

FARE CARRIERA NEL REAL ESTATE

L'offerta formativa oggi in Italia

ECE SI POTENZIA IN ITALIA

Intervista esclusiva
ad Alexander Otto

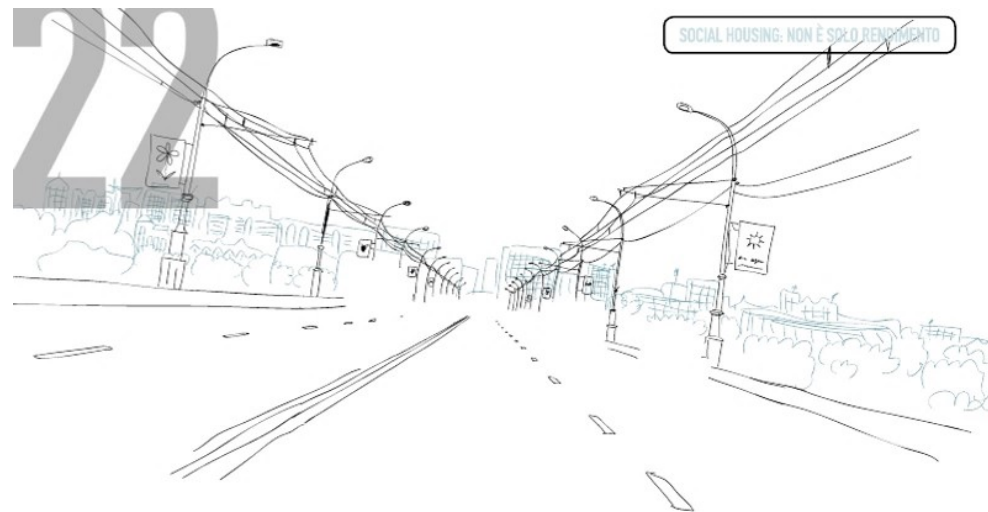
56

08 MARZO 2014

IL SETTIMANALE

de il Quotidiano Immobiliare

21 Social housing:
può essere
sostenibile?



- mitato europeo per la promozione del diritto alla casa). Per attirare il mondo degli investitori che guardano quasi esclusivamente al rendimento (anche al famoso 5% indicato dalla CDP) il tema della sostenibilità è centrale. **Luciano Balbo** di **Oltre Venture** ha però subito spostato il tiro in apertura con un intervento che ha riportato il social housing alla sua origine naturale: "Ho i brividi" ha detto Balbo "quando sento parlare di accompagnamento all'acquisto. È un vizio di origine di questo settore". In Italia abbiamo il più alto tasso di proprietà europea (battuti solo dalla Bulgaria) ma la qualità dell'abitare migliore è in Germania dove esiste il più grande mercato locativo. Non è un caso. I redditi italiani non crescono e sono bloccati nell'acquisto dell'abitazione, di fatto fermano i consumi. Basta costruire il nuovo, occorre rilanciare l'affitto riqualificando l'esistente, cambiando qualcosa nella legge in modo da tutelare i proprietari che affittano e occupare l'invenduto. Il progetto di Social Housing Temporaneo lanciato da Oltre Venture su Torino (ex Poste) risponde a una primaria esigenza di intervenire nei casi di disagio sociale, ben prima che per ottenere rendimenti a due cifre. Oltre Venture opererà ora, con Fabrica Sgr, a Bologna, in un ex albergo che la Sgr acquisterà per trasformare in una residenza per studenti. Secondo Balbo è difficilissimo trovare altre operazioni che possano fornire il 5% per 30 anni come nel social housing. Qual'altro investimento lo può fare? Serve però **mixare i ricavi inserendo spazi commerciali e collaborare con il pubblico che abbassi o annulli gli oneri o dia le superfici a condizioni favorevoli.**

PERSONA



LUCIANO
BALBO

SOCIETÀ



OLTRE
VENTURE

PERSONA



FABIO
CARLOZZO

SOCIETÀ



POLARIS
RE SGR

23



Polaris RE SGR è una delle SGR più attive nel settore e **Fabio Carlozzo** ha ricordato che pensare a una struttura di investimento a 30 anni non è certamente semplice perché in un lasso di tempo così elevato intervengono molteplici fattori che mutano la struttura stessa dell'investimento iniziale. Come ottenere il 5% di cui parla anche il famoso Fondo Investimenti per l'Abitare: operare nella catena del valore riducendo i costi, compensare con spazi commerciali o di vendita, soprattutto preservare il **terminal value** dell'immobile, limitare i rischi non tanto economici e finanziari ma di **sostenibilità ambientale e sociale**. "Il social housing 2.0 è un cambio di paradigma" ha detto Carlozzo. "Non siamo abituati a prendere decisioni non solo sulla base del rendimento ma dell'impatto sociale". La vera sfida è capire che bisogna ragionare in termini di **impact investment**. Anche le linee guida dell'OCSE lo affermano, il paradigma sta cambiando, i ritorni non si possono misurare solo nel rendimento finanziario ma il profitto per essere di lungo termine deve tener conto di altri fattori meno finanziari. Altrimenti sarà sempre difficile attrarre investimenti nel social housing, anche per il **capitale più "paziente"**.

Il **"repositioning"** è una pratica che stanno mettendo in atto anche operatori tradizionalmente legati strettamente al business, ovvero riposizionare la strategia aziendale verso settori più alternativi e di lungo periodo come l'affitto sociale. Lo ha spiegato bene **Jacopo Palermo di Immobiliare Percassi**, che vede nel cambio di mentalità il passaggio fondamentale per investire in questo settore. Il tema è la riqualificazione del patrimonio edilizio che necessita però di una maggior flessibilità normativa, oggi penalizzante. Palermo ha paragonato il social housing, come struttura, al **project financing**, le dinamiche di costruzione e di gestione del progetto sono simili,



PERSONA

JACOPO
PALERMO

SOCIETÀ

**IMMOBILIARE
PERCASSI**
www.immobiliarepercassi.it

SOCIAL HOUSING: NON È SOLO RENDIMENTO

24

con le "regole ad hoc" necessarie al SH comparabili con il **Security Package** del PF. Due casi pratici sono stati presentati da Palermo, uno relativo a un progetto a Leeds (interessante il finanziamento tramite **project bond** quindi con ricorso al mercato) e l'altro al progetto di Immobiliare Percassi dove, a Bergamo, parlando di repositioning, si sta organizzando un progetto con 124 unità (8.200 mq), 65 posti auto e 1.000 mq di servizi, di **residenze per anziani**, con un costo di uscita di 600-800 euro di canone, immobili in classe A (costo costruzione 1.000 euro al mq) e contratti di 18 anni. In collaborazione con Nexity e Domitys per la gestione.

L'ultima visione sul settore è stata fornita dall'architetto **Isabella Goldman** (in qualità anche di **Topic Leader del BAA**) che, con il suo studio, opera da anni nel campo dell'edilizia sostenibile. Il suo intervento è stato focalizzato sulla sostenibilità, non della struttura finanziaria ma, bensì, dell'immobile e del progetto. Occorre sedersi al tavolo con tutti gli attori prima della partenza del progetto ("anche con la CDP come invitato di pietra che chiede il suo famoso 5%"), perché il social housing è un settore molto particolare, che meriterebbe però di fare da guida a tutta la filiera dell'edilizia perché racchiude in sé tutte le caratteristiche dell'immobile ideale del futuro. Innanzitutto deve far convivere diverse categorie sociali, non è facile, ed è una sorta di laboratorio in divenire. Spesso recupera e riqualifica aree delle città non centrali o abbandonate, ricostruisce il tessuto connettivo della città. L'esigenza fondamentale è mantenere il valore dell'immobile (il famoso **terminal value**) e quindi tecnicamente si parla, secondo il credo della Goldman, di costruzioni a secco e in legno. Materiali che non producono umidità e non inquinano l'aria. L'altra caratteristica fondamentale è la flessibilità, sia dell'interno dell'unità immobiliare che dell'edificio in generale, il quale deve poter accorparsi ambienti o unità immobiliari nel corso degli anni. **Bassi costi, autonomia energetica dell'immobile, impianti assolutamente raffinati per la media del costruito e altissima qualità del prodotto finale** da mantenere nel tem-

PERSONA



SOCIETÀ



25

SOCIAL HOUSING: NON È SOLO RENDIMENTO

po. Perché il conduttore possa “innamorarsi” dell’abitazione in cui starà per molti anni, in affitto, e possa conservarne il valore al momento dell’uscita. Occorre comprendere che in questa fase di mercato il social housing può rappresentare una buona fetta del mercato immobiliare del futuro.

INTERVISTE REALIZZATE ALL'EVENTO

www.quotidianoimmobiliare.tv



GIACOMO MORRI

SDA Bocconi



FABIO CAROZZO

Polaris Real Estate SGR



JACOPO PALERMO

Immobiliare Percassi



ISABELLA GOLDMANN

Goldmann & Partners

