

## Student housing, hotel e uffici, gli asset per attrarre investitori esteri a Roma

LINK: <https://www.ilsole24ore.com/art/student-housing-hotel-e-uffici-asset-attrarre-investitori-esteri-roma-AENEGXXD>



Student housing, hotel e uffici, gli asset per attrarre investitori esteri a Roma. Secondo un'analisi di Jll, i volumi di investimento immobiliare, negli ultimi sei anni, risultano i più bassi delle omologhe città europee, a fronte di un Pil all'altezza delle principali capitali. Permangono la diffidenza degli operatori esteri e le lentezze burocratiche. Ma prezzi e canoni più convenienti possono offrire opportunità di Laura Cavestri 25 maggio 2023 (scaliger - stock.adobe.com) I punti chiave Le principali evidenze I singoli settori Ascolta la versione audio dell'articolo A Roma, i volumi di investimento reale, negli ultimi sei anni, risultano i più bassi delle omologhe città europee, a fronte di un Pil all'altezza delle principali capitali. È da questo assunto - corredato dai dati di uno studio che ha coinvolto oltre 70 tra i principali investitori, sviluppatori, asset manager, progettisti e

avvocati attivi nel mercato - che JLL ha presentato a Roma la ricerca 'Why Rome - Re-modelling the city'. Le principali evidenze Dall'analisi degli investimenti realizzati negli ultimi sei anni si riscontra, da un lato, una concentrazione su due sole zone (EUR e Centro Storico) e, dall'altro, una polarizzazione degli investimenti principalmente verso le asset class degli uffici e degli hotel. Da queste evidenze si prospetta una crescita lungo due traiettorie. Da un lato la diversificazione geografica degli investimenti in aree in consolidamento o in evoluzione, secondo un modello policentrico che rafforza le molteplici identità esistenti di Roma. Gli investitori sono infatti chiamati a confrontarsi con nuove geografie: si evince per esempio che tra gli investimenti previsti, il 48% del settore residenziale e il 44% dello student housing interessa la cosiddetta

'periferia storica' all'interno del GRA (grande raccordo anulare). Dall'altro la diversificazione strategica delle asset class, con un crescente interesse nei settori residenziale, logistica e hospitality, oltre che in nuovi settori in via di consolidamento, come l'healthcare. Dalla ricerca emerge, inoltre, che nella Capitale le operazioni immobiliari sono prevalentemente value add, data la necessità di sviluppare nuovo prodotto a causa della sua scarsità in tutte le asset class. L'impressione è che gli investitori siano, da un lato, frenati dai dati di assorbimento contenuti, dall'altro, incoraggiati da una domanda in crescita, attivata soprattutto da immobili di qualità e in conformità con i nuovi criteri Esg. Due potrebbero essere, gli acceleratori di crescita, che favoriranno lo sviluppo urbano della capitale: da un lato i grandi investimenti pubblici legati ad eventi quali l'Expo e

l'utilizzo dei fondi stanziati dal Pnrr, da considerarsi come catalizzatori urbani; dall'altro gli investimenti relativi al trasporto pubblico che favoriscono i transport oriented developments, soprattutto nei quartieri verso est e la zona di Ostia Lido. I singoli settori Il mercato residenziale di Roma registra un aumento della domanda interna, trainata dalla convenienza economica della città e dalla sua migliore qualità della vita rispetto ad altre aree geografiche. Nel primo trimestre 2023, il prezzo medio di vendita si è assestato intorno a 3.300 euro al mq rimanendo stabile anno/anno (10mila euro per gli immobili prime), mentre quello di affitto ha raggiunto i 175 euro al mq, in crescita del 7,5% anno su anno (380 euro per immobili prime). Sugli student housing, anche a Roma si evidenzia la mancanza di un'offerta adeguata, con il settore che sta sviluppando un significativo potenziale di investimento, soprattutto in prossimità delle grandi università e lungo le principali linee di trasporto pubblico. La mancanza di offerta da parte del mercato comporta un aumento dei costi di affitto: il prezzo medio per una stanza singola con bagno privato raggiunge i 1100 euro al mese, mentre quello per

una camera doppia supera i 500 euro mensili. Il mercato di Roma soddisfa solo il 10,5% della domanda di posti letto, questo apre grandi opportunità di investimento nel settore. L'hospitality è sicuramente l'asset class più dinamica della Capitale. Con 30 milioni di visitatori attesi per Expo 2030 il settore attrae capitali nazionali e internazionali. Sta emergendo una forte domanda di alloggi a breve e medio termine, spinta da visitatori internazionali, soprattutto legati alle attività politiche e diplomatiche. Per questo l'offerta di Roma sta aumentando, anche nel settore luxury: negli ultimi 5 anni (2018- 2022) Roma ha contato 40 nuove aperture di hotel a 5 stelle e molti altri sono in via di sviluppo. Roma è il secondo mercato logistico più importante d'Italia, in quanto serve non solo la zona locale, ma funge anche da porta d'accesso all'intero mercato del Sud Italia. Storicamente poco dotata di moderni asset logistici, a causa di vincoli morfologici e archeologici, oltre che alle norme urbanistiche, la forte domanda di spazi ha spinto una significativa attività di sviluppo, con una pipeline prevista nei prossimi 2 anni di 684mila mq. Il settore ha registrato il più alto numero

degli ultimi 5 anni: 238 milioni di euro (+25% rispetto al periodo precedente). Gli affitti prime sono in aumento a 60 euro/mq/annuo (+3,5% anno su anno). Cresce anche la logistica urbana che raggiunge uno stock totale di 806mila mq a cui se ne aggiungeranno quasi 200mila entro il 2024. Infine, il mercato degli uffici rappresenta quasi il 52% del volume totale degli investimenti immobiliari di Roma, ma ci sono margini per un'ulteriore crescita. Questo mercato è stato storicamente plasmato dalle esigenze della pubblica amministrazione, concentrata nelle aree commerciali più centrali. L'assenza, nei periodi passati, di sviluppatori internazionali e l'assetto urbanistico della città - che si caratterizza per un potenziale limitato per le nuove costruzioni - ha portato a una mancanza di asset moderni e in linea con gli standard internazionali confermando la necessità del retrofitting (riqualificazione di immobili esistenti). «Il mercato romano presenta grandi potenzialità di sviluppo per gli investimenti real estate, soprattutto in termini di diversificazione per asset class e per area geografica - ha sottolineato Barbara Cominelli, amministratore delegato di JLL -. Queste

potenzialità di crescita, favorite dall'indotto portato dai grandi eventi, dagli investimenti nella transizione digitale ed ecologica e dal Pnrr, portano con sé importanti opportunità di ritorno economico e sociale. Aspetti strategici, che possono contribuire a determinare un maggiore interesse di investitori locali ed esteri verso la città, portando importanti ritorni e mitigando il grande divario tra il potenziale di Roma e l'attuale offerta, in termini numerici e di qualità degli asset presenti sul mercato». Riproduzione riservata ©