

MF REAL ESTATE SUMMIT

ESPERTI A CONFRONTO: IL MERCATO TRICOLORE CRESCERÀ PIÙ DELLA MEDIA EUROPEA

Italia batte Ue sul mattone

Milano trascina il settore ma deve risolvere l'emergenza abitativa. Le sfide sul futuro del segmento uffici

PAGINA A CURA
DI ROSSELLA SAVOJARDO

Nonostante gli scossoni dell'ultimo biennio, il mercato immobiliare italiano quest'anno crescerà più della media europea (+3,4%) e le previsioni per il 2025 lo vedono a +4%.

All'interno del settore le situazioni sono poi diversificate per asset class, ognuna con proprie sfide. A fotografare così il comparto è stato Mario Breglia, fondatore e presidente di Scenari Immobiliari, aprendo la terza edizione di *MF Real Estate* che ha visto riunirsi gli esperti del settore per un confronto su come sta cambiando il settore. Nel residenziale, ad esempio, il nodo che si ritrova ad affrontare Milano, il mercato che fa da traino al comparto, è legato alle vicende giudiziarie sull'urbanistica che dovrebbero essere sbrogliate dal Salva-Milano. Un problema su cui l'assessore alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano, Giancarlo Tancredi, auspica si trovi una soluzione entro l'anno. Anche se Milano è il centro attrattore bisogna però ricordarsi di guardare all'intero Paese,

secondo Giulio Bucini, professore del Trinity College di Dublino. Di fronte a problemi come quello della crisi abitativa delle grandi città potrebbero tornare in auge le periferie, con «città come Piacenza o altre realtà ad alta qualità della vita che diventeranno sempre più attrattive», racconta Kastriot Ca-



Lorenzo d'Ercole
Covivio



Alessandro Busci
Prelios Sgr



ra, ad di Kcimmobilgest. Dall'altra parte le grandi città stanno già lavorando sulle difficoltà emergenti attraverso grandi progetti di riqualificazione come quello di Mind, nel capoluogo lombardo, sul quale Fabrizio Zichichi, executive project director, ha spiegato come si stia concretizzando la partnership tra pubblico e privato.

Il proptech nazionale conta già oltre 400 startup

La digitalizzazione dilaga anche nel comparto immobiliare. Dalla quarantina di start-up proptech del 2018, i dati oggi parlano di oltre 400 realtà attive nel settore, secondo i dati forniti da Andrea Ciaramella, co-fondatore e coordinatore di Italian PropTech Network. «Oggi riusciamo a dare all'industria immobiliare le tecnologie per comprendere i dati che si raccolgono sugli edifici, creando strumenti adatti per lavorarli», racconta ad esempio Luke Brucato, chief strategy officer di Immobiliare.it Insights. Realtà come Contract District Group sono invece riuscite «a vincere la sfida di rompere il tipico processo di acquisto dei clienti immobiliari utilizzando invece nuovi tipi di esperienze», racconta Lorenzo Pascucci, fondatore e ceo del gruppo. Il settore



Luke Brucato
Immobiliare.it Insights

del real estate nel complesso però, secondo Angelica Donati, presidente Ance Giovani «ha ancora una resistenza strutturale e culturale. Quella strutturale è un retaggio storico, il comparto è artigianale, quello culturale viene da un'età media avanzata». Parlando di processi di cambiamento, nel corso dell'evento si è discusso anche del crowdfunding e del nuovo regolamento europeo. «Il settore immobiliare in questo caso è stato quello che ha tenuto di più, anche se la raccolta è ancora piccola con più di 600 milioni raccolti», ha evidenziato Valentina Lanfranchi di Aifi. Adela Kito, head of underwriting di Solution Bank, si aspetta che nel 2025 il risparmio su questi strumenti «proseguirà, se non aumenti, i volumi visti fino ad ora». (riproduzione riservata)



Mauro Mordini
Iwg



Maurizio Cinà
Credit Glorius

Dall'analisi condotta da Asso-lombarda, Carlo Capra sottolinea come il capoluogo emerga ancora come una città intermedia in termini di investimenti, distinguibile per alcuni aspetti come per l'interesse verso gli uffici. Fuori dal residenziale gli uffici si trovano a dover affrontare gli effetti post-pandemia. «Un impatto che in Italia abbiamo risentito meno rispetto ad altre cit-

tà nel mondo», ha spiegato Lorenzo d'Ercole di Covivio ma che, secondo Alessandro Busci di Prelios Sgr, «non riguarda solo il rimbalzo dello smart-working ma di un nuovo modo di concepire l'ufficio». In scia a ciò aziende come Iwg hanno modificato il loro piano di espansione e sono pronte adesso ad aprire, da marzo prossimo, tre nuovi piani all'interno dell'iconica Torre Velasca a Milano, come racconta il country manager Italia, Mauro Mordini. Nonostante i cambi di paradigma Emanuele Bellani, ceo di Yard Reaas, è convinto che as-

set class come uffici e logistica continueranno a crescere, con gli investitori che ora vedono l'Europa come un'unica piattaforma e che hanno come oggetto le singole città. A fronte però di tutti gli investimenti possibili, anche nel comparto immobiliare è essenziale una gestione del rischio per proteggere il capitale. «Bisogna dare all'investitore certezza, a timing necessari, il rendimento previsto. La gestione della negoziazione ruota su questi punti», ha spiegato Maurizio Cinà, architetto di Credit Glorius. Anche in questo contesto però restano dei nodi. Federico Lione, fondatore dello studio legale Lione Sarli, evidenzia che «rispetto alla normativa europea, c'è una carenza in quella italiana in cui è disciplinato il ruolo del gestore del credito ma non dell'avvocato». (riproduzione riservata)

Tech e rigenerazione ridisegnano edifici e spazi interni

In un mercato in cui sostenibilità e digitalizzazione diventano centrali, il ricorso a materiali ecologici e nuove tecnologie è fondamentale. In questo contesto realtà come Rbm More hanno iniziato a sviluppare soluzioni come quelle climatiche per l'abitare. «Ora portiamo l'esperienza industriale con cui si realizzano i sistemi all'interno dei cantieri come prodotto finito», ha raccontato il sales manager Massimo Villa. Altre realtà come Unox Casa ha invece sviluppato tecnologie per portare i forni professionali degli chef stellati a casa di tutti. Nell'ambito dello spazio domestico si sta quindi affrontando il nuovo parametro di tempo e spazio e così gli architetti, spiega Giuseppe Joi Donati dell'Assoarchitetti Lombardia «devono affrontare diverse sfide nella progettazione degli smart building». «Sono i prodotti più tecnologici e esperienziali a consentire di rispondere alle nuove esigenze», spiega Barbara Camocini, professoressa del Politecnico di Milano. La necessità però è di «considerare non solo l'estetica ma anche la funzionalità degli edifici, quelli più sostenibili sono quelli più che dureranno negli anni», secondo Giuseppe Tortato, fondatore di Giuseppe Tortato Architetti. Così come negli altri

settori anche in questo comparto «l'intelligenza artificiale è un grande strumento», ricorda Graziella Schiavone dell'Associazione Italiana Professionisti Interior Designers, «che però non può e non deve sostituire la progettazione del professionista quanto aiutarla a raggiungere risultati elevati». Le proposte per definire le strategie di crescita del settore non mancano. «Abbiamo richiesto al governo di collaborare per elaborare una strategia di sviluppo e digitalizzazione degli immobili», ha spiegato Domenico Di Canosa, presidente di Smart Buildings Alliance. C'è fiducia in questo senso sulle nuove leggi sulla rigenerazione urbana. «Stiamo guardando con molta attenzione alla legge sulla rigenerazione urbana. Sono fiducioso che con questo intervento legislativo si possa dare una spinta a interventi che in alcune zone d'Italia sono necessari», ha concluso Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. All'evento sono intervenuti anche Paolo Crisafi di Remind, Alessia Bezzocchi dell'Università Bicconi, Lorena Pellissier, partner di Belluzzo International Partners, Angelo Artale, direttore generale di Finco e Marco Montagnani di R Collection Hotels. (riproduzione riservata)



Massimo Villa
Rbm More

settori anche in questo comparto «l'intelligenza artificiale è un grande strumento», ricorda Graziella Schiavone dell'Associazione Italiana Professionisti Interior Designers, «che però non può e non deve sostituire la progettazione del professionista quanto aiutarla a raggiungere risultati elevati». Le proposte per definire le strategie di crescita del settore non mancano. «Abbiamo richiesto al governo di collaborare per elaborare una strategia di sviluppo e digitalizzazione degli immobili», ha spiegato Domenico Di Canosa, presidente di Smart Buildings Alliance. C'è fiducia in questo senso sulle nuove leggi sulla rigenerazione urbana. «Stiamo guardando con molta attenzione alla legge sulla rigenerazione urbana. Sono fiducioso che con questo intervento legislativo si possa dare una spinta a interventi che in alcune zone d'Italia sono necessari», ha concluso Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. All'evento sono intervenuti anche Paolo Crisafi di Remind, Alessia Bezzocchi dell'Università Bicconi, Lorena Pellissier, partner di Belluzzo International Partners, Angelo Artale, direttore generale di Finco e Marco Montagnani di R Collection Hotels. (riproduzione riservata)

Affitti brevi e housing sociale le risposte ai bisogni abitativi

Gli affitti brevi così come il housing sociale sono due delle nuove soluzioni alternative alle esigenze delle città. Su entrambe però non mancano le perplessità. Gli affitti brevi sono un'alternativa alla locazione di medio e lungo termine? E soprattutto che impatto hanno sul mercato degli affitti? Elena Molignoni, head of real estate di Nomisma, spiega come le locazioni brevi siano per lo più concentrate nei centri storici invece che nelle periferie, un fenomeno attribuibile allo spopolamento dei centri storici precedente però all'avvento delle locazioni brevi a uso turistico. «Non sono state le locazioni brevi ad aver spopolato il centro della città. L'impatto consiste più che altro sui canoni: quelli praticati dagli affitti brevi concorrono a un aumento dei canoni a medio o lungo termine che a quel punto però interessano il comune e non solo le sue zone centrali». Nel conflitto tra affitti brevi e locazioni a medio o lungo termine, Marco Grumetti, vicepresidente vicario della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, ritiene che «la radice del problema sia la forma dei contratti di locazione, non solo per la durata ma anche per il pagamento e per il rientro del possesso dell'edificio alla fine contratto o in caso di morosità». Per Luca Capodiferro, vicepresidente vicario nazionale e presidente del Centro Studi di Confabitare, affitti brevi e housing sociale «possono coesistere perché rispondono a istanze diverse». «L'housing sociale si fa ma non tutti hanno le idee chiare su come deve essere fatto», spiega l'esperto. «La locazione breve può e deve essere una risposta fondamentale per il mercato, a patto che si capiscano questi business e a chi si rivolgono. Gli affitti brevi potrebbero rispondere a tante necessità ma è una soluzione vituperata solo perché in competizione con l'alberghiero. In realtà si rivolgono a due domande differenti». (riproduzione riservata)