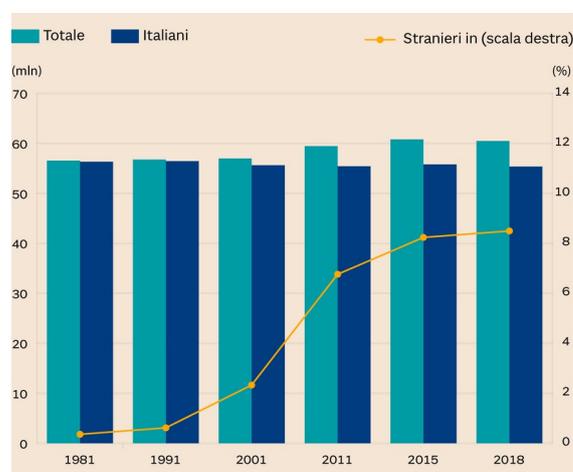
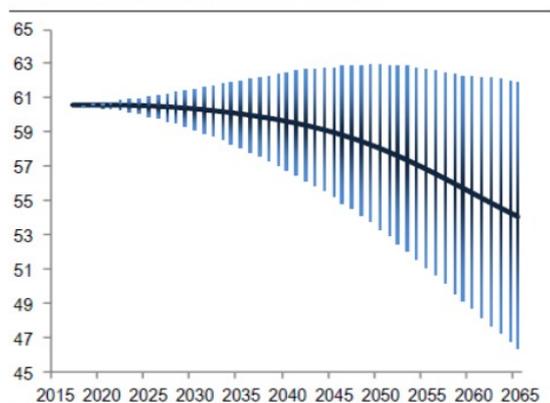


Come i cambiamenti demografici incidono sui prezzi degli immobili

Nel settore immobiliare il bisogno e la necessità di innovarsi sono una strada obbligata. La ricerca sul mercato italiano dell'immobiliare residenziale condotta da Ernest & Young parla di nuovi aspetti della società che stanno rivoluzionando le regole del mercato residenziale italiano, spostando una parte della domanda verso l'affitto o verso l'acquisto di case di piccolo taglio. Il rapporto fornisce una serie di spunti di riflessione: il numero di compravendite nel settore residenziale italiano, secondo le stime, ha raggiunto le 555mila unità nel 2017, con una crescita del 35% rispetto al minimo registrato nel 2013. A questo proposito viene posto al centro del cambiamento del mercato immobiliare il mutamento demografico delle famiglie.

Il trend è quello dell'invecchiamento della popolazione, della scarsa natalità, delle disparità geografiche e dell'aumento dell'immigrazione. Di conseguenza l'attitudine di spesa degli italiani nel settore immobiliare propenderebbe più che in passato verso l'affitto o, in alternativa, verso l'acquisto di abitazioni nuove e in fase di costruzione. I nuovi acquirenti sarebbero, infatti, più orientati verso abitazioni di dimensioni ridotte sempre più frequenti nelle nuove costruzioni. L'intenso invecchiamento dunque crea squilibri e il settore immobiliare si troverà costretto a guardare anche i cambiamenti interni alla popolazione.

POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA - SCENARIO MEDIANO E INTERVALLO DI CONFIDENZA AL 90%
Anni 2017-2065, 1° gennaio, dati in milioni



POPOLAZIONE RESIDENTE ITALIANA E INCIDENZA STRANIERI (valori in milioni e percentuali)

Tre megatrend demografici che impattano sul mercato immobiliare

1. Urbanizzazione

Il fenomeno varia su base regionale: nelle regioni più sviluppate il tasso di crescita sarà naturalmente molto più lento, anche se nella maggior parte dei casi si registrerà un incremento della popolazione urbana. Per gli investitori e gli sviluppatori le

opportunità sono legate al bisogno di anticipare e soddisfare la forte domanda da parte delle aziende di spazi di rappresentanza nelle grandi città; la domanda di uffici moderni e spazi retail nelle città in rapida crescita sarà probabilmente molto forte.

Le città più floride dei paesi sviluppati potrebbero anche correre il rischio di perdere la loro competitività a livello globale, se le condizioni di vita dovessero diventare meno allettanti a causa dei costi elevati e dell'inquinamento.

2. Invecchiamento demografico

A livello globale si sta verificando un diffuso invecchiamento della popolazione che non ha precedenti; la percentuale di anziani (persone di età superiore ai 64 anni) dovrebbe aumentare del 50%. Giappone, Italia e Germania sono alcuni dei paesi con un tasso di dipendenza dagli anziani particolarmente elevato. La capacità di questi paesi di migliorare la produttività attraverso l'innovazione e la tecnologia sarà cruciale per supportare la crescita economica. Nonostante i timori che l'invecchiamento della popolazione possa causare un rallentamento della crescita, gli anziani costituiscono una classe di acquirenti importante. Data la maggiore aspettativa di vita, più persone potrebbero decidere di rimandare il momento della pensione o di lavorare part-time. Gli uffici costruiti con la flessibilità necessaria ad adattarsi ai cambiamenti del mondo del lavoro possono avere un vantaggio competitivo.

3. Tecnologia

La presenza della tecnologia sta dando valore agli investimenti immobiliari in termini di sostenibilità economica e sicurezza. L'avvento dell'Information Technology cambia lo scenario dell'immobiliare. Ad oggi l'evoluzione di internet comporta la nascita di nuovi valori e l'uso di informazioni che possono dare origine, nel medio e lungo termine, a servizi aggiuntivi totalmente nuovi nel mercato immobiliare.

Uno sviluppo tecnologico in ambito immobiliare, oltre a rappresentare una naturale evoluzione del contesto economico-sociale attuale, è portatore di vantaggi sia per gli individui che per le aziende. L'utilizzo dello smartphone copre sempre più servizi, come acquisti online, operazioni bancarie e in generale la gestione di gran parte delle attività quotidiane. Allo stesso modo, la comodità e rapidità del mezzo porta a ricercare e selezionare anche un immobile tramite canali digitali, permettendo ai proprietari di immobili di coordinare un'operazione di compravendita con maggiore efficienza.