

INCHIESTA

Immobiliare. Assimpredil-Ance: «Nei prossimi anni la città cambierà volto. La liquidità disponibile è record»

Il Rinascimento di Milano: piani d'investimento per 10 miliardi

Paola Dezza
MILANO

Proiettata nella top five di un investitore del calibro di Hines, saprà Milano mantenere le aspettative? Tra gli ottimismo che rispondono con fiducia e, invece, le Cassandre che ricordano le variabili esogene - dalla geopolitica alla recessione - che potrebbero minare il futuro, la percezione del balzo che il capoluogo lombardo è pronto a fare, e in parte sta già facendo, si ha contando sul terreno i progetti di riqualificazione immobiliare e di sviluppo in corso o in fase di avvio.

Il colosso Usa Hines ha deciso di scommettere sulla città e nella nuova strategia appena inaugurata e che anticipa al Sole 24 Ore, pianificazione che valuta i grandi centri urbani sui quali investire piuttosto che le Nazioni, Milano è al quinto posto della classifica europea, preceduta da Londra, Parigi, Berlino e Dublino.

«Milano è al 15esimo posto nel mondo, tra le 20 città più interessanti», spiega Mario Abbadessa, country manager di Hines in Italia. «In questi centri abbiamo deciso di più che raddoppiare la nostra esposizione. A Milano, dove oggi abbiamo investito poco meno di 1,5 miliardi di euro, investiremo altri tre miliardi entro il 2021». Nel mondo Hines vuole aumentare l'asset under management dagli attuali 110 fino a 150 miliardi nei prossimi cinque anni.

Perché la città all'ombra della Madonna piace agli investitori esteri? «Il mercato è attrattivo perché decorrelato dall'economia del Paese - dice ancora Abbadessa -. La disoccupazione è più bassa che nel resto d'Italia e la ricchezza del singolo è elevata. Non solo. Lo stock del prodotto immobiliare è inferiore alla domanda. Una opportunità per noi che siamo sviluppatori».

A Milano dopo una prima fase di scommesse opportunistiche su prodotti immobiliari a sconto in coda alla crisi del real estate, è seguita la riscoperta prima dei "core" asset (edifici a reddito) e poi del value added (immobili da riqualificare) e adesso si torna allo sviluppo. Grandi operazioni che riguarderanno riqualificazioni urbane in diverse aree della città. Alcune ancora da definire sulla carta. Come Milanosesto, un'area da 1,1 milioni di mq (un milione di Slp, superficie lorda di pavimento) nei quali Hines sarà coinvolta come coordinatore dei lavori una volta definita l'uscita di Davide Bizzi (in trattativa con Intesa Sanpaolo che del progetto è il principale finanziatore), fino alla zona

sud, attorno all'ex Scalo di Porta Romana. Qui Covivio porta avanti i lavori del centro direzionale Symbiosis, è in atto la gara per aggiudicarsi l'ex sede di Boehringer e arriverà uno studentato nell'ex consorzio agrario. Covivio, inoltre, lavora in cordata con Prada per partecipare al bando dello Scalo.

Lo scorso anno a Milano sono stati investiti 2,8 miliardi secondo Rca (Real capital analytics), nel 2017 erano stati circa 4,3 miliardi. Si stima che nei prossimi cinque anni gli investimenti cambieranno il volto a quasi quattro milioni di mq di aree. Secondo Scenari Immobiliari da qui al 2024, le principali trasformazioni urbane già avviate riverseranno sul mercato immobiliare una superficie complessiva di 730 mila mq per il valore di circa 2,4 miliardi di euro, concentrati nel direzionale e commerciale (29%). Sempre secondo Scenari Immobiliari da oggi al 2029 saranno realizzati nuovi progetti per un valore complessivo di 5,5 miliardi di euro. In tutto quasi otto miliardi di investimenti relativi ad aree da realizzare (sono escluse le riqualificazioni di edifici). Che con gli investimenti appena pianificati da Hines fanno superare la soglia dei dieci miliardi.

Nel centro storico oggi ci sono più di dieci progetti di riqualificazione in corso, da Palazzo Broggi al progetto di Goldman Sachs in zona Corso Vittorio Emanuele. «C'è molto da fare - dice ancora Abbadessa -. Basta pensare a piazza Diaz, via Mazzini, via Larga, tutte zone da recuperare». Ampie riqualificazioni di uffici per le quali qualcuno si domanda se ci sia così tanta richiesta. La corsa ormai è partita. Porta Nuova e aree limitrofe crescono ancora, in pipeline ci sono 300 mila metri quadrati. Gli operatori ora guardano con interesse al palazzo di via Pirelli 39, del Comune, che va in asta a fine mese.

Il trend di sviluppo riguarda settori nuovi, come lo student housing e il residenziale in affitto per famiglie. Nei quali Hines sta lavorando. Nell'ambito case per studenti ha avviato i progetti di via Giovane e dell'ex consorzio agrario (in totale 2.500 posti letto). «Il nostro obiettivo ideale - continua Abbadessa - è quello di arrivare ad avere 3 mila posti letto e almeno 5 mila unità abitative in affitto».

«La città cattura l'interesse di operatori internazionali ben strutturati e in differenziali alla leva - dice Marco Dettori, presidente Assimpredil-Ance -. La liquidità disponibile per gli investimenti immobiliari è record. E in Italia è solo Milano che attira tanta liquidità. La città cambierà volto nei prossimi dieci anni».

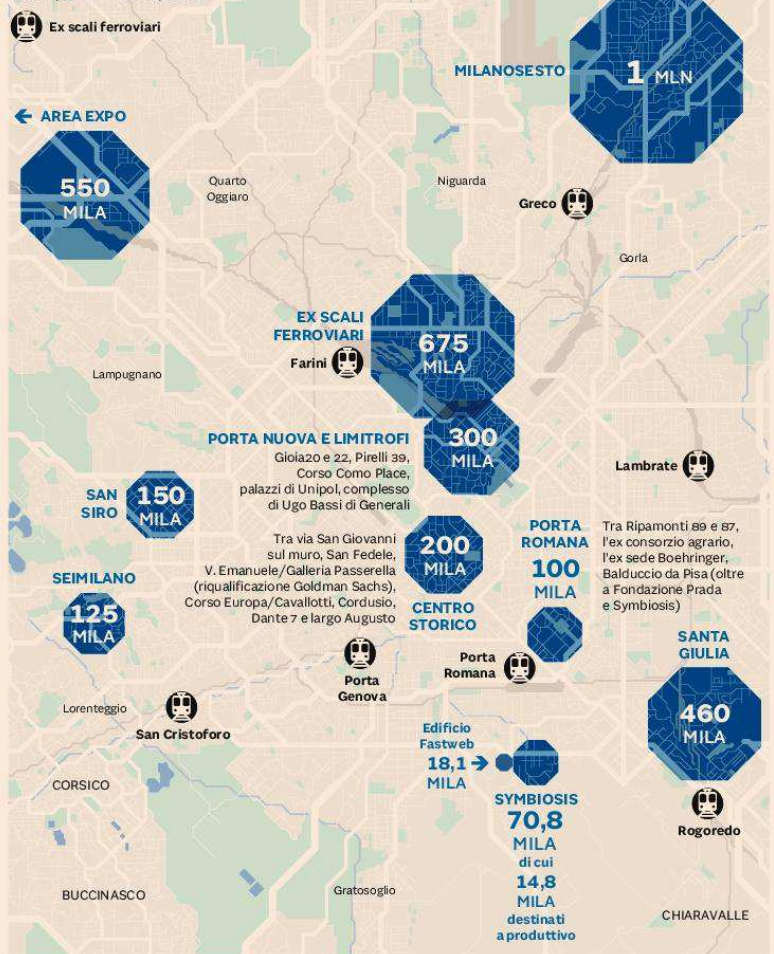


Top player. Mario Abbadessa, country manager di Hines in Italia, ha investito dal 2016 a oggi circa 1,5 miliardi di euro nel mercato immobiliare milanese e intende investire altri tre miliardi da qui al 2021.

Il colosso Usa ha nel mirino progetti come Milanosesto e San Siro e in pipeline studentati e uffici in centro

Mapa degli investimenti immobiliari a Milano

Nuove superfici (in Slp) e riqualificazioni in arrivo a Milano. Dati espressi in metri quadrati



Fonte: Elaborazione Sole 24 Ore su dati di mercato e di Scenari Immobiliari

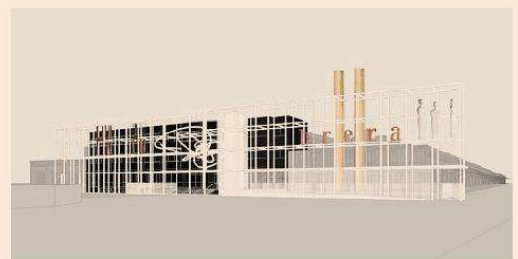
IL PROGETTO

Ex scalo ferroviario Farini, ecco la nuova accademia di Brera

In rampa di lancio anche il progetto Brera 3 all'idroscalo di Segrate

Giovanna Mancini

Il processo di trasformazione di cui Milano è protagonista indiscussa in Italia da alcuni anni - fulcro di investimenti importanti e grandi progetti di sviluppo urbanistico e immobiliare - ha investito anche il mondo della formazione universitaria cittadina. Così, mentre l'Università Statale prepara il trasferimento delle facoltà scientifiche nell'ex area Expo e il Politecnico affida a Renzo Piano il progetto per la nuova facoltà di architettura in Città Studi, l'Accademia di Brera progetta il suo Campus delle Arti all'interno dell'ex Scalo Farini, all'interno di uno dei più importanti progetti di riqualificazione urbana che interesseranno Milano nel prossimo decennio. Il progetto dell'ampliamento dell'Accademia porta la firma del professor Luca Monica del



Come sarà. La facciata dei nuovi laboratori di scultura di Brera allo Scalo Farini

l'anno scorso ha ricevuto l'incarico di elaborare gli indirizzi di progetto per l'ampliamento nello Scalo Farini.

L'ampliamento nasce innanzitutto da esigenze contingenti di trovare nuovi e più efficienti spazi per gli studenti e le attività di ricerca e laboratorio, allo scopo di migliorare l'offerta formativa, ottimizzare gli spazi e in definitiva - come osserva la presidente Livia Pomodoro - di rendere più attrattiva l'Accademia, che già oggi (con 1.238 studenti dall'estero,

tativi per studenti e docenti.

«È un grande progetto in progress attraverso cui l'Accademia dimostra alla città e al Paese di aver superato l'impasse che dura da oltre 50 anni - commenta Livia Pomodoro -. Abbiamo trovato degli spazi straordinari in cui valorizzare e ampliare l'offerta e l'accoglienza per i nostri studenti. Allo stesso tempo la presenza dell'Accademia nell'ex Scalo Farini sarà una grande opportunità per Milano. Nel contesto del grande progetto di