

Direzionale. Dai fondi stranieri al sultano del Brunei: in due anni investiti 4 miliardi

L'immobiliare torna a far gola

■ A tutta velocità, in controtendenza sul resto d'Italia. Il mercato immobiliare direzionale della Città metropolitana milanese registra una variazione annua delle transazioni del 35,3%, a fronte di un decremento medio del 3,4% per il resto del territorio metropolitano. I prezzi medi degli uffici alla fine dell'anno scorso si sono attestati a 4.357 euro al metro quadrato, in leggero incremento (+0,2%) sull'anno precedente. Lo confermano le rilevazioni congiunte di Assolombarda, Camere di Commercio di Milano e Monza e Brianza, Nomisma, Tema e Fimaa Milano Monza e Brianza.

Nel 2016, secondo un rapporto di Scenari Immobiliari, l'incremento di superficie scambiata ha superato del 14,3% i valori conseguiti l'anno precedente, arrivando a quota 320 mila mq (erano 280 mila nel 2015).

Nell'ultimo biennio nel capoluogo lombardo si sono registrati investimenti di provenienza estera per oltre 4 miliardi di euro, la metà di quanto investito in tutto il Paese. Le previsioni (sulla base delle indicazioni raccolte tra gli operatori) parlano di cifre superiori nel prossimo biennio.

Gli acquisti dell'ultimo trien-

nio riguardano uffici per quasi il 60%, seguiti da commerciale e da trasformazione delle aree. A trainare le compravendite sono soprattutto i fondi, decisi a puntare su riqualificazioni e rigenerazione urbana: secondo Scenari Immobiliari, hanno oggi in portafoglio (in tutta Italia) circa 24,5 miliardi, di cui 8 negli uffici, 8,7 nel retail e 3,5 in hotel e ospitalità.

LE COMPRAVENDITE

Nel 2016 la superficie scambiata nei contratti è arrivata a 320 mila mq, in crescita del 14,3% sull'anno precedente

Uno degli esempi più recenti dell'attivismo dei fondi, a Milano, è la riqualificazione di piazza Cordusio, appannaggio della cinese Fosun e delle americane Hines e Blackstone, quest'ultima assoluta protagonista a Milano. Significativi, però, anche gli investimenti di altre realtà made in Usa, come Cerberus, Barings e Texas Pacific Group. Il fondo sovrano del Qatar, invece, ha rotto gli indugi nel 2006, con l'opera-

zione legata all'hotel Gallia, e poi ha allargato la sua presenza rilevando recentemente, da Hines, il 100% di Porta Nuova. Sempre nell'ospitalità, il Principe di Savoia è di proprietà del sultano di Brunei, mentre sono attivi, in Italia, anche fondi inglesi, francesi e tedeschi, questi ultimi in arretramento rispetto al passato. Anche tralasciando il rinascimento degli ultimi anni, il bacino di riferimento è ampio: la Città metropolitana di Milano vanta una dotazione di uffici stimata in oltre 14 milioni di mq, di cui oltre 10 a Milano e 3,7 nel resto del territorio.

Il positivo trend direzionale coinvolge anche gli immobili industriali: secondo l'Osservatorio congiunto di Assolombarda le compravendite sono in calo nel capoluogo, ma aumentano nel resto del territorio, con una variazione annua dell'1,6%. In 5 anni l'andamento delle imprese della Città metropolitana si è mantenuto positivo: i flussi di iscrizioni di nuove attività (circa 24 mila nuove imprese l'anno) hanno superato le cessazioni, con un saldo positivo pari in media a circa 6.770 nuove iscrizioni all'anno.

M. Me.

© RIPRODUZIONE RISERVATA