

Il valore riconosciuto

Gli italiani e la percezione degli
investimenti immobiliari nelle grandi città



Il valore riconosciuto

Gli Italiani e la percezione degli
investimenti immobiliari nelle grandi città



Roma 30 ottobre 2024



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

La ricerca

Disegno di ricerca e caratteristiche del campione

L'indagine è stata condotta con metodologia CAWI **tra il 30 settembre e il 10 ottobre 2024 su un campione di 1.505 soggetti** (di cui 900 residenti nelle città di Roma, Milano, Torino, Napoli, Bari e Genova), **di età compresa tra i 18 e i 74 anni residenti nelle città con più di 100.000 abitanti**, stratificato per quote di genere, età e macro-area di residenza.

I metodi utilizzati per l'individuazione delle unità finali sono di tipo casuale, come per i campioni probabilistici. I dati sono stati ponderati per genere, età, macro-area di residenza, titolo di studio e ampiezza del comune di residenza secondo i più recenti dati forniti da ISTAT al fine di garantirne la rappresentatività rispetto alla popolazione di riferimento per gli stessi parametri.

Questa numerosità campionaria consente di **contenere l'errore statistico assoluto sotto la soglia del 2,2%** ad un intervallo di confidenza del 95%.





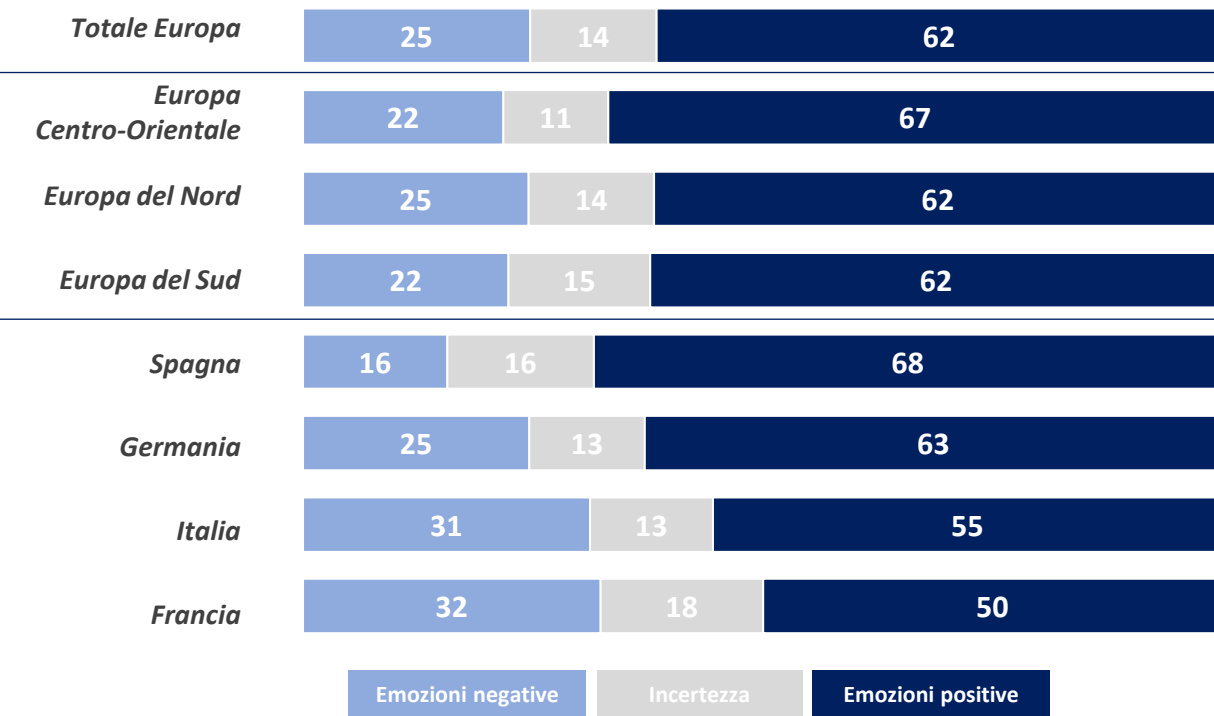
CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

La percezione dei grandi investimenti immobiliari tra i cittadini Europei

Roma 30 ottobre 2024

Un sentiment emotivo ampiamente positivo

% di cittadini europei che esprimono un insieme di emozioni positive o negative di fronte al concetto di «grande investimento immobiliare»



Una netta prevalenza di emozioni positive in tutta Europa

I Paesi con mercati più maturi mostrano la percezione più favorevole

Un forte aspettativa di miglioramento della qualità delle città, dei servizi per i cittadini e di creazione di nuovi posti di lavoro

% di cittadini europei in accordo con il fatto che i grandi investimenti immobiliari...

Il territorio europeo che mostra il consenso più elevato rispetto ad ogni affermazione

Consentono di rinnovare le città rendendole più moderne	74	Spagna 84%
Creano nuove opportunità di lavoro	74	Europa del Sud 86%
Migliorano il livello di servizi per i cittadini	65	Spagna 79%
Consentono di rendere le città più sostenibili dal punto di vista sociale	62	Europa dell'Est 72%
Rendono le città più sicure	53	Spagna 63%



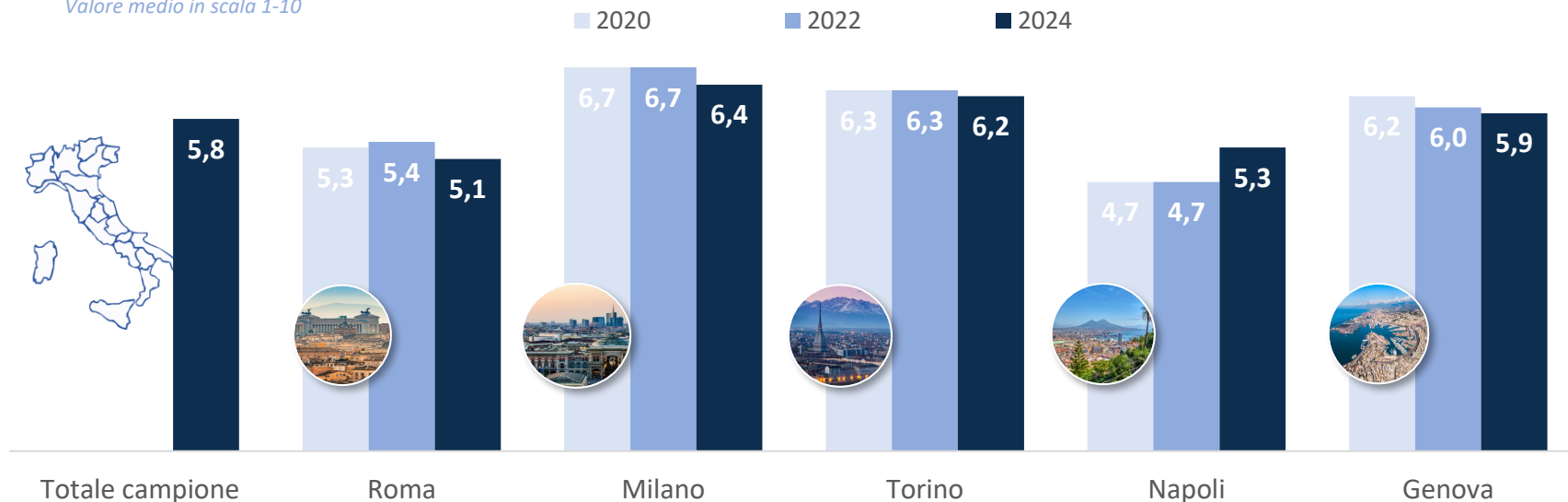
Il sentiment generale
verso i grandi investimenti
immobiliari nelle grandi città
italiane

Il punto di partenza: come si si vive nelle grandi città oggi

Milano e Torino le città in cui si vive meglio, anche se in calo rispetto agli anni passati

Pensi alla città in cui vivi. Come la valuta dal punto di vista della qualità della vita? dia un voto da 1 (pessimo) a 10 (eccellente).

Valore medio in scala 1-10

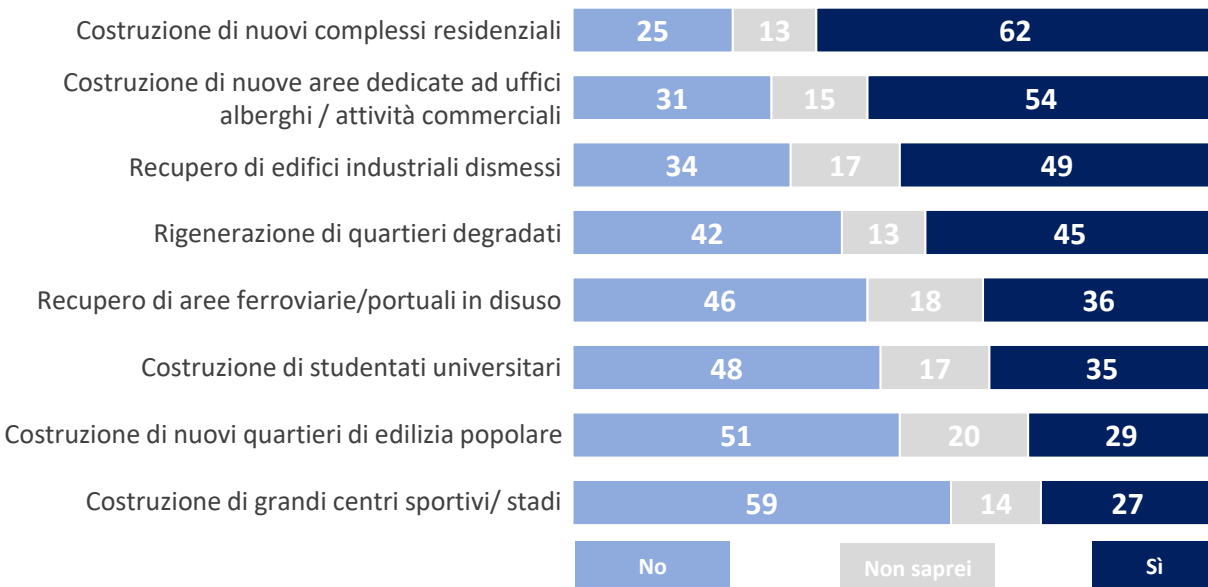


*Napoli in miglioramento.
Lieve flessione per **Milano e Roma***

In che misura i cittadini sono consapevoli di quanto è stato fatto per lo sviluppo immobiliare e la riqualificazione urbana?

L'attenzione si concentra soprattutto sull'edilizia residenziale e sulle aree commerciali e direzionali

Nella sua città, negli ultimi 20 anni, sono state realizzate iniziative di sviluppo immobiliare / riqualificazione urbana come quelli indicati?



***Torino e Milano** le grandi città italiane dove è più forte la percezione della presenza di grandi progetti di riqualificazione*

L'impatto delle iniziative immobiliari realizzate

A fronte di un bilancio complessivamente positivo degli effetti delle iniziative immobiliari in termini sia economici sia sociali, rimane forte la domanda di nuovi servizi per i cittadini e di sicurezza

Come valuta gli effetti delle iniziative di sviluppo immobiliare realizzate nella sua città per quanto riguarda.....



Tot. Effetti negativi

Non saprei

Tot. Effetti positivi

*A **Bari** e **Milano** il dato più alto sul miglioramento estetico della città*

*A **Milano** e **Torino** la percezione più elevato di creazione di servizi per i cittadini*

*Gli effetti positivi sulla sicurezza più forti a **Napoli** e **Bari***

Grandi iniziative immobiliari: un processo win-win

Nelle città dove si concentra un maggior volume di investimenti immobiliari è chiara la percezione che i grandi interventi creano valore per tutti gli attori coinvolti, in un processo win-win che va a beneficio della collettività

*Secondo la sua opinione, una grande iniziativa immobiliare, quanto è in grado di generare benefici economici per i soggetti indicati?
Per ciascun soggetto indichi la sua valutazione da 0 per niente a 10 del tutto*

% somma voti 6-10



A Milano il 70% degli intervistati riconosce i vantaggi ricevuti dagli abitanti dei quartieri oggetto degli interventi



Le componenti del valore di una grande iniziativa immobiliare

Roma 30 ottobre 2024

Di cosa c'è bisogno: al centro il recupero delle aree degradate e dismesse

L'investimento immobiliare non si deve limitare alla costruzione di nuovi edifici ma deve contribuire, tramite la rigenerazione dei quartieri, in modo significativo alla creazione di un ambiente urbano più vivibile e più funzionale alle esigenze quotidiane

In questo momento tra quelli elencati, quali iniziative immobiliari sarebbero più necessarie nella sua città? (max 3 scelte)

Le città dove il bisogno è più sentito

Rigenerazione di quartieri degradati	67	Genova 79%	Roma 74%
Recupero di edifici industriali dismessi	49	Roma 59%	Torino 54%
Costruzione di studentati universitari	33	Genova 39%	
Recupero di aree ferroviarie/portuali in disuso	29	Genova 36%	
Costruzione di nuovi quartieri di edilizia popolare	24	Napoli 34%	

Le priorità che dovrebbe avere un'iniziativa di sviluppo immobiliare

Sostenibilità ambientale e qualità della vita, un connubio sempre più imprescindibile per qualsiasi forma di iniziativa e tanto più per quelle immobiliari, che devono essere capaci di creare valore nel tempo per tutti i soggetti coinvolti

Secondo lei, le iniziative di sviluppo immobiliare, dovrebbero prioritariamente tenere conto di..... (max 3 risposte)

Le città dove è più alta l'attenzione alle priorità indicate

Il miglioramento della vita del cittadino	65	Genova 71%	Roma 70%
La sostenibilità ambientale	56	Roma 59%	Milano 58%
La sostenibilità economica (ovvero la capacità di mantenersi nel tempo)	44	Torino 51%	
La crescita economica della comunità	35	Napoli 46%	
L'inclusione sociale	29		
L'interesse degli investitori	10		

Quando un'iniziativa immobiliare crea valore sociale?

La qualità e l'impatto positivo degli investimenti immobiliari sono strettamente legati al loro impatto sociale, ovvero alla loro capacità di generare reale valore nel tempo per la collettività intera e non solo per i cittadini del quartiere, tenendo conto delle reali esigenze della comunità

Quali sono le condizioni per cui un'iniziativa immobiliare è in grado di generare valore sociale per un territorio? (possibili più risposte)

Le città dove è più alta la sensibilità al tema

Che abbia servizi e spazi a disposizione di tutti i cittadini	54	Genova 62%	Roma 59%
Che sia progettato tenendo conto delle esigenze dei cittadini	51	Genova 60%	Roma 58%
Che sia progettato secondo criteri di sostenibilità ambientale	48	Roma 53%	
Che valorizzi il quartiere nel suo complesso	47	Genova 55%	Roma 53%
Che sia progettato pensando al suo mantenimento nel tempo	39	Genova 46%	Torino 46%
Che consenta la convivenza di persone diverse per età, provenienza, ceto sociale	37	Bari 38%	

Le principali sfide: integrare vecchio e nuovo e creare spazi vivi

I nuovi interventi devono sapersi armonizzare con gli spazi pre-esistenti, a conferma dell'urgenza di progetti che si integrino nelle comunità e sappiano rispondere anche al bisogno di sicurezza (sentito soprattutto a Roma e Milano)

Quali crede che siano le principali sfide a cui deve prestare attenzione chi realizza un'iniziativa immobiliare?

Le città dove il problema è più sentito

L'integrazione tra nuovo progetto e contesto urbano esistente	46	Genova 57%	
La capacità di creare spazi vivi e ricchi di attività	39	Roma 43%	Torino 43%
La gestione della manutenzione	36	Genova 44%	
La gestione della sicurezza	34	Roma 43%	
La capacità di creare le condizioni che aiutano a sviluppare il senso di comunità tra gli abitanti	32	Genova 37%	
La capacità di mantenere nel tempo il valore degli immobili	30	Bari 33%	
La burocrazia e le autorizzazioni	27	Roma 32%	
La capacità di progettare costruzioni belle da vedere dal punto di vista architettonico	21		



La collaborazione tra pubblico e privato



Roma 30 ottobre 2024

La gestione degli interventi immobiliari

Proprio in virtù del profondo impatto sociale riconosciuto ai grandi progetti immobiliari, la visione comune è che su tutti gli aspetti che ne caratterizzano l'ideazione, la pianificazione e l'esecuzione ci debba essere una stretta collaborazione tra pubblico e privato

Da chi dovrebbero essere gestiti gli interventi di recupero delle aree degradate delle città per quanto riguarda.....



Roma e Milano le città in cui è più forte la sensibilità sulla necessità di una collaborazione a 360° tra pubblico e privato

Esclusivamente dal privato

Insieme da ente pubblico e aziende private

Esclusivamente dal pubblico

Quali sono le difficoltà nella collaborazione pubblico-privato

Ciò che desta preoccupazione non è tanto la capacità di collaborazione tra realtà pubbliche e private e di trovare un punto di convergenza tra gli interessi, quanto la lentezza e la farraginosità dei processi burocratici ed autorizzativi

Tra quelle elencate quali sono secondo lei le principali difficoltà di collaborazione tra pubblico e privato nello sviluppo delle grandi iniziative immobiliari?

Le città dove è il problema è più sentito

La lentezza della burocrazia e dei procedimenti autorizzativi	58	Roma 65%
La necessità di fare convergere interessi diversi tra soggetti pubblici e soggetti privati	46	Genova 51%
Il rischio che a fronte di un cambiamento politico dell'amministrazione i progetti approvati siano messi in discussione	43	Torino 52%
I ricorsi contro i lavori da parte di soggetti che si oppongono ai progetti	29	Genova 33%
Il timore degli amministratori a prendere decisioni, per il rischio di essere esposti a procedimenti giudiziari	29	Napoli 32% Bari 32%

I ricorsi che bloccano i lavori e i tempi di risposta

I cittadini chiedono con grande fermezza che siano previsti chiari limiti temporali alla possibilità di opporsi ai progetti, ma anche che l'autorità amministrativa sia chiamata a rispondere alle istanze in tempi definiti

Spesso in Italia, anche dopo che un progetto ha ricevuto tutte le autorizzazioni, accade che si presentino proteste e ricorsi che bloccano i lavori. A suo giudizio...

Nel momento in cui un progetto è stato definitivamente approvato dall'ente pubblico, non dovrebbero più essere ammessi ricorsi

26

Ora vorremmo avere il suo parere sui tempi in cui, a fronte di un ricorso presentato da un cittadino o da un comitato di quartiere, l'amministrazione giudiziaria dovrebbe dare una risposta definitiva. A suo giudizio.....

Nel momento in cui viene presentato un ricorso contro un'opera approvata dovrebbe essere previsto un tempo massimo non superiore ai 60 giorni perché l'amministrazione giudiziaria emetta la sua sentenza

53

Una volta avviati i lavori dovrebbe essere consentito un periodo massimo di tempo (es 60 giorni) per poter presentare ricorsi contro un progetto

54

Nel momento in cui viene presentato un ricorso contro un'opera approvata dovrebbe essere previsto un tempo massimo non superiore ai 6 mesi perché l'amministrazione giudiziaria emetta la sua sentenza

39

E' giusto che un cittadino o una organizzazione possano sempre presentare ricorsi contro un'opera in via di costruzione

20

Nel momento in cui viene presentato un ricorso contro un'opera approvata non dovrebbe essere previsto alcun tempo massimo perché l'amministrazione giudiziaria emetta la sua sentenza

8



Valori, comportamenti, gusti, consumi e scelte politiche. Leggerli e anticiparli è la nostra missione.

Fondata a Trieste nel 1981, SWG progetta e realizza ricerche di mercato, di opinione, istituzionali, studi di settore e osservatori, analizzando e integrando i trend e le dinamiche del mercato, della politica e della società. SWG supporta i propri clienti nel prendere le decisioni strategiche, di comunicazione e di marketing, attraverso la rilevazione, la comprensione e l'interpretazione del pensiero e dei comportamenti dell'opinione pubblica e degli stakeholder, alla luce delle dinamiche degli scenari sociali, politici ed economici, utilizzando metodologie affidabili e innovative.

- ★ **AFFIDABILITÀ**, 40 ANNI DI ESPERIENZA SUL MERCATO E MANAGERIALITÀ
- ★ **INNOVAZIONE**, DEGLI STRUMENTI, DEI PROCESSI E DEI CONTENUTI
- ★ **CURA ARTIGIANALE**, PERSONALIZZAZIONE DELL'OFFERTA E CENTRALITÀ DELL'INTERPRETAZIONE
- ★ **DATI**, MOLTEPLICITÀ DELLE FONTI E FIELDWORK PROPRIETARIO
- ★ **ALGORITMI**, SOLUZIONI AFFIDABILI E SCALABILI
- ★ **PERSONE**, ETICA PROFESSIONALE E RIGORE METODOLOGICO

SWG S.p.A. - Società Benefit da dicembre 2022

In coerenza con gli obiettivi di beneficio comune recepiti nello statuto sociale e con il Codice Etico della società, ha inoltre ottenuto la **certificazione della parità di genere** ai sensi della prassi UNI/PdR 125:2022.

SWG è membro di ASSIRM, ASSEPRIM, MSPA e ESOMAR. Sistema di gestione certificato ai sensi della norma UNI EN ISO 9001:2015. Privacy Policy adeguata al GDPR.

TRIESTE

Via S. Giorgio 1- 34133
Tel. +39 040 362525
Fax +39 040 635050

MILANO

Via G. Bugatti 5 - 20144
Tel. +39 02 43911320
Fax +39 040 635050

ROMA

Piazza di Pietra 44 - 00186
Tel. +39 06 42112
Fax +39 06 86206754

BRUSSELS

Av. De la Renaissance, 1 - 1000
info@pollingeurope.eu

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA GLI OPERATORI E GLI INVESTITORI ISTITUZIONALI DEL REAL ESTATE OPERANTI IN ITALIA, SIA ITALIANI SIA INTERNAZIONALI. I SUOI ASSOCIATI INCLUDONO INVESTITORI (SGR E FONDI IMMOBILIARI, SICAF, SOCIETÀ D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE E NON QUOTATE, ISTITUTI BANCARI, COMPAGNIE ASSICURATIVE), I PRIMARI SVILUPPATORI IMMOBILIARI ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE E PRIVATE DI GESTIONE DI GRANDI PATRIMONI, SOCIETÀ DEI SERVIZI IMMOBILIARI (VALUTAZIONI, AGENCY, PROPTech, CONSULENZA LEGALE E TRIBUTARIA, ARCHITETTURA E DI INGEGNERIA). LE ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO, DI GESTIONE E DI CONSULENZA PORTATE AVANTI DAI SOCI DI ASSOIMMOBILIARE COPRONO TUTTE LE ASSET CLASS IMMOBILIARI: UFFICI, HOTEL, RESIDENZIALE (INCLUSI SOCIAL HOUSING, SENIOR LIVING, STUDENTATI UNIVERSITARI), RETAIL/CENTRI COMMERCIALI, CENTRI LOGISTICI, DATA CENTER, LIGHT INDUSTRIAL, EDILIZIA SANITARIA (RSA, OSPEDALI).



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurilio, 25 Milano
www.assoimmobiliare.it -  [assoimmobiliare](#)