



Un patto generazionale per soluzioni abitative innovative

Aprile, 2025

- 1 Un nuovo mondo
- 2 Principali necessità
- 3 Student Housing
- 4 Silver Housing
- 5 Perché queste tipologie di investimento
- 6 Obiettivi
- 7 Scenari
- 8 Caratteristiche ESG degli investimenti



2.1 Un nuovo mondo



Le grandi trasformazioni politiche, sociali ed economiche in corso hanno una sempre maggiore affluenza in termini di impatto su demografia, ambiente, energia, innovazione scientifica e tecnologica, e lavoro. La pandemia ha evidenziato la necessità di incrementare le risorse da destinare a quei settori caratterizzati dalla ricerca di sostenibilità.



2.2 Principali necessità

- **Student Housing:** soluzioni abitative destinate agli studenti
- **Affordable Housing (ERS):** affitti con prezzi medi, con la fornitura di servizi di base, soprattutto destinati alle nuove generazioni
- **Assisted Living:** per senior autosufficienti, con servizi interni sia sanitari che gestionali
- **Residenze in Co-Living:** soluzioni per giovani coppie e single di mezza età



2.3 Student Housing



- Il comparto dello student housing in Italia vive una strutturale carenza di offerta di alloggi. Per il triennio 2024-27 si prevede una forte accelerazione in termini di investimenti, con una concentrazione sostanziale nelle principali città universitarie.
- La domanda abitativa è in continuo aumento e la tipologia di abitazione ed i relativi servizi è strettamente correlata al reddito percepito delle famiglie italiane. Riteniamo che l’Affordable Housing Sector avrà un ruolo chiave nel rispondere alle esigenze abitative dei prossimi anni.
- Al pari della popolazione studentesca, la carenza di offerta si riscontra anche in strutture dedicate non solo a studenti ma anche a giovani lavoratori e pensionati come: condomini sociali, residenze in co-housing etc. I trend di mercato mostrano chiaramente un calo degli acquisti di immobili da parte di questa categoria (accelerato anche dall’attuale aumento dei tassi d’interesse), che si spingono sempre più verso soluzioni in locazione, con preferenza per strutture con servizi condivisi e canoni all-inclusive.
- Strutture di questo tipo mostrano ricavi in costante crescita con tassi di occupazione prossimi al 100%.



2.4 Silver Housing



- Il Senior Living rappresenta un asset class già consolidata nei Paesi del Nord Europa principalmente per la sua valenza sociale. In Italia stanno maturando le condizioni per introdurre soluzioni residenziali che si rivolgono alle persone over 70 autosufficienti.
- L'Italia risulta essere agli ultimi posti in Europa per numero soluzioni abitative con caratteristiche dedicate a questo segmento, nonostante il trend di invecchiamento.



2.5 Perché questa tipologia di investimenti



- Fornire una risposta alle sfide di oggi, investendo in tutte quelle asset class che accompagnano il ciclo di vita dell'essere umano fino all'ospitalità di anziani autosufficienti, investendo, inoltre, in quei servizi imprescindibili per garantire la loro qualità di vita, quali la sanità, la cultura, la formazione civica e i servizi alla persona.
- Nell'attuale era digitale in cui le abitudini lavorative e abitative stanno cambiando, le interazioni interpersonali della vita reale diminuiscono sempre di più. È necessario creare opportunità per una comunità sociale oltre gli spazi, caratterizzate soprattutto da servizi tesi ad migliorare la socialità e l'assistenza delle categorie più fragili dal punto di vista economico o fisico.
- Promuovere investimenti con caratteristiche di impatto sociale e ambientale in conformità all'art. 8 del Regolamento UE 2019/2088 (SFDR).



2.6 Obiettivi

- Soddisfare il fabbisogno abitativo dei giovani con una strategia di business che mira a realizzare residenze, anche in co-living, dedicate in particolar modo al mondo young professionals, studenti, ai ricercatori e alle giovani coppie, o student housing per soddisfare il fabbisogno degli studenti fuori sede;
- Proporre soluzioni per senior auto sufficienti con un modello di residenze in co-living e assisted living con un nuovo modello di residenzialità assistita:
 1. Offrire sistemazioni a studenti e giovani coppie con prezzi accessibili e servizi all-inclusive, con l'obiettivo di offrire un posizionamento che soddisfi diversi tipi di utenti in un contesto funzionale, dotato di spazi comuni confortevoli da vivere e da condividere e che si caratterizzi per unità abitative diversificate per tipologie e tempi di permanenza, disponibilità di spazi comuni e servizi per il tempo libero;
 2. Creare di strutture abitative per i senior che siano in grado di offrire un nuovo modello di residenza assistita, centro di accoglienza diurni con servizi di natura socio sanitaria di base, non residenziale, per accudire gli anziani autosufficienti o parzialmente non auto sufficienti per l'arco della giornata lavorativa;
 3. Un processo di investimento e sostenibilità sociale.



2.7 Scenario

- Affitti in rapida crescita
- Forte investimento degli operatori per questi segmenti abitativi
- Aumento della popolazione studentesca fuori sede
- Aumento della popolazione anziana che necessita di soluzioni abitative innovative



2.8 Caratteristiche ESG degli investimenti

Le caratteristiche di promozione ESG di questi investimenti sono state individuate nell'ambito degli SDGs delle Nazioni Unite. Obiettivi di mitigazione dei cambiamenti climatici e obiettivi sociali, in linea con le principali politiche e standard nazionali e internazionali, ognuno dei quali si rivolge a un diverso gruppo di stakeholder.



Caratteristiche ambientali:

- Contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici
- Adattamento ai cambiamenti climatici
- Uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine
- Transizione verso una economia circolare
- Prevenzione e riduzione dell'inquinamento
- Protezione e ripristino delle biodiversità e degli ecosistemi

Caratteristiche sociali:

- Lavoro dignitoso, in tutta la catena dei valori (lavoratori)
- Standard di vita adeguati e benessere (consumatori)
- Comunità e società inclusive e sostenibili (comunità)



HEAD OFFICE

45 Pont Street
SW1X 0BD London
T. +44 (0) 203 427 6335
F. +44 (0) 203 427 6336
info@tendercapital.com

ITALIAN BRANCH

Via Enrico Panzacchi 6
20123 Milan
T. +39 02 4952 6333
F. +39 02 4952 7619
info@tendercapital.com

TENDERCAPITAL FUNDS PLC

3 Dublin Landings, North Wall
Quay Dublin 1, D01 C4E0
T. +353 (1) 649 2000
F. +353 (1) 649 2649
info@tendercapitalfunds.ie

TENDERCAPITAL ALTERNATIVE FUNDS PLC

3 Dublin Landings, North Wall Quay
Dublin 1, D01 C4E0
T. +353 (1) 649 2000
F. +353 (1) 649 2649
info@tendercapitalalternativefunds.ie

TENDERCAPITAL.COM

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nel presente documento non costituiscono, né formano alcuna parte di, e non devono essere interpretate come una consulenza sugli investimenti o un'offerta, un invito, un incitamento o una sollecitazione a vendere, emettere, acquistare, sottoscrivere o acquisire in altro modo azioni o altri titoli, o a intraprendere un'attività di investimento di qualsiasi tipo; inoltre, il presente documento, o parte di esso, non costituirà la base di alcun contratto, né vi si potrà fare affidamento. Solo la versione più recente del prospetto, dei regolamenti, del Kiid, delle relazioni annuali e semestrali del fondo può essere utilizzata come base per le decisioni di investimento. Questi documenti sono disponibili sul sito www.tendercapital.com, insieme alla nostra Politica ESG e alla Dichiarazione SFDR. Le informazioni, le opinioni e le stime contenute nel presente documento riflettono un giudizio alla data originale della sua stesura e sono soggette a modifiche senza preavviso. Le performance passate non costituiscono una garanzia e non sono un indicatore affidabile dei risultati futuri. I dati sulla performance non includono le commissioni e le spese addebitate al momento della sottoscrizione o del rimborso delle azioni, e le statistiche storiche sono calcolate su un minimo di 5 anni o meno in relazione alla data di lancio del fondo. In ogni caso le performance considerano un periodo di un anno. Tendercapital Ltd è autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority (Registrazione n. 540893). Tendercapital Funds Plc e Tendercapital Alternative Funds Plc sono autorizzati e regolamentati dalla Central Bank of Ireland (Registrazione n. C110112/ C110730).

