



UNINDUSTRIA REGGIO EMILIA

RASSEGNA STAMPA

di Sabato 12 ottobre 2024

a cura di Ufficio Comunicazione

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
	Rubrica			
	Unindustria Reggio Emilia			
16	Gazzetta di Reggio	12/10/2024	<i>Ance reggio emilia festeggia 75 anni di fondazione</i>	3
16	Gazzetta di Reggio	12/10/2024	<i>Sfide e opportunita' del mercato immobiliare reggiano</i>	4
10	Il Resto del Carlino - Ed. Reggio Emilia	12/10/2024	<i>Ance Reggio Emilia festeggia 75 anni di fondazione</i>	6
10	Il Resto del Carlino - Ed. Reggio Emilia	12/10/2024	<i>Sfide e opportunita' del mercato immobiliare reggiano</i>	7



ANCE REGGIO EMILIA FESTEGGIA I 75 ANNI DI FONDAZIONE

Evento celebrativo ai Chiostri di San Pietro: presentazione di una inedita ricerca sugli scenari e le strategie del mercato immobiliare della provincia reggiana

Ance Reggio Emilia fonda il 75° anniversario della sua fondazione, durante la pubblica annuale.

La festeggiata della propria l'Assemblea

L'associazione conta quaranta imprese di costruzioni della provincia reggiana aderenti ad Unindustria Reggio Emilia, in cui operano *Tavola rotonda con Luca Dondi, amministratore delegato Nomisma; Gabriele Grisendi, consigliere e tesoriere Ance Reggio Emilia; Barbara Lori, Assessora Regione Emilia-Romagna e Annalisa Rabitti, Assessora Comune di Reggio Emilia.*

650 addetti, per un fatturato complessivo di 350 milioni di euro. All'evento, tenutosi presso i Chiostri di San Pietro, hanno preso parte oltre 90 partecipanti, tra imprenditori, addetti al settore, autorità e istituzioni locali. Il programma ha visto il saluto della Presidente di Unindustria **Roberta Anceschi**, seguito

dall'introduzione del Presidente provinciale

di Ance **Franco Morari**, che ha detto: *"La nostra associazione rappresenta le imprese storiche e qualificate del territorio e - tra le altre cose - promuove la formazione e la sicurezza sul lavoro con un attento presidio al tema della legalità ed un costante confronto con gli enti preposti"*.

Nell'occasione è presentata un'analisi stata sugli

scenari e le strategie per la sostenibilità degli investimenti nel mercato immobiliare della provincia reggiana, commissionata da Ance Reggio Emilia a Nomisma ed illustrata da **Luca Dondi**, già amministratore delegato.

"Il nostro auspicio è che i contenuti concreti e propositivi emersi favoriscano un confronto con gli

enti e le amministrazioni locali per lavorare insieme a soluzioni concrete e condivise volte alla soluzione delle necessità abitative del territorio" - ha spiegato Morari.

I risultati dell'indagine sono stati oggetto di una conversazione, moderata dal giornalista economico **Stefano Catellani**, tra i principali stakeholders, tra cui **Gabriele Grisendi**, consigliere e tesoriere Ance Reggio Emilia, **Barbara Lori**, assessora Programmazione territoriale, Edilizia, Politiche Abitative Regione Emilia-Romagna e **Annalisa Rabitti**, assessora Politiche per la casa Comune Reggio Emilia

Le conclusioni sono state curate da **Stefano Betti**, vicepresidente Ance nazionale.



Veduta di parte della platea dell'Assemblea Ance Reggio Emilia



SFIDE E OPPORTUNITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE REGGIANO

Franco Morari, Presidente Ance Reggio Emilia, illustra i risultati della ricerca realizzata da Nomisma

Ance Reggio Emilia ha commissionato addetti, di cui il 43% a Reggio Emilia). a Nomisma una ricerca dal titolo "Sfide Al contempo i costi di costruzione sono e opportunità del mercato immobiliare cresciuti del 20%.

reggiano. Scenari, analisi e strategie per la sostenibilità degli investimenti".

Voi puntate molto sul tema della

Ne abbiamo parlato con Franco **rigenerazione urbana** Morari, Presidente Ance Reggio Emilia, 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.

Quale fotografia emerge del mercato immobiliare locale

Nel 2023 il mercato immobiliare reggiano ha subito un calo annuo delle compravendite del 14,5%, superiore alla flessione 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 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.

Un altro argomento di estrema attualità è l'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.

I cambiamenti sociodemografici come influenzano il mercato?

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 adatte all'età e magari dotate di 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.

Quali sono le sfide da raccogliere e le 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 (sono 11.659 le imprese in provincia con 17.548

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.

Roberta Anceschi, presidente Unindustria Reggio Emilia; Stefano Betti, vicepresidente Ance nazionale e Franco Morari, presidente Ance Reggio Emilia

Un altro argomento di estrema attualità è l'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.

I cambiamenti sociodemografici come influenzano il mercato?

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 adatte all'età e magari dotate di 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.

Quali sono le condizioni che rendono riquilibrata l'investimento di social housing per il privato?

Si deve ipotizzare una configurazione dell'intervento in ambiti territoriali distinti, collocando la componente a mercato in zone più appetibili.

Negli ultimi venti anni, le risorse messe in campo sono state concentrate principalmente sull'acquisto di case in parallelo serve un contributo (anche attraverso contributi per pubblico per contenere gli oneri o mutui) e su alcune agevolazioni fiscali fornire sussidi per ogni unità abitativa per le locazioni a canone concordato.

realizzata potrebbe rappresentare un sostegno imprescindibile, così come la riduzione del valore delle aree e degli asset da riquilibrare. Tuttavia, queste misure, inclusi i fondi per famiglie in difficoltà, hanno avuto un'efficacia limitata e alcune non sono state rifinanziate dopo la pandemia. Una eventuale maggiore remunerazione potrà essere strategico in grado di indirizzare le risorse verso la risoluzione dei problemi sulla base dell'extra rendimento strutturale del mercato immobiliare e conseguito.

per migliorare l'accessibilità abitativa, evitando il sostegno a misure che si sono rivelate inefficaci. Lo studio ha anche affrontato il tema della ricerca dell'equilibrio tra social housing e mercato.

La simulazione di un intervento di riquilibrata 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 riquilibrare 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.

Quale quindi la strada da seguire per rendere sostenibile l'intervento di



Franco Morari, Presidente Ance Reggio Emilia



Ance Reggio Emilia festeggia i 75 anni di fondazione

Evento celebrativo ai Chiostri di San Pietro: presentazione di una inedita ricerca sugli scenari e le strategie del mercato immobiliare della provincia reggiana

Ance Reggio Emilia ha festeggiato il 75° anniversario della propria fondazione, durante l'Assemblea pubblica annuale.

L'associazione conta quaranta imprese di costruzioni della provincia reggiana aderenti ad Unindustria Reggio Emilia, in cui operano 650 addetti, per un fatturato complessivo di 350 milioni di euro.

All'evento, tenutosi presso i Chiostri di San Pietro, hanno preso parte oltre 90 partecipanti, tra imprenditori, addetti al settore, autorità e istituzioni locali.

Il programma ha visto il saluto della Presidente di Unindustria **Roberta Anceschi**, seguito dall'introduzione del Presidente provinciale di Ance **Franco Morari**, che

ha detto: *"La nostra associazione rappresenta le imprese storiche e qualificate del territorio e - tra le altre cose - promuove la formazione e la sicurezza sul lavoro con un attento presidio al tema della legalità ed un costante confronto con gli enti preposti"*.

Nell'occasione è stata presentata un'analisi sugli scenari e le strategie per la sostenibilità degli investimenti nel mercato immobiliare della provincia reggiana, commissionata da Ance Reggio Emilia a Nomisma ed illustrata da **Luca Dondi**, già amministratore delegato.

"Il nostro auspicio è che i contenuti concreti e propositivi emersi favoriscano un confronto con gli enti e

le amministrazioni locali per lavorare insieme a soluzioni concrete e condivise volte alla soluzione delle necessità abitative del territorio" - ha spiegato Morari.

I risultati dell'indagine sono stati oggetto di una conversazione, moderata dal giornalista economico **Stefano Catellani**, tra i principali stakeholders, tra cui **Gabriele Grisendi**, consigliere e tesoriere Ance Reggio Emilia, **Barbara Lori**, assessora Programmazione territoriale, Edilizia, Politiche Abitative Regione Emilia-Romagna e **Annalisa Rabitti**, assessora Politiche per la casa Comune Reggio Emilia. Le conclusioni sono state curate da **Stefano Betti**, vicepresidente Ance nazionale.



↑ Emilia Roberta Anceschi, presidente Unindustria Reggio Emilia; Stefano Betti, vicepresidente Ance nazionale e Franco Morari, presidente Ance Reggio Emilia





Sfide e opportunità del mercato immobiliare reggiano

Franco Morari, Presidente Ance Reggio Emilia, illustra i risultati della ricerca realizzata da Nomisma

Ance Reggio Emilia ha commissionato a Nomisma una ricerca dal titolo "Sfide e opportunità del mercato immobiliare reggiano. Scenari, analisi e strategie per la sostenibilità degli investimenti". Ne abbiamo parlato con Franco Morari, Presidente Ance Reggio Emilia, illustra i risultati della ricerca realizzata da Nomisma.

Quale fotografia emerge del mercato immobiliare locale

Nel 2023 il mercato immobiliare reggiano ha subito un calo annuo delle compravendite del 14,5%, superiore alla flessione 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 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.

Quali sono le sfide da raccogliere e le 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 (sono 11.659 le imprese in provincia con 17.548 addetti,

di cui il 43% a Reggio Emilia). Al contempo i costi di costruzione sono cresciuti del 20%.

Voi puntate molto sul tema della 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.

Un altro argomento di estrema attualità è l'efficiamento 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.

I cambiamenti sociodemografici come influenzano il mercato?

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 adatte all'età e magari dotate di 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.

Quali sono le 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 locazio-

ni 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.

E' 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 ha anche affrontato il tema della ricerca dell'equilibrio tra social housing e mercato.

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.

Quale quindi la strada da seguire per rendere sostenibile l'intervento di riqualificazione?

Si deve ipotizzare una configu-

razione dell'intervento in ambiti territoriali distinti, collocando la componente a mercato in zone più appetibili.
In parallelo serve 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.



↑ Franco Morari, Presidente Ance Reggio Emilia

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



119421