

Ufficio Studi Gabetti

## **INVESTIMENTI: LE OPPORTUNITÀ DEL "RESIDENTIAL TO LET"**

***Tra le città che potrebbero essere nel radar degli investitori si segnalano: Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Firenze e Verona, ciascuna con una sua specificità.***

Nel 2020, il mercato delle locazioni in generale ha risentito dell'impatto dell'emergenza sanitaria e del conseguente periodo di lockdown. In totale, secondo i dati Agenzia dell'Entrate, sono state 1.289.339 le abitazioni locate per intero, -8,8% rispetto all'anno precedente.

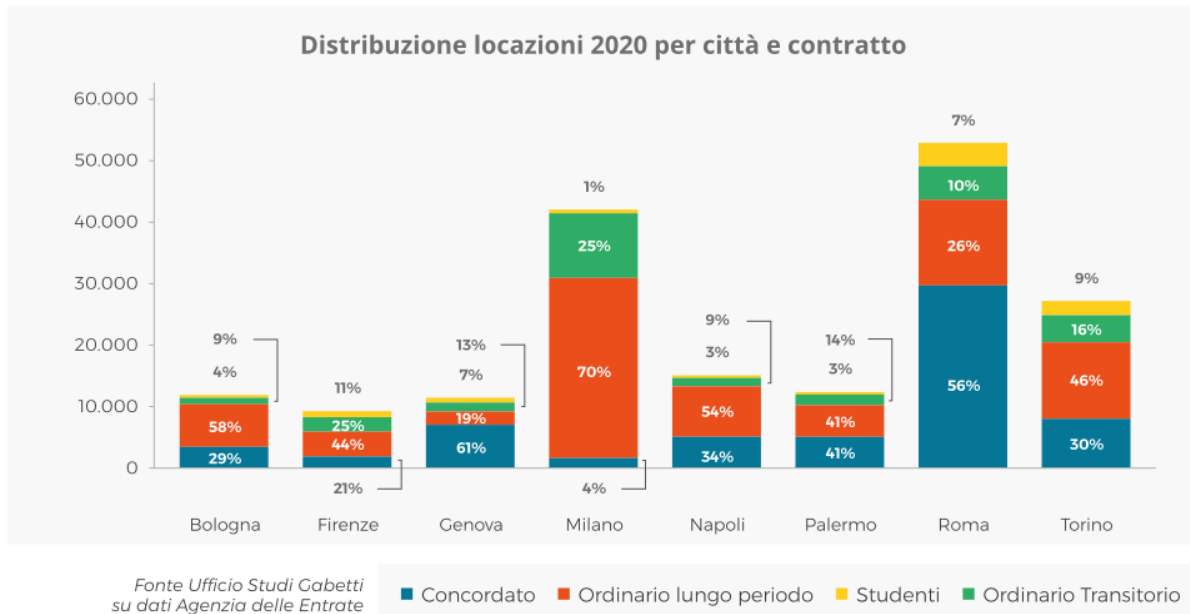
*"Contestualmente però, - dichiara **Alessandro Lombardo**, Direttore Commerciale Gruppo Gabetti - nel 2020 il residenziale in locazione è stato nel radar degli investitori, con un volume totale di investimenti di 370 milioni di euro, in forte crescita rispetto al 2019, in cui era poco sotto i 60 milioni di euro. Considerando anche le iniziative di riconversione di immobili da uffici a residenziale e, nel contesto più ampio del residential to let, student housing, senior housing e quote di residenze all'intero di progetti in ambito hospitality, gli investimenti supererebbero i 500 milioni di euro. Questo fenomeno, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, è caratterizzato da una crescita in termini di interesse legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali co-living, service apartment, oltre che il senior living".*

Guardando al mercato della locazione in Italia, dai dati dell'Agenzia delle Entrate emerge che la tipologia contrattuale prevalente rimane quella ordinaria di lungo periodo, anche se in alcune città, come Roma, prevale quella del canone concordato.

In questo contesto anche i canoni, mediamente più elevati per la prima tipologia, risultano equilibrarsi in alcuni contesti cittadini, come Palermo e Roma.

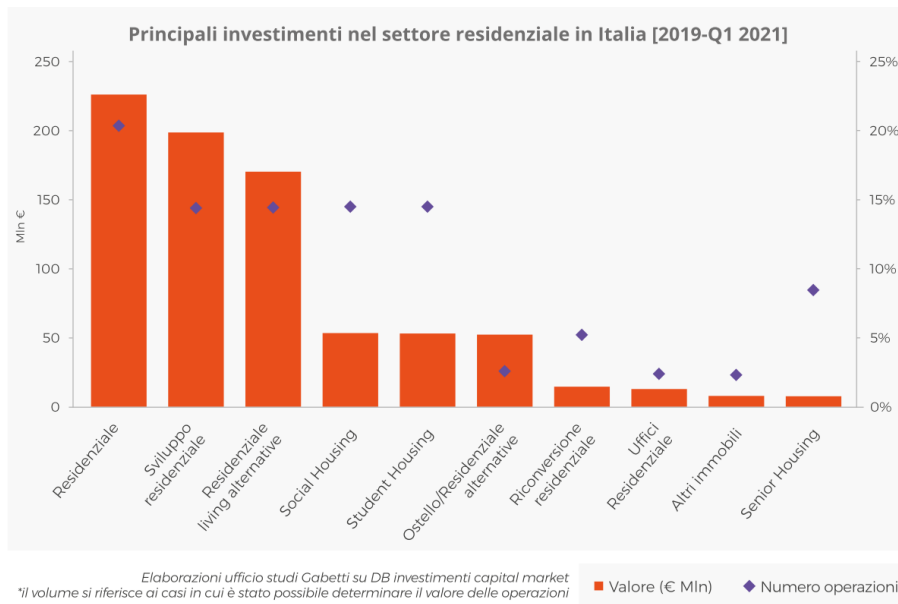
Se il contributo al fatturato totale derivante dalle locazioni è da attribuirsi prevalentemente al Nord Italia, Roma rimane la città che incide maggiormente a livello nazionale, seguita da Milano.

Per quanto riguarda le superfici medie locatè, si notano sensibili differenze tra le varie città, con Palermo, seguita da Firenze e Napoli, ai primi posti come mq medi locatè per unità.



## IL RESIDENTIAL TO LET

Nell'ambito degli investimenti immobiliari, **l'asset class residenziale ha visto nel 2020 una crescita in termini di volumi investiti, arrivando a pesare circa il 4% del totale degli investimenti capital market.** A questo volume hanno in gran parte contribuito le iniziative di sviluppo residenziale locatè prevalentemente all'interno della città metropolitana di Milano, che si conferma una delle città più attrattive, con quotazioni che si sono mantenute comunque in crescita.



Le tendenze in atto suggeriscono che gli ambiti di maggiore interesse, per gli investitori, oltre al **PRS (Private Rented Sector)** saranno il **co-living, lo short renting, il micro-living, il senior housing e lo student housing**. Per quanto riguarda le potenzialità del residenziale a reddito, tra le città che potrebbero essere nel radar degli investitori, si segnalano: **Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Firenze e Verona**, ciascuna con una sua specificità.

### TOP 3 INVESTIMENTI

SETTORE	CATEGORIA	PERIODO	NOME	CITTÀ	COMPRATORI
HOSPITALITY	Residenziale/living alternative	2019 Q4	Portopiccolo	Trieste	H.I.G. Capital - Investire
RESIDENZIALE ABITATIVO	Residenziale	2020 Q4	Fondo di residenze in affitto	Milano, Roma, Torino	Partners Group
RESIDENZIALE ABITATIVO	sviluppo residenziale	2020 Q2	Sviluppi immobiliari	Roma, Peschiera Borromeo, Parma	York Capital Management e Stoneweg

## MILANO

A Milano i contratti di locazione ordinari di lungo periodo rappresentano circa il 70% del totale, seguiti da un 25% di contratti di tipologia transitoria, mentre si

registra un limitato ricorso ad altre tipologie, quali contratto a canone concordato e per studenti. Incrociando questi dati con l'analisi demografica, dalla quale si evince che i trend di crescita della popolazione milanese nella fascia di età 20-40 anni sono in aumento rispetto al paese e, considerato il dinamismo sociale della città, che attira un grande numero di lavoratori e studenti fuori sede, i modelli di sviluppo residenziale che potrebbero generare più opportunità per gli investitori sono PRS, microliving, co-living e student housing.

Principali investimenti registrati negli ultimi tre anni:



CATEGORIA	PERIODO	NOME	INDIRIZZO	CITTÀ	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI
SVILUPPO RESIDENZIALE	2020 Q2	Ex trotto	Via degli Aldobrandini	Milano	n.d.	Hines Italy
STUDENT HOUSING	2020 Q4	Ex Manifatture Milano	Viale Giovanni Suzzani 96	Milano	n.d.	DEVE.MM SpA
RESIDENZIALE	2020 Q2	90% delle unità residenziali progetto Palazzo Naviglio	n.d.	Milano	28,1	-
SVILUPPO RESIDENZIALE	2019 Q4	Area ad uso residenziale	Via Rovello 14	Milano	n.d.	Polis Fondi SGR
SVILUPPO RESIDENZIALE	2020 Q2	Complesso residenziale Olimpia Garden	Via Pecori Giraldi	Milano	15,6	AbitareIn
RICONVERSIONE RESIDENZIALE	2020 Q2	Immobile residenziale	Via Calvino	Milano	10,5	Castello SGR
SVILUPPO RESIDENZIALE	2019 Q2	Area per progetto di Student Housing	Via Frigia	Milano	n.d.	Castello SGR
ALTRI IMMOBILI	2020 Q4	Immobile zona Naviglio Grande	Zona Naviglio Grande	Milano	7,9	Abitare In
RESIDENZIALE	2020 Q4	Via Recanati zona Bicocca	Via Privata Recanati 8	Milano	4,1	Borgosesia Gestioni SPA
RESIDENZIALE	2020 Q1	Immobile nel centro storico di Milano	n.d.	Milano	1,7	Borgosesia Spa
RESIDENZIALE/LIVING ALTERNATIVE	2020 Q4	Elle Building	Via Lattanzio	Milano	1,7	Borgosesia SpA
SENIOR HOUSING	2019 Q4	Casa Famiglia di Milano Affori	Via Franco Faccio 15	Milano	n.d.	Foncherie Siscare

## ROMA

Roma risulta essere la città con il maggior numero di studenti in Italia, è tra le più importanti città d'arte al mondo ed è il primo polo lavorativo nell'area Centro Sud Italia. La tipologia di offerta residenziale è più tradizionale rispetto a quella milanese, i modelli residenziali che potrebbero generare più opportunità per gli investitori potrebbero essere: PRS, short rent, co-living e student housing.

Principali investimenti registrati negli ultimi tre anni:



CATEGORIA	PERIODO	NOME	INDIRIZZO	CITTÀ	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI
RESIDENZIALE	2020 Q4	Fondo di residenze in affitto	n.d.	Milano, Roma, Torino	n.d.	Partners Group
RESIDENZIALE	2019 Q3	Villa Via Vittorio Veneto	Via Vittorio Veneto	Roma	11,0	Imprenditrice di origine cinese
RICONVERSIONE RESIDENZIALE	2020 Q1	Immobile Roma quartiere EUR	n.d.	Roma	4,0	Borgosesia Spa

## TORINO

Il grande incremento del numero di studenti universitari, l'invecchiamento della popolazione e i dati riferiti al transato, suggeriscono Torino come città adatta allo sviluppo di PRS, senior living, microliving e student housing. Le soluzioni più dinamiche, come il micro-living sono dettate dall'esigenza abitativa di quelli che saranno i futuri ex-studenti universitari, già trasferiti in città per motivi di studio.

Principali investimenti registrati negli ultimi tre anni:



## TORINO

CATEGORIA	PERIODO	NOME	INDIRIZZO	CITTÀ	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI
UFFICI/RESIDENZIALE	2020 Q4	2 immobili misti Torino	Via Andrea Doria, Via Lagrange	Torino	n.d.	Primola Costruzioni
STUDENT HOUSING	2019 Q2	Studentato Via Belfiore	Via Belfiore 23	Torino	8,8	REAM SGR
SOCIAL HOUSING	2020 Q3	Social Housing ex villaggio Olimpico	Via Giordano Bruno	Torino	n.d.	Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (Fasp)

## BOLOGNA

I valori del transato inerenti a classi dimensionali piccole, e la forte vocazione giovanile della città, unita a numero pressoché stabile di studenti universitari la portano a essere un luogo adatto per sviluppare soluzioni di PRS, microliving, co-living e student housing.

L'insieme di queste soluzioni, che trovano luogo in un pubblico fortemente giovane, vengono confermate anche dal fatto che la fascia giovanile della città è in forte crescita, oltre ad avere l'indice di attrattività residenziale più alto.

Principali investimenti registrati negli ultimi tre anni:



## BOLOGNA

CATEGORIA	PERIODO	NOME	INDIRIZZO	CITTÀ	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI
STUDENT HOUSING	2020 Q4	Student Housing Serlio	Via Sebastiano Serlio 26	Bologna	n.d.	M&G Real Estate

## FIRENZE

Lo stock di edifici "vetusti", la grande quota di nuclei familiari composti da 1 o 2 persone e la vocazione turistica della città, suggeriscono l'area metropolitana adatta allo sviluppo di soluzioni di PRS, short rent e student housing. La soluzione dinamica dello short rent è stata presa in considerazione a causa

dell'elevato numero di contratti a uso transitorio. La soluzione di Student Housing è stata vagliata anche perché nel capoluogo toscano sono presenti sette istituti AFAM.

Principali investimenti registrati negli ultimi tre anni:

 FIRENZE						
CATEGORIA	PERIODO	NOME	INDIRIZZO	CITTÀ	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI
RESIDENZIALE/LIVING ALTERNATIVE	2020 Q1	Ex teatro comunale Firenze	Corso Italia	Firenze	n.d.	Hines-Blue Noble
RESIDENZIALE/LIVING ALTERNATIVE	2020 Q1	Palazzo Serristori	Via Serristori	Firenze	16,0	LDC

## GENOVA

Genova, i dati sociodemografici e le transazioni di classi dimensionali medio grandi, suggeriscono essere adatta allo sviluppo di soluzioni di PRS, senior living e co-living. Tuttavia, il piano di sviluppo infrastrutturale che sta coinvolgendo la città, come ad esempio l'apertura del terzo valico che collegherà il capoluogo Ligure a Torino e Milano, suggerisce di adottare anche soluzioni di co-Living.

## VERONA

Viste le transazioni di unità immobiliari di dimensioni più grandi rispetto a quelli delle altre città, e la quota di popolazione residente over 60, Verona, insieme a Genova, si presta a essere una città adatta allo sviluppo di soluzioni di PRS e senior living. Tali considerazioni tengono conto dei bassi valori che presentano i vari indici di mobilità della città, poco adatti a un pubblico giovane.

Report completo scaricabile al link:

<http://www.gabettigroup.com/it-it/ufficio-studi/dettaglio-tutti-i-report/artmid/1106/articleid/3225/locazioni-2020>

---

## **IL GRUPPO GABETTI**

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

---

## **CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – bramilla@segrp.com – 3386272146

**Daniele Pinosa** – pinosa@segrp.com – 335 7233872