

# Real estate, Hines punta San Siro A Milano la corsa dei fondi Usa

## REAL ESTATE

Entro metà 2019 è atteso il passaggio da Snaitech al colosso americano

A Invesco il garage Traversi in San Babila, ora va in gara l'ultimo pezzo di Porta Nuova

Paola Dezza

Hines punta su San Siro. Dove è pronto a compiere il primo passo di un progetto di riqualificazione che può valere fino ai 400 milioni. D'altronde oggi la nuova corsa dei grandi investitori al mercato immobiliare italiano abbraccia lo sviluppo e le grandi riqualificazioni urbane. Per il momento solo in poche esecuzionate città, con Milano che ancora una volta fa da capofila.

La città è oggi teatro del rilancio del mercato immobiliare italiano, i prezzi residenziali stanno salendo e le compravendite sono in crescita dal 2013. Milano sta cambiando volto rapidamente e, dopo aver accolto qualche anno fa i grandi complessi di Citylife e Porta Nuova, aspetta adesso riqualificazioni in partenza o in attesa del via definitivo.

Da Milano sesto, dove Hines e Prelios stanno facendo pressioni per entrare nella gestione e nel coordinamento dello sviluppo immobiliare di un'area di 1,4 milioni di metri quadrati fino a Milano Santa Giulia dove Risanamento e gli australiani di Lendlease attendono l'ok definitivo del Comune per partire con i lavori per realizzare residenze e soprattutto l'Arena che potrebbe ospitare parte delle gare se il tandem Milano-Cortina dovesse diventare sede olimpica.

Non pochi gli altri progetti sullo scacchiere. In primis l'acquisizione da parte del colosso americano Hines di un'area di Snai a San Siro. Si tratta dell'area ex trotto, circa 45 mila metri quadrati, a due passi dallo stadio. Un'intesa è stata raggiunta soggetta ad alcune condizioni ed entro il primo semestre 2019, secondo indiscrezioni, ci dovrebbe essere il passaggio di proprietà tra il colosso Usa e Snaitech. Dove sorgeva l'ex trotto arriveranno quindi servizi ancillari allo stadio, dai

negozi al museo, dai club delle squadre di calcio milanesi ai ristoranti, affiancati da residenze, nel lotto sud vicino alla metro, tra cui senior living da mettere in affitto. Inter e Milan dovranno scegliere se demolire lo stadio attuale e realizzarne uno nuovo dove oggi ci sono i parcheggi o rifare quello esistente. Le squadre hanno inviato, infatti, una lettera al Comune per chiedere maggiori volumetrie proprio qui. Ancora da definire tra Hines e il Comune la destinazione d'uso dell'area, che ne determinerà il valore. L'intera operazione potrebbe essere nell'ordine dei 300-400 milioni.

Le riqualificazioni di grandi aree a Milano interessano tre milioni di metri quadrati, se si tiene conto anche degli ex Scali ferroviari, nell'orizzonte dei prossimi cinque anni. Intanto i grandi investitori continuano a fare shopping. Ubs ha appena acquistato per 120 milioni di euro il complesso La Forgiatura, un campus integrato di rigenerazione urbana a elevata efficienza energetica in area Certosa. Qui sono stati recuperati 15 mila metri quadrati di archeologia industriale, ai quali si sono aggiunti altri 10 mila metri quadrati di nuove costruzioni.

Ha cambiato proprietà anche il Garage Traversi, dietro San Babila, passato da un fondo di Bnp Paribas real estate a Invesco per circa cento milioni. Chiuso da oltre un decennio, il palazzo è passato più volte di mano, da Aedes a Risanamento, per finire poi al Banco Popolare. Nell'edificio Gva Redilco, incaricata della commercializzazione degli spazi, inizierà a inserire da subito dei temporary store.

Per acquisire l'ex sede Boeriger in zona Porta Romana si danno battaglia, invece, Coima ed Ardian. Qui il bando per l'ex Scalo cambierà volto a un'area in grande fermento, da quando Fondazione Prada e Symbiosis ne hanno iniziato la riqualificazione.

Ma la gara che tiene tutti con il fiato sospeso è quella relativa all'immobile del Comune in via Pirelli 39, il palazzo che sovrasta ponte Melchiorre Gioia. Il 29 marzo si terrà l'asta con prezzo base di 87,5 milioni, oltre 18 milioni per l'annessa area parcheggio. Una gara a cui parteciperanno tutti i big per portarsi a casa uno degli ultimi pezzi di Porta Nuova sul mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I GRANDI DOSSIER



### La Forgiatura

Il colosso svizzero Ubs ha appena acquistato per un prezzo di 120 milioni di euro il complesso La Forgiatura, un campus integrato di circa 30 mila metri quadrati di rigenerazione urbana a elevata efficienza energetica in area Certosa. Qui sono stati recuperati 15 mila metri quadrati di archeologia industriale, ai quali si sono aggiunti altri 10 mila metri quadrati di nuove costruzioni.

### Il Garage Traversi

Dietro San Babila, Garage Traversi

è passato da un fondo di Bnp Paribas real estate a Invesco per circa cento milioni. Chiuso da oltre un decennio, il palazzo è passato più volte di mano, da Aedes a Risanamento, per finire poi al Banco Popolare. Nell'edificio Gva Redilco, incaricata della commercializzazione degli spazi, inizierà a inserire da subito dei temporary store

### Il trotto di San Siro

L'intesa per l'acquisizione da parte del colosso americano Hines di un'area di Snai a San Siro



è stata raggiunta ed entro il primo semestre 2019, secondo indiscrezioni, ci dovrebbe essere il passaggio di proprietà tra il colosso Usa e Snaitech. Dove sorgeva l'ex trotto arriveranno quindi servizi ancillari allo stadio, dai negozi al museo, dai club delle squadre di calcio milanesi ai ristoranti, affiancati da residenze, nel lotto sud vicino alla metro, tra cui senior living da mettere in affitto. L'intera operazione potrebbe comunque essere nell'ordine dei 300-400 milioni.

## IMMOBILIARE

# I capitali internazionali dominano il settore

Una bilancia che pende sempre più verso i capitali esteri. Nel mercato immobiliare italiano si è assistito negli ultimi anni a una incessante crescita della presenza dei soggetti internazionali, mentre i capitali domestici sono sempre più marginali. A dimostrarlo è il trend in atto dal 2013, con l'ultimo risultato nel 2018 di un 65-70% di investimenti che fanno capo a soggetti internazionali. Una bella fetta degli oltre 8 miliardi di volumi registrati a fine 2018.

Il ruolo degli investitori italiani potrebbe diventare più importante in futuro. Siamo comunque lontani dal 2007, quando grazie a una maggiore leva presente sul mercato i volumi esteri e italiani si equivalevano. «Negli ultimi dieci anni si è arrivati quasi al 75% di volumi esteri - spiega Carlo Vanini di Cushman & Wakefield - Gli

investitori italiani ci sono, ma quando il mercato milanese ha iniziato a crescere a doppia cifra e i rendimenti sono scesi (oggi i prime yield sono al 3,5% netto contro il 5% di qualche anno fa) si sono dovuti fermare». Generali è molto concentrata sull'estero, ha infatti chiuso a fine 2018 un deal da 600 milioni in Francia acquistando 53 immobili affittati a Monoprix. Anche i fondi pensione sono attivi, come Cassa forense che tramite Fabrica Sgr lo scorso dicembre ha acquisito un portafoglio di immobili di Beni Stabili, mentre Enpam a Roma ha comperato per circa 270 milioni due edifici direzionali. Capitale italiano si potrebbe celare dietro a Sgr straniere come Axa e Ubs, ma qui i dati non sono pubblici. «La propensione al rischio degli investitori internazionali è

superiore a quella del capitale italiano e i capitali esteri da globali spostano masse di decine di miliardi e nella diversificazione dell'asset allocation ci deve essere anche una quota italiana», commenta Giuseppe Amitra di Redilco. «Il progressivo incremento di capitale internazionale nel nostro mercato riconduce al reinserimento dell'Italia nelle asset allocati degli investment manager», dice Paolo Bellacosa, partner di Vitale & Co. Real estate. «Corrente progressivo ritorno degli investitori internazionali nella industria immobiliare, strano anno di crisi post 2008, è torinese crescere sia nel mondo dei servizi immobiliari, delle Sgr e degli manager».

© RIPRODUZIONE