

Immobiliare, investimenti al palo rispetto alla media Ue

Capitali e sviluppo

Il mattone italiano attrae ma soffre un ritardo di industrializzazione

Rossella Savojardo

Il mercato immobiliare italiano si trova oggi di fronte a un paradosso dimensionale che ne limita il potenziale di sviluppo. Nonostante la rilevanza del patrimonio nazionale, il comparto del commercial real estate in Italia attrae investimenti annui medi per circa 11-12 miliardi di euro, equivalenti a circa lo 0,5% del prodotto interno lordo italiano, contro l'1,5% della Germania e lo 0,9% di Francia e Spagna: appena un terzo della media dei principali mercati europei. Eppure, pur con volumi d'investimento ridotti, il settore contribuisce già in modo massiccio alla finanza pubblica, generando circa 45 miliardi di gettito fiscale annuo. Nel residenziale il divario è più evidente: in Italia

pesa circa l'8% degli investimenti immobiliari, contro una media europea intorno al 25%. Gli alloggi in affitto rappresentano circa il 13% dello stock abitativo e l'offerta a canone calmierato appena il 2,4%, contro una media europea intorno all'8%. Per comprendere la portata del divario che l'Italia si trova a colmare rispetto ai vicini europei, occorre guardare al valore patrimoniale complessivo: il commercial real estate italiano è stimato in circa 780 miliardi, ma solo il 17% è attualmente detenuto da investitori istituzionali, a fronte di quote che superano il 40% in Francia e Germania e il 50% in Uk.

A fotografare l'andamento del settore è la ricerca dell'Istituto Bruno Leoni "Le città che cambiano. Il ruolo del settore immobiliare" che verrà presentata oggi nel corso dell'Assemblea 2026 di Confindustria Assoimmobiliare a Roma, dedicata al tema della rigenerazione e all'impatto del real estate sullo sviluppo economico del Paese. «Il real estate non va associato alla mera rendita e non va letto come un comparto settoriale - spiega Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria Assoimmobiliare - ma come una piattaforma industriale trasversale per realizzare case, strutture logistiche, centri commerciali, student housing, senior living e rigenera-

zione». L'efficienza di questa infrastruttura è infatti frenata da una filiera ancora poco industriale. I dati mostrano come, in Italia, la superficie autorizzata nei permessi di costruire sia di soli 0,2 mq per abitante, contro l'1,1 mq della Francia. Inoltre, la frammentazione delle iniziative impedisce la creazione delle economie di scala necessarie a ridurre i costi e creare offerta accessibile.

A pesare, secondo gli esperti, è anche l'incertezza regolatoria e dei titoli edilizi, oltre alla lentezza nei cambi di destinazione d'uso che scoraggiano il capitale: mentre a Madrid sono stati riconvertiti oltre 300mila mq di uffici obsoleti dal 2020, in Italia tali operazioni restano limitate. Per Albertini Petroni, in questo scenario le leve per crescere sono tre: l'innovazione tecnologica per rendere il settore più flessibile e misurabile; la modernizzazione della filiera in senso industriale per generare economie di scala; la misurazione dell'impatto sociale come metro del valore generato. «Se il Piano Casa rappresenta la prima iniziativa di politica industriale dedicata all'immobiliare - chiude Albertini Petroni - allora dobbiamo avere l'ambizione di estendere questo metodo anche ad altre infrastrutture immobiliari decisive per il Paese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

