



Immobiliare, il deficit di strutture per gli anziani spinge l'offerta

Le soluzioni abitative

Nel comparto healthcare gli investimenti dei soggetti privati lievitano a 650 milioni

L'Italia è uno dei Paesi più anziani d'Europa e il trend è destinato a rafforzarsi. Secondo le proiezioni demografiche dell'Istat, gli over 65 arriveranno a rappresentare oltre un terzo degli italiani nei prossimi decenni. Un'evoluzione che sta cambiando anche il mercato immobiliare, spingendo la domanda di soluzioni abitative pensate per una popolazione anziana sempre più numerosa, autosufficienti e non.

Gli investitori hanno già iniziato a muoversi. Secondo l'advisor immobiliare Jll, nel 2025 il comparto immobiliare healthcare ha registrato investimenti per 650 milioni di euro, triplicando i volumi dell'anno precedente. Dopo un 2024 caratterizzato soprattutto da operazioni su singoli asset, il mercato ha visto il ritorno delle acquisizioni di portafogli, segnale di una crescente fiducia degli operatori. La componente "care" - che comprende le residenze assistenziali - continua a rappresentare circa il 70% degli investimenti complessivi. Il progressivo interesse di mercato e investitori, però, si scontra con un'offerta ancora insufficiente.

L'ultimo report Istat guarda all'intero comparto della protezione socio-sanitaria e socio-assistenziale, quantificando l'offerta complessiva in quasi 13mila strutture per circa 426mila posti letto totali, con un tasso di saturazione oltre il 90% (si veda la scheda di pagina 4).

Se si isola però la componente della rete di offerta sanitaria, l'Italia dispone di circa 270mila posti letto in strutture sanitarie residenziali (case di cura, alloggi protetti e hospice), secondo le rilevazioni di Jll sugli ultimi dati dell'Annuario del ministero della Salute. Questa dotazione è insufficiente: si traduce infatti in un tasso di copertura di appena il 2% (posti letto ogni 100 abitanti over 65), una cifra estremamente distante dal target ottimale del 5%, fanno notare gli esperti. In prospettiva, la pressione demografica dettata dall'invecchiamento dei tre quarti degli attuali ospiti amplificherà la richiesta: per colmare il gap e raggiungere il target del 5%

entro il 2035, l'Italia avrà bisogno di circa 600mila ulteriori nuovi posti letto legati a questo tipo di strutture.

Accanto allo sviluppo delle strutture assistenziali tradizionali, iniziano a diffondersi anche modelli alternativi di senior living rivolti ad anziani ancora autosufficienti.

Tra i progetti più recenti c'è l'independent senior living di Milano 3, commercializzato da Dils e di proprietà del Fondo Aristotele Senior, con 87 appartamenti e servizi dedicati alla socializzazione e al benessere.

Sul mercato si stanno affermando anche formule differenti: il gruppo Over propone residenze tra appartamenti e cohousing, mentre il gruppo tedesco Specht punta sulla fascia alta con strutture già attive a Torino (con Reale Mutua), Siena e una nuova apertura a Salò. Si tratta di strutture per anziani autosufficienti che vogliono avere ancora una attiva vita sociale. Tra i progetti apripista c'è inoltre Spazio Blu, lanciato a Roma nel 2024 da Inps, Cassa Depositi e Prestiti, Fondazione Policlinico Gemelli e Investire Sgr, che prevede la riqualificazione di 300 appartamenti con servizi socio-sanitari dedicati agli anziani autosufficienti. È una modalità di recupero e rigenerazione di immobili esistenti, anche in centro città, che possono offrire servizi adeguati all'avanzare dell'età, come diffuso nella vicina Francia.

—R.Sav.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Se si considerano le residenze sanitarie oggi il tasso di copertura è di appena il 2 per cento

