

Student housing e silver housing: opportunità e investimenti

Negli ultimi anni il mercato immobiliare europeo è stato profondamente influenzato dal rapido cambiamento dello scenario macroeconomico. L'impennata dell'inflazione registrata **tra il 2022 e il 2023 ha indotto la Banca Centrale Europea ad adottare una politica monetaria restrittiva, con un forte aumento dei tassi di interesse**, incidendo sul costo del capitale, sull'accesso al credito e sulle valutazioni immobiliari. La successiva fase di graduale riduzione dei tassi, iniziata nel 2024 e proseguita nel 2025-2026, ha modificato il quadro degli investimenti, creando condizioni più favorevoli per lo sviluppo di progetti immobiliari a lungo termine, pur in un contesto ancora caratterizzato da elevata incertezza geopolitica e volatilità dei mercati. In questo scenario, lo *speech* approfondirà come tali dinamiche influenzino **gli investimenti nei comparti del living specializzato, con particolare riferimento allo student housing**, oggi tra le *asset class* più dinamiche del *real estate* europeo. In Italia infatti il numero di studenti, soprattutto internazionali, continua a crescere, con iscrizioni totali che superano 1.8 milioni e un CAGR del 4.0%. Il numero di studenti mobili e internazionali sta crescendo ancora più rapidamente, con un tasso annuo del 4.3%. L'Italia ha il tasso di offerta di PBSA più basso di tutte le principali economie europee, con il 6% degli studenti che hanno accesso al PBSA. Sebbene questo numero stia crescendo con l'attuale *pipeline*, si calcola che ci sia ancora una significativa sotto offerta in tutte le principali città, con Milano, Torino, Bologna e Roma in testa. Questa carenza strutturale continua ad alimentare l'interesse degli investitori istituzionali. **L'intervento analizzerà inoltre il comparto del silver housing**, destinato ad assumere un ruolo sempre più rilevante alla luce dell'evoluzione demografica italiana. **Oggi circa un italiano su quattro ha più di 65 anni**, mentre l'aumento della speranza di vita e la progressiva trasformazione dei modelli familiari stanno generando una domanda crescente di soluzioni abitative indipendenti, integrate con servizi e assistenza leggera. Si tratta di un mercato ancora in fase iniziale, ma destinato a diventare uno dei principali temi di investimento del prossimo decennio.

Lo *speech* offrirà infine una lettura integrata delle prospettive del settore, evidenziando **come politica monetaria, dinamiche demografiche e sostenibilità economica stiano ridefinendo le strategie degli investitori**. In un contesto in cui la selezione degli *asset*, la qualità progettuale e la capacità di intercettare bisogni sociali emergenti assumono un'importanza crescente, **student housing e silver housing si confermano tra i segmenti più promettenti del real estate italiano**, con prospettive di sviluppo sostenute da fondamentali solidi e da una domanda destinata a crescere nel lungo periodo.

Alessandro Chiarini, Executive Director, CO-CIO Tendercapital Ltd

Con oltre vent'anni di esperienza lavorativa nell'ambito di *equity capital markets* europee a Londra, dove ha vissuto per diversi anni, per rinomate banche d'investimento, come *Panmure Gordon*, *WestLB*, *Lazard & Co.* e *Jefferies International*. Successivamente ha lavorato in Spagna presso *ACMH Ltd*, come *senior portfolio advisor* per fondi azionari *long/short*. Si è poi trasferito a Parigi, dove ha co-fondato e gestito *ADF Advisors Sas*, una società di consulenza per un fondo azionario *market neutral*. Si è laureato in Economia e gestione aziendale presso l'Università degli Studi di Roma Tor Vergata. Da oltre 15 anni fa parte di *Tendercapital*, dove è membro del Comitato Esecutivo e ricopre il ruolo di CO-CIO dei fondi UCITS e Alternativi. In questo periodo ha co-guidato il lancio e lo sviluppo delle piattaforme d'investimento del gruppo spaziando tra molteplici classi di attivo: azioni, obbligazioni, immobiliare, infrastrutture, *private equity*, energie rinnovabili, fondi di fondi e titoli di debito privato.





45 Pont Street,
SW1X 0BD - London

info@tendercapital.com

www.tendercapital.com

Alessandro Chiarini,
Executive Director, CO-CIO

alessandro.chiarini@tendercapital.com

Tendercapital Ltd

Tendercapital Ltd è una società di gestione del risparmio fondata nel 2010 e autorizzata dalla *Financial Conduct Authority (FCA)* del Regno Unito alla gestione di fondi UCITS e FIA (AIF), con ulteriore autorizzazione quale AIFM e riconoscimento da parte della *Central Bank of Ireland* per l'operatività come non-EU AIFM. Con sede principale a Londra e strutture operative a Dublino e Milano, il Gruppo opera a livello internazionale nella gestione di investimenti alternativi, *real estate*, *private equity*, *private debt* e altre *asset class* rivolte prevalentemente a investitori istituzionali e professionali.

L'attività della società è focalizzata sulla gestione attiva del capitale attraverso fondi di investimento e mandati dedicati, adottando un processo di selezione rigoroso che integra analisi finanziarie, valutazioni di rischio, *due diligence* multidisciplinari e criteri ESG. L'approccio si fonda su indipendenza gestionale, specializzazione, flessibilità operativa e costante monitoraggio dei mercati, con l'obiettivo di individuare opportunità di investimento capaci di generare valore nel medio-lungo periodo. La *mission* di Tendercapital è creare valore sostenibile per investitori e *stakeholder* attraverso una gestione professionale, responsabile e orientata al lungo termine.

La società promuove l'integrazione dei principi ambientali, sociali e di *governance* (ESG) nei processi decisionali, ritenendo che rendimento finanziario e impatto positivo possano procedere congiuntamente. In tale prospettiva, particolare attenzione è dedicata a settori quali infrastrutture, energia, salute, innovazione e sviluppo sostenibile, contribuendo alla crescita di iniziative che coniughino solidità economica, responsabilità sociale e tutela dell'ambiente.