



SIDIEF
SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE
EDILIZIE E FONDARIE

TESTATA: ILSOLE24ORE.COM
DATA: 18 OTTOBRE 2018

Il Sole
24 ORE
CASA24

SERVIZIO | LOCAZIONI

Nuova vitalità per l'affitto. Sidief: domanda in aumento

—di Paola Dezza | 18 ottobre 2018



TESTATA: ILSOLE24ORE.COM
DATA: 18 OTTOBRE 2018

Il segmento degli affitti vive una fase positiva, nelle grandi città, grazie alla domanda in crescita da parte delle nuove generazioni che preferiscono non sentirsi vincolati dalla casa di proprietà. Non solo. Anche il filone degli affitti brevi ha dato vigore al comparto.

Un'analisi di Sidief, società che gestisce gli immobili residenziali di Banca d'Italia, evidenzia come nel nostro Paese ci sia una domanda residenziale aggregata di giovani, studenti e lavoratori immigrati che oscilla tra 2,4 milioni e 2,8 milioni di persone.

E di questi si stima la metà sia in grado di pagare un canone di circa 500 euro al mese. «Il mercato della locazione è di circa 670mila case l'anno, a cui se ne aggiungono altre 730mila usate per la locazione breve (da un giorno a un anno). Si tratta di oltre il doppio delle compravendite» emerge dal convegno «Una casa da vivere - Offerte innovative per nuovi modi di abitare» organizzato da Sidief e Banca d'Italia.

Dopo alcuni anni di crisi e di canoni in calo, il segmento delle locazioni ritrova una nuova vitalità. Anche grazie al filone delle locazioni brevi che ha permesso a chi aveva un secondo appartamento di proprietà in una location appetibile di metterlo a reddito e a chi vuole investire ancora nel mattone di trovare nuove possibilità di rendimento. Da valutare con

TESTATA: ILSOLE24ORE.COM
DATA: 18 OTTOBRE 2018

attenzione in base alla location e allo sforzo che richiede la gestione dell'immobile.

«L'affitto era considerato un investimento residuale fino a pochi anni fa - ha commentato Mario Breglia, Presidente di Sidief - mentre oggi, anche per il forte incremento della locazione breve, aumenta la redditività degli immobili e ha creato un nuovo mercato. Le famiglie sono i maggiori proprietari di alloggi per oltre l'84% in Europa e il 92% in Italia». Senza considerare che con la discesa dei prezzi dopo la crisi spesso è meglio mettere un immobile vuoto a reddito in attesa di venderlo a un prezzo vantaggioso, evitando di svenderlo.

Il mercato italiano sta di recente scoprendo anche il filone delle case per studenti e per gli anziani. Un segmento nuovo, una cosiddetta asset class alternativa che sembra piacere molto agli investitori internazionali.

«Solo di recente sono nate iniziative per realizzare residenze specializzate per studenti o per giovani laureati. Un fenomeno del tutto nuovo, esploso nell'ultimo triennio - ha concluso Breglia - è quello della locazione breve per usi turistici o lavorativi. A fine 2018 si stima che almeno un milione di alloggi, raddoppiati in due anni, siano affittati per periodi durante l'anno, con una media di 4,5 mesi a livello nazionale ma di oltre 9 nelle città turistiche. Questo ovviamente riduce il mercato della locazione tradizionale e della compravendita, acuendo le difficoltà delle categorie più deboli».

TESTATA: ILSOLE24ORE.COM
DATA: 18 OTTOBRE 2018

«La locazione residenziale - ha spiegato Carola Giuseppetti, Consigliere e Direttore Generale di Sidief - può rappresentare una importante asset class, in grado di catalizzare l'attenzione degli investitori istituzionali, che guardano ora con interesse questo comparto. Il nostro Paese, tuttavia, sconta diversi problemi, tra cui uno importante legato alle caratteristiche dell'offerta, ` inadeguata in termini di qualità, comfort, dimensione delle abitazioni e soprattutto servizi sia gestionali che per l'abitare». Molta è ancora la strada da fare perché la locazione classica diventi appetibile per gestori di portafogli di immobili residenziali, che all'estero da sempre hanno successo.