

# Residenziale in affitto, cresce l'interesse degli investitori

**Abitativo.** Secondo il rapporto sul settore di Jll, il rallentamento dei capitali sta trasferendo risorse dai complessi immobiliari da vendere a quelli da locare, grazie a rendimenti più appetibili

**Laura Cavestri**

In un'Europa in cui i mutui si sono fatti inaccessibili, gli investimenti nel *living* crescono. Nell'Italia che ha nel Dna il "possesso" della casa, le compravendite – come ci hanno ricordato pochi giorni fa, quasi in simultanea, l'Osservatorio Immobiliare di Nomisma e l'Istat – sono calate, nel primo semestre 2023 (sullo stesso periodo 2022) del 12,5% e le richieste di mutui del 30 per cento. E l'affitto – per mille motivi, di necessità o scelta –, non ha mai volato così alto. Cambia il modo di abitare. La casa non è in crisi e, nei prossimi mesi, si rafforzerà l'interesse degli investitori per il *build to rent*, lo sviluppo di unità abitative di nuova generazione, spesso "tarate" sulle esigenze di un target specifico (studenti, famiglie, single, anziani) di cui detenere la proprietà e da mettere a reddito in maniera professionale.

C'è un po' tutto questo nell'ultima fotografia scattata dall'ultimo *Residential snapshot* di Jll sul primo se-

getica (con conseguente taglio dei costi). Il tutto favorito dal crescente interesse intorno alla riconversione del patrimonio esistente ad uso residenziale (date anche le aumentate restrizioni al consumo di suolo nei piani urbanistici locali).

Secondo Jll, i volumi degli investimenti in Italia nei primi nove mesi – considerando *Build to sell*, *Build to rent*, studentati (ma senza *healthcare*) – hanno raggiunto circa 250 milioni di euro (al netto di terreni e sviluppi). Includendo, però, terreni, riconversioni e sviluppi, il volume sale a circa 530 milioni. Milano rimane la destinazione più ambita dagli investitori, seguita da Roma, Torino e Firenze.

## Locazione in crescita

Ma le due "capitali" d'Italia restano appetibili anche se messe a confronto con altre città europee, sotto il profilo dei rendimenti *prime* di settori quali l'affitto multifamily e lo student housing. Si va dal 3,4% di Parigi e Berlino al 3,8% di Londra, sino al 3,9% di Amsterdam, Bruxelles e Madrid, e al 4,5% di Lisbona e Milano, e al 4,8% di Roma. Mentre i rendimenti *prime* dello student housing vanno dal 4% di Parigi, al 4,8% di Madrid, al 5 e 5,3%, rispettivamente, di Milano e Roma.

«Gli investitori continuano a guardare con grande interesse al *living* – ha spiegato Francesca Fantuzzi, a capo della ricerca di Jll –. Le difficoltà economiche e di finanziamento continueranno a trasferire la domanda immobiliare dalla proprietà all'affitto. Quindi, lato investitori, dallo sviluppo di *Build to sell* a *Build to rent*. La pressione sui rendimenti continuerà a condizionare le decisioni di investimento. I canoni di affitto potrebbero ancora crescere nella seconda metà del 2023. Prezzi e sconti, ancora rigidi, potranno subire rimodulazioni, ma non crolleranno. Non vedremo cambiamenti sino alla seconda metà del 2024».

Secondo l'agenzia delle Entrate, nel 2022 i contratti di locazione residenziale, in Italia, sono stati 1,3 milioni (-2% rispetto al 2021). Roma e Milano hanno registrato circa 50mila contratti ciascuna, seguono Torino (32mila), Bologna (15mila) e Firenze (11mila). Milano ha la quota più elevata di contratti a lungo e breve termine, mentre a Roma si concentra la maggior parte di quelli convenzionati.



Milano. La prima residenza per la locazione di Gabetti Short Rent in via Stilicone

**Tra riconversioni, terreni e sviluppi, il segmento del living ha attratto 530 milioni di euro nei primi nove mesi 2023**

mestre 2023, che Il Sole 24Ore presenta in anteprima e che sarà illustrato giovedì pomeriggio a Milano, nella sede dell'Isipi.

## Gli investimenti

Nel secondo trimestre 2023 l'asset class residenziale ha rappresentato il 32% degli investimenti immobiliari diretti in tutta Europa (di cui il 27% ha riguardato multi-family, cioè gli sviluppi residenziali costruiti da grandi gruppi per essere affittati e lo student housing). In Italia, è ancora una percentuale minima rispetto al Nord Europa, ma in forte crescita.

Guardando i flussi di investimento dell'area Emea, gli investimenti nel settore abitativo – che nel secondo trimestre 2023 hanno raggiunto gli otto miliardi di euro, per un totale di quasi 15 miliardi nel primo semestre 2023 – sono diventati importanti quanto i settori commerciali tradizionali.

Le tendenze abitative privilegiano i servizi anche all'interno delle abitazioni, la tecnologia e l'efficienza ener-

## Valori e volumi

### CAPITALI A CONFRONTO

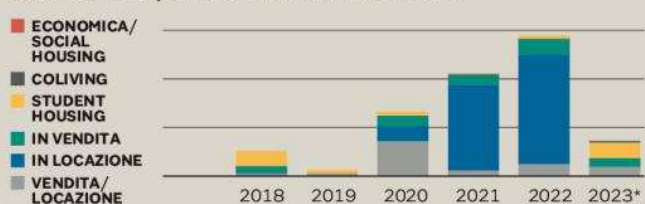
I prezzi medi delle case nuove. Luglio 2023

ZONA	MILANO		ROMA	
	EURO/MQ	VAR. ANNO SU ANNO %	EURO/MQ	VAR. ANNO SU ANNO %
Centro	11.600	8,4%	11.200	9,8%
Semicentro	7.200	9,1%	5.300	8,2%
Periferia	4.900	11,4%	3.700	12,1%

Fonte: Abitare Co. Research Centre

### I VOLUMI DI INVESTIMENTO RESIDENZIALE IN ITALIA

Classificazione per sotto-settori. In milioni di euro



(\*) Prima metà del 2023. Fonte: elaborazioni Jll