

## **Sintesi ricerca Ance Reggio Emilia, a cura di Nomisma “Sfide e opportunità del mercato immobiliare reggiano”**

La ricerca “Sfide e opportunità del mercato immobiliare reggiano Scenari, analisi e strategie per la sostenibilità degli investimenti” è stata realizzata da Nomisma, per conto di Ance Reggio Emilia.

Presenta una fotografia puntuale del mercato immobiliare locale, un approfondimento sulle sfide e opportunità per il sistema delle imprese locali di costruzione e un’analisi originale delle condizioni che rendono sostenibile l’investimento in social housing.

### **La fotografia del mercato immobiliare locale**

Nel 2023 il mercato immobiliare di Reggio Emilia ha subito un calo delle compravendite del 14,5% su base annua, superiore alla flessione registrata a livello nazionale.

L’aumento dei tassi d’interesse e il deterioramento delle condizioni economiche delle famiglie hanno ridotto le richieste di acquisto, spingendo una parte della domanda verso la locazione

Ciò però ha contribuito ad aumentare il sovraffollamento di un comparto che sconta ormai da tempo un’evidente carenza di offerta, con un impatto al rialzo sui canoni di affitto.

Al contempo, i prezzi delle abitazioni nuove hanno continuato a crescere, ampliando il divario tra domanda e offerta, con i rendimenti lordi che sono saliti al 4,9%.

Gli operatori intervistati in occasione dell’indagine condotta da Nomisma evidenziano una crescente difficoltà nell’acquisto della prima casa e una maggiore domanda di alloggi in affitto, con un bisogno crescente di soluzioni residenziali a prezzi accessibili.

### **Sfide da raccogliere e opportunità per Reggio Emilia da valorizzare**

Negli anni pre-pandemia, la crisi del settore delle costruzioni aveva portato a una riduzione delle nuove abitazioni, con Reggio Emilia significativamente indietro rispetto a Parma e Modena in termini di permessi di costruzione. Dopo la pandemia, invece, le richieste di ristrutturazioni, spinte anche dagli incentivi governativi, sono aumentate riattivando il comparto (che oggi conta 11.659 imprese in provincia e 17.548 addetti, di cui il 43% a Reggio Emilia). Al contempo i costi di costruzione sono cresciuti del 20%.

In questo contesto le sfide e le opportunità del sistema riguardano alcuni aspetti.

- **Rigenerazione urbana:** con un’anzianità media di circa 50 anni, il patrimonio abitativo necessita di una riqualificazione per ridurre il fabbisogno energetico, migliorare comfort e sicurezza e preservare il valore immobiliare e sociale. La rigenerazione urbana rappresenta, pertanto, un’opportunità concreta ma richiede il coinvolgimento delle forze economiche e sociali della città.
- **Cambiamenti sociodemografici:** la frammentazione dei nuclei familiari stimola il mercato immobiliare ad orientarsi verso abitazioni di dimensioni più ridotte. Se da un lato le famiglie senza figli e i single preferiscono soluzioni flessibili, spesso in affitto, la popolazione anziana richiede abitazioni "age friendly" con supporti tecnologici. Data la crescente difficoltà nell’acquistare una casa di proprietà, chi ha redditi bassi si orienta sempre più verso l’housing sociale e le case popolari.
- **Efficientamento energetico:** il mercato residenziale è trainato dalla ricerca di maggiore efficienza energetica, che comporta risparmi significativi e benefici ambientali ed economici. Per altro, la riqualificazione energetica aumenta il valore degli edifici, con un incremento stimato del 25% per le abitazioni che passano dalla classe G alla classe A, sebbene il differenziale di prezzo vari da provincia a provincia.

### **Condizioni che rendono sostenibile l’investimento di social housing per il privato**

Negli ultimi venti anni, le risorse messe in campo sono state concentrate principalmente sull’acquisto di case (anche attraverso contributi per mutui) e su alcune agevolazioni fiscali per le locazioni a canone concordato. Tuttavia, queste misure, inclusi i fondi per famiglie in difficoltà, hanno avuto un’efficacia limitata e alcune non sono state rifinanziate dopo la pandemia.

Sarebbe quindi necessario un cambiamento strategico in grado di indirizzare le risorse verso la risoluzione dei problemi strutturali del mercato immobiliare e per migliorare l’accessibilità abitativa, evitando il sostegno a misure che si sono rivelate inefficaci.

Lo studio realizzato da Nomisma ha anche affrontato il tema della ricerca dell’equilibrio tra social housing e mercato.

Nello specifico, la simulazione di un intervento di riqualificazione edilizia sostenibile a Reggio Emilia ha mostrato che il social housing puro non è sostenibile alla luce di un tasso interno di rendimento inferiore al costo del debito, con un effetto leva negativo.

Anche un intervento misto, che combinasse sviluppo a condizioni di mercato e social housing puro, risulterebbe insostenibile per lo stesso motivo, con un tasso interno di rendimento levered inferiore al costo del debito.

Alla luce di questo, tra le possibili soluzioni, un ampliamento delle dimensioni dell'intervento a mercato comporta rischi (politico-sociali e di mercato) non supportati da un adeguato recupero di redditività.

In particolare, il contenimento degli oneri o un sussidio pubblico non sarebbero sufficienti a garantire un adeguato recupero di redditività.

Piuttosto, un drastico abbattimento del valore delle aree e degli asset da riqualificare potrebbe essere la leva su cui intervenire per recuperare redditività, così come la revisione e l'adeguamento del convenzionamento che tenga conto del reale andamento del mercato.

Secondo lo studio, pertanto, la strada da seguire per rendere sostenibile l'intervento di riqualificazione ipotizza una configurazione dell'intervento in ambiti territoriali distinti, collocando la componente a mercato in zone più appetibili.

In parallelo, un contributo pubblico per contenere gli oneri o fornire sussidi per ogni unità abitativa realizzata potrebbe rappresentare un sostegno imprescindibile, così come la riduzione del valore delle aree e degli asset da riqualificare.

Una eventuale maggiore remunerazione potrà essere riconosciuta solo a processo ultimato, sulla base dell'extra rendimento conseguito.