



L'evoluzione del settore residenziale in Italia

Innovazione, Sostenibilità, Accessibilità



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

GIUGNO 2025

I QUADERNI DI **17**
ASSOIMMOBILIARE

INDICE

Premessa	1
1. La domanda abitativa	2
1.1 Fattori strutturali, elementi trainanti e megatrend	2
1.2 Analisi quantitativa della domanda nel mercato immobiliare residenziale	21
1.3 Conclusioni	34
2. L'offerta abitativa	35
2.1 Caratteristiche dell'offerta abitativa	35
2.2 Dinamiche di mercato e trend emergenti	37
2.3 Criticità dell'offerta abitativa.....	38
2.4 Opportunità per il Futuro	38
2.5 Conclusioni	40
3. Sostenibilità	42
3.1 Il risparmio energetico nel settore residenziale: strategie, normative e incentivi	42
3.2 L'impatto del PNRR sul mercato immobiliare residenziale italiano	44
3.3. L'efficienza energetica come leva di mercato nel settore residenziale	44
3.4 Investitori istituzionali e transizione sostenibile del patrimonio residenziale	49
3.5 Conclusioni	50
4. Tecnologia	51
4.1 Nuove esigenze di servizi innovativi.....	51
4.2 Transizione digitale e gestione immobiliare.....	51
4.3 Data analytics: trasformare i dati in valore	52
4.4 Esempi virtuosi e soluzioni concrete	53
5. Sfide del mercato	55
5.1 Le nuove forme di abitare: un approccio culturale per la sfida abitativa	55
5.2 Il modello <i>Build to Rent</i>	56
5.3 Progettazione e gestione dei sistemi integrati.....	65
5.4 Investimenti e rendimenti attesi	66
5.5 Conclusioni	67
6. Investimento e finanziamenti	68
6.1 L'asset class del living in Italia	68
6.2 Le tendenze del settore residenziale nel mercato privato.....	70
6.3 Le tendenze del settore residenziale nel mercato istituzionale.....	71
6.4 Nuove opportunità di finanziamento: il crowdfunding.....	72
6.5 Conclusioni	73

PREMESSA

Il settore residenziale è oggi attraversato da trasformazioni profonde, che impongono una riflessione attenta sulle modalità dell'abitare, sui modelli di sviluppo urbano e sul ruolo che il *real estate* può svolgere nel rispondere ai cambiamenti demografici, economici, sociali e ambientali in atto. Confindustria Assoimmobiliare, attraverso il Comitato Residenza, ha ritenuto importante promuovere attraverso questo documento una sintesi capace di fornire un indirizzo a operatori immobiliari, investitori e istituzioni.

Le nuove forme di abitare, come il *Build to Rent* (BtR) nelle sue diverse declinazioni (*Multifamily*, *Senior living*, *Co-living*, *Micro-living*), lo *Student housing* e il *Build to Sell* innovativo stanno guadagnando quote di mercato anche in Italia, portando con sé nuove logiche progettuali, gestionali e finanziarie. Questi modelli non solo rispondono alle esigenze emergenti della domanda abitativa, ma introducono un approccio più flessibile e orientato alla qualità della vita, fondato sulla presenza di servizi, sulla centralità delle comunità e sulla sostenibilità ambientale e sociale.

La riflessione sviluppata in questo Quaderno tocca diversi ambiti oggi strettamente interconnessi: l'evoluzione dei bisogni abitativi legata ai mutamenti demografici e agli stili di vita; la necessità di rinnovare un patrimonio edilizio spesso obsoleto; l'urgenza di intervenire per favorire la transizione energetica; l'opportunità di integrare tecnologie e servizi intelligenti nella gestione immobiliare. Il tutto in un quadro di mercato in trasformazione, dove la locazione emerge come segmento sempre più rilevante e dove gli investitori istituzionali stanno mostrando un interesse crescente per *asset* residenziali resilienti e ad alto impatto sociale.

In questo contesto, anche il ruolo delle politiche pubbliche diventa rilevante, nella misura in cui possono accompagnare e incentivare processi di rigenerazione urbana, rafforzare strumenti già attivi nel settore e favorire un ecosistema abitativo più inclusivo e innovativo. È auspicabile un confronto continuo tra pubblico e privato, capace di individuare soluzioni pragmatiche, efficaci e di lungo periodo.

Con questo lavoro, il Comitato Residenza si propone di contribuire a una visione più consapevole, integrata e prospettica dell'abitare contemporaneo. La casa non è soltanto un bene materiale, ma un'infrastruttura sociale fondamentale: abilitare nuove forme di residenza significa investire nella qualità della convivenza, nella coesione delle comunità e nella competitività futura del nostro Paese.

Raoul Ravara

*Presidente del Comitato Residenza
Confindustria Assoimmobiliare*

Questo Quaderno è stato realizzato nell'ambito del Comitato Residenza da un Gruppo di lavoro composto da: **Flavio Angeletti** (Joivy), **Raffaele Attanasio** (Hines), **Elena Branciforte** (Generali RE), **Cinzia Calvi** (Planet Smart City), **Enrico Cestari** (Gabetti Property Solutions), **Francesco Paolo Cuccorese** (Blue SGR), **Ettore d'Auria** (Emere), **Manfredi De Marco** (Fabrica SGR), **Anna Laura Garau** (RINA Prime Value Services), **Alessandro Marchesini** (Planet Smart City), **Anna Milella** (Lendlease), **Francesco Onida** (Investire SGR), **Carlo Palmeri** (Conio Srl), **Claudio Piccarreta** (Joivy), **Giuseppe Pizzuti** (BNP Paribas RE), **Pietro Putetto** (Planet Smart City), **Graziella Roccella** (Planet Smart City), **Francesco Rovere** (Axa IM), **Lina Scavuzzo** (Lendlease), **Carmen Spagnoli** (Lombardini22), **Sabrina Suma** (Scenari Immobiliari), **Mirko Tironi** (Lumi Asset Management), **Claudia Tosca** (Lombardini22).

1. LA DOMANDA ABITATIVA

1.1 Fattori strutturali, elementi trainanti e megatrend

I *megatrend* possono essere definiti come insiemi di forze, evoluzioni in corso e direzioni di sviluppo composte da fattori eterogenei ma strettamente interconnessi in grado di descrivere i cambiamenti a lungo termine di economie e società globali. Queste tendenze, che interessano l'ambito economico, quello sociale e quello ambientale su diversi piani, evolvono con modi e ritmi anche molto differenti, mantenendo forti punti di connessione. Immaginare il futuro, elaborare previsioni e stimare nuovi andamenti, sono processi fondamentali per la pianificazione di attività e la stesura di politiche destinate a rispondere alle mutate esigenze con efficacia e flessibilità.

Per riconoscere i *megatrend* è possibile partire dall'individuazione, all'interno di ampie tematiche globali, di alcuni fattori strutturali che stanno subendo e delineando trasformazioni nel tempo, variando in maniera autonoma o in relazione alle condizioni del contesto. Sono stati presi in esame i cinque fattori ritenuti maggiormente rappresentativi: popolazione e società, territorio e ambiente, tecnologia e innovazione, economia e lavoro, politica e geopolitica.

La composizione della popolazione sta variando numericamente e nella sua distribuzione qualitativa e geografica. Con essa sta cambiando la società, la domanda di beni e servizi, la percezione individuale e collettiva di cura e benessere, la consapevolezza di sé stessi e dei valori in cui ci si riconosce, e la qualità della vita.

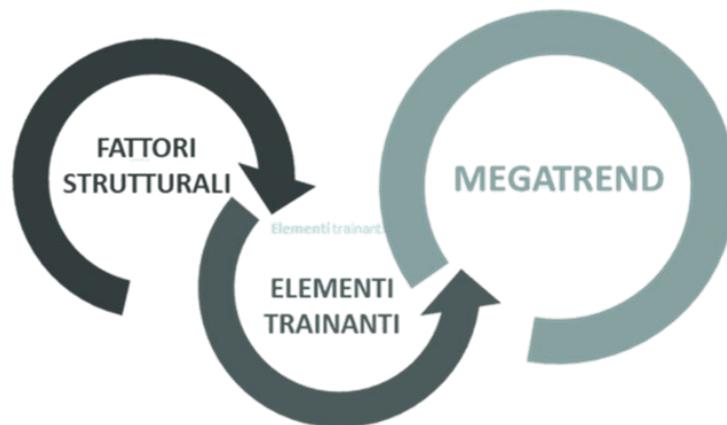
La trasformazione della componente umana porta ricadute dirette anche sull'ambiente in cui essa vive. Sono oggi riconosciute le criticità a livello climatico del nostro pianeta, nel quale l'utilizzo delle risorse naturali ha superato i limiti di sostenibilità. Il riscaldamento del clima, i livelli di anidride carbonica presente in atmosfera, gli eventi meteorologici estremi, il collasso degli ecosistemi mettono seriamente sotto pressione l'ambiente naturale.

L'evoluzione in campo tecnologico è ormai avviata da diverso tempo e sta coinvolgendo un numero di ambiti crescente. L'intelligenza artificiale, i sistemi robotici, la realtà aumentata e virtuale, le nanotecnologie, la stampa 3D e la sicurezza informatica sono tutti elementi applicabili a un ampio spettro di campi professionali, da quello medico a quello sociale, dai servizi alla persona a quello dell'istruzione, dall'ambito produttivo a quello culturale.

Anche il mondo del lavoro sta subendo profonde modifiche, privilegiando forme e strutture maggiormente flessibili e attivando nuove professionalità con elevati gradi di specificità. Il potere economico si sta indirizzando verso i Paesi emergenti, spostando il baricentro dell'equilibrio mondiale.

Le democrazie oggi si trovano ad affrontare situazioni complesse dal punto di vista, economico, politico e sociale. In questo contesto crescono le tensioni geopolitiche, con un numero significativo di conflitti che vivono un'evoluzione tipologica rispetto alle guerre "tradizionali"; attacchi informatici, traffici internazionali illegali, guerre dei dazi si affermano come nuove forme di conflitto non convenzionale.

Ogni fattore strutturale elencato può essere analizzato sotto molteplici punti di vista, poiché riunisce numerose componenti che vanno a investigare aspetti più specifici e puntuali. Tali elementi diventano i primi motori del cambiamento, i fattori chiave da cui dedurre la direzione verso cui il mondo sta procedendo. Queste forze trainano i cambiamenti in atto e modellano le nostre realtà quotidiane; monitorarle significa individuare nei tempi corretti i segnali di cambiamento, più o meno evidenti e forti, e trasformarli in occasione di sviluppo e crescita, globale come locale.



Trasformazioni demografiche al 2050

Studiare le trasformazioni che hanno coinvolto e che interesseranno le persone che abitano e vivono il territorio, individuandone gli effetti e studiandone criticità e opportunità, è un'occasione essenziale per ottenere gli strumenti corretti e adatti ad affrontare le sfide future. La variazione demografica rappresenta un fattore primario di sviluppo, sia in termini quantitativi che qualitativi: dalla pianificazione urbana e immobiliare a livello locale, fino alle scelte di indirizzo sociale e politico a livello nazionale.

Negli ultimi anni il tema demografico ha acquisito grande interesse, con un'attenzione particolare su fattori come l'aumento o la diminuzione del numero assoluto degli abitanti e l'invecchiamento della popolazione e la sua distribuzione geografica.

Indagare le trasformazioni demografiche che interesseranno i prossimi 25 anni è il mezzo per delineare la composizione e lo sviluppo della società e di conseguenza immaginare che tipo di domanda immobiliare rappresenterà. L'analisi sulla crescita o il calo in termini assoluti si dovrà unire alla valutazione della sua distribuzione sul territorio, così da stimare la differenziazione in termini di attrattività locale e corrispondenza tra domanda e offerta (disponibilità di prodotto, livello e qualità dell'offerta di servizi, grado di accessibilità).

Il tema della casa, all'interno delle più ampie trasformazioni urbane, sociali e culturali, rimane un punto fermo non solo come luogo fisico caratterizzato da specifici rapporti spaziali, ma anche come espressione di un'identità personale, centrale nello sviluppo delle relazioni familiari e collettive. Le persone cercano una casa che offra un equilibrio tra il bisogno di *privacy* e sicurezza personale e il desiderio di sentirsi parte integrante di una comunità.

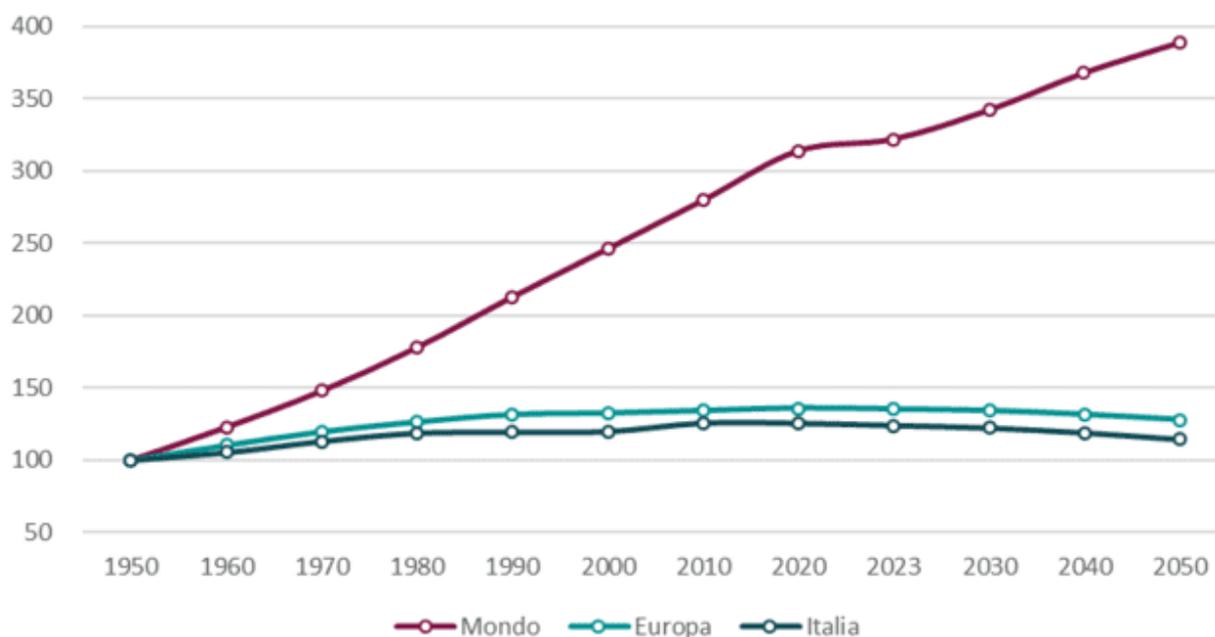
Dimensione ed età della popolazione

Le stime a livello mondiale valutano un incremento della popolazione complessiva che - da un valore pari ad otto miliardi nel 2023, raggiungerà oltre 9,7 miliardi nel 2050, fino a sfiorare nel 2080 i 10,5 miliardi di persone. Tale aumento si confronta con una importante variazione dei pesi demografici delle diverse regioni nel mondo: se nel passato i Paesi occidentali hanno trainato lo sviluppo globale, oggi sono i Paesi emergenti a dettare i nuovi ritmi di crescita, con il continente africano a guidare la nuova tendenza.

In questo contesto, la popolazione del continente europeo si è mossa in controtendenza, stabilizzandosi nei primi anni 2000 e registrando successivamente un costante calo, con una perdita prevista nei prossimi 25 anni di poco più del 5%.

L'Italia segue l'orientamento della macroregione continentale, segnando un costante decremento a partire dagli ultimi dieci anni. Se al primo gennaio 2024 la popolazione nazionale contava poco più di 58,8 milioni di unità, le stime al 2050 prevedono un ulteriore calo di oltre il 7,5%, fino ad arrivare a poco meno di 54,4 milioni di residenti.

Andamento e proiezione della popolazione mondiale, europea e italiana 1950-2050 (base 1950=100)



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti Nazioni Unite, dati Istat

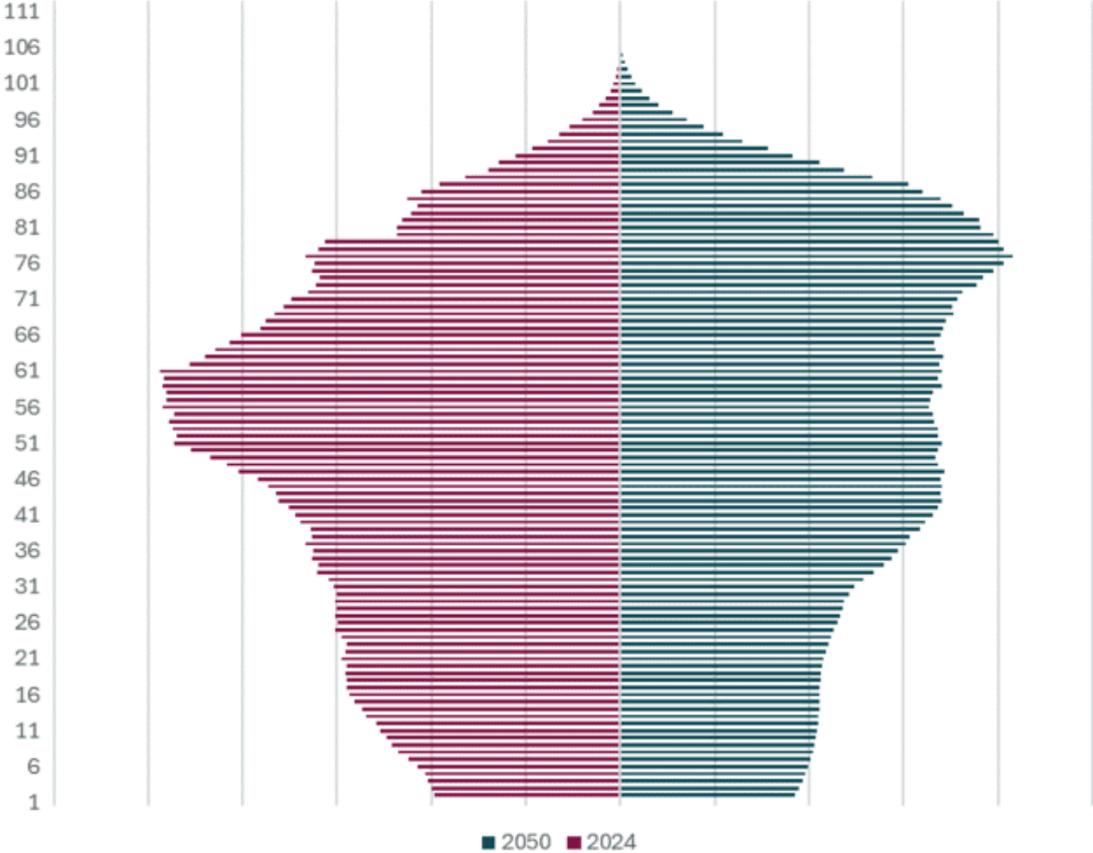
In termini complessivi, quasi tutte le regioni vedranno un calo nel proprio numero di residenti - ad eccezione di Lombardia, Emilia-Romagna e Trentino-Alto Adige - con percentuali significative in particolare nei territori del Sud Italia, che si stima registreranno variazioni negative tra il dodici e il 20%. Gli andamenti demografici degli ultimi decenni raccontano una tendenza, dove a un importante calo del numero di nascite si associa un elevato tasso del numero di decessi, nonostante un effettivo miglioramento in termini di innalzamento delle aspettative di vita dei singoli individui. Il saldo naturale (sommatoria tra nascite e decessi nell'anno), infatti, risulta complessivamente negativo sull'intero territorio nazionale, con rare eccezioni e situazioni maggiormente critiche nei capoluoghi e nelle aree meno densamente popolate. Il fenomeno a livello territoriale in grado di arginare parzialmente gli effetti del saldo naturale negativo è il saldo migratorio, dunque la sommatoria degli spostamenti interni al territorio nazionale, da e verso ogni Comune, e i trasferimenti da e verso Paesi esteri. Tale valore subisce variazioni più o meno accentuate in relazione alla specificità dei singoli territori: ambiti caratterizzati da maggiori livelli di dinamicità economica, immobiliare e sociale, tra cui principalmente i capoluoghi, rappresentano poli capaci di attrarre nuovi abitanti.

Le migrazioni estere, in particolare, hanno assunto e assumeranno un ruolo fondamentale nel contesto complessivo: l'ingresso di nuovi immigrati, oltre a contrastare i valori negativi del saldo naturale, tende a ringiovanire la struttura per età, andando ad incrementare le fasce di popolazione attiva.

Un fattore demografico che ad oggi non può essere trascurato è il progressivo invecchiamento della popolazione. Nel 2050 una quota significativa di persone sarà rappresentata da abitanti con un'età superiore ai 65 anni, limite convenzionalmente considerato come soglia di anzianità. Basti pensare che la fascia comprendente i residenti tra i 65 e gli 85 anni salirà da una quota pari al 20% sulla popolazione complessiva nel 2023 fino a rappresentare oltre il 31% nel 2050. Tale crescita andrà a svilupparsi con livelli di dinamicità e caratteristiche leggermente differenti sul territorio del Bel Paese, con una distribuzione contraddistinta da percentuali maggiori nelle aree del nord e del centro Italia.

I progressi attivati in campo medico e tecnologico, affiancati da nuove competenze in campo biologico e alimentare, hanno nel tempo portato non solo all'incremento della speranza di vita - che a livello nazionale è passata negli ultimi dieci anni da 82,3 a 83,4 anni - ed è stimata crescere ulteriormente, ma hanno inciso in maniera sensibile anche sulla qualità della vita dei singoli individui: le persone vivono più a lungo e vivono meglio.

Piramide dell'età della popolazione residente in Italia, 2024 - stima 2050



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

Le diverse fasce di età che compongono la popolazione sono caratterizzate da andamenti oggi disomogenei, che nei prossimi 25 anni accentueranno le differenze.

La dimensione dei nuclei familiari italiani si sta progressivamente riducendo, anche a causa di un indice di natalità tra i più bassi di Europa (1,18 figli medi per donna). La famiglia media ha ora 2,2 componenti per nucleo contro 3,8 degli anni '60, epoca nella quale sono state realizzate la gran parte delle abitazioni esistenti.

In controtendenza rispetto all'andamento della popolazione, il numero di famiglie complessivo a livello nazionale è stimato in crescita, seppure con una variazione positiva ridotta, pari a poco meno del 4%. Il numero complessivo di famiglie ha superato i 26 milioni, trainato soprattutto dalla crescita delle famiglie unipersonali.

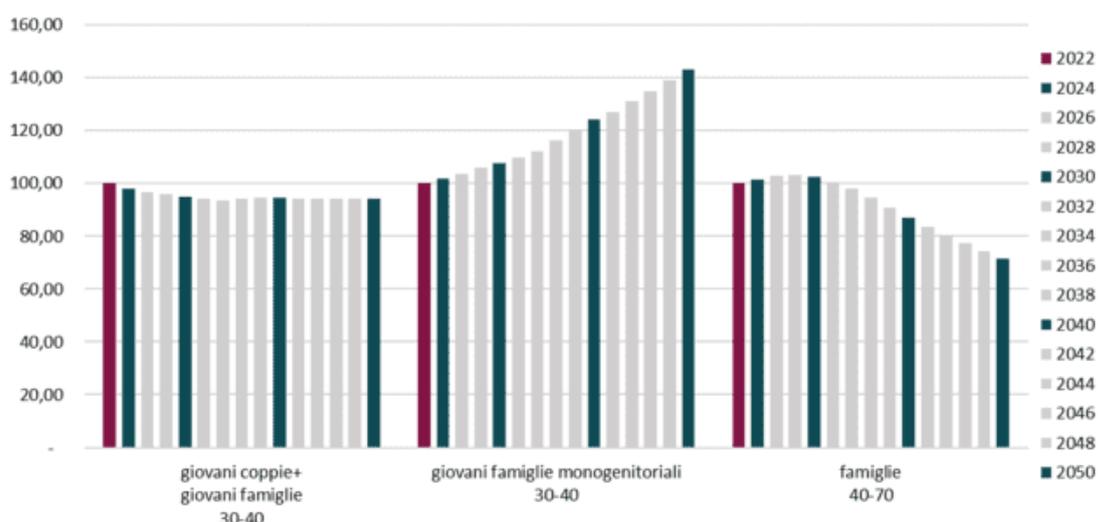
Tale crescita, forte delle variazioni già individuate in termini di numeri assoluti, risulta influenzata anche da aspetti prettamente culturali che stanno interessando la popolazione e soprattutto le nuove generazioni.

Queste tendenze appaiono condizionate in prima battuta dal processo di invecchiamento della popolazione, che porta come conseguenza diretta la crescita della quota di anziani soli, e dal calo marcato del numero di nuove nascite.

In seconda battuta, le trasformazioni in atto in ambito professionale e nella sfera culturale e sociale hanno modificato i connotati stessi delle famiglie, posticipandone i tempi di formazione e variandone alcune caratteristiche proprie, quali la scelta di procedere ad un matrimonio con rito religioso o civile, il numero di figli, l'età media delle madri al momento del parto.

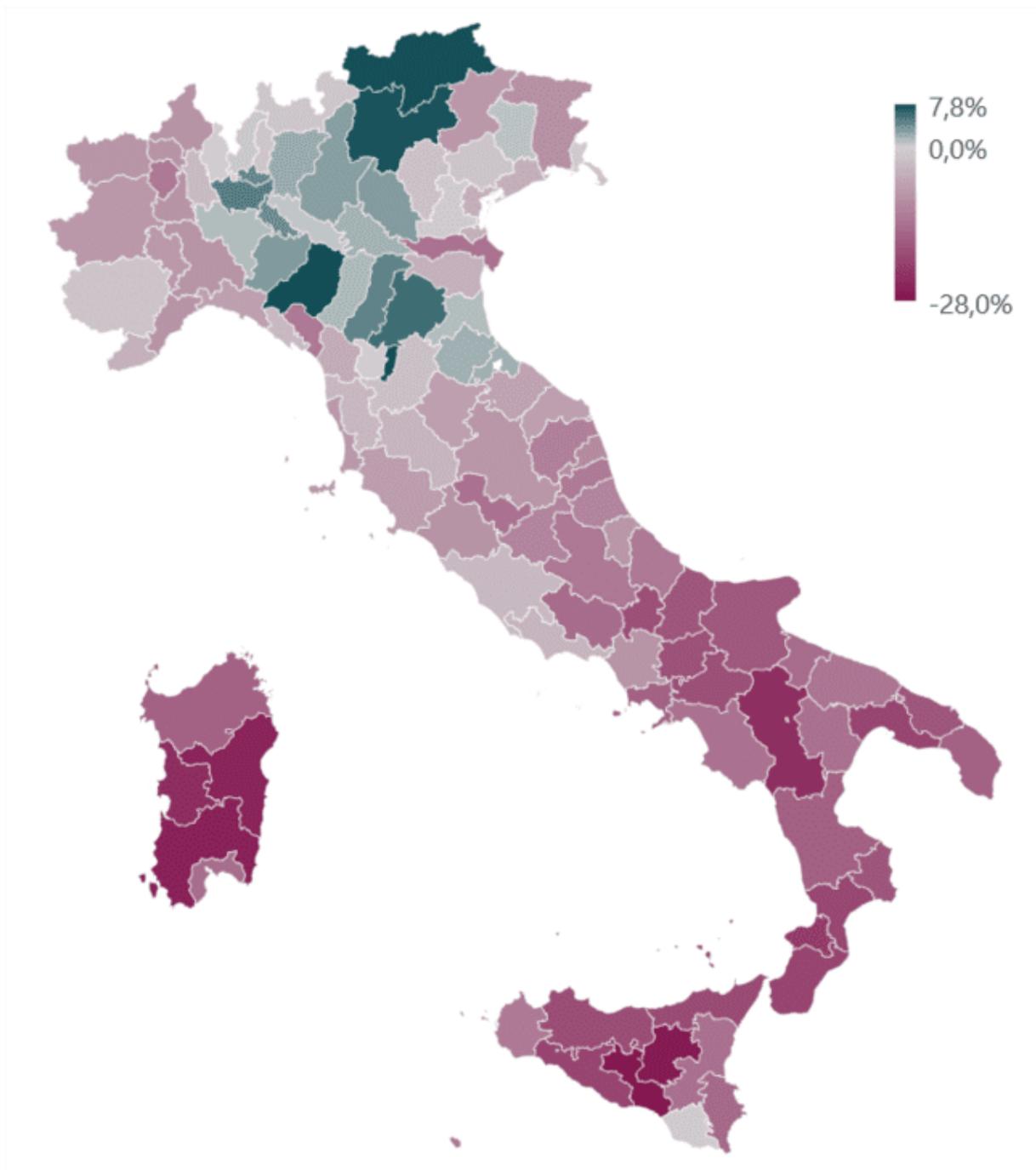
Una componente in forte crescita è quella relativa alle famiglie monogenitoriali, ovvero composte da un solo genitore con a carico uno o più figli di età differenti. Tale tipologia di nucleo familiare può derivare dalla vedovanza del coniuge e, in maggior quota, dal risultato di pratiche di separazione e divorzio, dove uno dei due genitori vanta la custodia primaria della prole. A livello nazionale, si stima che le famiglie monogenitoriali passeranno da una quota attuale dello 0,8% del numero complessivo di famiglie ad una quota nel 2050 pari all'1,8%, con un incremento in numero assoluto pari a circa il 43%.

Andamento e stima famiglie in Italia per fasce d'età (base 2022=100)



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

Variazione della distribuzione della popolazione complessiva, 2050/2024



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

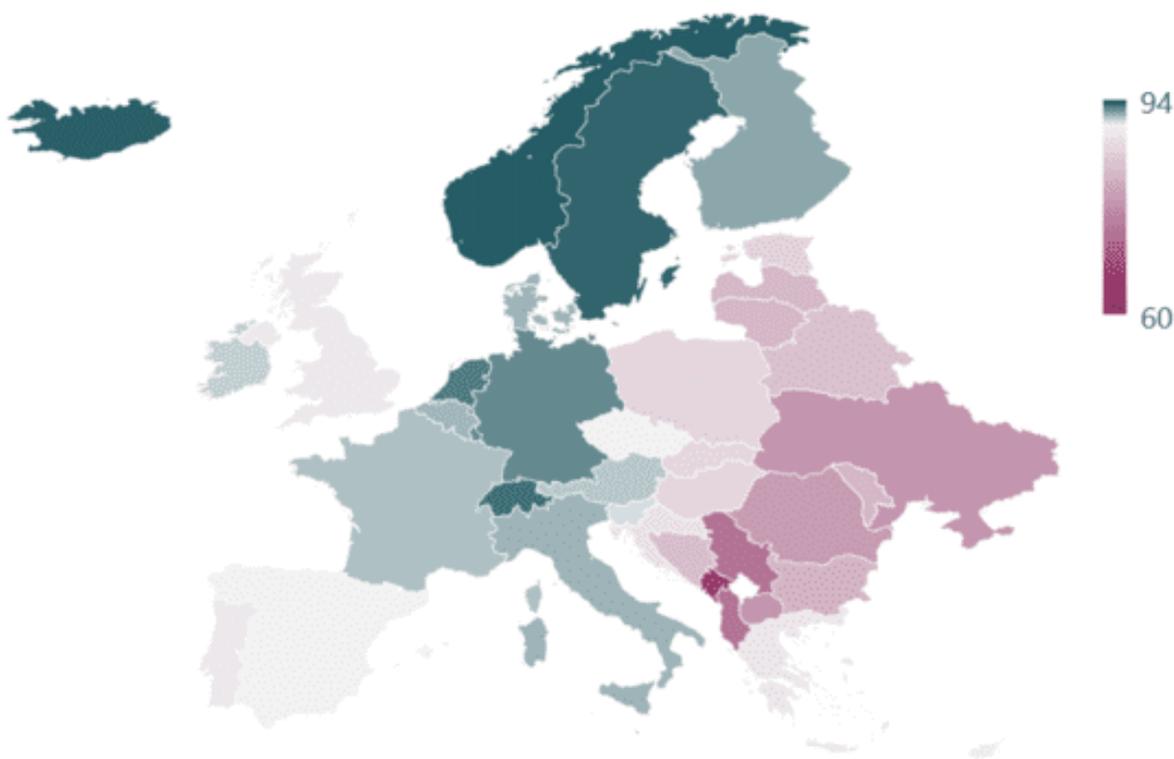
Stato di salute e benessere

L'Organizzazione Mondiale della Sanità definisce la condizione di salute come “un completo benessere fisico, mentale e sociale e non esclusivamente l'assenza di malattia o infermità”. Volendo dettagliare sinteticamente i tre ambiti, la salute fisica esprime la propensione del corpo umano a ripristinare o mantenere il completo funzionamento del proprio sistema, contrastando quando necessario la propagazione di infezioni e altre tipologie di alterazioni organiche; la salute mentale esprime la capacità del singolo di affrontare in maniera equilibrata la quotidianità, attivando gradi più o meno elevati di serenità, gestione e proattività; la salute sociale valuta la tendenza alla partecipazione alla vita collettiva e alla creazione di reti sociali di supporto e confronto, rapporti interpersonali.

A livello globale, sono stati creati diversi indici e parametri per ipotizzare una misurazione della salute su scala nazionale. Il Bloomberg Global Health Index, tra i tanti, prende in considerazione numerosi fattori, quali l'aspettativa media di vita, i rischi per la salute degli individui (condizione di obesità, consumo di tabacco, presenza di ipertensione, ...), la disponibilità di acqua pulita e potabile, gli indici di malnutrizione, le principali cause di decesso ecc., per redigere una classifica globale sulla base dei singoli punteggi raggiunti.

Secondo i risultati aggiornati per l'anno in corso, in questo indice l'Italia ha raggiunto quota 91,5, uno dei valori più elevati, posizionandosi al quattordicesimo posto a livello mondiale e al nono posto a livello europeo.

Indice Sanitario Globale nei Paesi europei, 2024

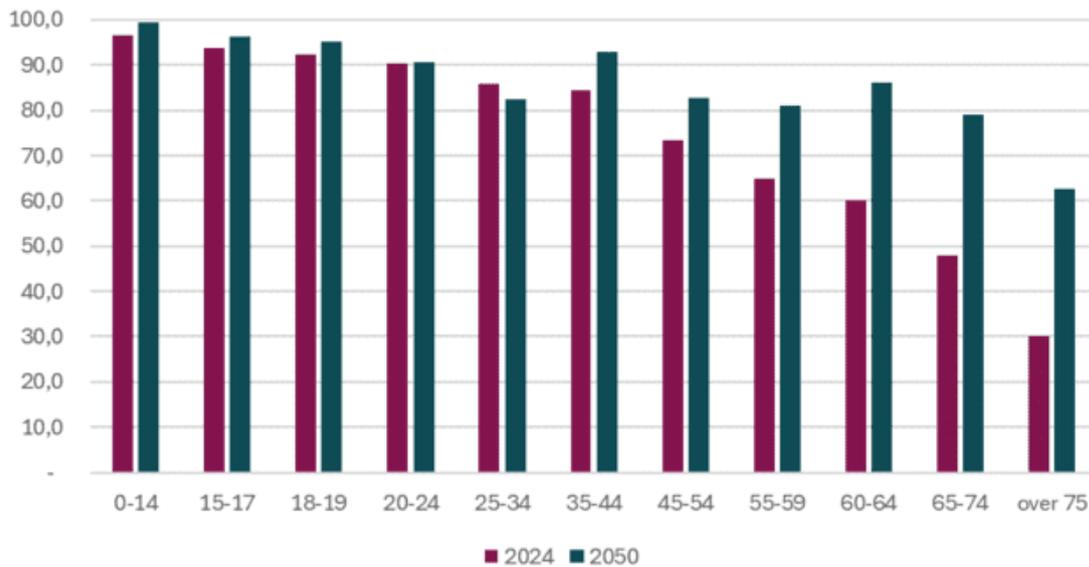


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Bloomberg Health Index 2024

Sulla base di stime effettuate a livello nazionale sulla salute della popolazione in Italia, emerge come la percentuale nel 2050 delle persone in condizione di buona salute continuerà a crescere. Parallelamente, il numero di persone con almeno una malattia cronica andrà via via calando, con la sola eccezione della fascia compresa tra i 15 e i 35 anni di età.

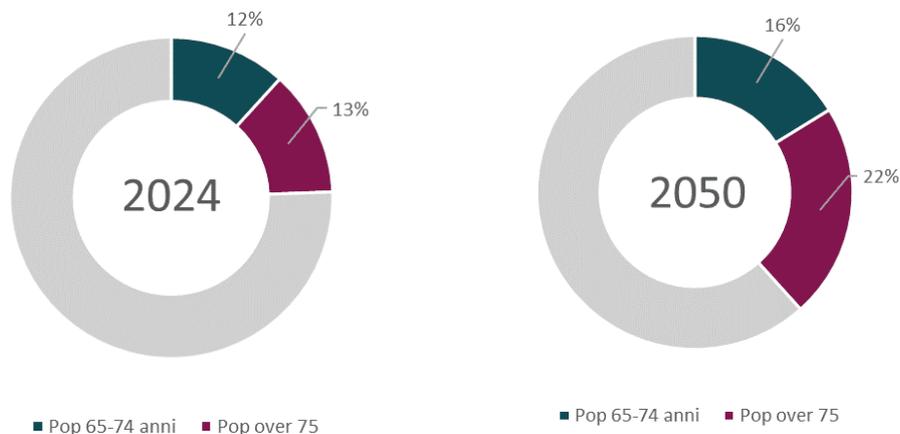
Queste previsioni positive derivano principalmente dall'evoluzione e dai miglioramenti avvenuti in campo medico, che permettono e permetteranno di monitorare i sintomi delle differenti malattie, più o meno debilitanti, agire più rapidamente ed efficacemente sugli stessi, attuare cure farmacologiche in grado, se non di portare alla guarigione, di garantire una vita qualitativamente elevata.

Persone in buona salute, dimensione 2024 - stima 2050 (per 100 persone con stesse caratteristiche)



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

Dimensione e stima popolazione anziana, 2024-2050 (% su popolazione totale)



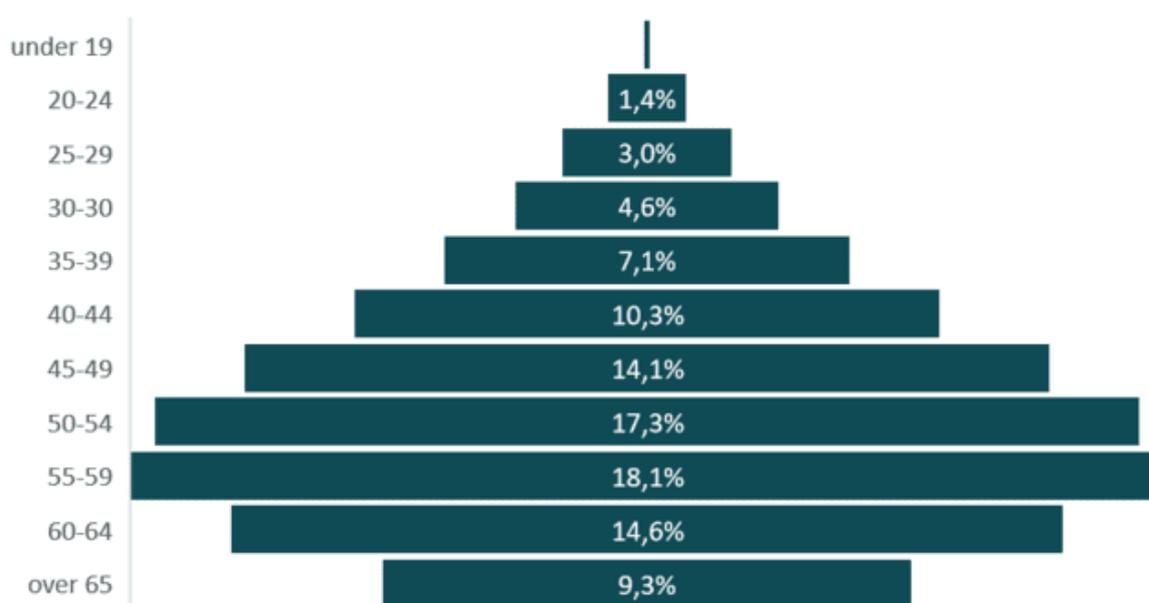
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

Il Real Estate come elemento centrale del benessere dell'individuo

Il cambiamento della struttura demografica porta quindi ricadute dirette sugli aspetti della vita quotidiana dei cittadini. Il primo impatto riguarda la relazione delle persone con l'ambiente in cui vivono, che sia naturale o artificiale.

Tradizionalmente, la maggior parte degli italiani preferisce prendersi cura dei propri familiari indigenti entro le mura domestiche, scelta dovuta anche per gli elevati costi necessari ad attivare un'assistenza alternativa, quali il ricovero o l'ausilio di una figura professionale. Nel futuro, questo rischia di caricare un peso eccessivo sui nuclei familiari, destinati peraltro a ridursi in numero di membri.

Composizione per fasce d'età dei lavoratori domestici, 2023



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Inps (ultimo dato disponibile)

Nei prossimi anni è lecito aspettarsi alcune trasformazioni riguardo l'assetto assistenziale per gli anziani non autosufficienti, grazie anche alle risorse messe a disposizione dal PNRR. Parte dei finanziamenti all'interno della Missione 6-Salute, che complessivamente ha avuto una dotazione di circa tre miliardi di euro, sono destinate al potenziamento dei servizi di assistenza domiciliare rivolti in particolar modo agli over 65 gravati da una o più patologie croniche e non autosufficienti. L'obiettivo è quello di incrementare il volume delle prestazioni sanitarie a domicilio, arrivando a prendere in carico, entro il 2026, circa il 10 % della popolazione con oltre 65 anni.

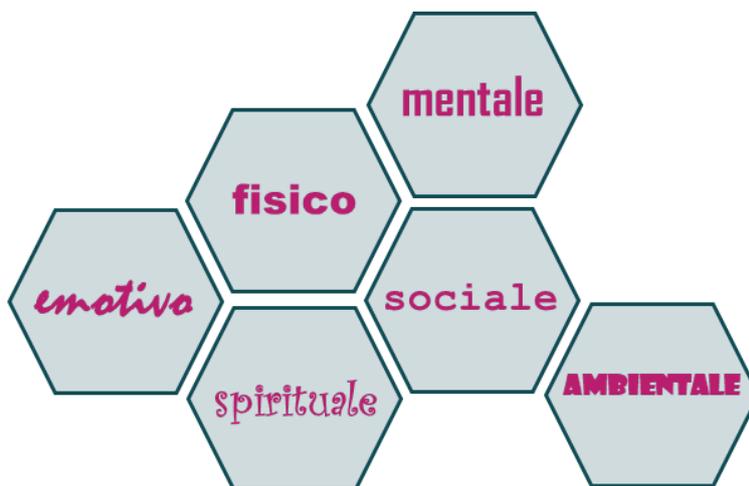
Nell'ambito della Missione 5-Inclusione e coesione, circa 300 milioni di euro sono stati destinati alla riconversione delle attuali Rsa e case di riposo in gruppi di appartamenti autonomi e attrezzati.

Lo scopo è quello di sostenere, laddove possibile, la massima indipendenza e autonomia alle persone anziane, in un contesto all'interno del quale garantire i livelli di sostegno necessari. Per il concetto di benessere, il *Global Wellness Institute* lo definisce come "il perseguimento attivo di scelte, attività e stili di vita che portano ad uno stato di salute olistica", ponendo una particolare enfasi sulla necessità di scelte di intenti da parte del singolo e di una serie di azioni indirizzate a raggiungere obiettivi e

risultati in termini fisici, mentali e sociali, con lo scopo di acquisire un equilibrio all'interno dei diversi ambiti quotidiani.

Oltre agli ambiti già individuati, il benessere comprende la sfera emotiva, intellettuale e spirituale dell'individuo, il cammino volto al raggiungimento di una crescita personale e al miglioramento della qualità della vita. Su di esso, dunque, hanno un'importante influenza da un lato le scelte individuali, dall'altro la struttura di fattori esterni con cui una persona si confronta, a partire dall'ambiente in cui si muove quotidianamente, artificiale, in particolare gli spazi domestici, lavorativi e urbani, o naturale.

Le dimensioni che compongono il benessere



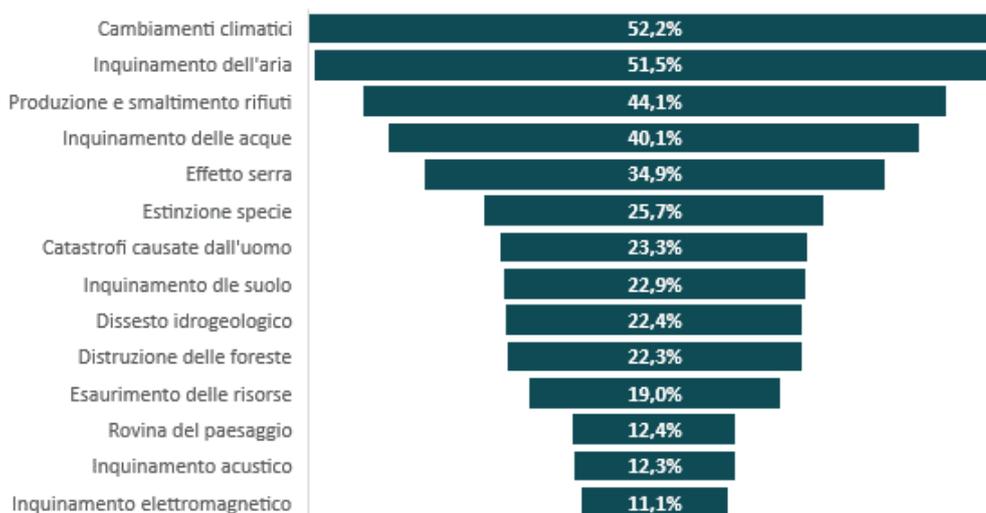
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Global Wellness Institute

Un fattore di sviluppo che sta acquisendo una rilevanza sempre più significativa è il cosiddetto benessere immobiliare, ovvero la realizzazione di immobili a uso residenziale, ricettivo, terziario e commerciale, in cui fin dalla fase di progettazione vengono inseriti elementi legati al benessere. Dal layout degli spazi, all'utilizzo di materiali e sistemi costruttivi specifici, dallo sviluppo del comfort degli ambienti, alla scelta dei servizi aggiuntivi.

La progettazione oggi include caratteristiche specifiche quali sistemi di filtraggio dell'aria, alte *performance* di insonorizzazione degli ambienti, presenza di spazi all'aperto e zone verdi, preferenza per la luce naturale, meccanismi di monitoraggio delle temperature interne, impianti di riciclaggio dell'acqua, processi di produzione e utilizzo di energia prodotta attraverso fonti rinnovabili.

L'attenzione ad aspetti legati al benessere degli occupanti coinvolge una vasta gamma di immobili, sebbene la fetta maggiore riguardi quelli residenziali, settore in cui gli sviluppatori sperimentano nuove tecnologie e metodologie da diversi anni. Concetti diversi di benessere sono declinati in tutte le tipologie abitative, dai *Multifamily* e *Co-Living* a progetti di uso misto, dal settore dell'ospitalità a quello del *Senior Living*. Materiali costruttivi non tossici per la salute, riduzione della produzione di rifiuti domestici, alta efficienza energetica, incoraggiamento all'utilizzo di uno stile di vita sostenibile e poco impattante per l'ambiente, preservazione degli habitat naturali sono obiettivi condivisi che assumeranno un'importanza sempre più incisiva nei progetti futuri.

Criticità ambientali di maggior interesse per gli italiani, 2021



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

L'attenzione verso l'ambiente si riflette anche nel rapporto con il costruito, nuovo o da ristrutturare, e nella conseguente consapevolezza degli individui della necessità di efficientare, ove possibile, il proprio immobile. Secondo i dati pubblicati dall'US Green Building Council (USGBC), l'Italia nel 2023 ha contato 135 nuovi progetti certificati Leed, con un incremento di oltre il 40% sull'anno precedente, per un complessivo leggermente inferiore ai due milioni di metri quadrati, posizionando il Paese all'ottavo posto nella classifica mondiale per numero di edifici con tale certificazione.

La domanda del futuro

Le indagini svolte sull'evoluzione della popolazione complessiva - declinata nelle sue diverse componenti e sulla composizione delle famiglie - permettono di individuare in maniera immediata quei territori che nei prossimi 25 anni andranno a consolidare le proprie caratteristiche o subiranno le maggiori trasformazioni, sia in termini positivi che negativi.

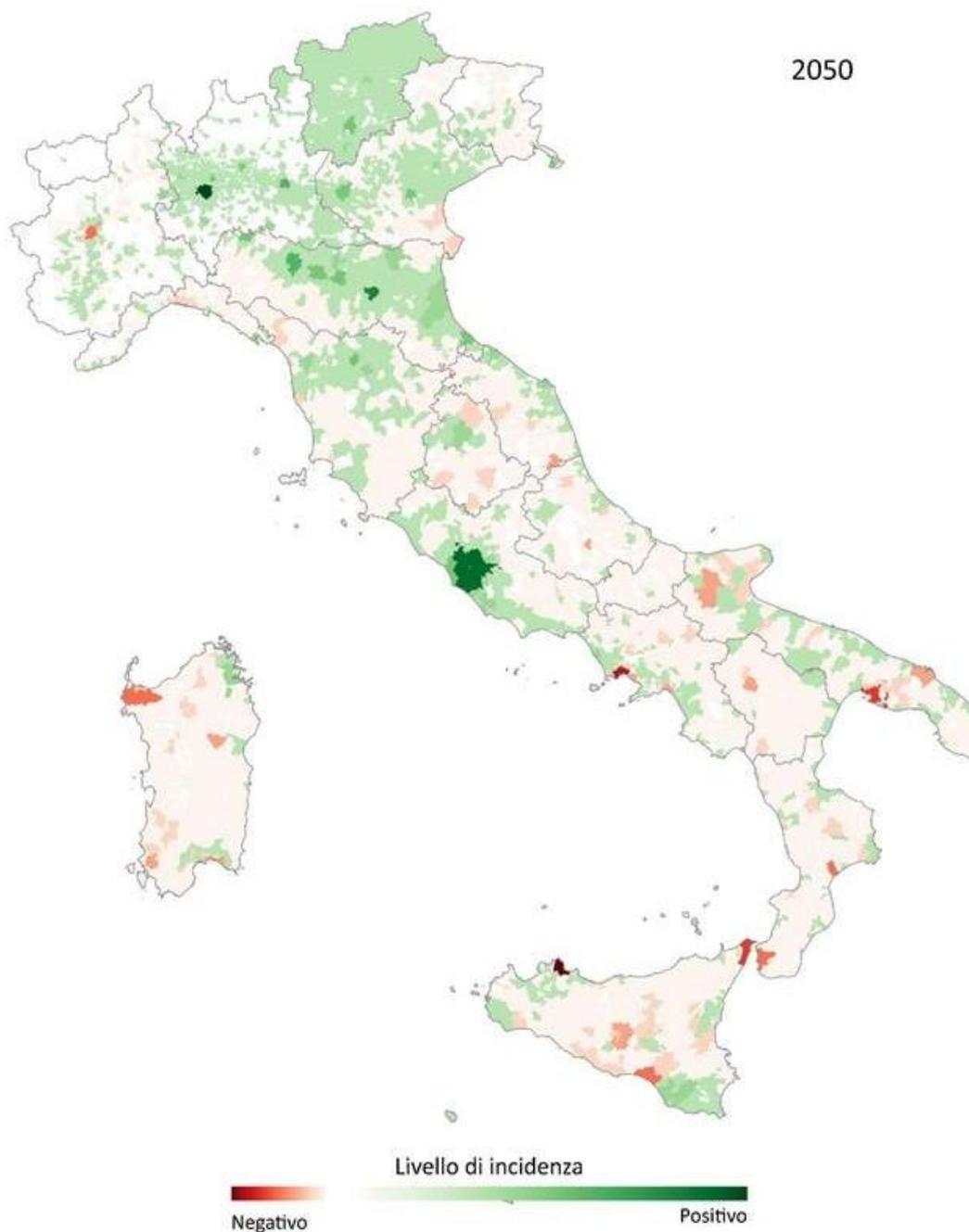
Alla luce delle dinamiche demografiche emerse, la domanda futura si configura come un elemento cruciale per comprendere le esigenze abitative e i nuovi bisogni che si manifesteranno, influenzando le scelte di pianificazione e di investimento.

Le mappe riportate, analizzando come su ogni realtà comunale si riflette la variazione della popolazione e del numero di famiglie, permettono anche di individuare interessanti spunti per raccontare come si trasforma il territorio, come si spostano le persone nei vari contesti regionali, provinciali e cittadini, come si modifica la composizione dei residenti e, di conseguenza, come varia la domanda abitativa al 2050.

Le realtà urbane emergono nei loro punti di forza e di debolezza, suggerendo di conseguenza spunti per eventuali interventi mirati al potenziamento di una già espressa capacità attrattiva, o viceversa tesi al rinnovamento di un territorio in declino, azioni supportate da un patrimonio immobiliare residenziale esistente, in fase di realizzazione ed in progetto.

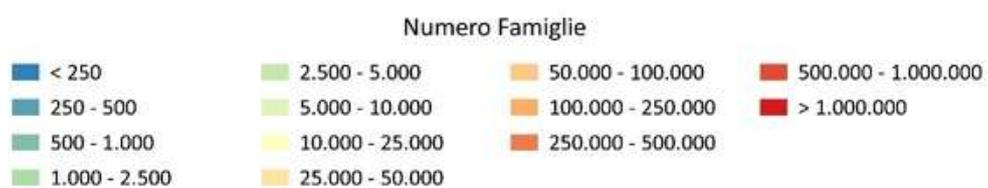
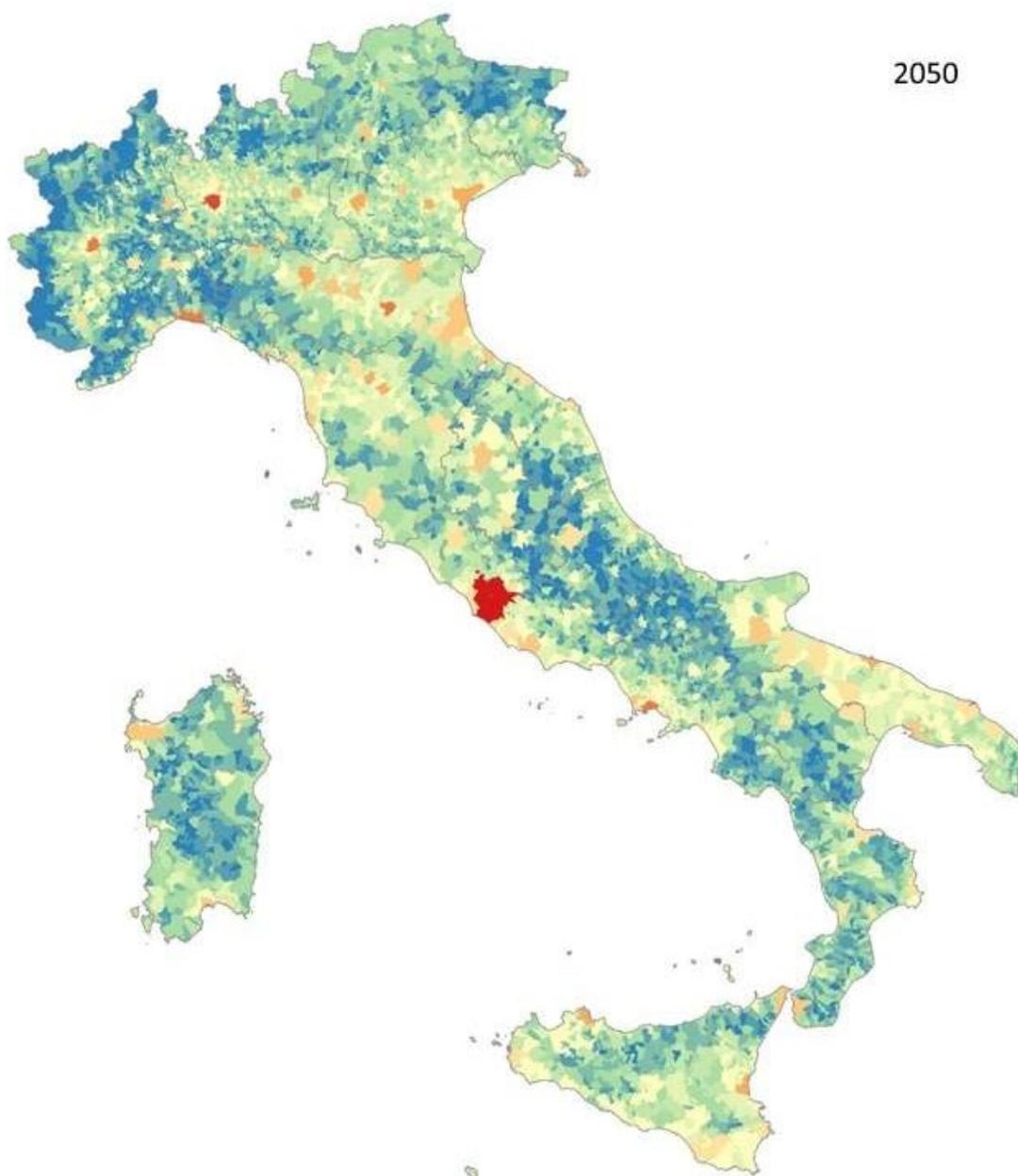
La mappa che segue descrive quanto, nei prossimi 25 anni, la variazione delle famiglie in numero assoluto per ciascun Comune peserà sulla variazione complessiva a livello nazionale, mettendo in evidenza il peso di ogni realtà amministrativa. Al contrario di quanto accadrà per la popolazione, il numero di famiglie residenti è stimato in crescita; conseguentemente i comuni che incideranno maggiormente sono caratterizzati da valori assoluti positivi.

Il contributo dei Comuni alla variazione del numero di famiglie



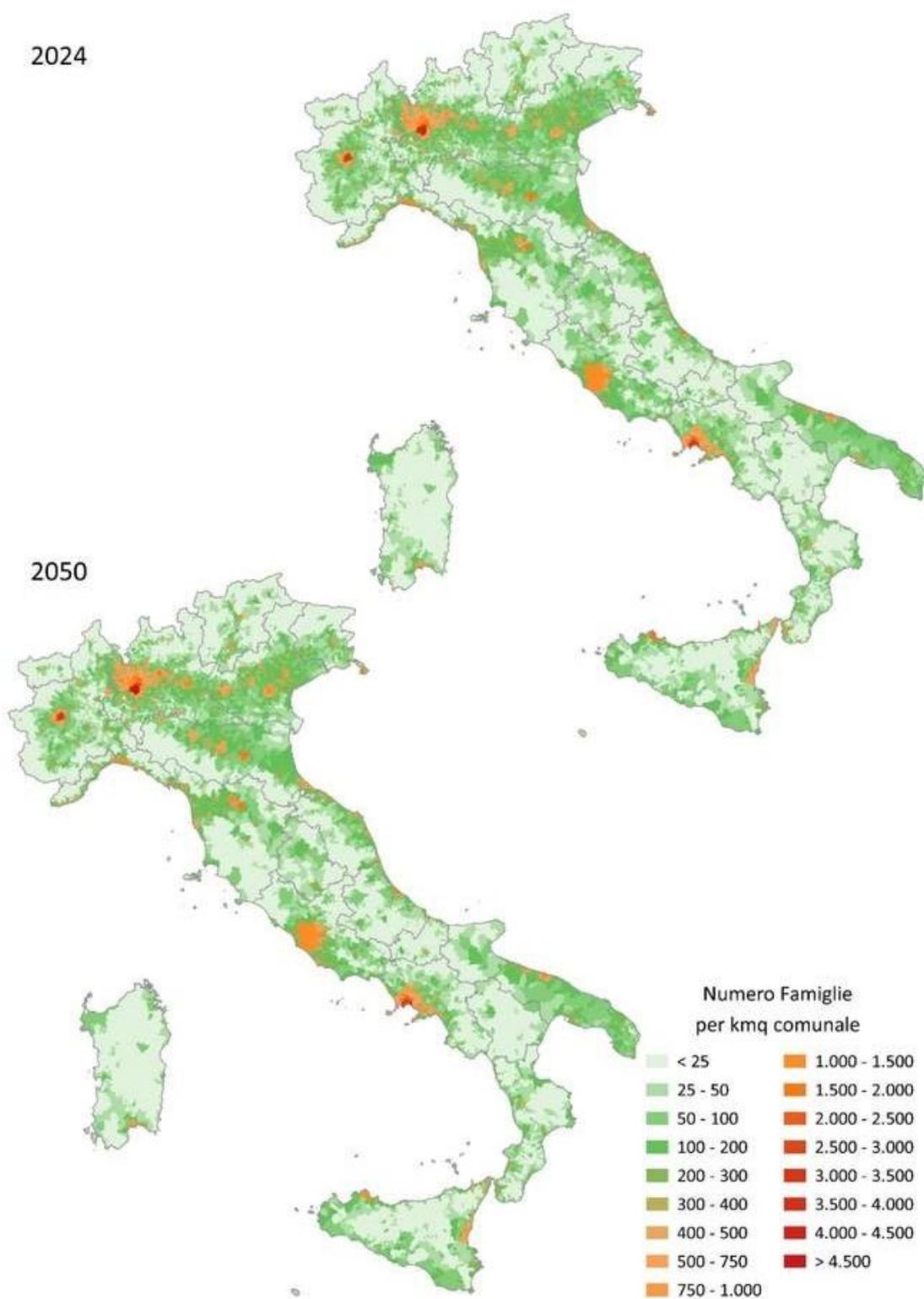
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Famiglie residenti al 2050



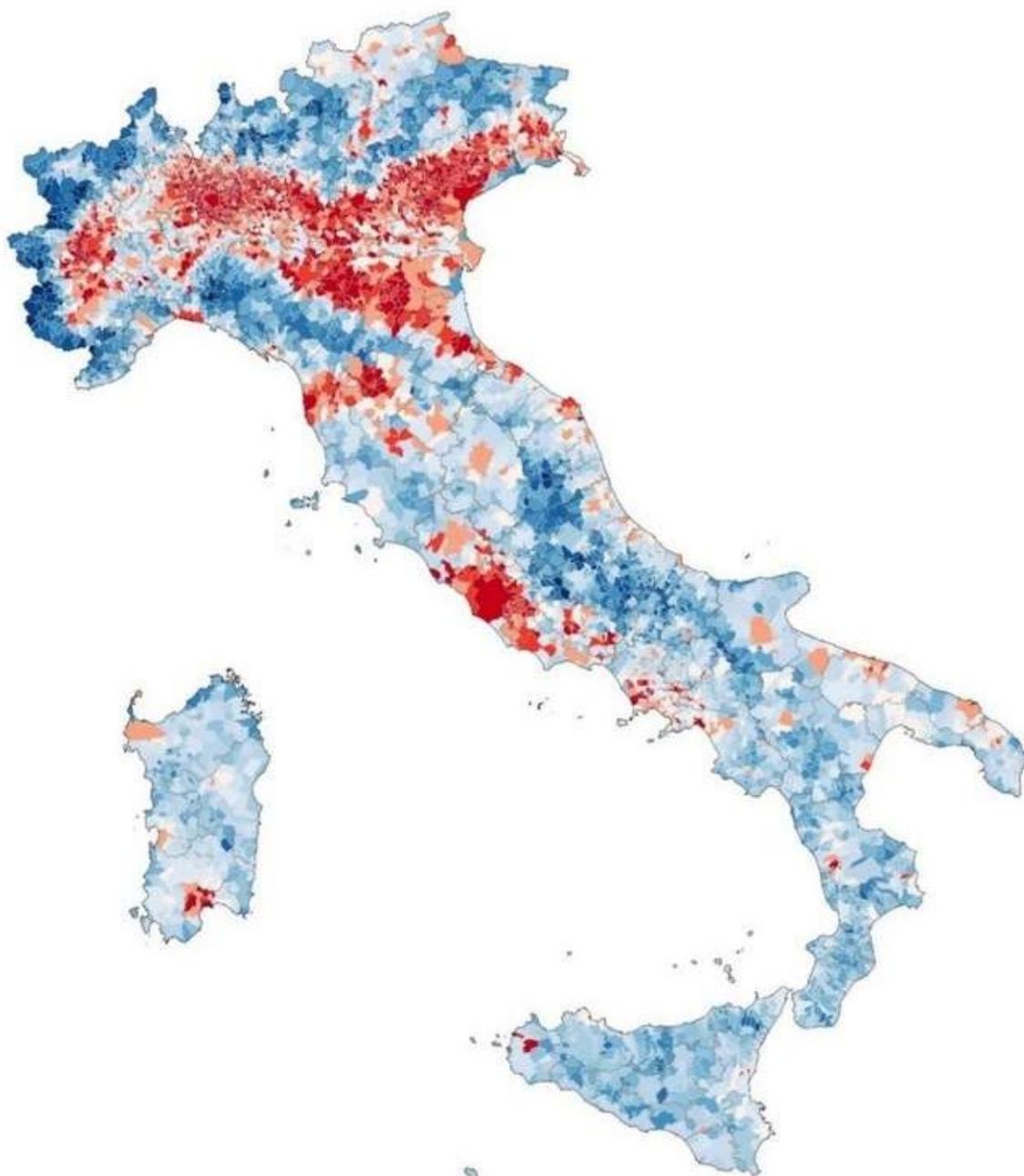
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Distribuzione della domanda delle famiglie

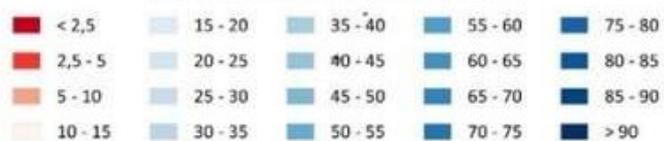


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Situazione abitativa al 2024: emergenza e assenza di domanda



% dello stock immobiliare libero in Italia



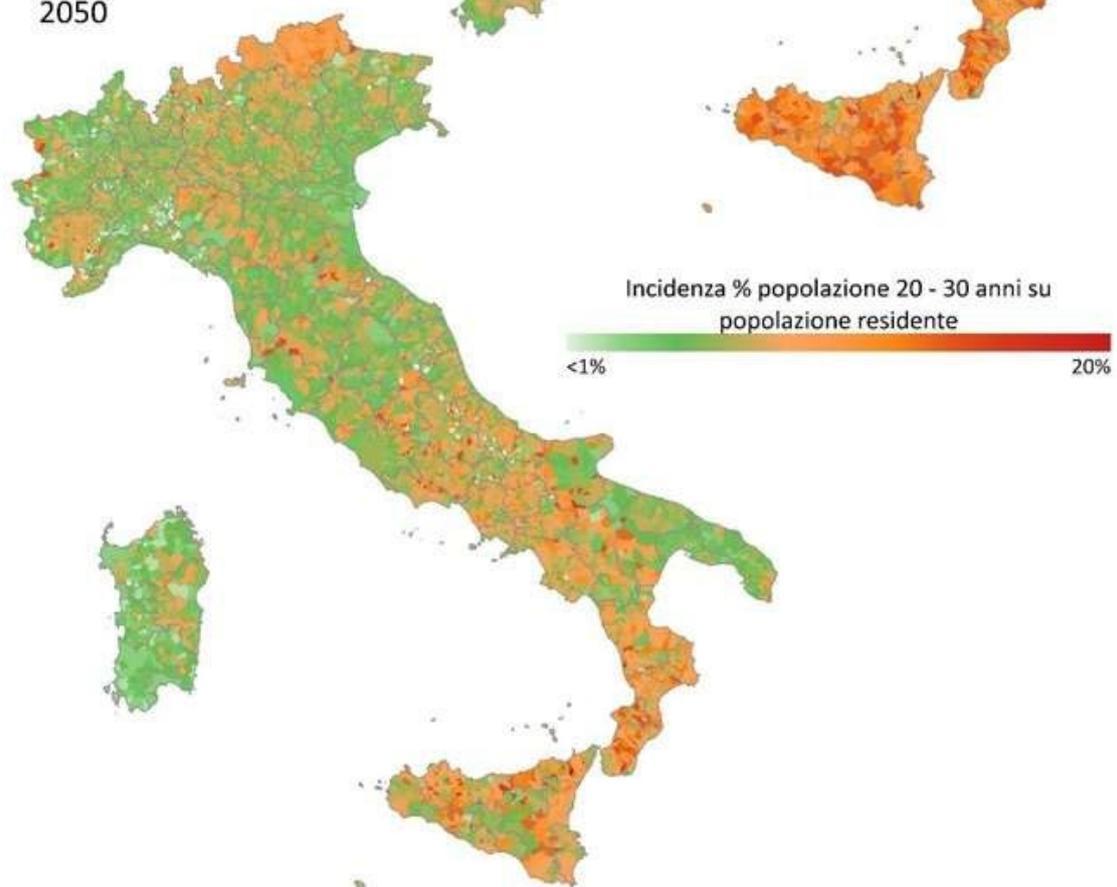
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Situazione abitativa popolazione giovane al 2024 e 2050: emergenza e assenza di domanda

2024

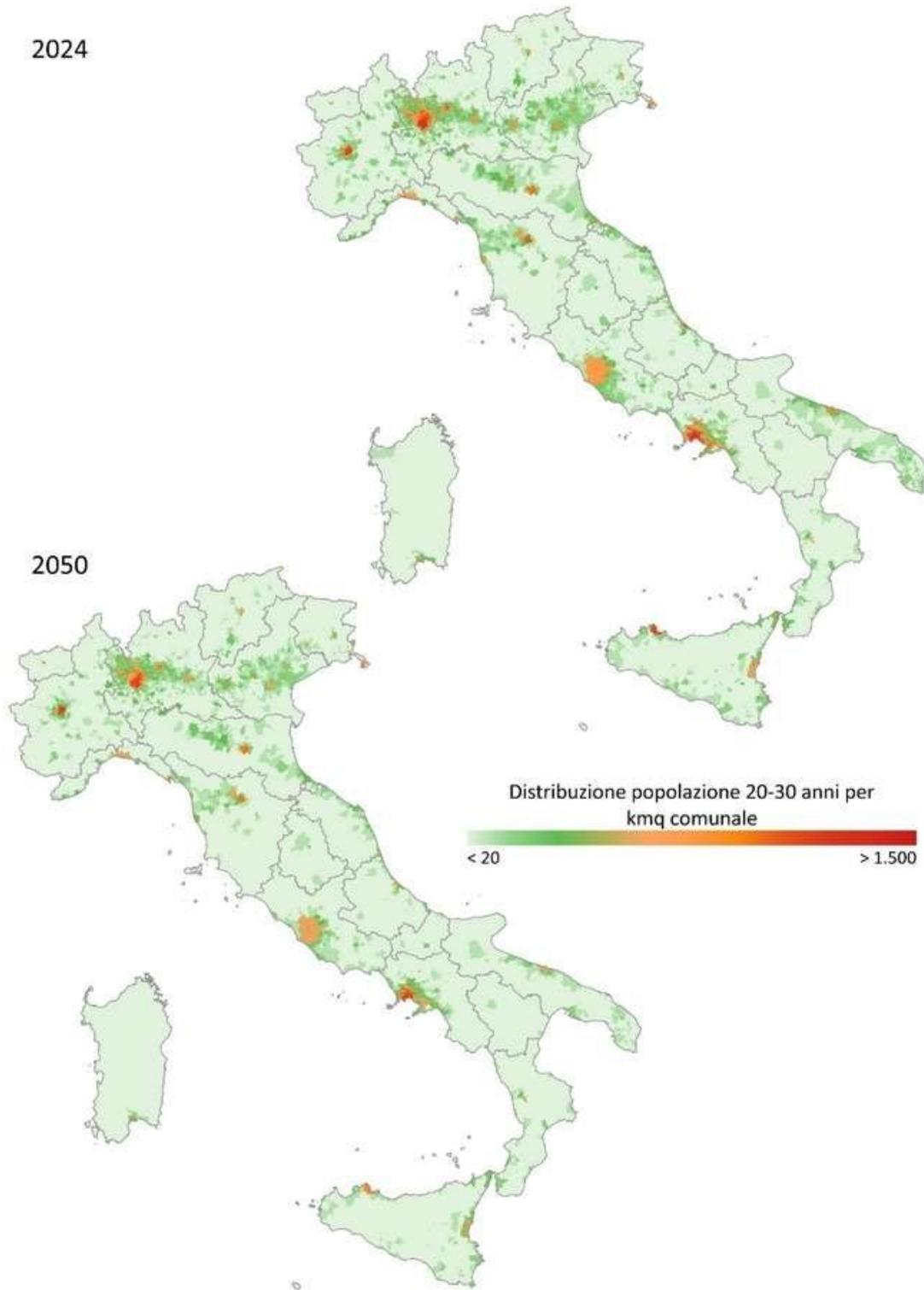


2050



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Distribuzione della domanda di casa attuale e futura dei giovani



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

1.2 Analisi quantitativa della domanda nel mercato immobiliare residenziale

Il presente capitolo fornisce un'analisi dettagliata della domanda nel mercato immobiliare residenziale italiano.

Dataset utilizzati

Per questa analisi, sono stati utilizzati tre dataset principali contenenti informazioni cruciali per comprendere le dinamiche della domanda immobiliare per l'acquisto di abitazioni.

- **Annunci Immobiliari Wikicasa.** Questo dataset include dati dettagliati sugli immobili in vendita pubblicizzati su *Wikicasa* dal 2020 ad oggi.

Le variabili chiave sono:

- Prezzo vendita dell'immobile;
 - Numero di locali e bagni dell'immobile;
 - Superficie commerciale dell'immobile;
 - Informazioni sulla località in cui si trova l'immobile (zona, latitudine, longitudine, via);
 - Le date di pubblicazione ed eliminazione dell'annuncio, utilizzato per calcolare il tempo di assorbimento;
 - Informazioni dettagliate riguardanti le caratteristiche dell'immobile, come presenza di balcone, terrazzo, posto auto, riscaldamento/condizionamento;
 - Informazioni sulle interazioni degli utenti: numero di visualizzazioni degli annunci, visualizzazioni dei dettagli, visualizzazioni del numero di telefono e richieste specifiche.
- **Dataset Socio-Demografico.** Questo *dataset* fornisce informazioni sociodemografiche per ogni Comune, tra cui il numero di residenti e la superficie comunale.
 - **Dataset Compravendite.** *Dataset* contenente le compravendite immobiliari dal 2020 ad oggi.

Stima della domanda attraverso gli Indici

Per un'analisi dettagliata della domanda nel mercato immobiliare residenziale italiano, sono stati definiti e calcolati due tassi: il tasso di Conversione che indica il rapporto tra gli annunci visualizzati (*view listing*) e quelli aperti (*view detail*); il tasso di contatto che indica il rapporto tra le richieste di contatto per l'immobile (mostra telefono + richieste specifiche) e gli annunci aperti (*view detail*).

$$\text{Tasso di Conversione} = \left(\frac{\text{ViewDetail}}{\text{ViewListing}} \right)$$

$$\text{Tasso di contatto} = \frac{\text{MostraTelefono} + \text{RichiesteSpecifiche}}{\text{ViewDetail}}$$

Successivamente, questi tassi sono stati normalizzati e poi sintetizzati in un unico indice che rappresenta la stima della domanda di abitazioni.

Questo indice è stato calcolato sommando i due tassi descritti precedentemente con “pesi” decisi diversi, sulla base dell'importanza assegnata nell'analisi alla visualizzazione dell'annuncio e alle richieste di contatto diretto avvenuto sull'immobile di interesse.

$$\text{Indice di Domanda} = 0.3 \times \text{Norm}(\text{Tasso di Conversione}) + 0.7 \times \text{Norm}(\text{Tasso di Contatto})$$

Questa metodologia ha permesso di ottenere un indice aggregato che rappresenta una misura complessiva dell'interesse degli utenti per gli annunci immobiliari, per identificare le tendenze di mercato, a prevedere la domanda futura e a fornire raccomandazioni basate su dati concreti.

Suddivisione del Dataset in cluster geografici e di grandezza del Comune

Per un'analisi approfondita della domanda nel mercato immobiliare residenziale italiano, il dataset dei Comuni italiani è stato suddiviso in due dimensioni principali: **posizione geografica** e **grandezza del Comune**.

Le aree geografiche italiane considerate sono il Nord, il Centro e il Mezzogiorno.

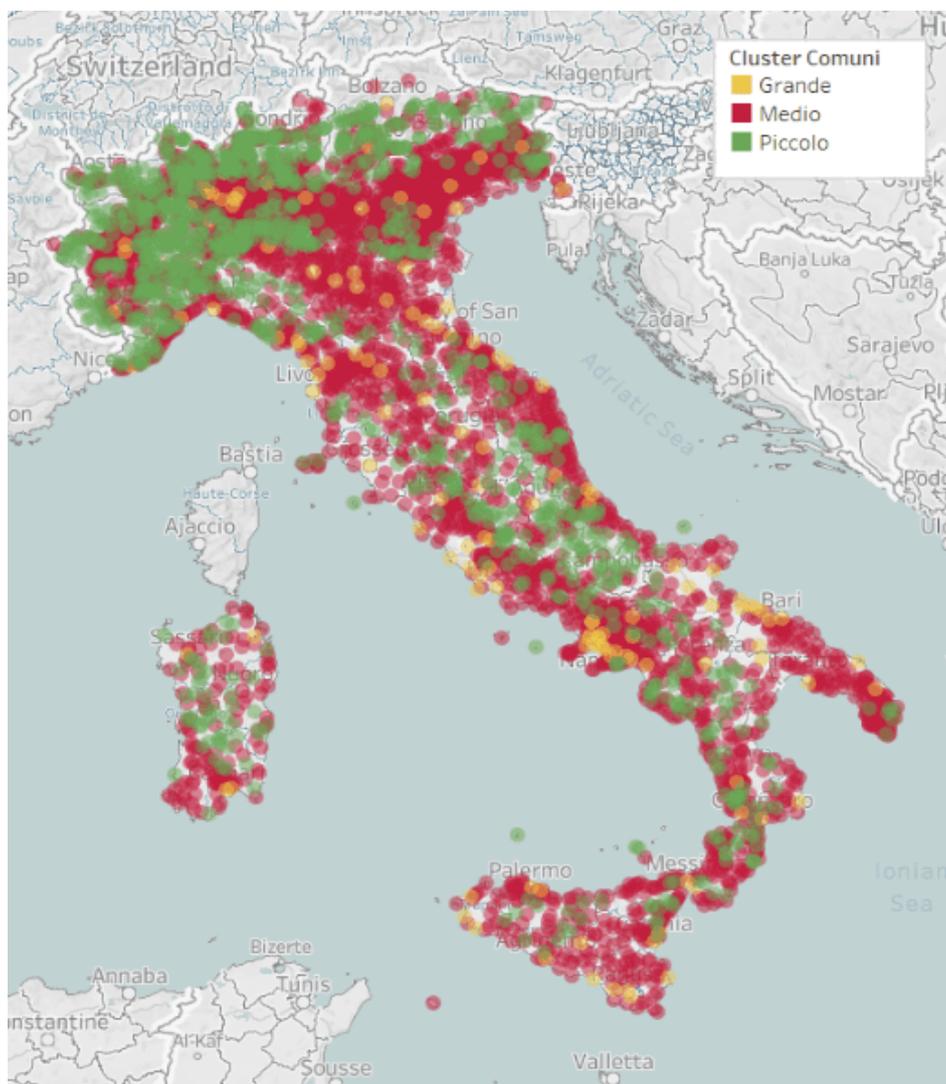
- **Nord Italia:** Nord-Ovest (Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle d'Aosta) e Nord-Est (Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Trentino-Alto Adige, Veneto).
- **Centro Italia:** Lazio, Marche, Toscana e Umbria.
- **Mezzogiorno:** Sud Italia (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia) e Italia insulare (Sardegna, Sicilia).



Questa suddivisione permette di analizzare la domanda immobiliare nelle diverse macroaree geografiche italiane.

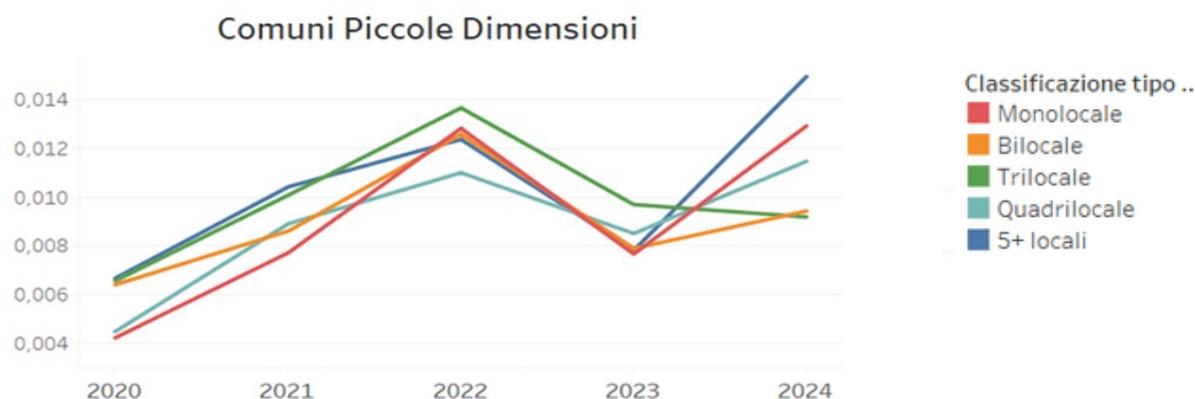
I comuni sono stati ulteriormente suddivisi in tre cluster basati sul numero di residenti:

- Comuni **Piccoli**: Fino a 2.000 abitanti.
- Comuni **Medi**: Tra 2.001 e 50.000 abitanti.
- Comuni **Grandi**: Più di 50.001 abitanti.

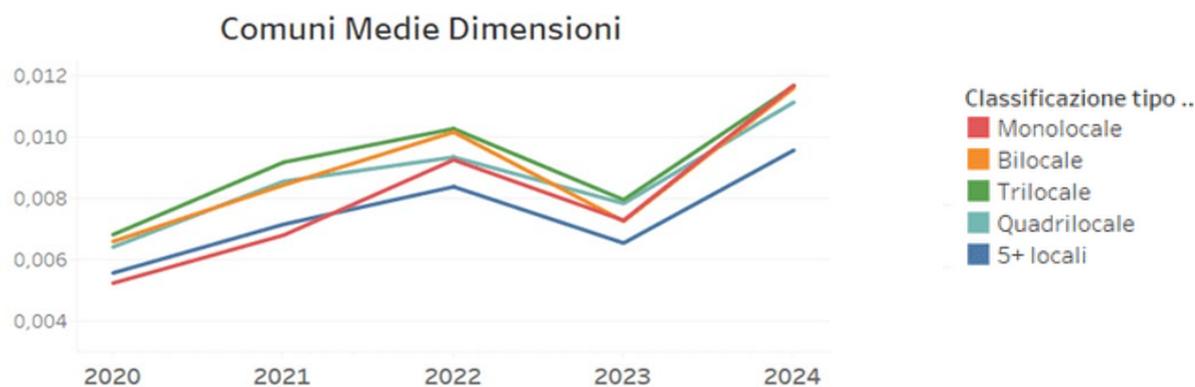


Tale classificazione consente di comprendere meglio come la domanda varia nei comuni di diverse dimensioni, fornendo un quadro dettagliato della distribuzione della domanda immobiliare.

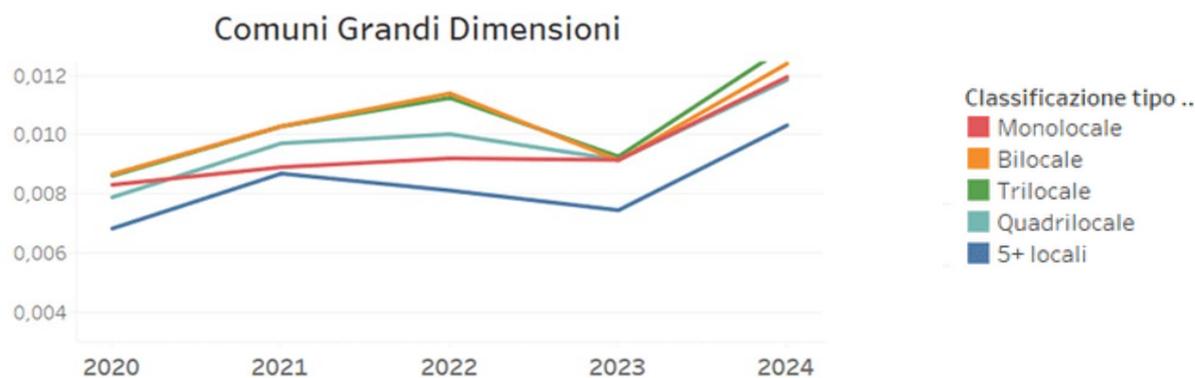
SUD



Nel 2020 i pentalocali erano i più ricercati, richiesta consolidata anche nel 2024. Monolocali e quadrilocali mostrano un *trend* di domanda crescente con fluttuazioni significative.

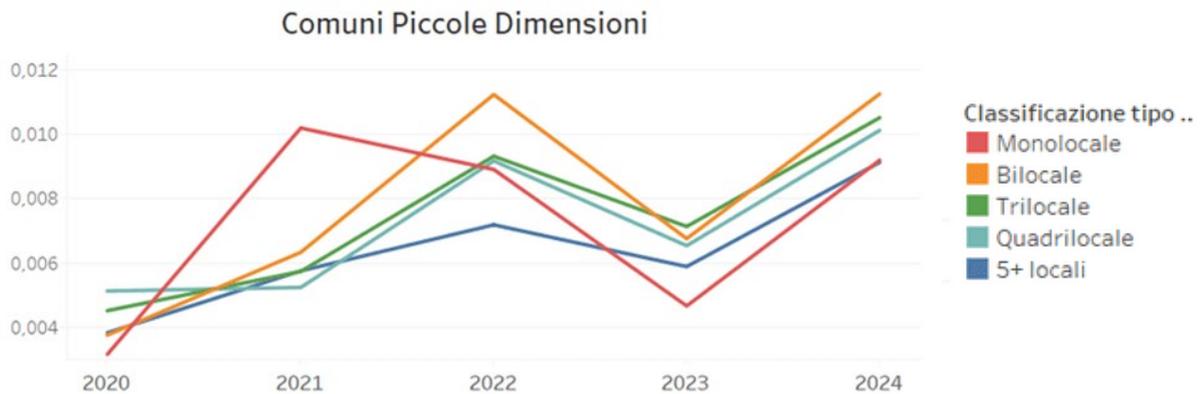


I trilocali sono stati costantemente i più richiesti dal 2020 al 2024. Bilocali e quadrilocali hanno mostrato una maggiore variazione nelle richieste, con un leggero calo nel 2023 e una risalita nel 2024.

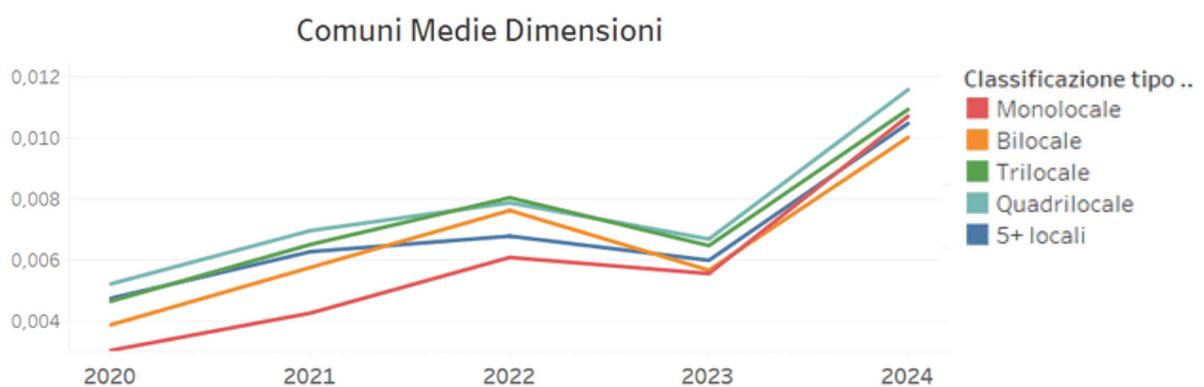


I bilocali erano i più richiesti nel 2020, mentre diventano i trilocali i tagli preferiti nel 2024. I quadrilocali mostrano una domanda crescente, mentre i monolocali e i 5+ locali hanno una domanda più stabile.

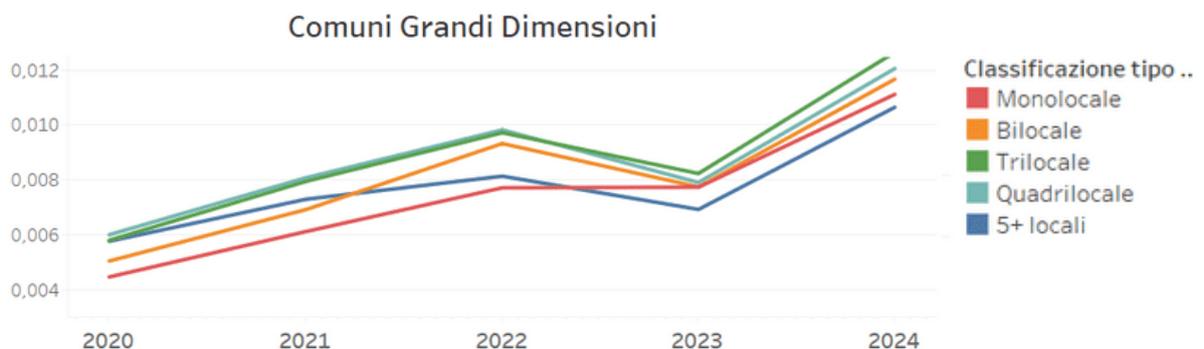
CENTRO



Nel 2020 i quadrilocali erano i più ricercati, ma nel 2024 la domanda è cresciuta maggiormente per i bilocali e trilocali. I monolocali hanno avuto una domanda più variabile.

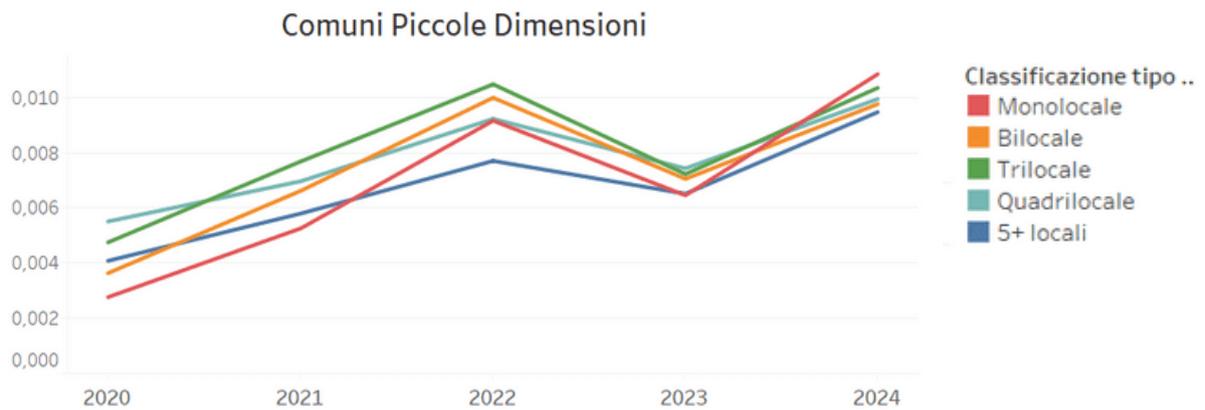


I quadrilocali dominano dal 2020 al 2024, con una crescita stabile per tutte le tipologie. Trilocali e quadrilocali mostrano un aumento di interesse.

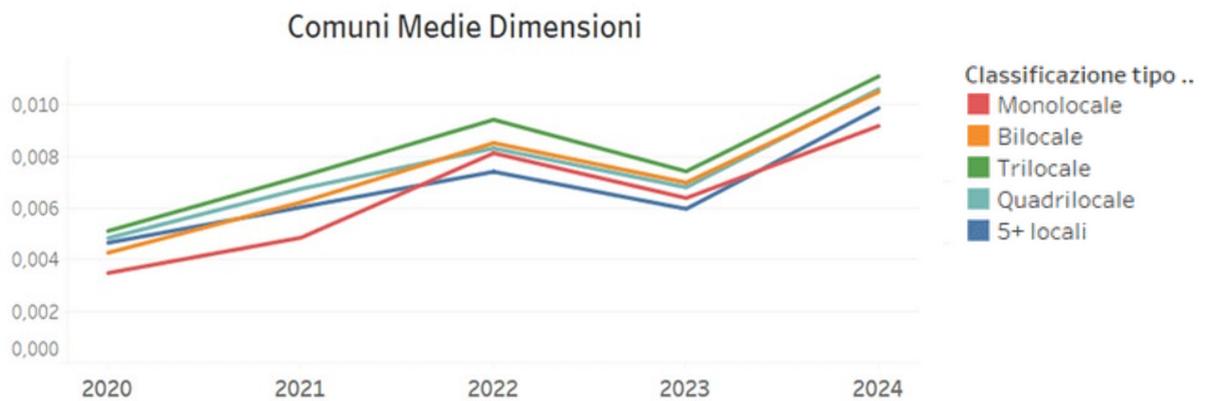


I trilocali restano tra i più richiesti dal 2020 al 2024. La domanda per tutte le tipologie di appartamento rimane sostanzialmente stabile, con un interesse maggiore per i bilocali e i quadrilocali.

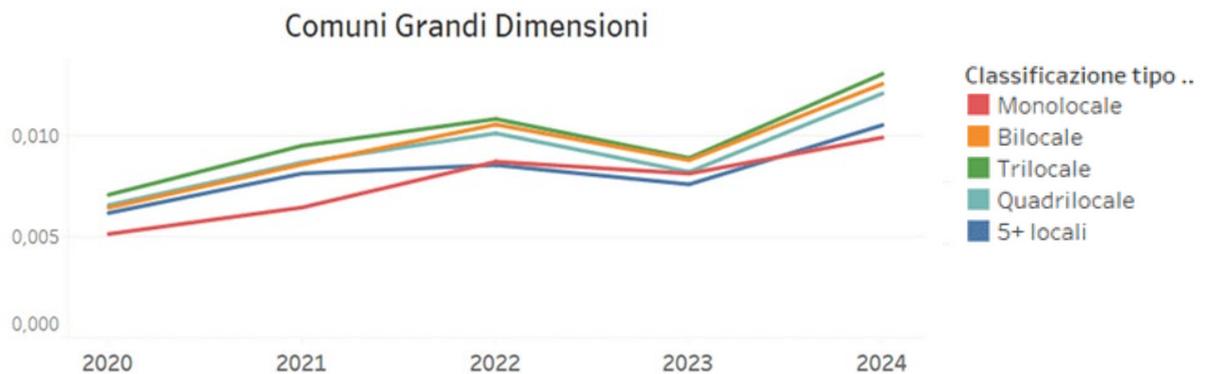
NORD



Nel 2020 i quadrilocali e trilocali erano i più ricercati. Nel 2024, la domanda è aumentata per tutte le tipologie, con un picco per i trilocali nel 2022. I bilocali mantengono una crescita costante, mentre i monolocali mostrano un recupero significativo dopo un calo nel 2023.



I trilocali sono stati i più ricercati dal 2020 al 2024, con una crescita stabile. I bilocali sono passati ad essere la seconda tipologia più ricercata nel 2024, in forte ripresa dal 2020. I quadrilocali mostrano una crescita parallela e continua. Monolocali e 5+ locali seguono una tendenza simile ma con valori leggermente inferiori.



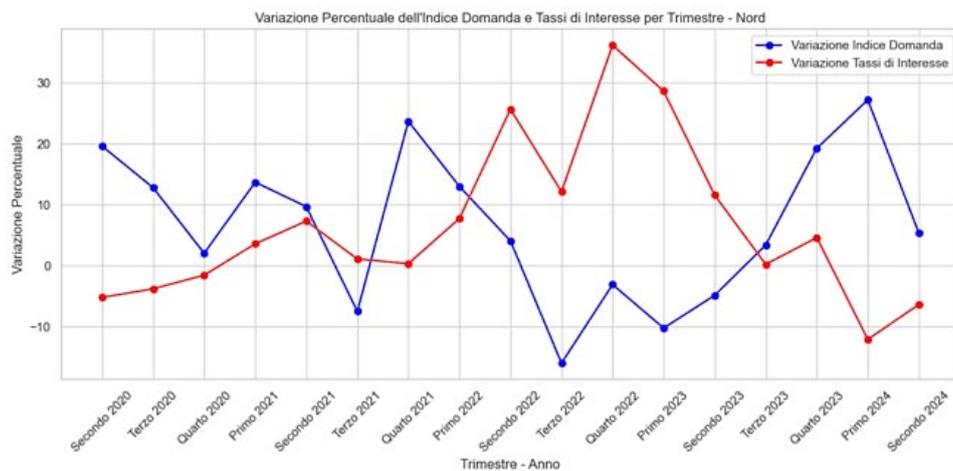
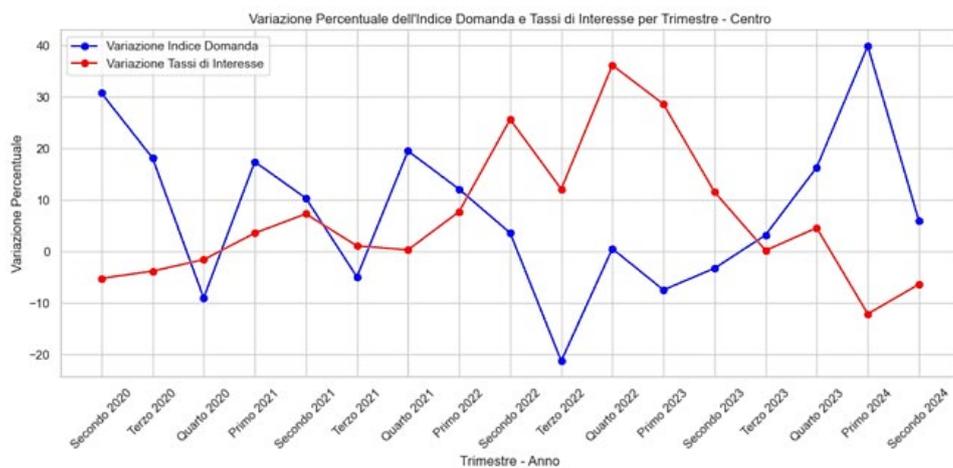
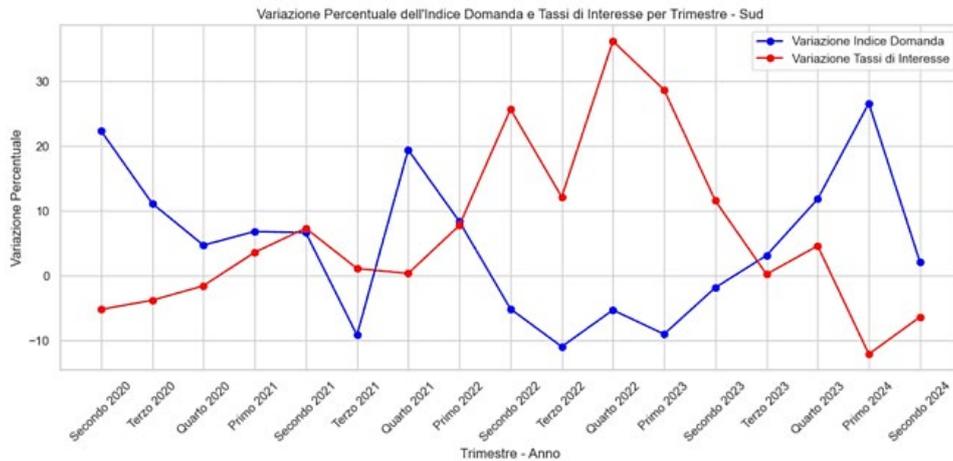
I trilocali erano i più richiesti nel 2020 e continuano a dominare nel 2024. I bilocali e quadrilocali mostrano una crescita stabile. I monolocali e 5+ locali presentano una domanda più costante, con una crescita continua e meno fluttuazioni.

Summary domanda per tipologia

Tipologia	Comuni Piccoli (< 2.000 ab.)	Comuni Medi (2.001–50.000 ab.)	Comuni Grandi (> 50.000 ab.)
Monolocali	Domanda discontinua, legata prevalentemente all'uso temporaneo (lavoro, studio, transitorietà).	Richiesti in contesti universitari o da single. Domanda più instabile, sensibile alla mobilità territoriale.	In espansione, trainati da studenti e lavoratori temporanei. Più stabili nelle città universitarie.
Bilocali	Scelti soprattutto da anziani e piccoli nuclei. Domanda stabile, con segnali di consolidamento.	In crescita, soprattutto nelle aree semiurbane e periferiche. Spesso considerati compromesso abitativo efficiente.	Molto richiesti da giovani coppie. Si affermano come tipologia competitiva rispetto ai trilocali.
Trilocali	Tipologia più diffusa e consolidata. Apprezzati per equilibrio tra spazi e costi.	Rappresentano la soluzione più cercata, con stabilità della domanda in vari contesti territoriali.	In aumento, soprattutto presso famiglie giovani. Restano punto di riferimento per la domanda residenziale.
Quadrilocali	Preferiti da famiglie numerose. Domanda stabile con leggera crescita, specie nelle aree interne.	Stabili nelle aree residenziali di media densità. Domanda più alta in periferia e nei centri del Sud.	In crescita, per esigenze di spazio. Interesse crescente anche per soluzioni ibride (smart working/famiglia).
5+ locali Ville	Domanda limitata, concentrata su ville e abitazioni indipendenti.	Offerta di nicchia, poco dinamica. Scelte occasionali, legate a esigenze abitative specifiche.	Domanda contenuta ma presente, legata a immobili di pregio o multifamiliari, soprattutto nelle aree metropolitane.

La correlazione fra domanda immobiliare e tassi di interesse nelle diverse macroaree

La variazione dei tassi di interesse influenza naturalmente l'oscillazione della domanda degli immobili. Nelle delle diverse aree della penisola la reazione è però diversificata.



Al Sud si nota una maggiore volatilità nella domanda, con cali e picchi più marcati rispetto al Nord e Centro. Inoltre, al Sud la ripresa della domanda è più lenta a seguito dell'incremento significativo dei tassi di interesse. Questa differenza nella reazione della domanda immobiliare può essere spiegata da vari fattori. Al Sud, i redditi medi più bassi e la maggiore dipendenza dal credito rendono gli acquirenti più sensibili alle variazioni dei tassi. Inoltre, l'instabilità occupazionale e la minore attrattività per gli investitori frenano ulteriormente la ripresa. Al Nord e al Centro, invece, una base economica più solida e un maggiore accesso al credito permettono alla domanda di rispondere in modo più stabile e rapido.

Summary correlazione domanda e tassi di interesse

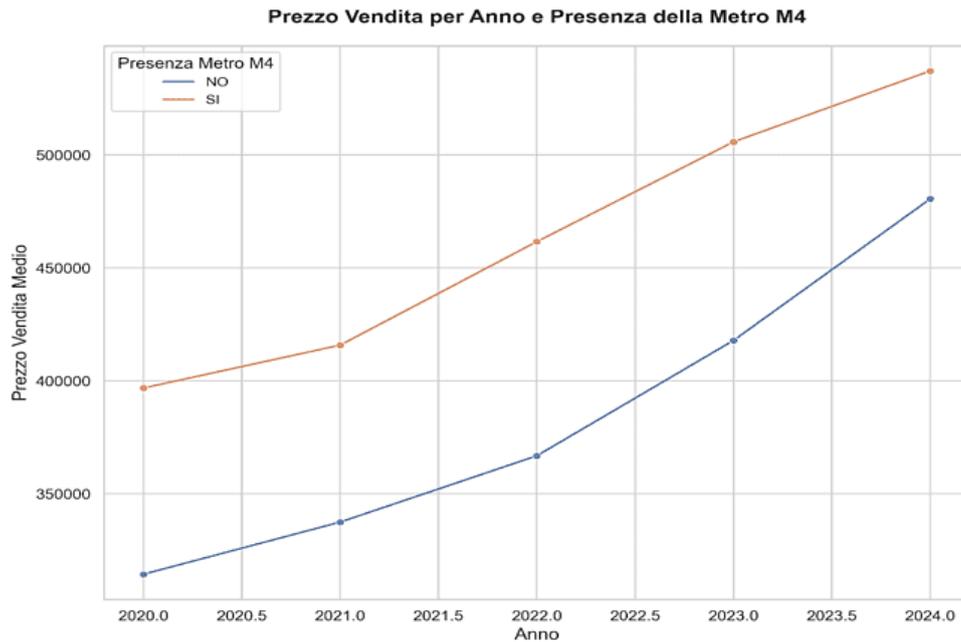
	Impatto dei Tassi di Interesse	Domanda Immobiliare
Nord	Moderata sensibilità ai tassi, ripresa rapida	Domanda stabile e resiliente grazie a una base economica solida
Centro	Sensibilità media ai tassi, ripresa progressiva	Domanda stabile con crescita graduale, più solida nelle città principali
Sud	Alta sensibilità ai tassi, ripresa lenta	Domanda instabile e volatile, legata alle condizioni economiche locali

Focus: infrastrutture e domanda immobiliare. Milano e la nuova linea metropolitana M4

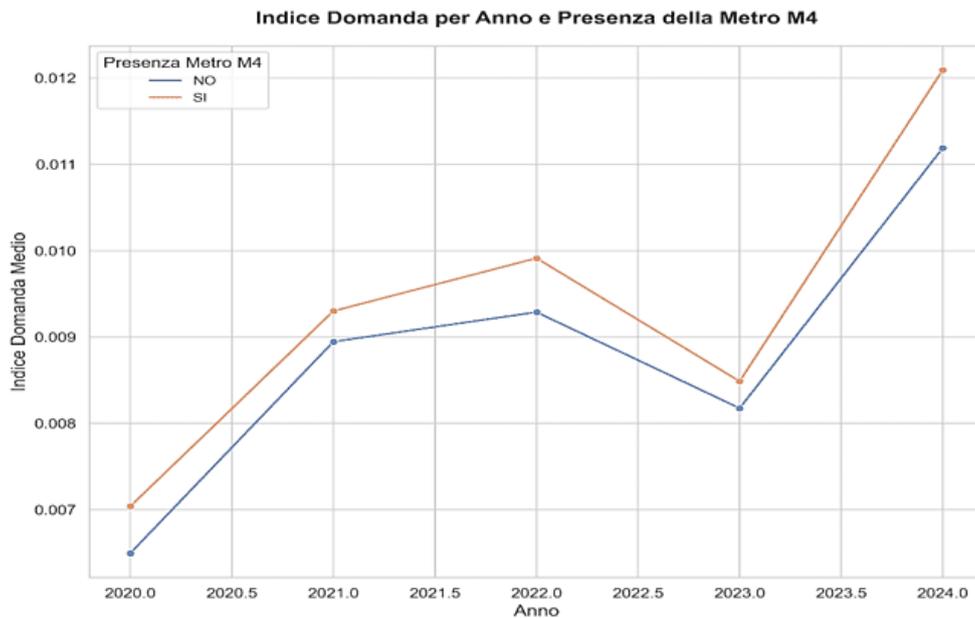
La linea M4 (la "Linea Blu") è una delle nuove infrastrutture di trasporto pubblico di Milano, progettata per migliorare la mobilità urbana. La costruzione della M4 è iniziata nel 2011 e ha coinvolto un investimento massiccio e un'attenzione particolare alla sostenibilità e all'integrazione con l'ambiente urbano esistente. La linea M4 attraversa la città da est a ovest, collegando l'aeroporto di Linate con la stazione ferroviaria di San Cristoforo, passando per il centro storico e numerosi quartieri residenziali. Le prime sei fermate sono state inaugurate il 26 novembre 2022, mentre altre fermate come Tricolore e San Babila sono state aperte il 4 luglio 2023. L'intera linea è stata completata nel 2024, con ulteriori estensioni previste fino al 2026. L'apertura delle nuove fermate della M4 ha avuto un impatto notevole sulla domanda del mercato immobiliare nelle zone limitrofe. Le aree vicine alle stazioni della M4 hanno visto un aumento dell'interesse da parte di acquirenti e investitori, attratti dalla maggiore accessibilità e dal miglioramento delle infrastrutture di trasporto. In particolare, i quartieri precedentemente considerati periferici o meno serviti hanno beneficiato di un incremento nella domanda di immobili residenziali e commerciali.

L'effetto dell'incremento della domanda si manifesta in due modi:

- 1 Aumento dei prezzi Immobiliari: la maggiore accessibilità e la comodità offerte dalla vicinanza a una stazione della M4 hanno portato a un aumento dei prezzi delle proprietà. Gli acquirenti sono disposti a pagare un premio per la comodità di vivere vicino a una fermata della metropolitana.



2 Rivalutazione delle aree periferiche: quartieri come Forlanini, Argonne e Solari hanno visto una rivalutazione significativa. Le proprietà in queste zone sono diventate più attraenti per i potenziali acquirenti. Infatti, come si può osservare dal grafico, la domanda per gli immobili limitrofi alle stazioni della metro M4 ha sempre un indice più alto rispetto agli immobili lontani dalla nuova metro.

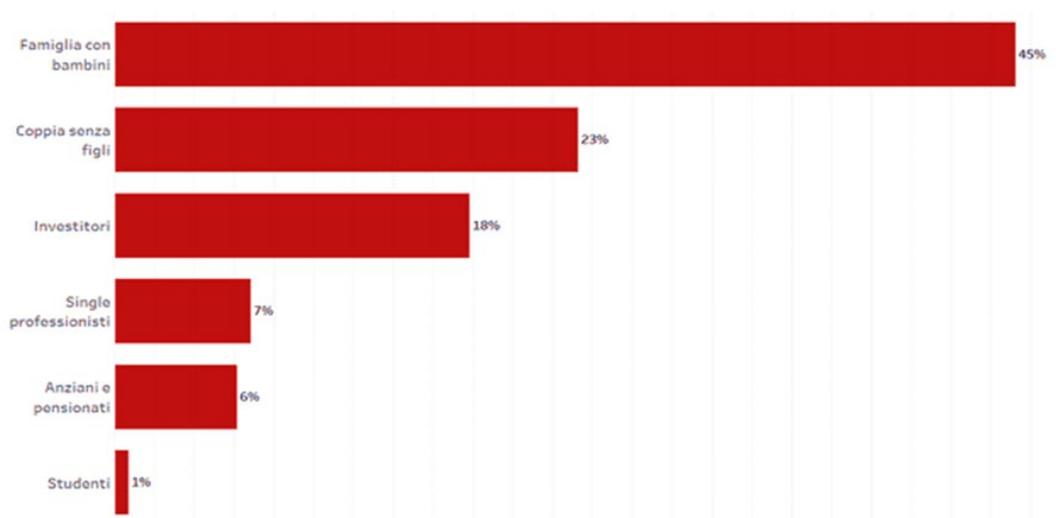


Analisi qualitativa: i risultati della survey rivolta alle agenzie immobiliari

Al fine di valutare più a fondo l'andamento della domanda nel settore immobiliare, riportiamo i risultati della survey rivolta alle agenzie immobiliari della Rete Franchising Gabetti nel 2024. I dati raccolti mostrano una visione dettagliata del *trend* attuale, grazie alle informazioni fornite direttamente dagli operatori sul territorio.

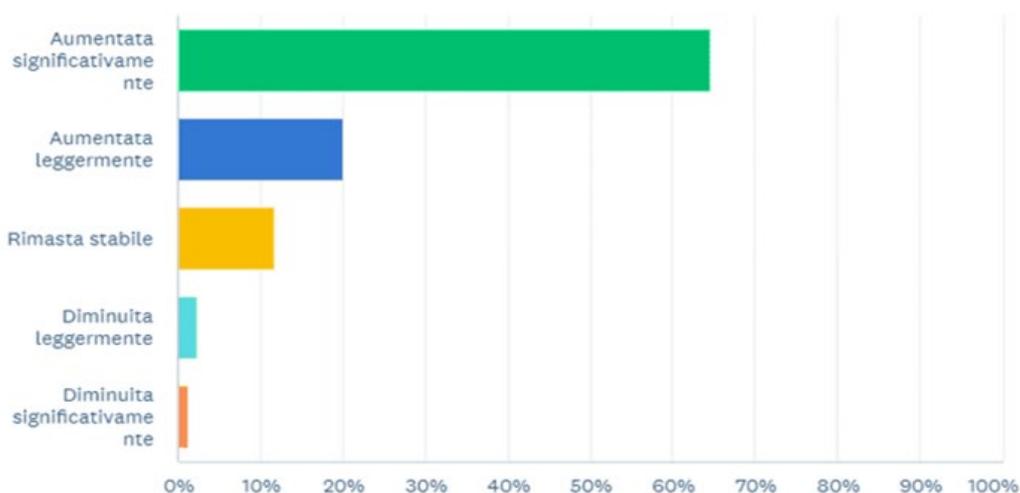
Quasi la metà – il 45% - delle famiglie che si rivolgono al mercato residenziale è rappresentata da nuclei famigliari con bambini. Circa un quarto – il 23% - proviene da coppie senza figli.

“Qual è il target principale nella tua zona?”



La maggioranza degli agenti intervistati, circa il 70%, ritiene che la domanda sia "aumentata significativamente", suggerendo una forte tendenza di crescita nel mercato degli affitti.

“Com'è cambiata la domanda di affitto di immobili negli ultimi 12 mesi?”



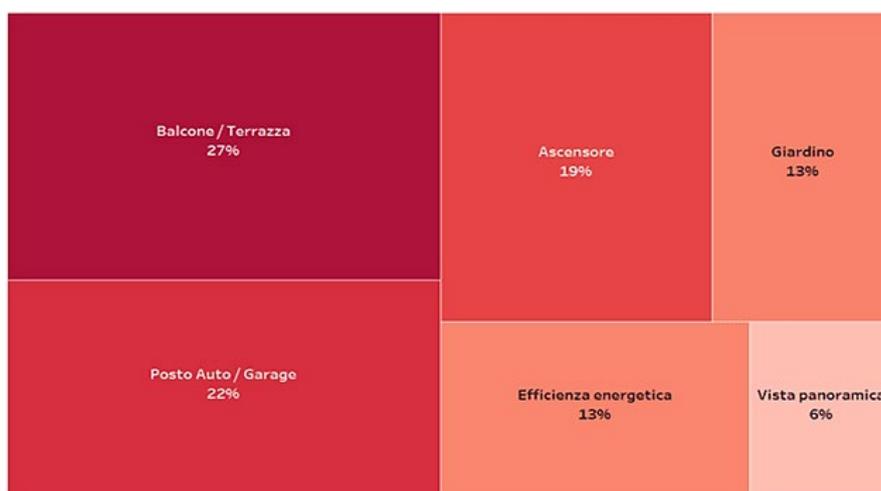
I trilocali sono la tipologia di immobile più ricercata in tutte le zone d'Italia.

“Qual è l’immobile più richiesto nella tua zona?”

Macror...	Immobile richiesto						Totale complessivo
	Monolocale	Bilocale	Trilocale	Quadrilocale	5+ locali	Villa / Casa indipendente	
Nord	3%	11%	54%	23%	3%	6%	100%
Centro		6%	63%	19%		13%	100%
Sud		6%	55%	29%		10%	100%

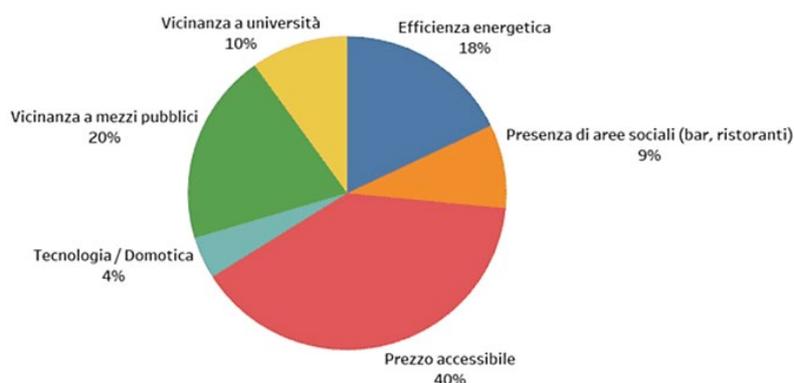
Emerge chiaramente come le caratteristiche più apprezzate e ricercate negli immobili siano la presenza di balconi o terrazze, i posti auto e l’ascensore. I balconi e le terrazze risultano fondamentali soprattutto nelle aree urbane, dove rappresentano uno spazio esterno aggiuntivo, spesso considerato un’estensione dell’ambiente domestico. I posti auto, invece, sono un fattore decisivo per chi vive in zone con limitata disponibilità di parcheggi. Infine, la presenza di ascensori diventa imprescindibile, in particolare nei centri storici e nei condomini multipiano, rispondendo a esigenze di accessibilità e praticità. Questi elementi riflettono un cambiamento nelle priorità dei potenziali acquirenti, che pongono crescente attenzione non solo all’interno dell’abitazione, ma anche a quegli aspetti strutturali e di comfort che facilitano la vita quotidiana e migliorano la qualità dell’esperienza abitativa.

“Qual è la caratteristica più ricercata in un immobile?”



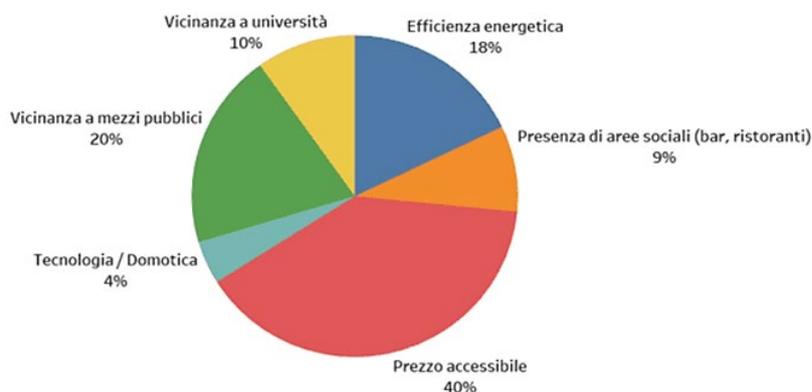
I giovani, in particolare, mostrano una forte attenzione verso due aspetti principali quando cercano una casa: il prezzo e la vicinanza ai mezzi pubblici. La loro priorità è spesso trovare soluzioni abitative economicamente accessibili, considerando la maggiore incidenza del budget nelle loro scelte. Allo stesso tempo, la vicinanza a linee di trasporto pubblico è un fattore chiave, poiché garantisce una mobilità più agevole e permette di vivere senza la necessità di possedere un'auto, rendendo più sostenibile e comoda la gestione della vita quotidiana.

“Quali sono le caratteristiche più ricercate dal target giovane?”



Il *target* più anziano, al contrario, tende a privilegiare soluzioni abitative che offrano maggiore sicurezza e accessibilità. Gli immobili dotati di ascensore diventano una caratteristica essenziale per rispondere a esigenze di mobilità ridotta o per facilitare la vita quotidiana. Allo stesso tempo, la preferenza per zone considerate più sicure e tranquille riflette il bisogno di vivere in un contesto stabile e protetto, dove possano godere di tranquillità e comfort, elementi che diventano prioritari in questa fase della vita.

“Quali sono le caratteristiche più ricercate dal target anziano?”



1.3 Conclusioni

Il presente capitolo ha delineato una lettura articolata e multidimensionale della domanda abitativa, evidenziando come essa sia fortemente influenzata da fattori strutturali di lungo periodo, da dinamiche demografiche in continua evoluzione e da trasformazioni socio-economiche e culturali che agiscono su scala globale e locale. I *megatrend* – relativi a popolazione e società, ambiente, tecnologia, economia e geopolitica – costituiscono il contesto di fondo all'interno del quale si modellano i bisogni abitativi futuri, guidando il cambiamento e rendendo imprescindibile un approccio predittivo e adattivo nella pianificazione e nella progettazione urbana.

L'analisi delle tendenze demografiche al 2050 conferma un quadro complesso ma ricco di opportunità: la diminuzione della popolazione italiana, l'invecchiamento progressivo, la crescita delle famiglie mononucleari e delle famiglie monogenitoriali, insieme al ruolo crescente delle migrazioni, incidono direttamente sulla morfologia della domanda abitativa. A questi mutamenti si aggiunge una rinnovata attenzione al tema della salute e del benessere, che si traduce in una domanda sempre più sensibile alla qualità dell'abitare, all'efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale, fino ad arrivare all'affermazione del concetto di benessere immobiliare.

Nel segmento quantitativo, l'approfondimento condotto sui dati di mercato ha restituito una fotografia aggiornata delle preferenze abitative, evidenziando come a livello nazionale i trilocali e i bilocali rappresentino le tipologie più richieste. Le differenze territoriali sono tuttavia significative: al Sud la domanda risulta più sensibile alle variabili macroeconomiche, come i tassi di interesse e l'instabilità lavorativa, mentre al Nord e al Centro si osserva una maggiore stabilità e capacità di adattamento. La segmentazione per dimensione comunale e per *target* conferma, inoltre, la necessità di un'offerta residenziale differenziata: se i giovani privilegiano soluzioni accessibili, ben collegate e funzionali, le famiglie e le fasce più anziane della popolazione orientano la domanda verso abitazioni sicure, accessibili e dotate di elementi di comfort.

L'integrazione tra analisi predittiva, evidenze demografiche, dinamiche di mercato e indagini qualitative offre uno strumento utile e completo per comprendere le traiettorie future della domanda abitativa e per orientare le strategie di investimento e progettazione. La richiesta di immobili residenziali riflette le tendenze descritte, evidenziando una crescente attenzione alla sostenibilità, all'accessibilità e alla flessibilità degli spazi. In un contesto in cui i cambiamenti sono sempre più rapidi e interconnessi, la capacità di leggere con anticipo i segnali del territorio diventa una condizione essenziale per rispondere in modo efficace, sostenibile e inclusivo alle nuove esigenze dell'abitare.

2. L'OFFERTA ABITATIVA

L'offerta abitativa - intesa come l'insieme di unità immobiliari disponibili per l'acquisto o l'affitto attraverso operatori privati - si configura come un sistema influenzato da dinamiche economiche, demografiche, sociali e normative. Questo capitolo analizza lo stato attuale dell'offerta abitativa di mercato in Italia, evidenziando i *trend* principali, le criticità strutturali e le opportunità emergenti.

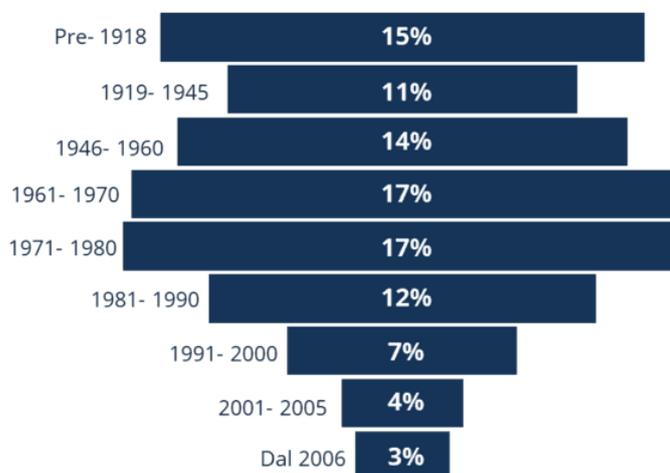
Negli ultimi anni, il mercato residenziale ha registrato una graduale ripresa delle transazioni immobiliari, con un aumento del volume delle compravendite del 34% nel 2024, pari a circa 720.000 transazioni rispetto alla media del quinquennio 2015-2019 (dati Agenzia delle Entrate). Tuttavia, l'offerta abitativa rimane caratterizzata da una significativa eterogeneità, sia in termini geografici che qualitativi. Le grandi città come Milano, Roma e Torino attraggono la maggior parte della domanda, mentre le aree rurali e i piccoli centri soffrono di una stagnazione della domanda, spesso legata al progressivo spopolamento. Inoltre, il patrimonio immobiliare italiano, composto in gran parte da edifici datati, pone sfide legate all'efficienza energetica e alla modernizzazione, temi centrali per rispondere alle esigenze di una popolazione sempre più attenta alla sostenibilità e al comfort abitativo.

2.1 Caratteristiche dell'offerta abitativa

Composizione del patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare italiano conta circa 35 milioni di unità abitative, di cui oltre l'80% è destinato all'uso residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate). Una porzione significativa di questo stock è obsoleta: circa l'80% degli edifici residenziali è stato costruito oltre quaranta anni fa (fonte: Istat), realizzati in periodi in cui le normative sismiche o di efficienza energetica non raggiungevano gli standard attuali. Le abitazioni più datate risultano meno attrattive per acquirenti e inquilini, soprattutto nelle fasce di mercato medio-alte. Uno dei principali driver della domanda di qualità – in crescita - del patrimonio immobiliare, riguarda il prodotto nuovo, ovvero gli edifici realizzati negli ultimi cinque anni.

Patrimonio immobiliare italiano per età dell'immobile

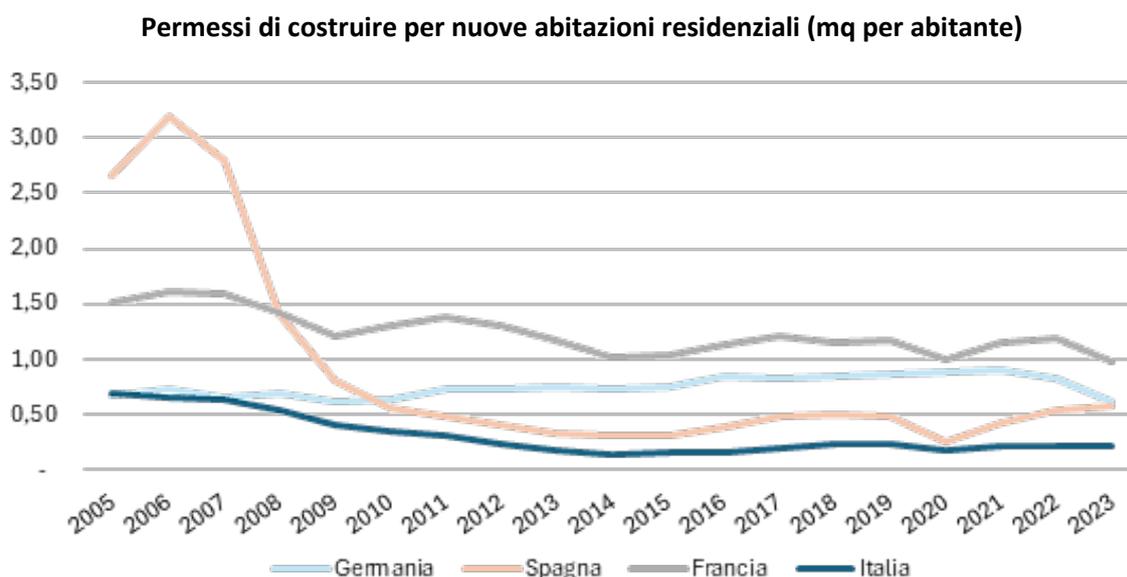


Fonte: Istat

Per fare fronte alle nuove esigenze abitative, con particolare riferimento a quelle destinate alla locazione, si stima che nei prossimi cinque anni si dovranno realizzare in Italia circa 635.000 abitazioni tra nuove costruzioni e riqualificazioni di edifici esistenti – obsoleti e inefficienti – in particolare nelle principali aree metropolitane, dove va polarizzandosi la popolazione.

Nel nostro Paese, le abitazioni di nuova costruzione rappresentano una quota minoritaria dell’offerta. La produzione media annua di nuovi edifici residenziali, misurata attraverso il rilascio dei permessi di costruire, è passata dai circa 250.000 permessi concessi all’anno nei primi anni 2000, a meno di 50.000 tra il 2015 e il 2021 (fonte: Istat), contribuendo ad accrescere la vetustà degli immobili.

Su questo profilo, l’Italia si trova ancora molto svantaggiata rispetto ad altri Paesi europei. In Italia, infatti, la superficie autorizzata nei permessi a costruire per abitante è inferiore a 0,20 a partire dal 2015 (fonte: Eurostat), valore ben inferiore a quello della Francia (1,1), della Germania (0,8) e della Spagna (0,4).



Fonte: elaborazione Confindustria Assoimmobiliare su dati Eurostat.

Segmentazione dell’Offerta

L’offerta abitativa di mercato si articola in diverse categorie, che rispondono a esigenze e capacità economiche eterogenee:

- Abitazioni di lusso. Concentrate in città come Milano, Roma e Firenze, queste unità rappresentano una nicchia di mercato destinata a una clientela internazionale e ad alto reddito. La domanda per questo segmento è cresciuta negli ultimi anni, spinta da investitori stranieri e dal fenomeno delle “secondo case” per uso turistico.
- Abitazioni di fascia media. Questo segmento, che include appartamenti di nuova costruzione o ristrutturati in aree urbane e periurbane, è il più rilevante in termini di volume di transazioni. L’offerta, soprattutto nei principali centri urbani, è spesso insufficiente rispetto alla domanda, specialmente per famiglie con redditi medi.

- Abitazioni economiche. Rivolte a giovani coppie, studenti e fasce a basso reddito, queste unità si trovano spesso in periferie o piccoli centri. L'offerta in questo segmento è limitata anche a causa dalla scarsa redditività per gli sviluppatori immobiliari, che interviene raramente su questo segmento.
- Mercato dell'affitto: L'offerta di abitazioni in affitto è in crescita, soprattutto nelle città universitarie e nei Comuni che concentrano più attività economiche. Tuttavia, la domanda di affitti a lungo termine supera l'offerta, con conseguenti aumenti dei canoni medi del 5% annuo nelle grandi città (fonte: Nomisma).

Distribuzione geografica

L'offerta abitativa di mercato presenta forti disparità territoriali. Le regioni del Nord, in particolare Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna, concentrano la maggior parte delle nuove costruzioni e delle transazioni immobiliari, grazie alla maggiore dinamicità economica e alla presenza di grandi centri urbani. Al contrario, le regioni del Sud e delle Isole, come Calabria e Sardegna, soffrono di una cronica carenza di nuova offerta, aggravata dalla debolezza del tessuto economico locale e dalla migrazione verso altre regioni o all'estero.

Nelle città di medie dimensioni, come Bologna, Genova e Bari, l'offerta è in crescita, ma spesso non riesce a soddisfare la domanda di abitazioni moderne e sostenibili. Inoltre, il fenomeno dello spopolamento delle aree interne ha ridotto l'interesse degli investitori per queste zone, limitando gli interventi di rigenerazione urbana e la costruzione di nuove unità abitative.

2.2 Dinamiche di mercato e trend emergenti

Digitalizzazione e innovazione nell'offerta

La digitalizzazione sta rivoluzionando il settore residenziale, influenzando sia i processi di compravendita che la progettazione delle abitazioni. Piattaforme digitali e marketplace immobiliari hanno semplificato l'accesso all'offerta, rendendo più trasparente il mercato e favorendo la competizione tra operatori. Allo stesso tempo, l'adozione di tecnologie come il *Building Information Modeling* (BIM) e la realtà aumentata stanno migliorando la qualità dei progetti immobiliari, consentendo una maggiore personalizzazione delle abitazioni.

Un altro *trend* significativo è la crescente domanda di "smart home". Le abitazioni dotate di sistemi di domotica, come il controllo remoto dell'illuminazione, del riscaldamento e della sicurezza, rappresentano un fattore di attrattività per i nuovi acquirenti, soprattutto nella fascia medio-alta del mercato. Il 25% delle nuove abitazioni costruite nel 2023 includeva almeno un elemento di domotica, un dato in crescita rispetto al 15% del 2020 (fonte: Federconsumatori).

Sostenibilità ed efficienza energetica

La sostenibilità è diventata un driver fondamentale dell'offerta abitativa. Le normative europee, come la Direttiva sulle Case Verdi (Direttiva EPBD – *Energy Performance of Building Directive*) e gli incentivi nazionali, hanno spinto gli operatori a investire nel miglioramento delle performance ambientali degli edifici. Le abitazioni in classe energetica A o B stanno guadagnando quote di mercato, con un incremento del 12% delle transazioni di immobili ad alta efficienza energetica nel 2023 (dati ENEA).

Tuttavia, il costo elevato delle ristrutturazioni energetiche e delle nuove costruzioni sostenibili rappresenta una barriera per molti sviluppatori, specialmente nel segmento delle abitazioni

economiche. Di conseguenza, l'offerta di immobili *green* rimane concentrata nelle fasce di mercato medio-alte, creando una disparità di accesso a soluzioni abitative sostenibili.

2.3 Criticità dell'offerta abitativa

Negli anni più recenti, l'attenzione crescente verso la qualità dell'abitare ha messo in luce anche le fragilità del patrimonio immobiliare italiano. In un contesto di dinamismo urbano e di trasformazioni demografiche e sociali, emergono limiti strutturali che rallentano l'evoluzione dell'offerta: non si tratta di ostacoli contingenti, ma di nodi che si sono sedimentati nel tempo e che oggi pongono sfide complesse alla realizzazione diffusa di un nuovo prodotto residenziale.

- **Obsolescenza del patrimonio immobiliare.** Come già evidenziato, l'età media del patrimonio immobiliare italiano rappresenta una delle principali criticità. Gli edifici costruiti prima degli anni '80 spesso non soddisfano gli *standard* moderni di sicurezza, accessibilità ed efficienza energetica, rendendoli meno competitivi sul mercato. La ristrutturazione di queste unità richiede investimenti significativi, che non sempre risultano economicamente sostenibili per i proprietari o gli sviluppatori.
- **Carenza di abitazioni a prezzi accessibili.** La crescente polarizzazione del mercato, con una domanda che si concentra in poche aree urbane, sta riducendo la disponibilità di abitazioni accessibili per le fasce a basso reddito in tali zone. Il fenomeno è particolarmente evidente nelle aree maggiormente densificate dove i prezzi medi al metro quadro hanno raggiunto livelli elevati (ad esempio, negli ultimi cinque anni, i prezzi medi al mq sono cresciuti del 22,6% nell'area amministrativa del Comune di Milano e di circa il 9% nell'area amministrativa del Comune Roma Capitale, fonte: Immobiliare.it). Un rilancio - anche attraverso politiche abitative efficaci - dell'edilizia sociale potrebbe aiutare ad attenuare questo fenomeno.
- **Burocrazia e vincoli normativi.** Il miglioramento dell'offerta abitativa è penalizzato da un quadro normativo e fiscale ancora disallineato rispetto ai mercati europei più maturi, che rallentano la realizzazione di nuovi progetti e la rigenerazione urbana. La frammentazione delle competenze tra enti locali, regionali e nazionali, spesso priva di un coordinamento, contribuisce ad aumentare tempi e costi di realizzazione. Inoltre, gli obiettivi di tutela del territorio e del patrimonio culturale, sanciti dai vincoli paesaggistici e urbanistici, possono essere efficacemente coniugati con le esigenze sociali legate all'offerta residenziale, soprattutto nei grandi agglomerati urbani.

L'integrazione di queste criticità nella lettura delle tendenze di mercato mostra come la qualità dell'offerta abitativa sia oggi fortemente condizionata non solo da fattori tecnici o costruttivi, ma anche da dinamiche economiche, sociali e normative che ne limitano l'adeguamento alla nuova domanda.

2.4 Opportunità per il Futuro

Il Build-to-Rent

Sta crescendo l'interesse da parte degli investitori istituzionali verso il mercato residenziale italiano, attratti dalla stabilità del settore e dalla crescente domanda di affitti. Fondi di investimento, società di gestione patrimoniale e operatori internazionali stanno sviluppando progetti "*Build-to-Rent*" (BtR), ossia complessi residenziali destinati esclusivamente all'affitto a lungo termine. Questo modello, già

consolidato in mercati come quello britannico e statunitense, sta prendendo piede in città come Milano e Roma, dove la domanda di affitti è sostenuta da professionisti, studenti e famiglie.

Questi investimenti stanno contribuendo a modernizzare l'offerta abitativa, ma sollevano anche interrogativi sulla sull'accessibilità per le fasce di reddito più basse.

In Italia, prendendo come esempio quando già avvenuto in Europa e negli USA, stanno sempre più prendendo forma modelli abitativi innovativi, che vanno ad integrare spazi comuni e servizi condivisi con la classica residenza in locazione, ridisegnando il modo in cui concepiamo le abitazioni. Queste nuove soluzioni si pongono l'obiettivo di superare il semplice concetto di "abitare", vedendo la propria abitazione come non più come un luogo di mero appoggio, ma creando ambienti pensati per rispondere alle nuove esigenze di flessibilità, socializzazione e sostenibilità che caratterizzano le società moderne, specialmente dopo la pandemia.

Il modello di BtR è sviluppato per rispondere alle esigenze di giovani talenti e neolaureati provenienti dal resto del paese e dall'estero, facendo inoltre leva su un forte numero di professionisti over 40 che hanno scelto l'affitto come approccio all'abitare, e che hanno esigenze di qualità e flessibilità.

Il prodotto BtR offre spazi abitativi di medio-alta qualità, con una cura nei dettagli superiore rispetto all'offerta di mercato privata, pensati soprattutto per adattarsi ad un pubblico giovane e dinamico, ma anche professionisti affermati e famiglie in cerca di soluzioni flessibili. In questo contesto, la soluzione di immobili pensati, progettati e costruiti per essere affittati a lungo termine, piuttosto che venduti ai singoli acquirenti, permette una accessibilità maggiore ai neolaureati in cerca di una prima esperienza lavorativa nella grandi città, senza però dover rinunciare ad alloggi in linea con le proprie necessità e desideri; la convenienza di non dover affrontare un lungo processo di acquisto e di poter disporre di un appartamento già arredato, dotato di servizi aggiuntivi e di una gestione centralizzata, risponde alla crescente richiesta di semplificazione della vita quotidiana.

Il modello BtR vuole distinguersi per l'offerta di servizi che superano il concetto tradizionale di alloggio, puntando su comfort, flessibilità e senso di comunità, prevedendo altresì forme contrattuali di lunga durata a volte però più flessibili rispetto al classico schema locativo 4+4. È sempre più comune trovare proposte commerciali che includano break option a favore del conduttore già a partire dal primo anno contrattuale, mirando a colmare una importante lacuna del mercato attuale, rispondendo alle esigenze di giovani professionisti all'inizio della propria carriera lavorativa, spesso soggetti a frequenti cambiamenti lavorativi ed abitativi, offrendo comunque una qualità elevata rispetto al prodotto finito.

Questo modello si distingue, inoltre, per l'attenzione alla qualità complessiva dell'abitare, con particolare enfasi sugli spazi comuni e sui servizi integrati, elementi poco diffusi nello stock immobiliare tradizionale. Aree attrezzate come giardini, terrazze, palestre e coworking contribuiscono a innalzare gli standard abitativi, offrendo spazi di socializzazione e funzionalità concentrata, particolarmente rilevanti nei contesti urbani ad alta densità.

In molti di questi progetti è presente una figura professionale dedicata, il *community manager*, facilita la gestione quotidiana dell'abitare, supportando i residenti e promuovendo la coesione attraverso iniziative condivise. La dimensione comunitaria, intesa come rete di relazioni tra residenti e con il territorio, è parte integrante del modello, contribuendo a ridurre l'isolamento e favorire l'integrazione, in particolare per chi si trasferisce da fuori città.

La componente tecnologica completa il quadro: la digitalizzazione consente la gestione semplificata dei servizi e delle unità abitative, con accesso tramite *app* a funzionalità come prenotazioni, segnalazioni e domotica. Le abitazioni smart permettono di ottimizzare consumi e comfort, attraverso sistemi di illuminazione e termoregolazione intelligenti, oltre a soluzioni di sicurezza controllabili da remoto.

Nel complesso, il BtR rappresenta una risposta integrata alle sfide dell'abitare contemporaneo: garantisce flessibilità, promuove l'efficienza gestionale e incoraggia una maggiore sostenibilità ambientale e sociale.

L’Affordable Housing e l’edilizia sociale e collaborativa

Accanto ai nuovi modelli gestionali e di servizio come il *Build-to-Rent*, si rafforza la centralità di una categoria residenziale “intermedia” tra l’edilizia sociale tradizionale e il mercato libero: l’*Affordable Housing*. Questo segmento, definito anche “intermediate housing”, si rivolge a nuclei familiari con redditi non sufficientemente bassi per accedere all’edilizia popolare ma neppure tali da poter sostenere i canoni e i prezzi di mercato. La sua espansione rappresenta una risposta concreta alla crescente polarizzazione dell’offerta abitativa nelle aree urbane più dinamiche, favorendo la coesione sociale, la mobilità e la produttività territoriale.

L’*Affordable Housing* può assumere forme diverse – locazione a canone calmierato, vendita a prezzo convenzionato, modelli di proprietà frazionata – ma si fonda su alcuni principi comuni: prezzi proporzionati al reddito familiare, qualità abitativa garantita e stabilità nel tempo delle condizioni agevolate. Per essere efficace, questa formula richiede un disegno istituzionale chiaro, che includa una definizione condivisa degli standard, dei beneficiari e della durata dei vincoli. In alcuni Paesi, ad esempio, si fissano limiti massimi pari all’80% del canone di mercato o si definiscono soglie di incidenza del costo abitativo sul reddito, come il 33% o il 40% del reddito familiare disponibile.

L’offerta di alloggi a canoni accessibili in Italia è tra le più basse d’Europa e ha registrato, nell’ultimo decennio, la flessione più marcata tra i principali Paesi UE. Mentre il numero totale di alloggi in affitto “*affordable*” in Europa e Regno Unito si attesta a 26,4 milioni di unità (pari all’11% delle famiglie), in Italia la quota è soltanto del 7% e in progressivo calo dal 2013, in cui rappresentava il 13% (fonte: JLL). A differenza di altri mercati, inoltre, il settore dell’housing intermedio in Italia è ancora poco sviluppato, limitando ulteriormente le alternative di locazione a prezzi calmierati.

Rigenerazione urbana

La rigenerazione di aree dismesse o sottoutilizzate rappresenta un’opportunità strategica per ampliare l’offerta abitativa. Progetti come la riconversione di ex aree industriali a Milano (es. Scalo Farini) e recupero di aree inutilizzate (es. Milano Santa Giulia) o a Roma (es. quartiere Ostiense) dimostrano il potenziale di questi interventi per creare nuovi poli residenziali, con diverse soluzioni di prezzo integrati con servizi e infrastrutture. Questi progetti possono attrarre investitori privati, contribuendo a modernizzare il tessuto urbano.

2.5 Conclusioni

L’offerta abitativa di mercato in Italia si trova a un bivio: da un lato, le opportunità offerte dalla digitalizzazione, dalla sostenibilità e dagli investimenti istituzionali stanno trasformando il settore, aprendo nuove prospettive per la modernizzazione del patrimonio immobiliare; dall’altro, le criticità legate all’obsolescenza, alla carenza di abitazioni accessibili e alla complessità normativa richiedono interventi urgenti e coordinati.

I modelli di *BtR*, basati sulla collaborazione tra operatori privati, pubbliche amministrazioni, progettisti e investitori, offrono un’opportunità concreta per creare valore duraturo, promuovere politiche abitative moderne e assicurare qualità, accessibilità e inclusione.

Inoltre, per rispondere alla carenza di abitazioni accessibili, è necessario inoltre promuovere modelli innovativi di edilizia sociale e collaborativa, come il *co-housing* e le nuove forme di abitare condiviso.

Queste soluzioni, già diffuse in altri paesi europei, possono favorire l'inclusione sociale e rispondere alle esigenze di specifiche categorie, come giovani, anziani e famiglie monoparentali.

Per garantire un futuro sostenibile e inclusivo al settore residenziale, è fondamentale adottare un approccio integrato, che combini politiche pubbliche innovative, incentivi economici e una visione strategica di lungo termine. Una collaborazione attiva tra settore pubblico e privato può contribuire a costruire una visione di lungo periodo utile a favorire la diffusione su larga scala de anche in Italia dei nuovi modelli dell'abitare, in particolare se sostenuta da un quadro urbanistico/normativo e fiscale in grado di favorire queste realizzazioni.

Solo così l'offerta abitativa potrà rispondere alle esigenze di una società in continua evoluzione, contribuendo al benessere economico e sociale del Paese.

3. SOSTENIBILITÀ

3.1 Il risparmio energetico nel settore residenziale: strategie, normative e incentivi

Il risparmio energetico rappresenta uno degli obiettivi strategici più rilevanti dell'Unione Europea e dei suoi Stati membri, in particolare nel settore residenziale, che da solo contribuisce in misura significativa al consumo complessivo di energia e alle emissioni di gas serra. Le abitazioni sono responsabili di circa il 40% del consumo energetico dell'UE, e oltre il 75% del patrimonio edilizio risulta inefficiente dal punto di vista energetico. In tale contesto, l'efficientamento energetico degli edifici non costituisce solo una priorità ambientale, ma anche una leva economica in grado di attivare investimenti, generare occupazione e ridurre la dipendenza dalle fonti fossili.

La sostenibilità edilizia consente di ridurre l'impronta climatica degli edifici, migliorare la qualità dell'abitare e valorizzare economicamente il patrimonio immobiliare. In questa prospettiva, è fondamentale analizzare il quadro normativo e le politiche di incentivazione attualmente in essere, nonché le implicazioni per il comparto residenziale, al fine di individuare con chiarezza le opportunità e le criticità del processo di transizione verso un'edilizia più sostenibile.

Il quadro normativo in materia di efficienza energetica si articola su più livelli, combinando direttive europee, atti di recepimento nazionali e strumenti straordinari di incentivazione economica.

Normativa europea

- **Direttiva UE 2010/31 (EPBD):** ha introdotto il concetto di "edificio a energia quasi zero" (nZEB), definendo requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici. Gli edifici nZEB sono caratterizzati da un'elevata efficienza energetica, con un fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo, coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in loco o nelle vicinanze.
- **Direttiva UE 2018/844: (I revisione EPBD)** ha introdotto innovazioni significative, tra cui la digitalizzazione del settore edilizio (*smart Buildings*) e il passaporto di ristrutturazione. Quest'ultimo è uno strumento che fornisce una tabella di marcia per la ristrutturazione a lungo termine degli edifici, basata su una diagnosi energetica preliminare e su criteri qualitativi, indicando le misure e gli interventi di ristrutturazione idonei a migliorare la prestazione energetica.
- **EPBD 2024/1275 (II revisione EPBD):** approvata nel 2024 e in corso di recepimento, introduce obblighi di ristrutturazione per gli edifici, con l'obiettivo di ridurre del 16% - rispetto al 2020 - le emissioni climalteranti per gli edifici residenziali entro il 2030. Questa misura mira a catalizzare un significativo risparmio energetico, accelerando la riqualificazione del patrimonio edilizio più obsoleto.

Normativa a livello nazionale (Italia)

- **Decreto Legislativo 192/2005:** ha rappresentato il primo recepimento della normativa europea in Italia, introducendo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e definendo requisiti minimi per gli edifici nuovi o oggetto di ristrutturazioni rilevanti. L'APE fornisce informazioni sulla prestazione energetica dell'edificio, facilitando la consapevolezza e la trasparenza per i consumatori.

- **Decreto Legislativo 48/2020:** ha aggiornato il quadro normativo recependo la direttiva 2018/844, favorendo l'adozione di tecnologie intelligenti per la gestione energetica degli edifici e l'infrastrutturazione per la mobilità elettrica. Queste misure contribuiscono alla sostenibilità ambientale degli insediamenti residenziali, promuovendo l'integrazione di soluzioni innovative e sostenibili.

Incentivi economici

Negli ultimi cinque anni, le principali misure di incentivazione per il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili applicabili al settore residenziale sono state:

- **Superbonus 110%:** il cd. Superbonus, introdotto nel maggio 2020, mirava a due obiettivi: il rilancio dell'economia italiana colpita dagli effetti della Pandemia, e la messa in sicurezza delle abitazioni, attraverso a una serie di interventi finalizzati sia all'efficienza energetica sia al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Per il suo utilizzo, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è stato possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Con il Decreto cessioni di febbraio 2023, la possibilità di sconto in fattura o cessione del credito è stata rimossa.
- **Bonus Ristrutturazione casa:** una detrazione fiscale del 50% sui lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, su edifici singoli o condominiali. La detrazione (valida per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024), fino ad un tetto di spesa massimo di 96.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali dello stesso importo. Le spese possono essere sostenute dal proprietario oppure dall'inquilino o dal comodatario e per beneficiare del bonus è possibile procedere con la cessione del credito oppure richiedere lo sconto in fattura.
- **Ecobonus:** l'incentivo è dedicato alle detrazioni Irpef e Ires relative agli interventi di efficienza e riqualificazione energetica degli edifici. Prorogato fino al 31 dicembre 2024. Questa misura prevede una agevolazione al 50% (per lavori inerenti a infissi, schermature solari, biomassa) oppure al 65% (per le rimanenti tipologie di spesa). Nel caso in cui gli interventi e le spese di ristrutturazione per migliorare l'efficienza energetica interesseranno parti comuni condominiali, l'agevolazione può salire al 70% (se i lavori incidono sul 25% della superficie complessiva del condominio) e 75% (se la riqualificazione energetica è finalizzata al miglioramento e al risparmio sulla spesa energetica sia estiva che invernale).
- **Bonus Verde:** la misura, in scadenza al 31 dicembre 2024, consente di usufruire di una detrazione Irpef del 36% su determinate tipologie di interventi rivolti alla creazione e/o sistemazione a verde di case e condomini. Il tetto massimo di spesa è pari a 5.000 euro per ogni unità immobiliare, ripartiti in dieci quote annuali di pari importo. Per il Bonus verde, non è possibile ricorrere alla cessione del credito o allo sconto in fattura.
- **Bonus facciate:** consentiva, fino al 2023, di usufruire di detrazioni al 60% per le spese di rifacimento delle facciate esterne degli edifici e prevedeva l'obbligo di presentare il visto di conformità se gli interventi superano il tetto di spesa dei 10.000 euro. La detrazione era prevista in dieci quote annuali di pari importo.

In conclusione, l'efficienza energetica nel settore residenziale si configura oggi come una priorità trasversale tra politiche ambientali, economiche e sociali. L'attuazione coordinata delle normative europee, delle strategie nazionali e dei meccanismi di incentivo rappresenta la chiave per guidare una transizione energetica efficace, equa e sostenibile per il patrimonio edilizio italiano.

3.2 L'impatto del PNRR sul mercato immobiliare residenziale italiano

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) rappresenta uno strumento strategico per affrontare le debolezze strutturali del sistema economico italiano e promuovere una crescita sostenibile, resiliente e inclusiva.

Nel quadro del PNRR sono diverse le missioni che incidono in modo diretto o indiretto sul settore residenziale, contribuendo alla sua trasformazione in chiave sociale, energetica e digitale:

Missione 5 – Inclusione e Coesione

Attraverso la Componente 2 (Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore), viene affrontato il tema del *social housing*, rispondendo alla crescente domanda di abitazioni a canone sostenibile. Il PNRR prevede interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di immobili da destinare a categorie vulnerabili (giovani, anziani, studenti, famiglie in difficoltà), attraverso forme di partenariato pubblico-privato. Questa missione rappresenta un'occasione per avviare una strategia nazionale di edilizia sociale, integrando politiche fiscali, urbanistiche e abitative.

Missione 2 – Rivoluzione Verde e Transizione Ecologica

La Componente 3 (Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici), ha impatti significativi sul patrimonio edilizio residenziale, con interventi mirati al miglioramento delle prestazioni energetiche. Tra le misure previste figurano la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e il sostegno all'adozione di soluzioni tecnologiche per la decarbonizzazione del settore edilizio, in linea con gli obiettivi del Green Deal europeo.

Missione 4 – Istruzione e Ricerca

Sebbene meno direttamente collegata al settore residenziale, la missione 4 contribuisce attraverso la realizzazione di residenze universitarie e alloggi per studenti, affrontando il tema dell'accesso all'abitazione per una fascia specifica della popolazione giovanile. Questi interventi rientrano in una visione più ampia di welfare abitativo e rafforzamento dell'inclusione sociale.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, le misure del PNRR hanno avuto effetti differenziati. A livello macroeconomico, gli investimenti pubblici in riqualificazione e costruzione hanno contribuito alla crescita del settore edilizio.

In quest'ottica il PNRR si configura come punto di ripartenza, da cui affrontare in modo strutturale le criticità del mercato immobiliare residenziale italiano: l'obsolescenza del patrimonio edilizio, la carenza di offerta di edilizia sociale, l'inefficienza energetica degli edifici e la scarsa qualità dell'abitare in molte aree urbane.

3.3. L'efficienza energetica come leva di mercato nel settore residenziale

Negli ultimi anni, l'efficienza energetica è divenuta un fattore sempre più rilevante nel determinare il valore di mercato degli immobili residenziali. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio per la compravendita e la locazione degli immobili, rappresenta uno strumento fondamentale per informare acquirenti e locatari sulla qualità energetica dell'edificio. In particolare, gli immobili in classe A o B risultano maggiormente attrattivi, sia in termini di risparmio sui costi di gestione che di sostenibilità ambientale.

Gli interventi di riqualificazione energetica che garantiscono i risultati migliori in termini di riduzione del fabbisogno energetico si concentrano su quattro ambiti principali:

1. **Involucro edilizio.** Interventi come il cappotto termico esterno o l'isolamento del tetto possono ridurre il fabbisogno energetico per riscaldamento fino al 35-40%. Dal 2000 al 2023, i costi di installazione sono cresciuti di circa il 25-30%, principalmente per l'aumento del prezzo dei materiali isolanti (es. EPS, lana di roccia) e della manodopera.
2. **Impianti termici.** L'installazione di pompe di calore aria-acqua o sistemi ibridi (caldaia a condensazione insieme alla pompa di calore) può generare risparmi energetici tra il 25% e il 50% rispetto a impianti tradizionali. Anche in questo caso si registra un aumento dei prezzi di circa il 30-35% rispetto ai primi anni Duemila, dovuto sia all'aumento della domanda sia alla crescita del costo dell'elettronica e dei refrigeranti ecologici.
3. **Impianti fotovoltaici.** L'autoproduzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, abbinata a batterie di accumulo, consente un'autonomia energetica che può coprire fino al 70-80% del fabbisogno elettrico annuale di un'abitazione. Rispetto al 2000, i costi si sono ridotti di oltre il 60%, grazie al progresso tecnologico e all'aumento della capacità produttiva a livello globale.
4. **Serramenti e infissi.** La sostituzione di finestre tradizionali con serramenti a doppi o tripli vetri basso emissivi riduce le dispersioni termiche e migliora l'isolamento acustico. Rispetto al 2000 gli incrementi di prezzo sono stati moderati nell'ordine del 15-20%. L'impatto energetico è variabile, ma può contribuire fino al 10-15% al miglioramento globale dell'efficienza di un'abitazione. Inoltre, l'integrazione di questi interventi con sistemi domotici intelligenti (es. termostati smart, sensori di presenza, gestione automatizzata della luce e del calore) consente un'ottimizzazione ulteriore dei consumi, pur con costi contenuti.

Ad oggi l'efficienza energetica è ormai riconosciuta come una leva fondamentale per la valorizzazione immobiliare, la riduzione delle emissioni e l'attrattività degli investimenti residenziali, così come nei modelli ESG adottati da fondi e operatori istituzionali.

Rispetto alle nuove costruzioni, la Direttiva EPBD stabilisce che tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2030 (dal 2028 per quelli pubblici). Questo implica requisiti stringenti in termini di isolamento termico, uso di fonti rinnovabili, sistemi intelligenti di gestione dell'energia e materiali a basso impatto ambientale. L'adozione anticipata di tali standard rappresenta non solo un obbligo normativo, ma altresì un'opportunità strategica per il settore delle costruzioni e per il sistema economico nel suo complesso.

Il recepimento della direttiva EPBD richiede un ripensamento delle politiche urbanistiche, edilizie e fiscali per stimolare la progettazione e realizzazione di edifici ad alte prestazioni energetiche, capaci di garantire bassi consumi, comfort abitativo e durabilità nel tempo. La promozione di edifici NZEB (*Nearly Zero Energy Buildings*), già prevista dal quadro normativo vigente, deve essere progressivamente superata per orientarsi con decisione verso la realizzazione di edifici ZEB (*Zero Emission Buildings*).

Per raggiungere tale obiettivo, risulta necessario definire un quadro di regole chiaro, stabile e di lungo periodo, accompagnato da strumenti di incentivazione selettivi e ben calibrati, che includano:

- meccanismi di premialità urbanistica per progetti ad alte prestazioni ambientali;
- semplificazioni procedurali per gli interventi che rispettano i nuovi standard;
- agevolazioni fiscali o finanziarie per le imprese che adottano tecnologie innovative e materiali sostenibili;

- incentivare la raccolta e l'uso sistematico di dati sulle prestazioni energetiche degli edifici al fine di monitorare in tempo reale consumi ed emissioni.

Progetti Green: materiali sostenibili e tecnologie innovative applicate agli immobili residenziali

La sostenibilità rappresenta un aspetto chiave della proposta progettuale. Un approccio olistico integrato, che prenda in considerazione sia gli aspetti di sostenibilità ambientale che quelli di sostenibilità sociale ed economica sin dalle prime fasi di sviluppo del concept, è utile per ottimizzare l'integrazione tra le principali discipline progettuali, massimizzandone l'efficienza. I progetti hanno un carattere flessibile, in grado di adattarsi al modo in cui i cambiamenti climatici e la rivoluzione tecnologica influenzeranno gli edifici e gli spazi. Per questo motivo, efficienza energetica ed innovazione sono i fattori centrali di sostenibilità che si affrontano nel progetto con l'obiettivo generale di raggiungere ambiziosi target di sostenibilità e alti livelli di benessere per gli utenti.

Tale metodologia si pone in continuità con i 17 *Sustainable Development Goals* (SDGs) concordati dall'Organizzazione delle Nazioni Unite all'interno dell'Agenda 2030, che individua precise linee guida da considerare per migliorare l'ambiente e la società all'interno dei quali viviamo quotidianamente, ma soprattutto vivremo in futuro.

La progettazione scaturirà da due principi cardine: la centralità dell'utente e il rispetto dell'ambiente. In linea con i più diffusi sistemi di certificazione, quali il LEED, per le performance ambientali, e il WELL, che ha come obiettivo l'incremento e la misura oggettiva dei benefici delle persone.

I protocolli di certificazione dovrebbero essere utilizzati, infatti, come vero e proprio strumento di supporto alla progettazione, al fine di rendere gli edifici un'eccellenza in ambito internazionale. I progettisti interpretano il rating system non come fine ultimo, quanto come occasione per integrare nella progettazione i principi della sostenibilità ambientale, al fine di orientare fin da subito le scelte progettuali e di definire strategie interdipendenti, che prendano in considerazione tutti i suoi aspetti: connessione con il tessuto urbanistico, rispetto del territorio, riduzione del consumo di risorse (acqua, energia, materie prime), riduzione dell'inquinamento atmosferico, ma anche il comfort interno per gli utenti degli edifici. Tale approccio consente di consolidare una strategia complessiva con l'obiettivo di minimizzare l'impatto ambientale dell'intervento, conseguire un elevato livello di comfort ambientale interno ed esterno e ottimizzare le prestazioni energetico-ambientali lungo l'intero ciclo vita.

Oltre gli aspetti di impatto ambientale, è fondamentale ottimizzare le modalità in cui la progettazione e la gestione del costruito influenzano la salute e il benessere degli occupanti. I progetti devono offrire una visione in cui l'architettura e gli impianti non sono un semplice supporto per le attività, ma creano un oggetto vivo che contribuisce al benessere delle persone. Ad esempio, tramite la certificazione WELL, si mira a garantire alti livelli di qualità dell'aria interna per tutta la vita dell'edificio, attraverso diverse strategie che includono l'eliminazione o la riduzione delle fonti di inquinanti.

CASO STUDIO: VIA MOSCOVA (MILANO)



L'intervento, situato in Via della Moscovia a Milano, ha riguardato un'opera di sostituzione edilizia su una superficie di circa 6.500 mq. Il nuovo edificio si inserisce attraverso un linguaggio architettonico che ne garantisce l'integrazione nella cortina edilizia esistente, anche grazie all'uso del Ceppo di Gré, materiale tipico dell'architettura locale. Il complesso è articolato in nove piani fuori terra e tre interrati, destinati a parcheggi meccanizzati e impianti tecnici.

Il piano terra ospita una *hall* d'ingresso a doppia altezza e un'are *fitness* ad uso esclusivo dei residenti. Ai piani superiori si sviluppano 16 unità abitative di diversa metratura, progettate per garantire flessibilità d'uso e dotate di un sistema domotico centralizzato. Il nono piano, inizialmente concepito come volume tecnico, è stato oggetto di riconversione in un'unità abitativa duplex. Dal punto di vista impiantistico, l'edificio adotta un sistema idronico centralizzato per la climatizzazione, con gruppi frigoriferi polivalenti ad acqua di falda e pompe di calore ad alta temperatura per la produzione di ACS e il riscaldamento della piscina. L'acqua di falda, con temperatura costante, consente l'ottimizzazione dei consumi e l'efficienza dell'intero impianto. La ventilazione è garantita da UTA centralizzate, mentre gli ambienti sono serviti da pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento e *fancoil* canalizzati per il raffrescamento.

L'edificio dispone di un impianto fotovoltaico da 12,5 kW nominali e rispetta i requisiti di prestazione energetica con un margine del 10% al di sotto dei limiti di legge. L'involucro edilizio prevede una facciata ventilata con isolamento in termolaterizio e infissi a taglio termico, ottimizzati per l'isolamento termoacustico.

CASO STUDIO: QUINTILIANO (MILANO)



Il progetto QUID, realizzato nell'ambito dell'edilizia residenziale a canone accessibile, si sviluppa nel quartiere Forlanini a Milano, su una superficie di circa 3.000 mq. Il complesso si articola in tre edifici di tre e cinque piani, organizzati attorno a una corte centrale privata destinata alla socialità tra residenti.

Lo spazio condiviso comprende un giardino attrezzato, una terrazza comune, un'area polifunzionale al piano terra, spazi per la mobilità dolce (depositi biciclette) e un ufficio dedicato al gestore sociale, figura centrale nel modello gestionale del progetto. Particolare attenzione è stata posta alla relazione tra spazi privati e collettivi e all'apertura verso il contesto urbano circostante.

Le 89 unità abitative sono distribuite in modo da garantire equilibrio tra dimensione individuale e condivisione. Dal punto di vista costruttivo, l'involucro presenta tamponamenti in muratura Poroton con cappotto in EPS, mentre le coperture ospitano tetti verdi e superfici permeabili a terra, progettate per mitigare l'effetto isola di calore.

Il sistema impiantistico è stato progettato per raggiungere la Classe Energetica A, con impianti centralizzati per riscaldamento, raffrescamento e ACS. Il sistema è alimentato da pompe di calore aria-acqua a recupero totale, integrate da caldaie a condensazione per copertura e back-up stagionale. Gli impianti a pannelli radianti a bassa temperatura sono dotati di sistemi di controllo individuale per ogni unità.

La ventilazione meccanica controllata è garantita da tre UTA con recupero di calore. Il complesso dispone inoltre di un impianto fotovoltaico da 29 kWp, con una copertura da fonte rinnovabile superiore al 40%, in linea con i requisiti del D.Lgs. 28/2011. Il progetto include una rete duale per il riuso delle acque meteoriche, stoccate in una vasca da 13 mc e utilizzate per usi non potabili.

3.4 Investitori istituzionali e transizione sostenibile del patrimonio residenziale

L'adozione dei criteri ESG rappresenta oggi un asse importante delle strategie di investimento nel settore immobiliare – pubblico e privato - in modo particolare nei comparti Uffici e Residenziale. In questo contesto, gli investitori istituzionali si rivelano attori fondamentali, capaci di coniugare sostenibilità, inclusione sociale e redditività nel medio-lungo periodo. Tuttavia, tali soggetti continuano a essere, in molti casi, esclusi dalle principali misure di incentivazione fiscale e finanziaria promosse dal legislatore italiano.

Il capitale privato viene orientato verso investimenti *green* dalla Tassonomia UE per le attività sostenibili e dal Regolamento sulla rendicontazione di sostenibilità (CSRD), mentre la Direttiva EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*), parte integrante del *Green Deal* europeo, fissa obiettivi per la decarbonizzazione del patrimonio edilizio.

In Italia, diversi operatori del settore immobiliare stanno canalizzando capitali significativi verso progetti di rigenerazione urbana sostenibile o interventi su larga scala in aree dismesse e di *housing* sociale. Nel settore residenziale si stanno inoltre sviluppando anche modelli abitativi innovativi dedicati alla terza età, che integrano efficienza energetica, inclusione e qualità della vita.

Per citare alcuni esempi concreti:

- Investire SGR gestisce 11 fondi focalizzati sull'*housing* sociale con interventi mirati alla riqualificazione energetica e alla sostenibilità ambientale.
- Coima SGR ha realizzato progetti esemplari come la rigenerazione urbana di Porta Nuova a Milano, certificata LEED e WELL for Community, primo caso al mondo con doppia certificazione.
- Cassa Depositi e Prestiti (CDP) ha dato un contributo determinante attraverso il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), mobilitando circa 3 miliardi di euro per la realizzazione di alloggi sociali. Il *Social Housing Bond* da 750 milioni di euro emesso nel 2020 è stato sottoscritto con ordini superiori a 5 miliardi, testimoniando l'interesse del mercato verso strumenti di investimento sostenibile.
- Hines ha investito più di 2 miliardi di euro in edilizia residenziale sostenibile, con progetti come Unione0, il Progetto Ex Trotto Milano ed il recupero di altri immobili dismessi come il complesso di via Lampedusa a Milano, tutti orientati alla rigenerazione urbana secondo i criteri ESG.
- Fabbrica Immobiliare SGR ha avviato interventi significativi di riqualificazione energetica nel settore residenziale e sociale. Attraverso i fondi Aristotele Senior e Novello, la società promuove modelli abitativi innovativi per la terza età e l'*housing* sociale, integrando efficienza energetica, sostenibilità ambientale e inclusione. Gli investimenti comprendono anche il miglioramento prestazionale di edifici direzionali, il monitoraggio dei consumi e l'ottenimento di certificazioni ambientali.

Complessivamente in Italia, gli investitori istituzionali hanno sviluppato negli ultimi cinque anni 1,7 milioni di metri quadrati di edilizia residenziale sociale nelle principali città - pari a circa 24.350 appartamenti, con una superficie media stimata di 70 m² per unità. Le concentrazioni maggiori si rilevano a Milano (8.895 unità), Roma (2.634), Torino (2.088), seguite da Bologna, Bari e Napoli¹. Ulteriori 250.000 metri quadrati, equivalenti a circa 3.500 nuove unità abitative, risultano già in

¹ Dati estratti dalla survey svolta nel mese di maggio 2025 da Confindustria Assoimmobiliare presso la propria base associativa.

pipeline per i prossimi tre anni, segnalando l'interesse e la disponibilità degli investitori verso questo segmento².

Questi esempi dimostrano come gli investitori istituzionali stiano già oggi contribuendo in maniera determinante al raggiungimento degli obiettivi ambientali e sociali fissati dalle politiche nazionali ed europee.

Tuttavia, permane una disconnessione tra il ruolo cruciale di questi soggetti e le politiche di incentivazione fiscale e finanziaria portate avanti negli ultimi anni. Gli investitori istituzionali hanno, per natura, orizzonti temporali di lungo periodo, competenze tecniche avanzate e capacità finanziaria adeguata ad affrontare progetti complessi di riqualificazione. Includerli pienamente nelle politiche di sostegno alla transizione ecologica dell'edilizia residenziale potrebbe generare effetti moltiplicativi in termini di impatto ambientale, inclusione sociale e innovazione urbana.

In questa prospettiva, appare essenziale un ripensamento delle politiche di incentivazione, che tenga conto della pluralità degli attori in gioco e della necessità di canalizzare il capitale privato verso obiettivi di sostenibilità condivisi. Un approccio sistemico, che riconosca il ruolo degli investitori istituzionali come *partner* strategici della transizione ecologica, è condizione auspicabile per affrontare con efficacia le sfide ambientali e sociali che attendono il comparto residenziale nei prossimi decenni.

3.5 Conclusioni

Alla luce delle sfide imposte dal mercato e dalle nuove normative emerge con chiarezza la necessità di un intervento organico e strutturato sul sistema nazionale degli incentivi e legislativo italiano.

Uniformare e razionalizzare le agevolazioni fiscali e finanziarie in materia di efficientamento energetico — rendendole più sostenibili per la finanza pubblica, tecnicamente efficaci e accessibili a tutta la filiera degli operatori pubblici e privati — rappresenta un obiettivo prioritario per il Paese. Un sistema di incentivi omogeneo, stabile e orientato all'impatto, in grado di favorire anche strumenti alternativi come contributi diretti, prestiti agevolati o forme miste di finanziamento, può costituire il volano per una diffusione capillare delle migliori pratiche ESG nel settore immobiliare.

In tale prospettiva, l'estensione delle misure di incentivazione agli investitori istituzionali, agli operatori che realizzano *social housing* — oggi spesso esclusi o penalizzati da limiti normativi — è cruciale per garantire la scala e la qualità necessarie a una transizione energetica inclusiva e sistemica. Come evidenziato dalle analisi di Banca d'Italia² e dall'Ufficio Parlamentare di Bilancio³, un sistema di incentivi semplificato, sottoposto a verifica *ex ante* e parametrato sulla condizione economica dei beneficiari e sulla classe energetica di partenza, può migliorare significativamente l'efficacia allocativa delle risorse pubbliche.

Solo attraverso un quadro normativo coerente e un'impostazione politica chiara, orientata alla sostenibilità di lungo periodo, sarà possibile considerare l'efficientamento energetico non solo un obbligo regolamentare, ma una leva strutturale di innovazione, competitività e inclusione per il comparto residenziale italiano.

² "Il miglioramento dell'efficienza energetica delle abitazioni in Italia", aprile 2024 (www.bancaditalia.it/pubblicazioni/qef/2024-0845/QEF_845_24_ITA.pdf).

³ Memoria parlamentare in tema di agevolazioni fiscali all'edilizia depositata nell'ambito dell'esame del decreto-legge 39/2024 (www.upbilancio.it/wp-content/uploads/2024/04/Memoria-UPB-DL-39.pdf).

4. TECNOLOGIA

La tecnologia sta assumendo un ruolo sempre più centrale nel settore del *Real Estate*, guidando una trasformazione significativa per rispondere alle crescenti esigenze di efficienza, sostenibilità e qualità della vita dei residenti. L'adozione di tecnologie digitali, quali l'Internet of Things (IoT), l'intelligenza artificiale (AI) e i big data, sta migliorando la gestione e l'operatività degli edifici, consentendo una maggiore personalizzazione dei servizi e una gestione più efficiente delle risorse energetiche⁴.

Inoltre, la crescente domanda di tecnologie avanzate continua a stimolare l'innovazione, contribuendo alla creazione di ambienti più sicuri, sostenibili e connessi. Le soluzioni tecnologiche supportano la transizione verso edifici intelligenti, capaci di adattare i propri servizi alle esigenze dei residenti, ottimizzare i consumi energetici e migliorare la qualità dell'abitare.

Le aspettative dei residenti stanno evolvendo, con una crescente domanda di soluzioni che semplifichino le attività quotidiane e migliorino l'accesso ai servizi. L'adozione di *App* per la gestione degli spazi comuni, sistemi di sicurezza avanzati e piattaforme di comunicazione tra residenti e gestori degli immobili sono solo alcuni esempi di come la tecnologia stia trasformando il settore del *Real Estate*. Questo interesse è accompagnato da un aumento significativo degli investimenti nel settore del *proptech* (*property technology*), che negli ultimi anni ha registrato un notevole incremento nei finanziamenti a livello globale⁵.

4.1 Nuove esigenze di servizi innovativi

I servizi innovativi che emergono nel mercato rispondono a una domanda sempre maggiore di miglioramento della qualità della vita quotidiana. Questi servizi offrono soluzioni avanzate, come, ad esempio, il monitoraggio dei consumi energetici in tempo reale, che consente ai residenti di adottare comportamenti più consapevoli e sostenibili, favorendo il risparmio economico e la riduzione dell'impatto ambientale, con un'attenzione crescente alla sostenibilità. Inoltre, c'è un forte interesse verso tecnologie che semplifichino le procedure quotidiane, come l'automazione domestica, il controllo degli accessi e la gestione degli spazi comuni tramite applicazioni dedicate. Infine, la condivisione delle esperienze di vicinato attraverso piattaforme digitali sta assumendo un ruolo cruciale nel promuovere un senso di comunità e nel migliorare l'interazione sociale tra i residenti. Strumenti di comunicazione e collaborazione online consentono di organizzare eventi, scambiare informazioni e offrire supporto reciproco, creando un ambiente più coeso e partecipativo, di cui beneficiano tanto i residenti quanto i gestori degli asset.

4.2 Transizione digitale e gestione immobiliare

La transizione digitale e l'integrazione della tecnologia nel settore immobiliare rappresentano una sfida complessa ma necessaria. Governare questa integrazione è particolarmente difficile durante le fasi di gestione immobiliare, dove è fondamentale garantire che le nuove tecnologie siano adottate in modo efficiente e senza interruzioni. Per raggiungere questo obiettivo, stanno emergendo nuove figure professionalmente qualificate come il *Community Manager*, che utilizza la tecnologia per abilitare e

⁴ McKinsey Institute "The Future of Real Estate: How Technology is Transforming the Industry".

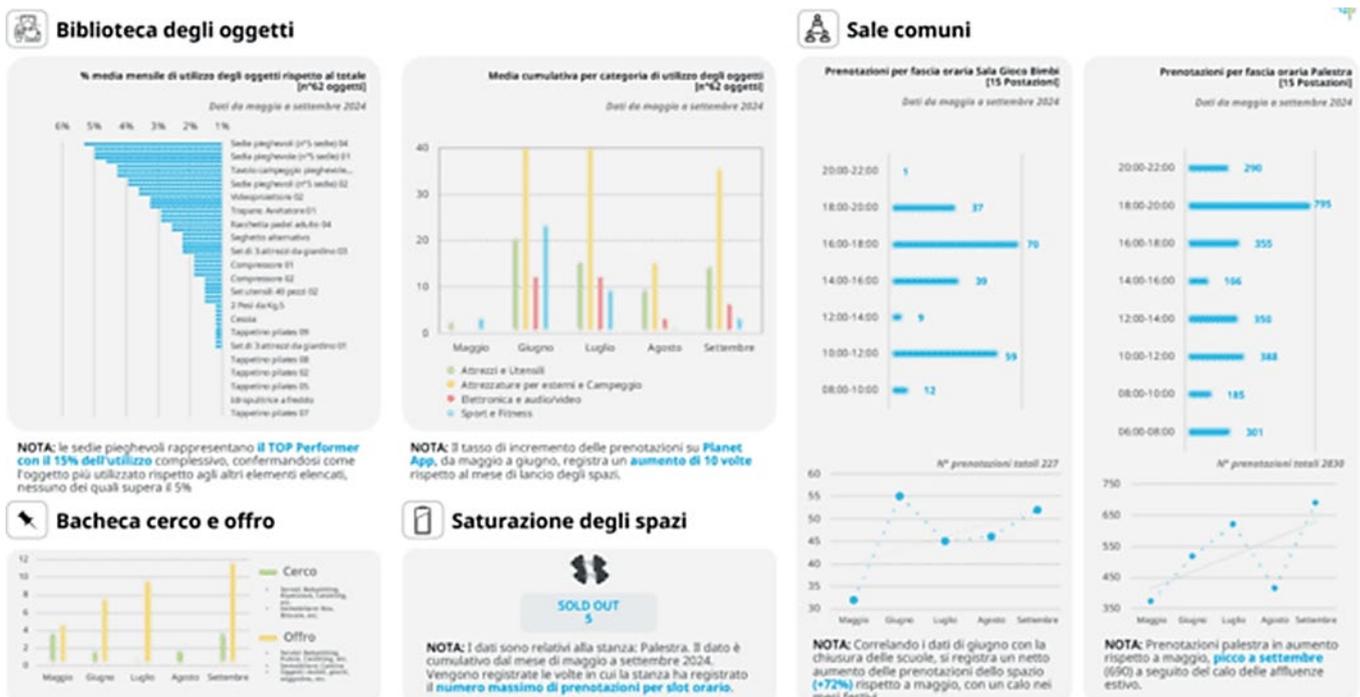
⁵ ESCP Business School "Proptech Global Trends 2023" (escp.eu/sites/default/files/PDF/news-events/proptech-global-trends-2023.pdf).

gestire i servizi di comunità. Questa figura assume un ruolo chiave nel coordinamento dell'uso delle tecnologie digitali per migliorare l'esperienza dei residenti e assicurare una gestione ottimale degli spazi comuni. Inoltre, è importante promuovere l'aggiornamento professionale di tutte le categorie coinvolte nella gestione immobiliare verso una maggiore digital *literacy*, puntando sulla formazione continua e l'acquisizione di nuove competenze tecnologiche. Questo approccio consente agli operatori del settore di rimanere al passo con le innovazioni e sfruttare al meglio le opportunità offerte dalla digitalizzazione.

4.3 Data analytics: trasformare i dati in valore

L'approccio data-driven è essenziale per monitorare l'efficacia delle strategie adottate. L'analisi dei dati relativi all'utilizzo degli spazi condivisi offre un quadro dettagliato delle abitudini e delle preferenze dei residenti. Grazie a queste informazioni, è possibile ottimizzare la disponibilità degli oggetti e degli spazi, garantendo un servizio sempre più efficiente e personalizzato. Ad esempio, l'elevata richiesta di attrezzature per esterni potrebbe suggerire l'organizzazione di corsi o eventi all'aperto e aiutare i *Community Manager* nella scelta delle attività, mentre l'utilizzo della palestra potrebbe essere incentivato in orari diversi da quelli di punta per diversificare l'offerta e limitare i periodi di "sold out" dello spazio. L'analisi dei dati può non solo promuovere comportamenti più sostenibili, incentivando la condivisione e riducendo gli sprechi, ma anche identificare lacune nell'offerta attuale, stimolando l'introduzione di nuovi servizi e il miglioramento di quelli esistenti.

Esempio di dashboard standardizzata di monitoraggio spazi condivisi



Utilizzando dati in tempo reale e processi di *data intelligence*, i sistemi tecnologici permettono una gestione più reattiva e adattabile ai cambiamenti, ottimizzando l'uso delle risorse. Attraverso un sistema integrato che combina tecnologie IoT e *feedback* degli utenti, i dati vengono raccolti ed elaborati in modo sicuro e trasparente. Questo garantisce la protezione delle informazioni personali e la tutela della riservatezza.

4.4 Esempi virtuosi e soluzioni concrete

Esistono diversi esempi virtuosi di come l'innovazione tecnologica possa essere integrata con successo nelle comunità residenziali. Un caso studio significativo è quello di Quartiere Giardino Vivere *Smart*, uno sviluppo immobiliare a Sud Ovest di Milano di *Palladium Group* in collaborazione con *Planet Smart City*, dove l'integrazione tecnologica, i servizi di comunità e la digitalizzazione sono stati i driver principali dell'innovazione negli ultimi 48 mesi. Si tratta di un complesso residenziale degli anni Settanta, situato nel Comune di Cesano Boscone e diviso in 4 nuclei immobiliari, per un totale di 26 fabbricati. Il quartiere ospita 1.500 appartamenti, che accolgono circa 5.000 residenti, un numero significativo rispetto agli 8.000 abitanti dell'intero Comune.

In questo quartiere, sono state implementate soluzioni come: sistemi di gestione energetica, piattaforme digitali per la prenotazione e la gestione degli spazi comuni, e applicazioni per la comunicazione tra residenti e gestori immobiliari. Queste iniziative non solo hanno migliorato l'efficienza e la sostenibilità del quartiere, ma hanno anche rafforzato il senso di comunità tra i residenti.

Planet Smart City ha integrato inizialmente 28 soluzioni smart e successivamente ha testato un totale di 35 soluzioni capaci di migliorare la vita quotidiana dei residenti; è stata introdotta un'App di quartiere e di un team di *Community Manager* che svolgono un ruolo cruciale nel facilitare l'uso delle tecnologie digitali nella comunità.

Prima dell'integrazione delle soluzioni *smart*, il complesso contava circa 200 appartamenti sfitti. In soli nove mesi, questo numero si è azzerato, registrando addirittura l'apertura di una lista d'attesa, principalmente composta da famigliari dei residenti che desiderano rimanere nella loro comunità originaria, supportati dai servizi digitali e dalle nuove opportunità offerte nel quartiere.

Oltre alle soluzioni implementate, la transizione digitale offre numerose opportunità di innovazione ancora poco sfruttate, come l'assistenza virtuale per la manutenzione della casa, sistemi digitali per la comunicazione tra proprietario e inquilino per risolvere efficientemente i problemi di manutenzione, e l'ottimizzazione del design degli edifici tramite progettazione generativa, per massimizzare lo spazio abitabile e ridurre i costi di costruzione. La gestione energetica efficace degli immobili può avvenire attraverso l'installazione di sensori capaci di monitorare consumi elettrici e idrici, riducendo i costi operativi e rendendo gli alloggi più convenienti per gli inquilini.

Inoltre, la personalizzazione del comfort abitativo attraverso i cd. "*attuatori*", consente la regolazione della temperatura, della luminosità, della rumorosità e della salubrità dell'aria. Le tecnologie digitali abilitano processi di *community engagement*, generando un impatto significativo sia sul ritorno di investimento che sull'efficienza gestionale del distretto immobiliare. L'automazione può inoltre semplificare e accelerare i processi burocratici relativi all'acquisto, vendita o affitto di alloggi, riducendo i costi amministrativi e mitigando il rischio di morosità nei modelli *Build-to-Rent*.

Infine, l'implementazione di monitoraggio e *alert* sui consumi energetici e sulle emissioni all'interno degli alloggi, tramite sensori intelligenti e algoritmi di analisi dei dati, consente di identificare inefficienze energetiche e anomalie. Gli *alert* generati permettono ai residenti di adottare

comportamenti virtuosi e sostenibili e consentono alle autorità locali di intervenire tempestivamente per promuovere pratiche abitative eco-friendly, riducendo l'impatto ambientale complessivo. Inoltre, è possibile avviare percorsi di personalizzazione dell'esperienza abitativa per le diverse fasce di residenti (*Student Housing e Senior Living*), utilizzando dati demografici e comportamentali per soddisfare esigenze specifiche.

Se il settore residenziale saprà cogliere appieno le opportunità della transizione ecologica e digitale, si vedranno effetti concreti sul rilancio delle transazioni, sia nelle vendite che negli affitti, con possibili incrementi nel valore dell'immobile. Il miglioramento della qualità della vita dei residenti e del benessere della comunità potrà inoltre generare risparmi, da reinvestire in nuovi servizi capaci di creare ulteriori entrate ricorrenti per i gestori immobiliari.

5. SFIDE DEL MERCATO

5.1 Le nuove forme di abitare: un approccio culturale per la sfida abitativa

L'evoluzione culturale è il lento accumulo di conoscenze e competenze che ha cambiato la società umana nel corso della storia. Essa va oltre la mera acquisizione di conoscenze: è anche un adattamento alle mutevoli condizioni ambientali e sociali. Oggi, ci troviamo alla soglia di una nuova evoluzione, che parte da una riflessione imprenditoriale sul fabbisogno abitativo, anche accessibile, e si estende a una teorizzazione di un cambiamento di paradigma per l'intera filiera dell'abitare. Questo nuovo approccio non si limita a dare una risposta al fabbisogno, ma cerca di ridefinire il modo in cui si pensa, si progetta, si finanziano e si realizzano gli spazi abitativi.

L'urbanizzazione accelerata ha portato a una crescente domanda di soluzioni abitative, ma anche a una variazione nelle tipologie richieste: le tendenze demografiche, come la crescita delle famiglie monoparentali e il *Co-Living*, stanno ridefinendo il concetto di abitazione. È quindi essenziale considerare la sostenibilità economica e la compatibilità con il mercato nell'offerta di nuove soluzioni abitative. Le nuove forme di abitare emergono come una risposta innovativa a questa sfida, offrendo soluzioni accessibili, sostenibili e inclusive. Questo approccio mira non solo a generare alloggi, ma anche a favorire la creazione di un tessuto relazionale significativo, il quale risulta compromesso nelle città a causa della mancanza di spazi dedicati agli incontri e alla connessione sociale.

Nelle neuroscienze, il concetto di *affordance* indica le possibilità di azione offerte da un oggetto all'osservatore, rendendo intuitiva l'interazione e agevolando l'esperienza d'uso. Questo fenomeno, fondamentale nel nostro rapporto con il mondo circostante, si basa sulla capacità del cervello di calcolare le alternative di interazione e di selezionare il modo più efficiente per raggiungere un obiettivo. Il concetto, inizialmente applicato agli oggetti fisici, può essere esteso anche al tema dell'housing, dove il principio di *affordable* contiene questa accezione e non si traduce solo in alloggio sociale nel senso corrente della parola. La radice etimologica comune suggerisce una prospettiva innovativa: anziché considerare l'alloggio come un oggetto alla portata delle persone, bisognerebbe focalizzarsi su ciò che permette loro di fare e di essere.

Sviluppatori, consulenti, analisti di mercato e progettisti virtuosi ed interessati a generare valore (sociale, economico ed ambientale) hanno imparato ad osservare i fenomeni sociali e a concepire soluzioni innovative. L'abitare contribuisce a migliorare la qualità della vita quotidiana delle persone.

Le neuroscienze hanno dimostrato che l'architettura ha un impatto diretto sul benessere e sul comportamento umano, e ogni elemento spaziale può influenzare le nostre esperienze e interazioni. Pertanto, l'accessibilità non è semplicemente intesa come la capacità di accedere fisicamente agli spazi, ma come la creazione di ambienti che favoriscono lo sviluppo personale e il benessere individuale. È quindi responsabilità di chi lavora nel settore immobiliare creare soluzioni che rispondano alle esigenze delle persone.

Certamente, affrontare la sfida delle nuove forme di abitare rappresenta una nuova frontiera per il settore immobiliare, ma che richiede un approccio collettivo e innovativo da parte di tutti i soggetti coinvolti. È necessario che finanza, pubblica amministrazione, progettisti, architetti, costruttori e operatori immobiliari lavorino insieme per trovare soluzioni che si concentrino sulla qualità dell'investimento e sull'impatto positivo nella vita delle persone. Questo significa spostare l'attenzione su una prospettiva più ampia e inclusiva, in cui si considerano fattori come la sostenibilità ambientale, la qualità dell'abitare e l'integrazione sociale.

In sostanza, il nuovo paradigma culturale si concentra sull'equilibrio tra costo, qualità e forme, riconoscendo che soddisfare le esigenze di accessibilità non solo è socialmente responsabile, ma anche economicamente vantaggioso.

Per offrire soluzioni abitative veramente accessibili bisogna riflettere sul reale valore aggiunto generato dalla filiera, rendendo efficienti e integrati i passaggi. Questo approccio richiede un impegno a lungo termine per investire in progetti che creino comunità consapevoli e sostenibili, per il benessere individuale e valore per la collettività. È fondamentale condividere conoscenze e risorse tra le diverse parti interessate e inoltre, è necessario attivare politiche che incentivino e supportino gli investimenti nell' *housing*, garantendo al contempo la tutela dei diritti degli abitanti, la qualità degli spazi abitativi il ritorno degli investitori.

È attraverso un impegno comune e una visione condivisa si può costruire un futuro in cui tutti abbiano accesso a un alloggio adatto alle proprie necessità, contribuendo così a migliorare il benessere e la qualità della vita delle persone. Questa è la trasformazione culturale: tutti gli attori sono coinvolti nel generare del valore aggiunto.

5.2 Il modello *Build to Rent*

Il mercato immobiliare italiano sta evolvendo verso nuove forme di abitare per rispondere alle esigenze abitative contemporanee e attrarre investitori sia locali che internazionali. Tra queste, il modello *Build to Rent* (BtR) emerge come una soluzione cruciale poiché racchiude in sé tutte le forme di abitare in affitto a medio lungo termine.

Il concetto di BtR è molto ampio e spazia da appartamenti residenziali in edilizia libera a *student accomodation* fino a nuove forme di abitare come *Co-Living* e *Senior Living*, da edilizia sociale a libera in tutte le sue accezioni. Tramite un'analisi comparata tra i Paesi che sono più avanzati rispetto all'implementazione di tale modello si evidenzia la presenza delle seguenti caratteristiche distintive:

- Un operatore professionale specializzato nella gestione di beni immobiliari a destinazione d'uso residenziale
- Adeguati e certificati standard qualitativi dell'erogazione dei servizi
- Edifici tecnologicamente avanzati, ad elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;
- Modelli di business in grado di generare economie di scala derivata dalla gestione di un numero di unità in grado di caratterizzare gli edifici e l'esperienza dell'operatore in grado di attivare e gestire molteplicità di servizi e di rispondere alle esigenze del *tenant* personalizzando l'offerta a valori di mercato.

Il BtR affrisce a tutto il residenziale (sia a breve che lungo termine) in affitto gestito professionalmente e di proprietà unitaria. Con queste premesse è possibile declinare il BtR in diverse tipologie:

Il BtR nel contesto del Multifamily

Il BtR si riferisce a immobili residenziali costruiti appositamente per essere affittati, al contrario dei modelli *Build to Sell*, pensati per essere destinati alla vendita frazionata. Tipicamente, questi sviluppi comprendono appartamenti gestiti professionalmente da un unico proprietario, che mantiene il controllo a lungo termine della proprietà.

Si tratta di edifici moderni che offrono spazi comuni come lounge, sale giochi, aree barbecue, palestre e altri ambienti pensati per favorire la condivisione e la socialità tra i residenti. A questi si affiancano servizi residenziali inclusi, come Wi-Fi, gestione dei pacchi, concierge attivo 24 ore su 24, eventi

dedicati alla comunità, oltre a pulizie e manutenzione regolari. La gestione è affidata a operatori professionali, che garantiscono un livello costante di qualità e cura degli spazi, migliorando l'esperienza abitativa per chi vi risiede.

Questa formula si rivolge in particolare a single, coppie e famiglie interessate a soluzioni in affitto a lungo termine, spesso superiori a un anno, che cercano flessibilità e una buona dotazione di servizi senza rinunciare alla qualità. Dal punto di vista del mercato, questo modello risponde alla crescente difficoltà di accesso alla proprietà della casa e offre agli investitori una maggiore stabilità nei flussi di reddito, unendo sostenibilità economica e qualità dell'abitare.

Senior Living

Il *Senior Living* è una tipologia abitativa pensata per persone anziane autosufficienti, che desiderano mantenere la propria indipendenza pur vivendo in un contesto residenziale sicuro e accogliente, progettato specificamente per le loro esigenze.

Queste strutture offrono appartamenti indipendenti inseriti in complessi dotati di spazi e servizi comuni come piscina, palestra, ristorante e ambienti destinati alla socialità. A ciò si aggiungono servizi specifici come l'assistenza emergenziale attiva 24 ore su 24, la possibilità di usufruire di piani pasti, il servizio di pulizia e, dove necessario, un supporto personalizzato nella vita quotidiana. Il target principale è costituito da persone sopra i 65 anni che cercano soluzioni in affitto a lungo termine e desiderano coniugare autonomia, comfort e opportunità di interazione sociale.

Questo modello abitativo contribuisce concretamente al miglioramento della qualità della vita delle persone anziane, promuovendo l'autonomia e contrastando l'isolamento, anche grazie alla presenza di spazi condivisi e a una gestione professionale orientata al benessere degli inquilini.

CASO STUDIO SENIOR LIVING: MILANO 3.0 – NEXT GENERATION LIVING (BASIGLIO)



Il progetto Milano 3.0 – *Next Generation Living* rappresenta uno dei principali interventi di rigenerazione urbana nell'area metropolitana milanese. Su un'area complessiva di oltre 38 ettari, il masterplan prevede una rete integrata di edifici residenziali, spazi pubblici e servizi, con l'obiettivo di offrire soluzioni abitative rispondenti ai più avanzati standard architettonici, ambientali e sociali. All'interno di questo contesto l'iniziativa *Next Generation Living* è orientata a sviluppare un nuovo modello di residenzialità per la terza età. Il progetto mira a rispondere in modo strutturato e innovativo ai cambiamenti demografici in corso, con particolare attenzione all'aumento della popolazione over 65 e alla crescente domanda di soluzioni abitative capaci di coniugare autonomia, servizi, socialità e sicurezza.

Il modello si rivolge a persone anziane autosufficienti, valorizzando il principio del "restare attivi" attraverso l'integrazione di spazi privati e collettivi. I due edifici previsti nell'intervento ospiteranno complessivamente 87 appartamenti, suddivisi tra monolocali, bilocali e trilocali, concepiti per consentire un uso flessibile e differenziato degli spazi in base alle esigenze individuali, familiari o relazionali. In particolare, la disponibilità di trilocali consente, oltre all'ospitalità intergenerazionale, anche lo svolgimento di attività personali o l'accoglienza temporanea di caregiver.

L'articolazione degli spazi comuni rappresenta uno degli elementi chiave dell'iniziativa. Le aree condivise sono localizzate prevalentemente al piano terra e comprenderanno spazi per attività culturali, sociali e ricreative, oltre a terrazze destinate ad attività all'aperto. L'organizzazione funzionale è stata pensata in modo da favorire la coesione sociale, la partecipazione e il benessere psicofisico, attraverso macroaree dedicate al cibo, alla cultura, alla salute, al wellness e alla cura della persona.

Il progetto integra, inoltre, una dimensione neuroscientifica nella progettazione architettonica, basata sull'osservazione dei cambiamenti cognitivi, sensoriali e motori che avvengono con l'età. A ciascuna funzione del complesso è stato attribuito un valore in base alla capacità di promuovere salute cognitiva, benessere psichico, salute fisica e relazioni sociali. In questo modo, l'ambiente costruito viene concepito come un supporto attivo al mantenimento dell'autonomia, alla prevenzione del decadimento e alla promozione di una vita attiva e stimolante.

Un ulteriore elemento di innovazione è rappresentato dalla componente tecnologica. Le unità abitative saranno predisposte per la gestione semplificata e intuitiva di servizi di assistenza, sicurezza e comfort, anche in modalità self-care, con particolare attenzione all'accessibilità da parte di utenti con minore familiarità con il digitale.

Il progetto si inserisce in una strategia più ampia che riconosce nell'invecchiamento attivo non solo una sfida demografica, ma anche un'opportunità di sviluppo urbano e sociale. Gli spazi sono concepiti per garantire la possibilità di "invecchiare sul posto", favorendo il mantenimento dei legami familiari, delle abitudini consolidate e della partecipazione alla vita comunitaria.

Co-living/Shared Apartments

Il *Co-Living* rappresenta una soluzione abitativa innovativa che integra spazi privati e condivisi, offrendo un equilibrio tra autonomia e dimensione comunitaria. L'obiettivo è rispondere alle esigenze abitative di una popolazione giovane e dinamica, che privilegia la flessibilità e la possibilità di vivere in ambienti stimolanti e socialmente attivi.

I complessi di *Co-Living* sono generalmente composti da camere private o micro-appartamenti, spesso dotati di cucine autonome, inseriti in contesti residenziali che includono ampi spazi comuni come cucine condivise, soggiorni, palestre e aree ricreative. L'organizzazione degli ambienti e la presenza di spazi pensati per la socializzazione contribuiscono a creare un'atmosfera comunitaria, che favorisce l'incontro tra residenti. Il target principale è costituito da *millennials*, giovani professionisti, studenti

universitari e lavoratori da remoto, generalmente di età compresa tra i 19 e i 40 anni, con una permanenza media attorno a un anno.

Il modello si distingue per la capacità di offrire un'alternativa più accessibile rispetto agli appartamenti tradizionali, mantenendo standard elevati in termini di qualità dei servizi e gestione degli spazi.

Micro-Living

Il *Micro-Living* è un modello abitativo che risponde alle esigenze di flessibilità e accessibilità di una popolazione mobile e in continua trasformazione. Si tratta di unità residenziali di piccole dimensioni, completamente arredate e dotate di tutti i servizi essenziali, pensate principalmente per persone singole.

Gli appartamenti, seppur compatti, sono progettati per garantire funzionalità e comfort: includono cucine attrezzate, connessione *Wi-Fi*, servizi di pulizia e assistenza disponibile 24 ore su 24. Alla dimensione privata si affianca quella condivisa, grazie alla presenza di spazi comuni concepiti per favorire la socializzazione tra i residenti. Il *Micro-Living* si rivolge a un'utenza eterogenea, che comprende studenti, giovani professionisti, lavoratori temporanei, espatriati e pendolari a lungo raggio. La permanenza media varia generalmente da tre mesi a un anno.

Questo modello si caratterizza per la sua flessibilità e per la capacità di offrire soluzioni abitative accessibili in contesti urbani spesso segnati da elevati costi dell'abitare. La presenza di servizi condivisi e iniziative comunitarie contribuisce, inoltre, a creare un ambiente di vita stimolante e inclusivo.

CASO STUDIO BtR MICRO-LIVING: CITY POP (MILANO)



Il progetto di *Micro-Living* risponde all'esigenza di definire nuovi modelli abitativi, economici e flessibili, in grado di influenzare positivamente le dinamiche immobiliari. Il progetto è un esempio di rigenerazione urbana che si declina attraverso un *concept* innovativo dell'abitare: il *Micro-Living* come

“*house as a service*”. Il format si rivolge a figure come studenti, giovani professionisti, ricercatori, studenti di master, lavoratori che si spostano frequentemente.

Il *Micro-Living* rappresenta un nuovo modo di vivere urbano, progettato per una società dinamica e in costante cambiamento. Gli appartamenti, completamente arredati, sono prenotabili in modo smart. Rappresenta inoltre un’opportunità per diventare parte di una vivace comunità e incontrare persone da tutto il mondo.

Il progetto di riqualificazione ha previsto il mutamento delle destinazioni d’uso attualmente presenti, da amministrativo e ricettivo a residenziale, in un’ottica complessiva di efficientamento energetico. Il progetto ha visto la realizzazione di 260 unità abitative di piccolo taglio (28 mq). La nuova destinazione d’uso ha richiesto un intervento integrale sulle volumetrie e sul disegno architettonico degli spazi interni e delle facciate, nel linguaggio e nei materiali.

L’articolazione volumetrica, ottenuta mediante le traslazioni, le sottrazioni di volume e i terrazzamenti, moltiplica le aree esterne comuni a servizio degli abitanti. Queste aree saranno trattate come dei veri e propri giardini pensili, dove troveranno posto aree piantumate con manto erboso, piccoli arbusti e alberature di maggiore altezza messe a dimora in vaso. Le sistemazioni esterne non sono dunque limitate alle sole aree disponibili al piano terreno, dove verrà creato un giardino comune a uso delle unità residenziali, ma si moltiplicano sulle coperture generate dalle sottrazioni volumetriche.

Altro importante elemento progettuale riguarda la riqualifica degli edifici dal punto di vista delle strutture e degli impianti, in vista della completa rigenerazione della qualità ambientale ed energetica complessiva.

Affordable Housing

Una categoria residenziale “intermedia” tra l’edilizia sociale tradizionale e il mercato libero è costituita dall’*Affordable Housing*. Questo segmento, definito anche “*intermediate housing*”, si rivolge a nuclei familiari con redditi non sufficientemente bassi per accedere all’edilizia popolare ma neppure tali da poter sostenere i canoni e i prezzi di mercato. La sua espansione rappresenta una risposta concreta alla crescente polarizzazione dell’offerta abitativa nelle aree urbane più dinamiche, favorendo la coesione sociale, la mobilità e la produttività territoriale.

L’*Affordable Housing* può assumere forme diverse ma si fonda su alcuni principi comuni: canoni proporzionati al reddito familiare, qualità abitativa garantita e stabilità nel tempo delle condizioni agevolate. Per essere efficace, questa formula richiede un disegno istituzionale chiaro, che includa una definizione condivisa degli standard, dei beneficiari e della durata dei vincoli. In alcuni Paesi, ad esempio, si fissano limiti massimi pari all’80% del canone di mercato o si definiscono soglie di incidenza del costo abitativo sul reddito, come il 33% il 40% del reddito familiare disponibile

CASO STUDIO AFFORDABLE HOUSING: QUINTILIANO DISTRICT (MILANO)

Lo sviluppo si fonda su tre direttrici complementari: socialità, innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale. Il progetto architettonico, composto da tre corpi di fabbrica disposti attorno a una corte centrale, è stato concepito per armonizzare la dimensione privata dell’abitare con una rete di spazi comuni, favorendo dinamiche di relazione tra residenti e sostenendo modelli di coabitazione solidale. La presenza di un gestore sociale contribuisce a facilitare le interazioni e a promuovere forme di vicinato attivo.



Il quartiere offre unità abitative in locazione a canoni calmierati, integrate da servizi condivisi come una terrazza condominiale e un giardino attrezzato nella corte interna. Una piattaforma digitale dedicata consente una gestione efficiente delle aree comuni e semplifica la comunicazione tra gli abitanti. Il complesso, certificato in classe energetica A, è dotato di impianti centralizzati e soluzioni architettoniche finalizzate all'efficienza energetica e alla riduzione dei consumi. La progettazione valorizza la dimensione collettiva dell'abitare attraverso elementi distributivi come i ballatoi, che su ciascun piano fungono da spazi intermedi tra pubblico e privato.

Pur garantendo la riservatezza degli ambienti domestici, l'impianto architettonico incentiva l'incontro e la costruzione di legami sociali, ponendosi come infrastruttura abilitante per pratiche di prossimità e coesione. Gli spazi comuni interni ed esterni – tra cui una sala polifunzionale e orti urbani in terrazza – sono pensati per accogliere attività collettive, rispondendo ai bisogni emergenti di socialità e collaborazione. La disposizione planimetrica dei tre edifici genera una corte centrale che funge da fulcro relazionale e simbolico del quartiere.

Sono state realizzate 89 residenze, distribuite in tagli diversificati (monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali), caratterizzate da dimensioni contenute e soluzioni distributive versatili. L'impostazione progettuale ha privilegiato la flessibilità degli spazi interni, al fine di consentire modifiche e accorpamenti, in risposta ai cambiamenti della composizione familiare e ai bisogni abitativi nel ciclo di vita.

Altri esempi di progetti di nuova residenzialità

CASO STUDIO MIXED USE: VIA CAMOZZI, BERGAMO



Nell'ambito della riqualificazione urbana dell'area ex Italcementi a Bergamo, è previsto un intervento residenziale di nuova realizzazione che porterà alla costruzione di circa 160 unità abitative. Il progetto include anche spazi verdi condivisi, percorsi pedonali e un piano terra a destinazione commerciale, con una superficie lorda complessiva di circa 17.800 mq. L'intervento, sviluppato in due fasi, comporterà la demolizione degli edifici esistenti e la successiva costruzione di un complesso articolato in quattro volumi principali, organizzati attorno a una corte verde privata e serviti da due livelli interrati destinati ad autorimesse.

Uno degli elementi distintivi dell'iniziativa è l'integrazione tra la nuova edificazione e il contesto urbano esistente. Il progetto valorizza la continuità spaziale con il quartiere circostante, adattando la morfologia e la scala degli edifici alla dimensione urbana locale. In particolare, il volume su via Camozzi è stato arretrato per creare una nuova piazza pubblica, contribuendo all'apertura del complesso verso la città. L'articolazione architettonica si distingue per l'eterogeneità delle facciate, ottenuta mediante l'impiego di materiali differenziati e soluzioni distributive che alternano logge e ampie aperture. Le torri interne, orientate verso il nuovo parco, enfatizzano il dialogo tra il paesaggio naturale e quello costruito. Le ampie superfici vetrate permettono un'interazione visiva diretta tra lo spazio domestico e le aree verdi, favorendo un'esperienza abitativa immersiva e di qualità.

L'iniziativa si configura come uno sviluppo a destinazione mista (mixed-use), integrando le funzioni residenziali con spazi commerciali al piano terra. Questa soluzione risponde a una domanda abitativa contemporanea sempre più orientata verso quartieri accessibili, dotati di servizi di prossimità e spazi per la socialità. I negozi e le attività previste al piano terra svolgono una funzione di presidio urbano e contribuiscono a rafforzare il senso di comunità.

Infine, il progetto si colloca in una prospettiva di sostenibilità urbana, contribuendo a ridurre la dipendenza dagli spostamenti veicolari e promuovendo la vivibilità del quartiere attraverso la densificazione equilibrata, la presenza di aree verdi e la varietà funzionale. L'integrazione di residenze e servizi nel medesimo comparto rappresenta un modello replicabile per interventi futuri, in grado di generare benefici ambientali, sociali ed economici.

CASO STUDIO BUILT TO SELL: BOLOGNA BLOOM



Lo sviluppo si inserisce in un'area urbana in fase avanzata di riqualificazione, con l'obiettivo di contribuire al completamento del tessuto residenziale attraverso un progetto attento alle esigenze abitative contemporanee. Il nuovo intervento residenziale prevede la realizzazione di due edifici in altezza (11 piani) e un corpo di minore impatto (4 piani), per un totale di 145 unità abitative di varia metratura, dai monolocali ai pentalocali.

Al piano terra sono previsti spazi comuni destinati a funzioni di supporto alla residenzialità (portineria, deposito biciclette, area per bambini, area fitness e locali polifunzionali). Nei due livelli interrati saranno collocati box e posti auto pertinenziali. L'intero complesso sarà inserito in un contesto paesaggistico integrato, con aree verdi e un sistema di pendenze laterali che svolgerà una funzione di filtro e di mediazione rispetto al contesto urbano circostante.

L'intervento si pone in continuità con le politiche di rigenerazione urbana, contribuendo sia all'offerta abitativa a standard energetici elevati, sia al miglioramento della qualità complessiva dell'ambiente urbano. La realizzazione di nuove residenze rappresenta una risposta concreta alla domanda abitativa, integrando criteri di sostenibilità, efficienza e accessibilità. In questo quadro, lo sviluppo immobiliare assume un ruolo strategico non solo sul piano edilizio, ma anche come leva di riattivazione sociale ed economica a scala urbana.

CASO STUDIO STUDENT ACCOMODATION: RE LIFE TORINO



L'ex sede Lavazza di Corso Novara 59 a Torino, storicamente legata alla presenza industriale dell'azienda in città, è oggi oggetto di un articolato intervento di rigenerazione urbana. Realizzato originariamente nel 1957 su progetto dell'architetto Amedeo Albertini con l'ingegnere Franco Jacazio, l'edificio ha ospitato fino al 2018 le funzioni amministrative e logistiche dell'impresa. Il nuovo progetto punta a riqualificare l'immobile attraverso un uso misto a prevalente destinazione residenziale per studenti, mantenendo alcuni elementi identitari della struttura originaria – come la partizione della facciata anni Ottanta – e integrando nuove componenti, tra cui una serra verticale e spazi per lo studio.

Il complesso prevede la realizzazione di circa 300 unità abitative (camere singole e doppie) con dotazioni essenziali come cucine comuni, lavanderie e servizi per la socialità e lo studio. Particolare attenzione è riservata alla presenza di spazi collettivi indoor e outdoor: palestre, aree co-working, sale gioco, terrazze attrezzate ai piani superiori, corti interne con aree verdi, spazi per attività sportive (basket e padel) e un'area bar aperta al quartiere, destinata a iniziative a carattere sociale.

L'intervento mira a proporre un modello di student housing capace di coniugare ospitalità, sostenibilità e inclusione, valorizzando la dimensione comunitaria della vita studentesca. La configurazione degli spazi e le attività proposte intendono favorire il coinvolgimento attivo degli abitanti, anche attraverso progetti con realtà del terzo settore e percorsi di partecipazione.

Il progetto architettonico e di interior design è stato sviluppato secondo un approccio integrato, con l'obiettivo di garantire ambienti accoglienti, funzionali e stimolanti. L'utilizzo di materiali naturali, arredi in legno chiaro e configurazioni flessibili mira a creare un'atmosfera familiare e inclusiva. Particolare attenzione è stata data alla progettazione delle cucine comuni, concepite come luoghi centrali per la vita quotidiana, e degli spazi comuni, pensati per favorire l'interazione e la responsabilità condivisa.

Infine, l'iniziativa prevede il coinvolgimento di scuole e università torinesi per l'integrazione di interventi artistici e attività culturali, in linea con la volontà di radicare il progetto nel tessuto urbano locale e renderlo parte attiva del processo di rigenerazione. L'intervento rappresenta un esempio concreto di come la riqualificazione di edifici industriali dismessi possa contribuire a rispondere in modo innovativo alla domanda abitativa studentesca, promuovendo coesione sociale e qualità urbana.

5.3 Progettazione e gestione dei sistemi integrati

Il concetto di abitare sta evolvendo rapidamente, spostando l'attenzione dalla proprietà del bene al valore dei servizi offerti. In un contesto socioeconomico in cui la mobilità e la flessibilità diventano sempre più cruciali, il modello del BtR si distingue come una soluzione abitativa innovativa. Gli utenti moderni cercano esperienze abitative che non si limitino alla semplice disponibilità di uno spazio fisico, ma che includano una serie di servizi aggiuntivi come palestre, spazi di co-working, aree comuni per socializzare e servizi di manutenzione. Questo cambiamento di paradigma è alimentato dalla crescente domanda di flessibilità, che rende la proprietà dell'immobile meno attraente rispetto alla possibilità di accedere a una serie di servizi che migliorano il benessere e la qualità della vita.

Un aspetto cruciale che distingue il successo dei modelli abitativi basati sul servizio è la fase di *operation*. La gestione professionale degli affitti non solo garantisce un'esperienza abitativa superiore per gli inquilini, ma è anche fondamentale per mantenere e valorizzare l'immobile nel lungo periodo. Un *property management* efficiente e competente è in grado di rispondere prontamente alle esigenze degli inquilini, offrendo un supporto costante che spazia dalla manutenzione ordinaria alla gestione delle emergenze.

La gestione professionale degli affitti include l'implementazione di sistemi di monitoraggio e manutenzione preventiva, l'ottimizzazione dei servizi offerti e la personalizzazione delle soluzioni in base alle esigenze degli inquilini. Questo approccio proattivo non solo migliora la loro soddisfazione, ma contribuisce anche a ridurre i costi operativi e a prolungare la vita utile degli immobili. Un esempio significativo di questo concetto è la creazione di un ecosistema digitale integrato che consente agli inquilini di gestire facilmente tutte le interazioni con il property management tramite una piattaforma unica e intuitiva.

Per consentire una gestione efficace e ottimizzata dell'edificio, è fondamentale che il progetto iniziale dell'immobile sia pensato con attenzione alle future attività di gestione. Ogni elemento del *layout*, dalle scelte funzionali a quelle tecniche, deve essere progettato per facilitare le operazioni quotidiane, dalla logistica alla manutenzione, fino ai traslochi.

Ad esempio, l'integrazione di tecnologie smart nell'infrastruttura dell'edificio può semplificare enormemente le attività di monitoraggio e manutenzione. Sistemi di controllo automatizzati per l'energia e l'acqua, sensori per la rilevazione di guasti e piattaforme digitali per la gestione dei servizi agli inquilini sono solo alcune delle soluzioni che possono essere implementate già in fase di progettazione. Tra queste, le serrature smart rappresentano una soluzione innovativa che consente

agli inquilini di accedere al proprio appartamento tramite smartphone, aumentando la sicurezza e semplificando la gestione degli accessi.

Una app di edificio dedicata può essere sviluppata per permettere agli inquilini di acquistare servizi aggiuntivi, prenotare spazi comuni e segnalare malfunzionamenti in tempo reale. Questa piattaforma digitale non solo migliora l'efficienza della gestione, ma contribuisce anche a creare un ambiente abitativo più connesso e responsivo alle esigenze dei residenti.

La tecnologia gioca un ruolo cruciale nel migliorare e rendere più efficienti le attività di gestione di un edificio. Oltre alle serrature smart e alle app di gestione, altre tecnologie come i sistemi di videosorveglianza avanzati, le soluzioni di domotica e i sistemi di gestione dell'energia contribuiscono a creare un ambiente sicuro, confortevole e sostenibile per gli inquilini.

Un customer service attento ed efficiente è altrettanto fondamentale. La presenza di un team dedicato alla gestione delle richieste e delle problematiche degli inquilini assicura un elevato livello di soddisfazione e fidelizzazione. Un servizio clienti reattivo e disponibile, combinato con l'uso di tecnologie avanzate, permette di anticipare e risolvere rapidamente eventuali problemi, migliorando l'esperienza abitativa complessiva.

Un layout funzionale e flessibile permette di adattare facilmente gli spazi alle esigenze in evoluzione degli inquilini, facilitando i traslochi e minimizzando i tempi di inattività. La progettazione degli spazi comuni, come aree ricreative e spazi di co-working, deve considerare la facilità di accesso e la possibilità di riconfigurare gli ambienti in base alle esigenze della comunità degli inquilini.

In conclusione, la progettazione integrata di un edificio, pensata fin dall'inizio per ottimizzare la gestione operativa, rappresenta un elemento chiave per il successo a lungo termine di modelli abitativi basati sui servizi. Una gestione professionale e un design attento ai dettagli non solo migliorano l'esperienza abitativa degli inquilini, ma contribuiscono anche alla sostenibilità e alla redditività degli immobili.

5.4 Investimenti e rendimenti attesi

Il *Build to Rent* sta emergendo come una asset class fondamentale per attrarre investitori sia italiani che stranieri⁶. Questa categoria di investimento rappresenta una risposta efficace al crescente fabbisogno abitativo in Italia e offre opportunità significative per la riqualificazione del patrimonio pubblico e istituzionale.

Fondi di investimento, società di gestione patrimoniale e operatori internazionali stanno iniziando a proporre progetti *BtR*, in particolare in città come Milano e Roma, dove la domanda di affitti è sostenuta da un numero elevato di professionisti, studenti e famiglie.

Il settore *BtR*, sebbene in crescita, risulta ancora frenato da una serie di fattori che ne impediscono il pieno sviluppo. In primo luogo, il forte aumento dei costi di costruzione a partire dal 2020 ha ridotto la convenienza da parte degli sviluppatori a creare un prodotto residenziale in linea con le esigenze del mercato. In secondo luogo, il segmento degli affitti privati PRS (*Private Rented Sector*), che comprende modelli residenziali non originariamente sviluppati per l'affitto e messi a disposizione per la locazione, ha tradizionalmente costituito la quasi totalità dell'offerta sul territorio italiano. Questo fenomeno riflette la tendenza delle famiglie italiane a investire il proprio risparmio nell'acquisto di abitazioni,

⁶ CBRE Italian Investor Intentions Survey 2024.

rendendo l'immobile uno strumento di accumulo patrimoniale; non a caso, anche la normativa sulla locazione si è strutturata nel tempo intorno a questa logica proprietaria diffusa.

Per tale motivo, gli investitori si trovano di fronte a un mercato dove manca il “prodotto istituzionale” residenziale, molto ridotto nelle sue dimensioni (non supera il 5% del totale) e incapace di sviluppare un'offerta di mercato rilevante per gli operatori professionali e adeguata alla domanda crescente.

I settori PRS e *BtR* sono strettamente connessi, sebbene presentino caratteristiche differenti. L'analisi dei rendimenti del PRS, che a fine 2023 si attestano al 5,7% a livello europeo, offre un utile riferimento per valutare le performance attese nel *BtR*. Questo aumento dei rendimenti è dovuto sia alla crescita dei canoni d'affitto, sia all'aumento dei costi di finanziamento, due fattori che incidono in modo diverso tra le varie città europee. A Milano e Roma, ad esempio, è stata la crescita dei canoni – più che la riduzione dei prezzi – a spingere i rendimenti verso l'alto.

Nonostante ci siano eterogeneità nei diversi mercati delle principali città europee, per un'idea di comparazione il recente acquisto dello sviluppo Magnum nel centro di Madrid per circa 130 milioni di euro ci dà un'indicazione dei livelli degli yield; lo sviluppo è stato acquistato da Colonial da Bankiter con un rendimento netto del 4,15%.

Il *BtR*, pur influenzato da dinamiche simili al PRS, presenta specifici elementi di rischio per gli investitori, quali: il rischio di sviluppo, poiché si tratta di un mercato in espansione in cui gran parte del prodotto deriva da nuove costruzioni o riconversioni; il rischio di discontinuità nella locazione, più elevato rispetto ad altri segmenti immobiliari più maturi (come Uffici e Retail) a causa del numero e della natura eterogenea degli occupanti; i rischi di morosità e, finanche, di occupazione abusiva, che generano incertezze e costi gestionali in assenza di rapide esecuzioni dei provvedimenti di rilascio.

5.5 Conclusioni

Le nuove forme di abitare come il *BtR* (*Multifamily, Senior Living, Co-Living, Micro-Living*), lo *Student Accommodation* e il *Build to Sell* innovativo rispondono in maniera efficace e contemporanea alle esigenze abitative emerse negli ultimi anni. Questi modelli non solo attraggono investitori grazie a rendimenti stabili e a tassi di occupazione generalmente elevati, ma offrono anche soluzioni capaci di migliorare la qualità della vita dei residenti attraverso servizi integrati, spazi condivisi e una gestione professionale. Il *BtR*, in particolare, si configura come una risposta strutturale al fabbisogno abitativo in Italia, rappresentando un'alternativa stabile e sostenibile alla proprietà immobiliare, soprattutto per le fasce di popolazione che vivono in modo flessibile e dinamico.

Queste nuove soluzioni si distinguono per la capacità di coniugare l'efficienza gestionale con l'attenzione al benessere quotidiano delle persone, promuovendo modelli di convivenza inclusivi, sostenibili e compatibili con le trasformazioni demografiche, economiche e culturali in atto. Il ruolo crescente della componente comunitaria, l'integrazione di spazi comuni e la possibilità di accedere a servizi aggiuntivi rendono l'abitare non solo una questione funzionale, ma anche sociale.

Perché questi modelli possano affermarsi su scala più ampia, è però necessario un quadro normativo e urbanistico coerente, in grado di riconoscere e favorire tali forme abitative, superando rigidità che oggi ne limitano l'applicazione. La crescente attenzione degli operatori istituzionali verso questo segmento dimostra che l'abitare può diventare uno degli assi portanti dello sviluppo urbano sostenibile del Paese, contribuendo a rafforzare la coesione sociale e la qualità complessiva dell'ambiente costruito.

6. INVESTIMENTO E FINANZIAMENTI

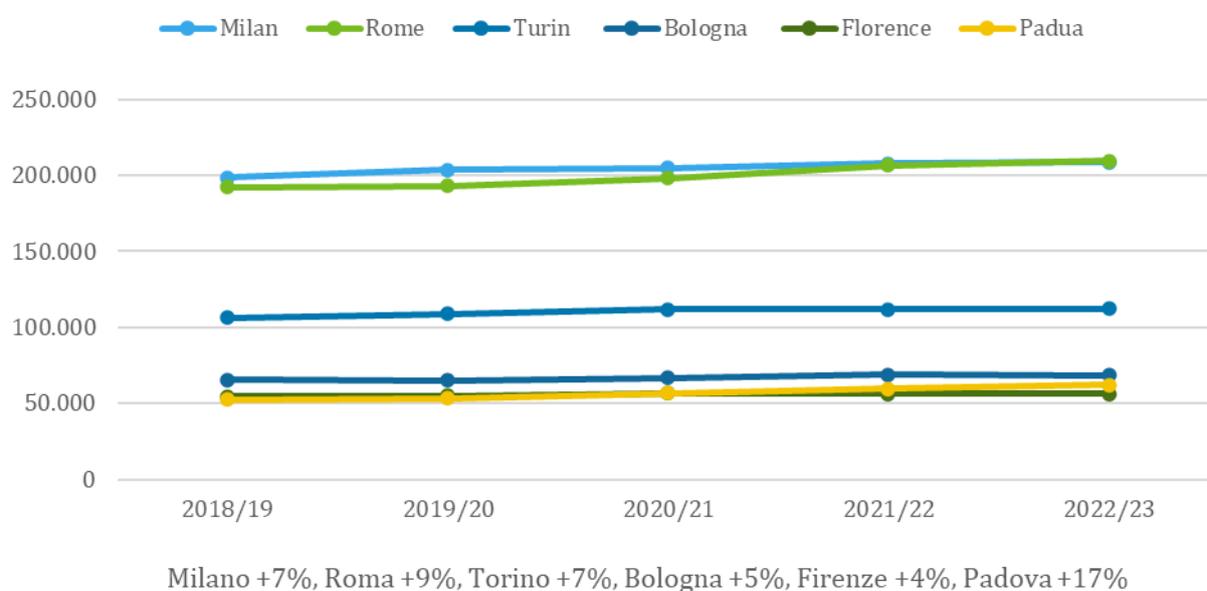
6.1 L'asset class del living in Italia

Il *Living* in Italia si configura come un asset class emergente e trainante e al contempo molto articolata. Sono diverse, infatti, le declinazioni ascrivibili al segmento del *Living*, in termini di offerta di prodotto e servizi (*Student Housing, Co-living, BtR, BtS*), rispondenti ad un ampio spettro di domanda (studenti, lavoratori, coppie, famiglie), subordinate a specifiche condizioni al contorno, macroeconomiche, di mercato e normative. In uno scenario economico in costante trasformazione, operare nel mercato residenziale richiede competenze sempre più specialistiche e una capacità crescente di confrontarsi con un contesto altamente competitivo.

In particolare, il mercato della locazione, in tutte le sue declinazioni (*Student Housing, Co-Living, BtR*) è condizionato da una crescente domanda di:

- studenti *offsite*, e internazionali in cerca di alloggi e di spazi di socialità, in *Co-Living* o in *student accommodation* per un arco temporale tendenzialmente circoscritto al semestre o all'anno accademico;
- giovani lavoratori, nomadi digitali e coppie in cerca di alloggi e servizi per un periodo temporale lungo ma limitato;
- nuclei familiari sempre più frammentati e variabili, in cerca di abitazioni con servizi dedicati alla famiglia.

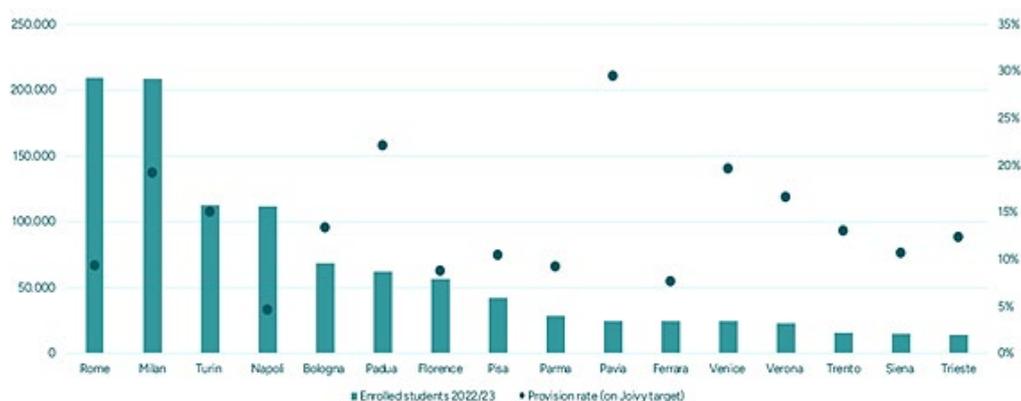
Trend degli studenti iscritti nelle principali città universitarie italiane - ultimi 5 anni



Fonte: Elaborazione Joivy ReLab su dati del Ministero dell'Università e della Ricerca

Allo stesso tempo, l'offerta continua a rimanere insufficiente, nonostante negli ultimi anni si siano registrati segnali positivi sia sul fronte degli investimenti che nella *pipeline* di nuovi sviluppi. A complicare ulteriormente il quadro contribuisce un contesto normativo ancora poco chiaro e frammentato, con regole urbanistiche, edilizie e autorizzative che variano sensibilmente a seconda del tipo di prodotto e della localizzazione.

Domanda di studenti iscritti nelle università delle principali città italiane e *provision rate**



* *Provision rate*, calcolato come rapporto tra l'offerta esistente ed il target studenti stimato da Joivy

Fonte: Elaborazione Joivy ReLab su dati MUR e dati di mercato

Nel frattempo, stanno emergendo nuovi stili di vita e bisogni abitativi, espressi non solo dagli studenti e dai giovani lavoratori, ma anche dalle famiglie, sempre più orientati verso soluzioni che offrano:

- alloggi accessibili, ben collegati e prossimi ai principali punti di interesse;
- spazi condivisi e ambienti comuni pensati per socializzare, studiare e creare reti di relazione;
- strutture sicure, con servizi essenziali e supporto attivo 24 ore su 24;
- attenzione alla sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica;
- flessibilità nei tempi di permanenza, ad esempio per rispondere alle esigenze legate alla durata dei corsi o agli scambi internazionali.

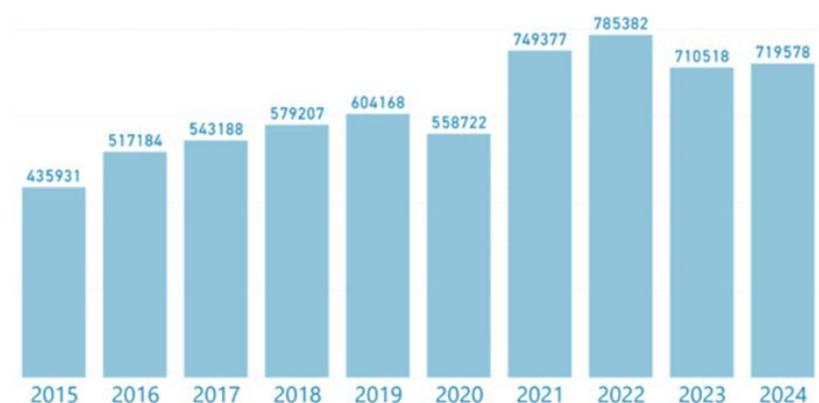
Il *sentiment* prevalente è quello di una domanda abitativa ancora solida, ma profondamente evoluta rispetto al passato. I potenziali acquirenti o locatari si mostrano oggi più attenti e selettivi, con aspettative articolate che spaziano dalla qualità distributiva degli alloggi – in particolare per quanto riguarda tipologie, tagli, affacci e luminosità – fino alla cura del disegno architettonico e delle finiture interne. Grande attenzione è riservata anche alla funzionalità e flessibilità degli spazi comuni e di distribuzione, alla presenza di aree esterne attrezzate, e alla disponibilità di soluzioni per l'efficienza energetica e la riduzione degli sprechi. A completare il quadro, si rileva un crescente interesse per la dotazione tecnologica degli edifici (come app di gestione, connessioni Wi-Fi, sistemi di accesso digitali) e per la possibilità di accedere a convenzioni o servizi in partnership, che contribuiscano a migliorare la qualità complessiva dell'esperienza abitativa.

6.2 Le tendenze del settore residenziale nel mercato privato

Il quadro economico di riferimento del mercato residenziale privato vede, nella seconda metà del 2024, da una parte la riduzione del potere di acquisto delle famiglie italiane di fronte alla fiammata inflattiva degli ultimi anni, dall'altra un ritorno in territorio positivo del volume di nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, a fronte di un allentamento delle condizioni di accesso al credito e la lieve diminuzione del livello dei tassi di interesse.

Il mercato residenziale italiano ha registrato una graduale ripresa delle transazioni immobiliari, con un aumento su base annua (2024 su 2023) del volume delle compravendite dell'1,4%; i volumi sono più alti anche su base decennale, 2024 su 2015, del +65%, e dal 2019, periodo pre-Covid, del +19%.

Numero di compravendite residenziali in Italia



Fonte: Elaborazione Joivy ReLab su dati dell'Agenzia delle Entrate

All'interno di questi andamenti complessivi, il mercato rimane caratterizzato da una significativa eterogeneità, per dimensione, localizzazione, qualità. Le grandi città come Milano, Roma, Torino, Napoli, Bologna e Firenze esprimono una domanda in crescita grazie alla loro capacità attrattiva: ne deriva una forte pressione della stessa, molto aumentata rispetto alla stabilità del patrimonio residenziale immobiliare a disposizione. All'opposto, molti piccoli centri e aree rurali sono caratterizzate da un mercato immobiliare stagnante, dovuto principalmente al lento e progressivo spopolamento.

Variazioni percentuali semestrali medie di prezzi e canoni delle abitazioni usate nelle grandi città

	I 19	II 19	I 20	II 20	I 21	II 21	I 22	II 22	I 23	II 23	I 24
Prezzi di compravendita	0,2	-0,2	-0,9	-1,2	1,0	0,9	2,3	0,5	0,9	0,5	1,4
Canoni di locazione	0,3	0,2	-0,7	-0,8	0,6	0,4	0,9	1,1	1,7	2,1	2,5

Fonte: Nomisma

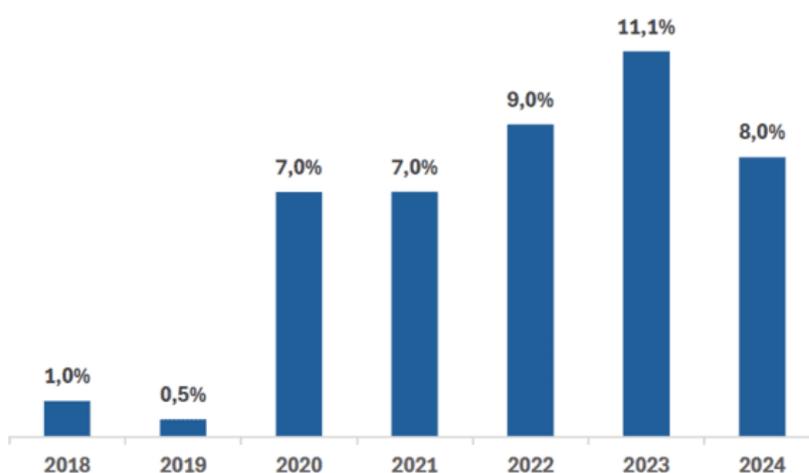
Alla flessione della domanda di acquisto registrata tra il 2022 e il 2023 ha fatto riscontro la crescita della domanda di locazione, derivante dallo spostamento di una quota rilevante dalla proprietà verso

l'affitto. Questo a causa dei tassi di interesse elevati dei mutui e delle ridotte capacità reddituali di molte famiglie, con una conseguente dinamica espansiva dei canoni. Famiglie, studenti, lavoratori e turisti concorrono per un'offerta che si dimostra sempre meno disposta ad affrontare i rischi di morosità sul segmento ordinario e, per contro, è attratta in misura crescente dai rendimenti che si possono ricavare su quello delle durate più brevi. Anche per questo, è in crescita l'indisponibilità sul mercato di abitazioni in locazione, che qualitativamente risulta inadeguato alle aspettative.

6.3 Le tendenze del settore residenziale nel mercato istituzionale

Il mercato residenziale italiano sta incontrando l'interesse da parte degli investitori istituzionali, sebbene le dimensioni rimangano limitate in rapporto alle altre *asset class* di investimento come ad esempio Uffici, Retail, Hotel, Industriale-logistico etc.

Incidenza del comparto residenziale sul volume complessivo degli investimenti nel *Commercial Real Estate*



Fonte: elaborazione Confindustria Assoimmobiliare su fonti varie

L'attrattività dell'*asset class* del *Living* per gli investitori istituzionali, internazionali e nazionali, è legata sia a fattori strutturali – l'*asset class* è basata su un'esigenza primaria, la necessità di uno spazio per l'abitare - e cicliche - quali l'avvento di operatori professionali, strutturati e dal profilo internazionale a cui affidare la gestione.

A livello istituzionale, i segmenti più maturi in Italia maggiormente mappati e monitorati dagli *advisor* e dai *player* di mercato sono quelli del *Build-to-Sell* e dello *Student Housing*. Quest'ultimo è percepito come stabile e resiliente, ma condizionato da scarsità di prodotto compatibile con standard internazionali.

I vantaggi dell'investire nello *Student Housing* sono principalmente riconducibili alla certezza locativa, al forte impatto sociale e gli *yield* in fase di compressione. Ovviamente, dall'altro lato della medaglia, l'impatto dei costi di costruzione e l'immatùrità del mercato ancora sono un freno per l'ascesa di questa *asset class* nel paniere degli investimenti.

6.4 Nuove opportunità di finanziamento: il crowdfunding

Uno degli elementi caratteristici del settore immobiliare italiano è la progressiva crescita e sofisticazione del rapporto con la finanza e con il risparmio. Diversi infatti sono i prodotti e le operazioni che l'innovazione finanziaria ha messo a disposizione degli operatori immobiliari, destinati all'acquisto, alla costruzione, alla ristrutturazione o all'ampliamento di proprietà immobiliari.

Tra le più recenti, il *crowdfunding* immobiliare è una forma di investimento resa accessibile dalla digitalizzazione e dalla diffusione delle nuove tecnologie per il settore immobiliare. Si tratta di una particolare tipologia di raccolta diffusa che permette agli investitori di finanziare progetti imprenditoriali legati al settore immobiliare. In Italia è in costante crescita e ha generato un volume complessivo di investimenti significativi negli ultimi anni. Nel 2023, il settore ha raggiunto una raccolta cumulativa di 544,5 milioni di euro, un aumento del 17% rispetto all'anno precedente, grazie a 1.314 campagne attive. Solo nel 2023, il mercato italiano ha raccolto 180 milioni di euro, posizionandosi tra i leader in Europa dopo Francia e Germania.

Le piattaforme lending sono basate sulla concessione di un prestito ai promotori del progetto immobiliare. Gli investitori vengono poi rimborsati della somma prestata più gli interessi maturati. Le piattaforme *equity* sono quelle su cui ogni utente interessato sottoscrive quote di capitale di rischio della società titolare del progetto imprenditoriale. Le piattaforme ibride utilizzano, invece, entrambi i sistemi (*lending* ed *equity*).

I progetti di *lending crowdfunding* immobiliare si articolano principalmente in quattro categorie operative, che riflettono le diverse strategie di valorizzazione e trasformazione del patrimonio edilizio. Una prima tipologia riguarda gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione, spesso orientati a criteri di sostenibilità ambientale, in linea con le tendenze più attuali del settore. Una seconda categoria comprende le operazioni di demolizione e ricostruzione, finalizzate alla realizzazione ex novo di edifici ad alte prestazioni. In altri casi, l'intervento si concentra sul frazionamento di unità immobiliari di grandi dimensioni in più alloggi di superficie ridotta, per rispondere alla crescente domanda di abitazioni più contenute e funzionali. Infine, una quarta area di intervento è rappresentata dal mutamento di destinazione d'uso, ad esempio la riconversione di immobili da uffici a residenze, operazione che consente di adattare l'offerta immobiliare ai nuovi bisogni abitativi e alle trasformazioni del mercato urbano.

Solitamente le operazioni di lending immobiliare sono finalizzate alla vendita delle unità immobiliari. Con i ricavi generati dalla vendita, gli investitori vengono rimborsati del prestito più il rendimento maturato.

I progetti di *equity crowdfunding* immobiliare possono essere di diversi tipi:

- *Buy to Sell*: acquisizione di una o più aree edificabili/immobili esistenti con conseguente costruzione/ristrutturazione al fine di vendere le strutture;
- *Buy to Let*: acquisizione di uno o più immobili che vengono messi a reddito tramite affitto, in alcuni casi dopo essere stati ristrutturati;
- *Rent to Rent*: la società affitta una o più strutture, le quali vengono poi subaffittate.

Queste operazioni in ambito *equity*, generalmente, consentono ai soci di ricevere dividendi con frequenza che può essere annuale e/o spalmata su più anni.

6.5 Conclusioni

L'asset class del *Living* si afferma come segmento dinamico e in evoluzione, capace di accogliere una domanda eterogenea – composta da studenti, giovani lavoratori, famiglie e nuove forme di nuclei – e di declinarsi in diverse tipologie di offerta, tra cui *Student Housing*, *Co-Living*, *Build-to-Rent* e *Build-to-Sell*.

In particolare, il mercato della locazione mostra una domanda in espansione ma un'offerta ancora insufficiente e frammentata. Le nuove esigenze abitative si esprimono in termini di accessibilità, flessibilità, servizi integrati, sostenibilità ambientale e qualità complessiva degli spazi, delineando un profilo di utenza più consapevole e selettivo.

Nel mercato privato, si osserva un progressivo spostamento dalla proprietà alla locazione, in parte determinato dall'andamento dei tassi di interesse e dalle condizioni economiche delle famiglie. La domanda si concentra nelle grandi città, mentre molti centri minori restano ai margini delle principali dinamiche di sviluppo.

Il mercato istituzionale, pur ancora limitato in termini di volumi, mostra segnali di consolidamento, con un interesse crescente verso segmenti a maggiore stabilità locativa e impatto sociale, come *lo Student Housing*. Tuttavia, la scarsità di prodotto adatto agli migliori *standard* continua a rappresentare un ostacolo.

Infine, il ricorso a strumenti finanziari innovativi come il *crowdfunding* immobiliare sta aprendo nuove opportunità di accesso al mercato, sia per gli operatori sia per gli investitori *retail*. Le diverse modalità – *lending*, *equity*, ibride – trovano applicazione in numerosi ambiti, dalla riqualificazione edilizia alla riconversione funzionale, contribuendo ad ampliare la varietà di strumenti a disposizione per lo sviluppo del comparto.

FIN DALLA SUA FONDAZIONE NEL 1997, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA A LIVELLO NAZIONALE L'INTERA FILIERA DEGLI OPERATORI DEL REAL ESTATE ATTIVI IN TUTTE LE ASSET CLASS. RIUNISCE I PRINCIPALI INVESTITORI ISTITUZIONALI, COME SGR, FONDI IMMOBILIARI, SICAF, SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE E NON QUOTATE E REOCO, OLTRE A ISTITUTI BANCARI E COMPAGNIE ASSICURATIVE. FANNO PARTE DELL'ASSOCIAZIONE ANCHE I PIÙ IMPORTANTI DEVELOPER ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE CHE GESTISCONO GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI, AZIENDE PROPTech, SOCIETÀ DI INGEGNERIA E PROGETTAZIONE, NONCHÉ L'INDUSTRIA PROFESSIONALE DEI SERVIZI DI CONSULENZA AL REAL ESTATE, CHE INCLUDE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI ASSET, DUE DILIGENCE, PROPERTY MANAGEMENT, INTERMEDIAZIONE, GESTIONE DEL CREDITO, SERVIZI LEGALI E FISCALI.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurilio, 25 Milano
www.assoimmobiliare.it -  [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)