

MILANO REAL ESTATE WEEK 2022

SFIDE E OPPORTUNITÀ DEL MATTONE NEL PRIMO GIORNO DELLA RASSEGNA DI CLASS EDITORI

Il real estate è al giro di boa

Dopo tre trimestri da record il settore è alle prese con inflazione e costi dei materiali. Per superare le avversità il focus è puntato su transizione energetica, fattori Esg e città policentriche e attraenti

DI MARCO CAPPONI

In un anno in cui rincari energetici, costi delle materie prime e inflazione galoppante stanno mettendo sotto stress la quasi totalità delle filiere produttive e dei servizi, il real estate è al giro di boa. Dopo tre trimestri da record il giro d'affari del mattone italiano ha superato i 9 miliardi di euro e, se il trend fosse confermato, a fine anno supererebbe il massimo storico di 12 miliardi. Ma le incertezze sono molte e per superarle bisognerà fare affidamento sui campioni del settore e imitare le esperienze virtuose, di cui Milano è centro nevralgico a livello nazionale. Questo il focus della tre giorni Milano Real Estate Week, rassegna di *Class Editori* in onda su Class Cnbc, www.milanofinanza.it e Zoom a partire da ieri. Non a caso Paolo Panerai, editor in chief e ceo di *Class Editori*, ha aperto i lavori ricordando che, se «fino a qualche anno fa i simboli di Milano erano il grattacielo Pirelli e la torre Velasca, oggi chi guarda la metropoli vede una skyline straordinaria». Questo grazie alla «rigenerazione, che non significa creazione da zero, quanto piuttosto evoluzione continua». Gli ha fatto eco Giancarlo Tancredi, assessore alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano, che ha citato tre parole chiave: «la città deve essere policentrica, quindi deve svilupparsi come un sistema di poli dove le reti sono quelle infrastrutturali, responsabile, perché ogni progetto deve avere una componente sociale e di sostenibilità ambientale; e attrattiva, con progetti di rafforzamento del sistema culturale, universitario, sportivo, preparando la città per le Olimpiadi di Milano-Cortina 2026». Tutti gli attori del settore si devono confrontare con un conte-

Giuseppe Amitrano
DilsAlessandro Busci
Prelios sgr

È trapeolato ottimismo anche dall'intervento di Giuseppe Amitrano, amministratore delegato di Dils: «Restiamo ottimisti per una ragione: la parola chiave è transizione energetica, e l'immobiliare a oggi pesa per il 40% dell'inquinamento globale. Il patrimonio immobiliare italiano è il più antico d'Europa, ma antico vuole dire anche, a volte, obsoleto». C'è pertanto «una necessità di transizione enorme, e questo nel lungo periodo ci rende positivi per il settore». Un pensiero analogo a quello espresso da Alessandro Busci, head of fund management di Prelios sgr: «C'è una correlazione positiva tra inflazione e real estate, una macro asset class difensiva nei confronti del caro-vita». Ma con gli attuali

Sostenibilità e sport, la città che guarda al futuro

di Gaudenzio Fregonara

Guardare al futuro significa soprattutto riuscire a raggiungere la sostenibilità, come ha appena fatto il quartiere di Porta Nuova a Milano ottenendo una doppia certificazione. «Quella ottenuta dal quartiere di Porta Nuova è una certificazione sia Leed che Weel e la particolarità è che è il primo quartiere a ricevere la doppia certificazione», ha sottolineato Manfredi Catella, founder e ceo di Coima, «un grande risultato per Milano e per l'Italia in termini di sostenibilità». Ma come sarà la Milano del futuro? «Ora la città si trasforma in modo più vicino alle esigenze», ha affermato Andrea Boschetti, founder and art director di Metrogamma, «dovrà diventare più lenta e a misura d'uomo, e la scommessa è capire se ci riuscirà». Secondo Mara Seretto, co-founder di Migliore+Servetto Architects fondamentale è l'attenzione «all'incrocio sempre più frequente fra commercio e cultura» e bisogna puntare sulla

Manfredi Catella
Coima Res

«sostenibilità culturale». «Milano dopo Expo e dopo, purtroppo il Covid, è piena di disuguaglianze: ci si focalizza sempre più verso il centro ignorando la periferia», ha invece sottolineato Giovanna Forlanelli Rovati, presidente della Fondazione Luigi

Rovati. «Per questo noi abbiamo costruito un museo in un vecchio palazzo nobile, per creare un luogo per tutti e accessibile a tutti». Ma la qualità della vita in una città si sposa anche con il benessere e lo sport. Ad esempio a CityLife sta nascendo un padel pavillion. All'guida del progetto City Padel Milano c'è l'ex calciatore Demetrio Albertini: «Nel 2017 c'erano quattro campi a Milano», ha spiegato l'ex milanista, «oggi la risposta degli appassionati e della città agli investimenti in questo sport è la migliore possibile». (riproduzione riservata)

sto economico sfidante. Silvia Rovere, presidente di Confindustria Assomobiliare, ha evidenziato che «nel real estate le politiche monetarie restrittive sono un problema, perché incremento dei tassi e sospensione dei

quantitative easing rappresentano una contrazione della liquidità disponibile». Non va però dimenticato, ha precisato il presidente e fondatore di Scenari Immobiliare, Mario Breglia, che nonostante i venti contrari

«la spinta della domanda rimane fortissima: il mercato sta reggendo e reggerà la sfida dei prossimi anni; dobbiamo solo augurarci che la situazione macro e geopolitica non peggiori ancora».

elementi di incertezza, ha aggiunto, «i fattori Esg non sono più un cosiddetto nice to have, bensì la base con la quale stare sul mercato, perché consentono una sostenibilità economica nel lungo periodo dell'investimento». Infine Regina De Albertis, presidente di Assimpredil Ance, ha presentato un'istanza per tenere sotto controllo i costi di costruzione in aumento: «Facciamo fatica a fare budget realistici dei costi, perché non sappiamo se e quanto i prezzi continueranno a crescere. Come associazione chiediamo che i prezzi siano fatti in modo dinamico, e vengano aggiornati in automatico sulla base di coefficienti». (riproduzione riservata)



Della Posta (Invimit): abbiamo un'Italia a due velocità, il 55% della rigenerazione urbana in Italia si fa in Lombardia

Mind, il quartiere dell'innovazione a Milano

DI CARLO BRUSTIA

Tra i più grandi esempi di costruzione e rigenerazione urbana c'è l'area di Arexpo, dove si è tenuto l'Expo del 2015 e dove sta nascendo il nuovo quartiere milanese dedicato all'innovazione. «Su Arexpo ora c'è una partnership con Invimit per investire con capitale paziente», ha spiegato Stefano Minini, project director di Mind Lendlease intervenendo all'evento Milano Real Estate Week 2022. «Oltre un terzo del sito è già operativo oggi, noi abbiamo messo in campo il village con

aziende sul life science come Astrazeneca. Un vero e proprio pezzo di città che sta nascendo».

Al progetto collabora anche Plusvalue. «Abbiamo identificato Mind fin dal 2015», ha sottolineato Fiorenza Lipparini, co-founder & managing partner di Plusvalue «e abbiamo contribuito al progetto sostenendo Lendlease nello sviluppo della strategie di impatto sociale e

Giovanna Della Posta
Invimit

ambientale, oltre che di innovazione». E a scommettere su progetti come questo è soprattutto Invimit. «Quando si parla di rigenerazione urbana in Italia il 55% lo fa la Lombardia quindi abbiamo ancora sul real estate un'Italia a due velocità», ha però avvertito Giovanna Della Posta, ad di Invimit. «Questo è figlio del fatto che le infrastrutture e i veicoli con cui si arriva sul mercato sono diversi. Noi stia-

mo innovando portando anche al Sud la nostra mentalità».

L'impegno di Invimit è forte. «Abbiamo decuplicato i valori di transito rispetto al triennio precedente a parità di struttura. Per fare ciò abbiamo utilizzato delle leve importanti, la prima tra tutte quella di utilizzare dei veicoli finanziari fiscalmente efficienti e su cui l'investitore acquista quote del veicolo. All'interno del veicolo l'investitore trova gli asset», ha concluso Della Posta, sottolineando che «questo è innovativo ma anche un modo per parlare la stessa lingua dell'investitore». (riproduzione riservata)