soluzioni abitative nuove, con spazi comuni per studenti e anziani

di **Gino Pagliuca**

Da un paio di anni la parola d'ordine nei convegni immobiliari che hanno come relatori gli investitori istituzionali è *living*. L'obiettivo è intercettare i nuovi bisogni abitativi degli italiani con prodotti ad hoc, che in Europa esistono, ma da noi latitano, perché tradizionalmente le case si comprano (o si ereditano) e all'affitto si pensa come a una soluzione residuale. Anche perché le rigidità delle norme che regolano la locazione tradizionale tengono alla larga gli operatori.

Un ampio rapporto sulle potenzialità degli investimenti residenziali in Italia tagliato nell'ottica degli operatori istituzionali è stato redatto dalla società internazionale di consulenza John Lang LaSalle (Jll). Secondo lo studio il 79% delle società europee (il panel interpellato ha in gestione asset immobiliari per 3.200 miliardi di euro) è intenzionato ad aumentare gli investimenti in *living* nel Continente. Ma quali sono i prodotti che potrebbero avere un impatto sul mercato italiano e garantire quindi un'elevata redditività a chi vi investisse? Per rispondere partiamo da un dato di fatto: una buona

fetta di italiani vive in case sovra dimensionate rispetto ai propri bisogni. I dati più recenti dell'Istat ci dicono che quasi una casa di proprietà su tre è occupata da single e il trend appare inesorabilmente destinato a consolidarsi perché la natalità è in decrescita e il numero dei matrimoni diminuisce a sua volta anno dopo anno (-17% nell'ultimo decennio). Inoltre la domanda di abitazione nelle grandi città, dove gli spazi costano di più, è destinato a crescere, visto che si stima per il prossimo decennio lo spostamento di almeno 400mila italiani dalla provincia ai maggiori capoluoghi.

Le soluzioni

Gli edifici pensati per il *microliving* che potrebbero interessare gli investitori sono caratterizzati da una semplice

filosofia: occupa solo lo spazio che serve per quella che ritieni la tua sfera privata e utilizza spazi comuni per i servizi che si possono suddividere. Un esempio banale potrebbe rendere l'idea: piazzare una lavatrice in un mini appartamento spesso è problematico e asciugare il bucato lo è ancor di più, una lavanderia comune è una soluzione pratica ed anche economica.

Jll distingue tra due soluzioni: la prima è quella del *co-living*, pensata per affitti flessibili per durata, e che ha come due target principali gli studenti universitari e i giovani alle prime esperienze professionali. Sostanzialmente si tratta di un modello evoluto di studentato, una tipologia che vede in cantiere qualche importante iniziativa in Italia, del tutto insufficiente però a colmare la domanda potenziale di 490 mila universitari fuori sede, a cui si aggiungono quasi altrettanti giovani lavoratori bisognosi di alloggio.

Il secondo modello, innovativo per l'Italia, è quello del *multifamily*: edifici da affittare a persone tra i 20 e i 65 anni, con appartamenti di dimensioni tra il 5 e il 15% più piccoli di quelli tradizionali e servizi di alta qualità compresi nel canone (lavanderia, cucine, palestre, aree gioco) e altri a pagamento. Oltre a questi gli investimenti in *living* ritenuti più interessanti sono quelli in residenze gestite professionalmente per gli affitti brevi (anche se, dai dati elaborati presenti nello studio di Jll, emerge che le percentuali di occupazione degli alloggi a Milano e a Roma sono più basse che nelle altre grandi città europee) e le residenze per anziani. Qui i numeri sono davvero interessanti per gli investitori, assai meno temiamo per l'Inps e per chi dovrà usufruire dei suoi assegni. Nel 2028 oltre un quarto della popolazione italiana avrà più di 65 anni. Le strutture di maggiore interesse potenziale sono gli edifici pensati per il *senior housing*, per persone in grado di gestirsi autonomamente ma che abbiano bisogno di supporto per alcune attività quotidiane e che possano pagarsi l'affitto con la pensione integrata magari dal ricavato della vendita di un alloggio di proprietà. Gli over 65 detengono il 33% del patrimonio residenziale italiano, per un controvalore di 2.200 miliardi. Quasi l'importo del debito pubblico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Noi e gli altri

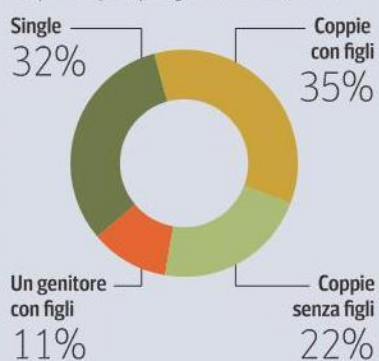
Alloggi in locazione sulla piattaforma Airbnb

	Alloggi	Incasso giornaliero medio (in euro)	Quota occupazione
Londra	77.096	127	84%
Parigi	59.881	111	81%
Roma	29.436	98	74%
Barcellona	18.302	124	81%
Milano	17.659	112	66%
Madrid	17.301	92	69%

Fonte: elaborazione Jones Lang LaSalle su dati Inside Airbnb/Airdna e Istat

Case troppo grandi

Proprietari per tipologia di nucleo familiare



S. A.