

INVESTIRE NELLA LOCAZIONE

LIMITI E OPPORTUNITÀ

Mario Breglia

Presidente di Sidief



UN PERCORSO DI CINQUE ANNI

DA "CARO ESTINTO" ...

20 maggio 2015	INVESTIRE SULLA CASA
12 ottobre 2016	VERSO LA CASA-TAXI?
18 ottobre 2017	L'ABITARE DEI NUOVI ITALIANI
18 ottobre 2018	UNA CASA DA VIVERE
11 novembre 2019	INVESTIRE NELLA LOCAZIONE

...A MERCATO DEL FUTURO

LE DIMENSIONI DEL "PIANETA CASA"

STOCK RESIDENZIALE EUROPEO		
Paese	Superficie (milioni mq)	Valore (miliardi euro)
Francia	3.400	8.200
Germania	4.150	8.950
Italia	2.820	5.500
Regno Unito	2.300	4.400
Spagna	2.450	3.200
Totale Ue5	15.120	30.250

Fonte: elaborazione Sidief

LE DIMENSIONI DEL "PIANETA CASA"

CHI SONO I PROPRIETARI

Paese	Famiglie	Imprese	Settore pubblico	Totale
Francia	83,1	11,3	5,6	100,0
Germania	74,2	15,0	10,8	100,0
Italia	92,0	4,5	3,5	100,0
Regno Unito	78,4	7,1	14,5	100,0
Spagna	95,2	3,2	1,6	100,0
Totale Ue5	83,6	9,1	7,3	100,0

Fonte: elaborazione Sidief

LE DIMENSIONI DEL "PIANETA CASA"

PESO DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI E DELLE COSTRUZIONI NELL'UNIONE EUROPEA 2018 (% sul Pil nazionale complessivo)

Paese	Costruzioni	Sviluppo immobiliare*	Attività immobiliari**	Totale
Francia	5,0	2,6	11,0	18,6
Germania	4,8	2,4	9,4	16,6
Italia	4,2	2,9	11,9	19,0
Regno Unito	5,5	2,6	10,7	18,8
Spagna	5,9	2,2	10,4	18,5
Eu 28	5,1	2,5	10,7	18,3

*Il dato è soggetto a un margine d'errore per differenze di classificazione nei diversi paesi

**Include le attività dirette, indirette e i servizi collegati

Fonte: Scenari Immobiliari

I "MERCATI DELLA CASA" NEL 2019

670.000 compravendite per un fatturato di 96 miliardi di euro

1.350.000 contratti di locazione per 10,5 miliardi di euro

- ➔ 30,4% canone libero
- ➔ 11,8% canone concordato
- ➔ 57,8% locazioni brevi

Fonte: elaborazione Sidief su dati Agenzia delle Entrate

GRANDI TRASFORMAZIONI IN CORSO

	<i>Domanda potenziale (unità)</i>
Mobilità giovanile <i>(fuori dalla casa dei genitori)</i>	1.000.000
Immigrati	850.000
Nuove famiglie/dinamica demografica	300.000
Locazione turistica	500.000
Totale	2.650.000

Fonte: indagini Sidief

IL NUOVO SETTORE DELLA GESTIONE RESIDENZIALE

Sviluppo di servizi alla persona e servizi integrati attraverso la crescita della residenza in locazione

- **Locazione multy-family:** palestra, co-working, lavanderia, delivery room, ecc.
- **Student housing, co-living:** piscina, palestra, sala cinema, area comuni per studio, reception h24
- **Senior housing:** servizi sanitari, bar, ristorante, sala lettura e tv, palestra e altri servizi specifici
- **Sostenibilità:** green building, certificazioni, gestione delle risorse
- **Competenze e professionalità emergenti:** Property Manager specializzati (proptech), space planning, relationship manager/gestori sociali, competenze in sostenibilità, data scientist per analisi dei bisogni degli utenti.

GLI INVESTIMENTI CORPORATE IN EUROPA (Mld di euro)

Anno	Totale	% Residenziale
2015	280	15,0
2016	250	14,4
2017	311	12,2
2018	312	22,1
2019*	262	34,3

**Previsione*

Fonte: elaborazione Sidief su dati Cbre, Jll e Colliers

INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI ED ESTERI IN ITALIA 2010- 2020*

Anno	Investimenti (valore in milioni di €)	Residenziale innovativo (valore%)	Ricettivo (valore%)	Rsa (valore%)	Uffici (valore%)	Negozi (valore%)	Industriale (valore%)	Altro (valore%)	Totale
2010	1.502,9	0,0	1,0	3,0	36,8	58,2	1,0	0,0	100
2011	1.958,4	0,3	6,7	0,0	22,0	69,0	2,0	0,0	100
2012	2.419,2	0,3	23,7	0,0	48,8	14,2	0,6	12,4	100
2013	3.366,6	0,0	17,7	1,6	24,9	50,8	0,9	4,1	100
2014	4.972,1	3,7	11,7	0,8	25,9	40,6	7,6	9,7	100
2015	7.605,6	1,9	17,5	3,1	33,0	14,3	7,9	22,3	100
2016	7.075,6	1,3	10,4	1,7	50,7	22,7	4,6	8,6	100
2017	9.766,4	0,4	13,2	1,5	45,2	20,3	5,8	13,6	100
2018	7.800,0	2,1	6,7	3,0	39,4	33,5	8,8	6,5	100
2019*	10.900,0	3,0	15,2	0,3	51,8	17,6	4,3	7,8	100
2020*	12.000,0	8,0	14,5	1,0	47,0	20,0	4,5	5,0	100
Totale	69.366,8	2,8	13,2	1,5	42	25,8	5,3	9,4	100

Stima*

Fonte: Scenari Immobiliari

IL NUOVO MERCATO DELLA LOCAZIONE INDUSTRIALE (ANNO MEDIO)

Domanda reale alloggi (Unità)	200.000
Fatturato servizi professionali (Mln)	400
Investitori istituzionali (Mln)	1.500
Altri	?

DOMANDA ED OFFERTA ANCORA NON SI INCONTRANO

