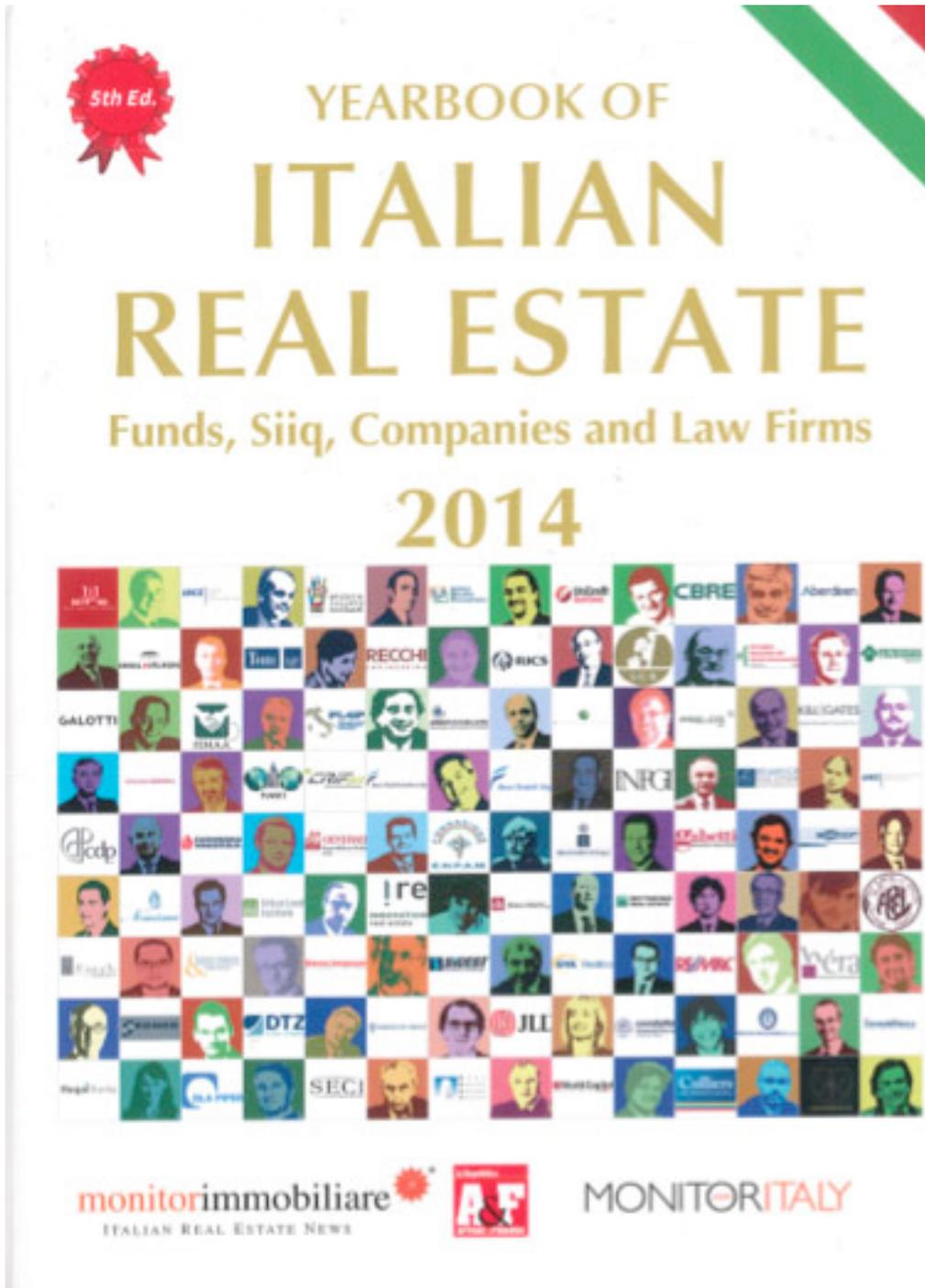


---

**TESTATA: YEARBOOK OF ITALIAN REAL ESTATE – MONITOR IMMOBILIARE**  
**DATA: GIUGNO 2014**

---



## Investing in “the residential” is beneficial for the country and also for Real Estate

Investire nella “residenza” è un bene  
per il Paese e per il Real Estate



Carola Giuseppetti  
Managing director Sidief S.p.A.

Oltre l’ottanta per cento delle famiglie italiane possiede una casa in proprietà e una su tre ne ha almeno un’altra, spesso locata. Mentre nei Paesi europei anche le società o gli investitori istituzionali sono proprietari di alloggi affittati, in Italia quasi nessuno. L’introduzione dell’equo canone (e poi di tanti altri provvedimenti) ha reso difficile

per i grandi investitori (come assicurazioni e fondi pensione) possedere e gestire patrimoni residenziali. È rimasta solo una parte di “riserva” pubblica, nell’Inps e negli IACP. Dicevamo “quasi nessuno”. Dato che sul mercato è attiva da gennaio una nuova realtà. La Sidief è una società interamente partecipata dalla Banca d’Italia, nata a Milano

negli anni Settanta per comprare e dare in locazione case ai dipendenti della Banca nelle regioni del nord. A ottobre 2013 la Banca d’Italia ha conferito a Sidief gli immobili a reddito situati prevalentemente nel centro-sud e il capitale sociale è passato da 107 a 507 milioni di euro. Il portafoglio immobiliare comprende circa novemila unità

Over 80% of families in Italy have a residential property of their own and one in three has at least one other property, which is often rented out. Whereas in other European countries many companies and institutional investors also own properties that are leased out, in Italy the number is very small. The introduction of the fair rent scheme (and subsequently many other measures) has made it difficult for large investors, such as insurance companies and pension funds, to own and manage residential holdings. There is only a small number of public bodies, such as INPS (the National Insurance Service) and IACP (Public Housing

Associations), that do this. We said “the number is very small”; for the good reason that since January there has been a new actor on the scene. SIDIEF is a company wholly owned by the Bank of Italy, which was created in Milan in the seventies for the purpose of buying and letting out properties to employees of the Bank in the Regions of the North. In October 2013 the Bank of Italy passed on to SIDIEF its profit earning properties situated mainly in the Centre and South, with the result that its capital rose from 107 to 507 million euro. The real estate portfolio of SIDIEF comprises about 9,000

units spread over 112 real estate sites, mainly for residential use (more than 80% of the floor-space), but including also shops and offices. The overall value of the properties is estimated at about 1.5 billion euro. On the Italian scene these figures make SIDIEF S.p.A. one of the main private actors owning residential real estate. The aim of the company is to manage directly its assets in a professional way that is also transparent and efficient. It wishes to carry this out, over the long term, with a view to increasing their value, with the emphasis not only on its role in terms of reducing vacancies, but also carrying out maintenance

---

**TESTATA: YEARBOOK OF ITALIAN REAL ESTATE – MONITOR IMMOBILIARE  
DATA: GIUGNO 2014**

---

distribuite su 112 complessi immobiliari, in prevalenza ad uso residenziale (oltre l'80 per cento delle superfici), ma anche negozi e uffici.

Il valore complessivo dei beni è stimato in circa 1,5 miliardi di euro.

Nel panorama italiano, questi numeri fanno di Sidief S.p.A. uno dei principali soggetti privati proprietari di residenze.

La Società vuole gestire direttamente il proprio patrimonio in modo professionale, trasparente ed efficiente, a lungo nel tempo, in un'ottica di valorizzazione

che metta in primo piano, oltre all'attività di agency per la riduzione dello sfitto, gli interventi manutentivi e di miglioramento degli edifici (per esempio l'efficientamento energetico).

Una gestione moderna, che prevede, per esempio, un Contact center con numero verde a disposizione degli inquilini 24 ore su 24, per raccogliere e gestire le richieste di assistenza di natura sia tecnica che amministrativa. Tutte le attività sono censite, organizzate e pianificate con sistemi informativi operanti su

un'unica piattaforma digitale integrata.

Riteniamo importante il tema dell'investimento nella residenza da parte degli investitori istituzionali, specialmente in questa fase, in cui la questione abitativa è tornata al centro delle problematiche sociali del Paese. Dopo un lungo ciclo di espansione della proprietà immobiliare, mai come in questi anni si è manifestata la difficoltà degli italiani ad accedere al mercato dell'acquisto, come dimostra il crollo delle compravendite residenziali, passate dal picco dei quasi



work and improvements to the buildings (for example, by increasing energy efficiency). This is a modern type of management that includes, for example, a Contact Centre with a free phone number available to tenants 24 hours a day, with the purpose of gathering and managing requests for assistance of both a technical

and administrative nature. All its activities are assessed, organised and planned by means of information systems operating on a single integrated digital platform.

We consider the subject of investment in residential properties on the part of institutional investors very important, especially in this

phase when the question of housing is once more at the heart of Italy's social problems. After a long cycle of expansion of property ownership, it has become clearer than ever in these years that Italians find it difficult to gain access to the acquisitions market, as is evident from the collapse of residential sales, which have fallen from

---

**TESTATA: YEARBOOK OF ITALIAN REAL ESTATE – MONITOR IMMOBILIARE  
DATA: GIUGNO 2014**

---

870mila scambi del 2006 ai volumi attuali, che si attestano poco sopra le 400mila unità. La restrizione del credito ha comportato politiche fortemente selettive nei confronti della clientela a rischio di insolvenza, in particolare giovani, lavoratori precari e immigrati. La domanda d'affitto è più articolata rispetto al passato, andando dalle fasce più deboli a quelle intermedie, e spesso stenta a trovare soluzioni adeguate, per esempio, alle esigenze dimensionali e soprattutto alle possibilità di spesa.

In un contesto come quello attuale è indispensabile ripensare le logiche di intervento per l'abitare e in questo l'affitto gioca un ruolo decisivo.

Nei principali Paesi del nord Europa il settore pubblico, accanto al privato, ha svolto e svolge un ruolo fondamentale nella gestione delle residenze in

affitto e di sostegno alle attività di social housing.

In Italia le politiche pubbliche hanno, piuttosto, favorito il sostegno all'acquisto dell'abitazione. Il peso della casa nella spesa sociale è stato ed è, tuttora, molto basso. Inoltre, è stata sottovalutata la portata dei potenziali investitori. Prova ne è la quota modesta di affitto sociale, attualmente pari al 3%, mentre rispetto all'edilizia residenziale pubblica, la realizzazione di nuovi alloggi è ridotta ai minimi.

Il Paese, secondo un'analisi del Censis, avrebbe bisogno di azioni di sostegno più efficaci di quelle adottate finora, per esempio in tema fiscale, per incentivare l'investimento in locazione anche da parte dei grandi privati. Infatti, uno dei principali problemi della locazione in Italia, è che il settore privato è dominato da

piccoli proprietari, mentre i soli operatori professionali sono circoscrivibili agli investitori istituzionali, il cui ruolo deve essere valorizzato, a partire dall'abitare sociale.

È ormai idea condivisa che l'affitto in Italia avrebbe bisogno di un concorso di iniziative finalizzato ad incentivare ed ampliare l'offerta a canone sostenibile, dato anche che l'ultima legge di riforma (la n. 431 del '98), non ha sortito gli effetti attesi.

In tutta Europa il problema della casa si è ormai esteso alle classi medie e la scarsità di abitazioni è un problema fortemente aggravato dalla crisi.

Il calo dei redditi e dei risparmi, la costruzione di nuovi alloggi, l'aumento del numero di famiglie, sono fattori concatenati che rendono particolarmente critica la situazione, e sui quali sono impegnati a lavorare i

a peak of nearly 870,000 transactions in 2006 to the current figures which are little over 400,000.

The restrictions on credit have led to policies that are highly selective in the case of clients at risk of insolvency, especially the young, temporary workers and immigrants.

The demand for rental properties is more wide ranging than in the past, from the weakest social bands to the intermediate ones, and has often difficulty in finding satisfactory solutions, for example, as regards size of the property and, above all, affordability. In a context like the one we are witnessing now, it is absolutely necessary to rethink

the logic of housing measures, and the cost of rent has a decisive role to play in this.

In the major countries of Northern Europe the public sector, alongside the private, has played and continues to play a fundamental role as regards the management of rented homes and the support of social housing initiatives. In Italy public policies have, instead, focused on facilitating the acquisition of residential property.

The impact of the home on social spending has been and is still today very low. Furthermore, the importance of potential investors has been played down. The proof of this

is the small amount of social renting, currently around 3%, and the fact that, compared to the building of public residential properties, the construction of new rental properties has reached its lowest level.

According to an analysis by CENSIS (the Study Centre for Social Investments), Italy needs supportive actions that are more effective than those adopted so far, for example, in fiscal terms, in order to encourage investment in renting on the part of large private investors as well.

In fact, one of the main problems of renting in Italy is that the private sector is dominated by small investors and that the only professional operators are

---

**TESTATA: YEARBOOK OF ITALIAN REAL ESTATE – MONITOR IMMOBILIARE  
DATA: GIUGNO 2014**

---

governi dei principali Paesi. Occuparsi di locazione in Italia, vuol dire avere a che fare con limiti e ritardi, ma anche con un settore dalle grandi potenzialità di crescita oggetto, in quest'ultimo periodo, di rinnovata attenzione. Sono necessari interventi normativi che equiparino, ad esempio, gli incentivi previsti per i privati anche per gli investitori specializzati. È importante che anche il settore dei fondi immobiliari (veri driver del mercato) siano spinti ad investire nella residenza, per sé, ma anche per il benessere del Paese. La Sidief, che è ancora in fase di start up, vuole inserirsi nel panorama nazionale come un operatore specializzato, leader del mercato, in grado di incrementare la redditività e il valore del patrimonio immobiliare gestito.



institutional investors, whose role needs to be enhanced, starting with social housing. It has become an accepted view that the rental sector in Italy needs a co-ordinated set of initiatives aimed at stimulating and widening supply at affordable rents, especially in view of the fact that the latest reforming law (no.431 of 1998) did not achieve the anticipated effects. All over Europe the housing issue has spread to the middle classes and the shortage of homes is a problem that has been severely aggravated by the crisis. The reduction of incomes and savings, the construction of new residential properties

and the increase in the number of families are interlinked factors that make the situation particularly critical; these factors have become the targets for action by the governments of the major countries. Involvement with renting in Italy means confronting limitations and delays, but also dealing with a sector that has huge potential for growth and which has been the subject of renewed interest recently. Changes in the law are required that will, for example, extend to

specialised investors the same incentives available to private investors. It is important that the real estate funds sector too (the true market driver) is encouraged to invest in housing, not only for its own sake, but also for the good of the country. SIDIEF, which is still in its start-up phase, aims to play a role on the national scene as a specialised operator, a market leader, and to have the ability to raise profitability and the value of the real estate assets it manages.