

DoveVivo accelera sulla casa

Specializzata nella gestione di co-living e studentati, la società punta a 150 milioni di fatturato nel 2023 e a diventare leader in Europa

di Teresa Campo

È il residenziale la nuova frontiera del real estate in Italia. Proprio perché poco industrializzato rispetto all'estero, il settore presenta infatti grandi potenzialità di crescita unite ad ampi spazi per l'innovazione e quindi anche marginalità interessanti. Non solo: la componente innovativa riguarda tutti i mercati, specie per quanto riguarda i sottosegmenti del co-living e del social housing. Ed è proprio su questi che punta DoveVivo, società italiana, nel settore ormai da una decina d'anni, e oggi la più attiva in Italia. Con un obiettivo ambizioso: diventare il principale player di settore in Europa nei prossimi cinque anni. Il tutto grazie alle problematiche del comparto, e alle soluzioni che propone per superarle. «Il settore residenziale in Italia ha dimensioni almeno 9-10 volte maggiori rispetto al resto del mercato immobiliare, ma resta un investimento alternativo perché è assai poco industrializzato, nonché molto frammentato a causa anche della forte presenza di privati», spiega Valerio Fonseca, fondatore e amministratore delegato del gruppo. «Mancano quindi i grandi operatori, in grado di superare gli indubbi limiti del settore». I limiti, o meglio problemi del residenziale, si chiamano burocrazia, legislazione complessa, scarsa certezza del diritto, elementi che, insieme ai fattori di mercato, si traducono in costi e quindi in rischio. Per fare un esempio, a Milano (ma non va meglio nel resto d'Italia) chi affitta casa, su un periodo di due anni deve mettere in conto in media 3-4 mesi di sfritto con una perdita del 13-14% in termini di cano-

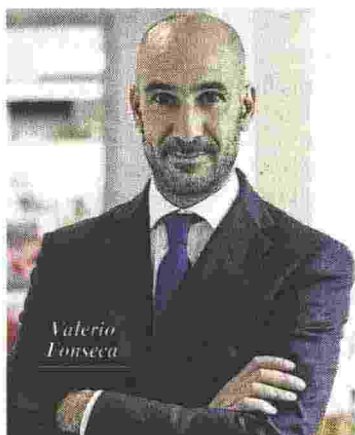
ni non percepiti e del 3-4% per la ricerca di un nuovo inquilino.

La soluzione messa a punto da Dove Vivo per superare l'impasse consiste nel prendere direttamente in locazione l'immobile dai proprietari, e riproporsi sul mercato dopo un'eventuale riqualificazione o anche frazionamento, ma soprattutto corredato di servizi. Per i proprietari (detentori di interi edifici o anche di singole abitazioni) con questa formula DoveVivo offre il vantaggio di azzerare spese e rischi: «prendendo in locazione l'immobile a lungo termine, con un contratto dunque di 4+4 anni, li solleviamo infatti dai costi di intermediazione, gestione e assicurazione, nonché dal rischio di sfritto o morosità», sottolinea Fonseca. «Percepiranno quindi una rendita prefissata, certa, in grado quindi di garantire flussi di cassa prevedibili, e senza preoccupazioni di sorta».

Agli inquilini DoveVivo propone invece ambienti moderni, ampi, ben strutturati oltre che spesso corredati da servizi aggiuntivi (quando la società gestisce l'intero edificio) che vanno dalla palestra alla lavanderia e ad altri spazi comuni «perché la vera forza di studentati

e co-living è quella di prendere in affitto una stanza ma al contempo entrare a far parte

di una comunità», prosegue Fonseca. «A tutto ciò si aggiunge un altro aspetto fondamentale che è quello della sicurezza, e che si gioca in termini di impianti a norma, contratti in regola, ambienti di qualità». Grazie al successo della formula a oggi il patrimonio in gestione di DoveVivo conta 1.200 appartamenti sparsi in 10 città, per un totale di 200 mila metri quadri e 650 milioni di valore. I dati preliminari di bilancio della società per il 2019 vedono invece ricavi per 31,5 milioni di euro (+50% sul 2018) e 5,3 milioni di ebitda (+66%), mentre l'obiettivo è di superare quota 50 milioni di fatturato già nel 2020, per arrivare a 150 milioni nel 2023. In termini di asset in gestione invece l'obiettivo è di arrivare ai 2 miliardi di euro di patrimonio. Il tutto attraverso una potenza di fuoco adeguata per effettuare gli investimenti necessari garantita dai fondatori William Maggio e Valerio Fonseca, cui l'estate scorsa si è affiancata Tikehau Capital. Non mancano altri investitori come Roberto Nicastro, ex direttore generale di Unicredit, ora investitore in imprese innovative, Francesco Perilli, a capo di Equita, Guido Rivolta, ex amministratore delegato di Cdp Equity, Maurizio Cereda, nel board del Fondo italiano per l'efficienza energetica, Fabio Troiani di Business Integration Partners. Prevista anche la crescita per acquisizioni che ha di recente visto quella delle piattaforme di affitto di case per studenti e di appartamenti in co-living Place4You, di RtmLiving e H4u. In programma anche operazioni all'estero, a partire da Francia e Spagna. (riproduzione riservata)



Valerio Fonseca

