

LONG TERM CARE

OFFERTA INSUFFICIENTE

Fondi e Casse puntano sulle residenze per anziani

La sanità è un settore sempre più importante per gli investitori istituzionali, a cominciare dai fondi pensione, le compagnie assicurative, le casse di previdenza, che identificano nel cosiddetto "health care" una diversificazione via via di maggior peso nei propri portafogli. All'interno di tale settore la parte del leone è quella che spetta alle Rsa, le residenze per anziani.

Il costante invecchiamento della popolazione italiana è ormai un dato di fatto: la banca dati Istat aggiornata al 1° gennaio 2020 testimonia che attualmente gli italiani con più di 65 anni sono 13,9 milioni e le stime prevedono che nel 2045 raggiungeranno i 19,7 milioni, con un incremento del 41 per cento. Anche per la fascia degli over 85 (85-99 anni) è previsto un aumento del 62% e i "grandi vecchi" cresceranno dai 2,2 ai 3,5 milioni nel 2045. Significativo persino il potenziale incremento degli ultracentenari, attualmente 14.800 ma destinati a diventare 55.400 nello stesso anno, con un aumento addirittura del 274 per cento. Ecco allora che, nell'ambito dell'health care, il comparto del Long term care (assistenza a lungo termine) riveste un ruolo fondamentale, anche in termini di investimenti real estate.

In Italia ci sono 20 posti letto ogni mille over 65 contro lo standard di 50 indicato dalla Ue

La domanda potenziale è di gran lunga superiore all'offerta. Nel Rapporto Scenari Immobiliari - Johnson Controls viene scattata una fotografia precisa del panorama italiano, che evidenzia come i posti letto residenziali socio-assistenziali e socio-sanitari sono circa 415 mila, di cui 300 mila destinati agli anziani e 20 mila a ospiti di salute mentale, con un totale di 377 mila persone che utilizzano queste strutture, di cui il 75% sono over 65, per un totale di circa 283 mila persone. «La Commissione europea indica con 50-60 posti letto ogni mille abitanti di età superiore a 65 anni il parametro standard di offerta di residenze sanitario assistenziali - si legge nel Rapporto - L'Italia si colloca al di sotto di questo parametro, con un'offerta di circa 20 posti letto ogni mille anziani con una domanda inesa (prendendo a riferimento il parametro più basso) pari a circa 375 mila posti letto". Insomma, uno spazio di crescita (e di guadagno) non indifferente.

«Per quanto riguarda il mercato dei fondi immobiliari, l'asset allocation immobiliare riguardante strutture a destinazione d'uso Rsa nel 2016 registrava un investimento complessivo di circa 1.200 milioni di euro, pari all'1,7% dell'investimento complessivo in immobili - spiegano da Scenari Immobiliari -. Da un'indagine effettuata su un campione rappresentativo degli operatori, circa il 20% del totale delle Sgr che gestiscono esclusivamente fondi immobiliari realizza investimenti finalizzati all'acquisizione o costruzione e conseguente messa a reddito di presidi residenziali accreditati».

La destinazione degli investimenti in Rsa è poi molto differenziata fra le Regioni. Con riferimento ai dati 2017, il 45,7% è stato effettuato in Lombardia, il 20% nelle regioni del Nordest, l'8,6% in Piemonte, il 2,9% in Toscana, l'11,4% nel Lazio, fino ad arrivare al 2,9% della Sardegna.

—Ev.M.

La base dati di immobiliare.it
 + L'intelligenza di @realtycs
 = La migliore valutazione immobiliare

151909