

PROFESSIONI
MERCATO
REAL ESTATE

.casa

Outlook. Il nuovo controllante Eqt ritiene che idealista abbia il potenziale per crescere velocemente



Proptech
Portali immobiliari,
il Fondo Eqt acquista
Idealista da Apax
per 1,3 miliardi di euro

L'operazione firmata a Madrid è in attesa di approvazione da parte della commissione nazionale per il mercato e la concorrenza. Il fondatore Jesús Encinar continuerà a guidare l'azienda

Truva di più sul sito
isole24ore.com

.professioni .casa —LUNEDÌ .salute —MARTEDÌ .lavoro —MERCOLEDÌ nòva.tech —GIOVEDÌ .moda —VENERDÌ .food —SABATO .lifestyle —DOMENICA

Locazioni. L'aumento di offerta e la didattica a distanza stanno portando a una discesa dei prezzi, che però è ancora lenta: una camera costa in media 350 euro ma a Milano si sale a 590

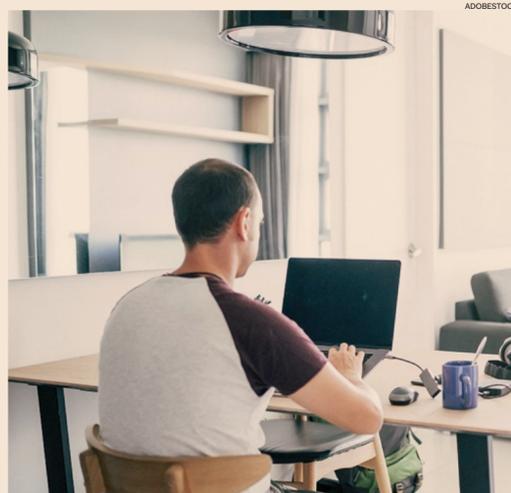
Affitti per studenti, il 43% dei proprietari pronto allo sconto

Adriano Lovera

Negli anni passati, la corsa all'affitto degli studenti fuori sede metteva il turbo alle locazioni immobiliari già dal mese di luglio. Oggi, invece, in vista del primo anno accademico dell'era Covid, questo segmento resta alla finestra, con canoni per ora fermi o solo leggermente in ribasso, ma in cui già si manifesta un'abbondanza di offerta rispetto alla domanda. Le grandi città, sede di atenei prestigiosi, almeno per il 2021 cattureranno meno ragazzi. Secondo un recente sondaggio del portale Skuola.net, circa il 20% dei fuori sede, tornati nei paesi di origine durante il lockdown, non faranno più ritorno in città. E questo per un mix di fattori che riguardano sia l'aspetto della locazione sia quello didattico. In primo luogo, le lezioni online prendono sempre più piede e permettono di seguire in tutto o in parte i corsi dal proprio domicilio. Un dato emblematico. Alla Bocconi di Milano, su circa 5 mila matricole in ingresso quest'anno, il 90% ha scelto di seguire i corsi in modalità "blended", ossia metà in presenza e metà da casa. Ragazzi che, molto probabilmente, non avranno bisogno di pagare per intero l'affitto di una stanza, preferendo formule più flessibili. Oppure, molti fuori sede provenienti dal Sud possono avere accolto le agevolazioni offerte da Atenei e Regioni, come la Sicilia, che già da mesi ha annunciato misure di sostegno economico

per i fuori sede "di ritorno" che scelgono di iscriversi presso le sedi locali, come Catania e Palermo. Durante l'estate, sono fioccate diverse disdette dei contratti in essere. Risultato di oggi: da Milano a Roma, da Firenze a Bologna ci sono molte più case e stanze in affitto rispetto alle richieste. A fine agosto, Immobiliare.it registrava addirittura un'impennata delle offerte del 290% a Milano, del 270% a Bologna o del 180% a Padova, rispetto allo stesso periodo del 2019. Un altro aspetto con cui leggere il fenomeno proviene dalla rete Solo Affitti. Tra l'ultima settimana di agosto e la prima di settembre, il 61% delle agenzie mostrava una lieve crescita della domanda, ma sempre in tono minore rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Un trend che si riflette sull'atteggiamento dei proprietari. Ancora Solo Affitti registra un 43% dei proprietari già disposto a ridurre la richiesta del canone, pur di salvare la locazione, specialmente nelle città universitarie medie come Pavia, Pisa, Siena e Trieste, mentre i proprietari dei capoluoghi maggiori restano probabilmente in attesa di vedere l'evoluzione delle iscrizioni. Specialmente a Roma, Milano e Napoli, per ora i canoni tengono i livelli abituali. «Anche le nostre agenzie registrano richieste distanti dai livelli degli anni scorsi, per ora concentrate tra gli studenti obbligati alla presenza, i cui corsi di studio prevedono attività di laboratorio. Ci sono anche meno acquisti di immobili da parte dei genitori per i figli», osser-

va Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi Tecnocasa. La situazione è comunque ancora in divenire. «Molte agenzie sembrano ottimiste per una ripresa da metà settembre», segnala Andrea Saporetto, responsabile dell'Ufficio studi di Solo Affitti. Il graduale ritorno della domanda è confermato anche dal portale specializzato Uniplaces. «Se nel periodo aprile-giugno registravamo un calo del 47%, nel corso terzo trimestre l'andamento è in linea con 2019. Mentre l'offerta di appartamenti e stanze è cresciuta del 39%, soprattutto per l'inserimento di quegli immobili che in precedenza i proprietari destinavano a locazioni turistiche di breve e brevissimo periodo», spiega Giovanni Lavra, Coo della società. Quanto costano le camere? A seconda della fonte, si osserva una certa variabilità. Una singola, a livello nazionale, 391 euro al mese secondo Immobiliare.it, 306 euro secondo Solo Affitti. La più cara si conferma Milano, fra 565 e 590 euro al mese, in calo rispetto al 2019 dove Uniplaces calcolava addirittura 675 euro. Segue Roma, fra 1.430 e 470 euro al mese, in leggero ribasso, mentre a Bologna Immobiliare.it fissa la richiesta a 408 euro (dato di agosto), che invece Uniplaces porta fino a 513 euro all'inizio di questo mese. Firenze si colloca intorno ai 400 euro al mese per stanza secondo tutte le fonti, mentre ancora Immobiliare.it posiziona Venezia a 358 euro, Napoli a 338 euro, Catania e Palermo le più abbordabili, poco sopra i 200 euro.



Didattica a distanza. Si stima che il 20% degli studenti fuori sede non tornerà a seguire le lezioni affittando una casa nella città universitaria

CONTRATTI A CONFRONTO

Il canone concordato è una valida alternativa alla crisi dello short rent

Il contratto a studenti, oggi, rappresenta un rischio o un'opportunità per i proprietari? Sono in tanti a chiederselo, specialmente tra chi, negli ultimi anni, aveva investito in un immobile da mettere a reddito con lo short rent. Il 2019 e l'inizio del 2020 già denotavano un eccesso di offerta in molte piazze, come Milano, Roma o Venezia. Negli ultimi mesi, poi, senza turisti stranieri e con meno trasferte di lavoro, la formula Airbnb ha subito un brutto colpo. L'affitto annuale a studenti potrebbe essere una buona soluzione di ripiego: è vero che bisogna concedere il canone concordato, più basso rispetto a quelli liberi di mercato, ma almeno si è certi di riempire l'immobile, senza la rigidità del contratto lungo "4+4". «Io sarei cauto ad abbandonare lo short rent - ragiona Dario Castiglia, ad di Re/Max Italia - Già ad agosto, con tanti italiani che hanno speso le vacanze nei confini nazionali, qualcosa si è ripreso. E in ogni caso, quando ci sarà un vaccino e passerà la pandemia, l'affitto breve resta un modello vincente. Al contrario, con lo studio a distanza e lo smart working che prendono piede, sia la mobilità

studentesca sia quella dei lavoratori sono destinate strutturalmente a ridursi e dagli affitti transitori rivolti a questi segmenti non c'è da aspettarsi una crescita significativa nel medio termine». «Bisogna restare lucidi nel soppesare le caratteristiche dell'immobile» secondo Nicola Di Campi, fondatore della società di gestione delle locazioni Guesthero. «Per appartamenti ampi e decentrati, l'affitto transitorio resta una buona soluzione, rivolto a lavoratori, studenti se vicino agli atenei o, perché no, per le degenze sanitarie se nei pressi di ospedali importanti. Gli immobili piccoli e di particolare pregio dei centri storici, restano ideali per l'affitto breve. Inoltre, continuo a ritenere valida la destinazione per studenti, perché anche se in molti casi i ragazzi seguiranno in aula solo metà delle lezioni, alla fine dovranno spostarsi». L'avvento dello smart working, però, sta facendo sorgere un segmento tutto particolare: l'affitto a lavoratori nella stessa città di residenza che non riescono a lavorare a casa e che magari dividono la spesa con altri lavoratori nella stessa condizione.

—A.Lo.

NUOVA INIZIATIVA DEL SOLE 24 ORE

PER PRIVATI E OPERATORI

Al via RealEstate+, la newsletter settimanale

L'analisi puntuale del settore immobiliare in tutte le sue sfaccettature, i nuovi trend che modificano domanda e offerta di asset commerciali ma anche delle abitazioni, le inchieste esclusive e le indiscrezioni sui diversi segmenti dei quali il real estate si compone. Oltre naturalmente al racconto delle grandi operazioni italiane e internazionali con tutti i loro retroscena. Questi e anche molti altri saranno i punti di forza della newsletter immobiliare RealEstate+ che Il Sole24 Ore lancia con cadenza settimanale.

Residenziale, uffici, hotel, retail tra centri commerciali e negozi di città, logistica e nuove asset class come Data center, studentati e senior housing saranno il perimetro di indagine per fornire un taglio di lettura nuovo e originale. Il focus sarà anche sugli investimenti: quale direzione prendono e come possono cambiare quartieri e città. Non solo. Tema altrettanto importante da scandagliare sarà quello della rigenerazione urbana, delle riqualificazioni di intere aree dei centri tali da cambiare volto a zone degradate e abbandonate. La fase che stiamo vivendo è un momento di vera e propria rivoluzione, indotta da un problema sanitario globale e non da crisi finanziarie.



Iniziativa. Il Sole 24 Ore lancia la newsletter immobiliare RealEstate+

Un rivoluzione che sta cambiando i paradigmi del real estate, chiamato sempre più a rispondere a tematiche di valenza sociale, ma che ha anche accelerato alcuni trend in atto. Lo smart working stava già entrando nelle modalità di lavoro, ma in pochi mesi è diventato la formula principale per evitare contatti con i colleghi e spostamenti per lavoro. L'e-commerce era in crescita nel mondo, ma i numeri hanno subito un'impennata nei Paesi che erano rimasti indietro. E la nuova modalità di fare shopping o di fare la spesa è ormai entrata nel quotidiano di molte persone.

La newsletter sarà indirizzata a tutti gli operatori del settore real estate, ma anche ai privati appassionati del tema, che vogliono essere informati con tempestività di quello che succede. Ogni settimana, in abbonamento, potranno ricevere le inchieste esclusive, gli outlook sui segmenti immobiliari, le analisi puntuali e le previsioni degli sviluppi del real estate. Lo sguardo sarà rivolto a quanto accade nel nostro Paese, ma anche alle tendenze in ambito internazionale, alle novità e alle operazioni di ampio respiro che vengono definite all'estero.

Ad arricchire gli articoli ci saranno grafici, mappe e tabelle esplicative. E il parere degli esperti e dei team degli uffici studi delle maggiori società di consulenza.

—Paola Dezza

© RIPRODUZIONE RISERVATA

 immobiliare.it

Aste immobiliari?

Il partner ideale per
visibilità e gestione