

**Previsioni.** Riqualficazioni e nuovi sviluppi fanno decollare sia il settore residenziale sia quello commerciale e degli uffici

# In arrivo 10 miliardi: così si trasformerà Milano entro il 2030

Paola Dezza

La speranza è che il risveglio immobiliare di Milano si possa estendere al Paese. Una speranza che a oggi non si è realizzata, nonostante Milano attiri investimenti nel real estate da alcuni anni.

Dal 2015 a oggi la città è stata in grado di catalizzare l'attenzione dei grandi investitori internazionali e di attirare capitali tra i 2,5 e i quattro miliardi all'anno. Investimenti che si sono concentrati prima nel settore opportunistico, poi nel core (a reddito) e adesso puntano su asset da valorizzare (value added) e sviluppo di grandi aree urbane con una fetta di residenziale. Lo scorso anno a Milano sono stati investiti 2,8 miliardi (secondo Real capital analytics, nel 2017 erano stati circa 4,3 miliardi. Tanto che le proiezioni stimano in arrivo da qui al 2029-2030 almeno dieci miliardi di capitali, 13 miliardi per l'area metropolitana.

Il nuovo Pgt punta sulla riqualificazione della città ed eredita, secondo Scenari Immobiliari, 2,9 milioni di metri quadrati di superficie lorda tra Piani Integrati di Intervento (Pii) e Accordi di Programma (Adp), tra cui l'ex area Expo 2015 e gli ex Scali Ferroviari. La maggior parte delle superfici previste per questi ambiti sono destinate alla realizzazione di nuove abitazioni (oltre 1,3 milioni di metri quadrati), seguite da uffici (oltre 600 mila mq), servizi privati (560 mila mq) e commercio (260 mila mq).

Si stima che nei prossimi cinque anni gli investimenti complessivi cambieranno il volto a quasi quattro milioni di mq di aree. Secondo Scenari Immobiliari da qui al 2024 le princi-

li 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 residenziale e commerciale (29%). Sempre secondo Scenari Immobiliari da oggi al 2029 saranno realizzati nuovi progetti per un valore complessivo di 5,5 miliardi. In tutto quasi otto miliardi di investimenti relativi ad aree da realizzare (sono escluse le riqualificazioni di edifici). Che con gli investimenti appena pianificati dal colosso americano Hines - Milanosesto e ex trotto a San Siro tra gli altri - fanno superare la soglia dei dieci miliardi.

Il team di Hines è particolarmente positivo su Milano e sul residenziale della città, che al momento presenta uno stock da rimodernare e una carenza di nuovo di alto livello. La città sta richiamando studenti e lavoratori da altre parti del Paese e dall'estero e quindi deve adeguare l'offerta a una domanda sempre più esigente. Domanda che spesso si orienta verso abitazioni da affittare con formule nuove come l'affitto breve o gli studenti per chi viene a frequentare qui l'università.

Milano ha registrato nell'ultimo trimestre 2018 compravendite residenziali in aumento del 9,5% a quota 7.078 unità, ma in città le transazioni salgono, anche a due cifre, dal 2013.

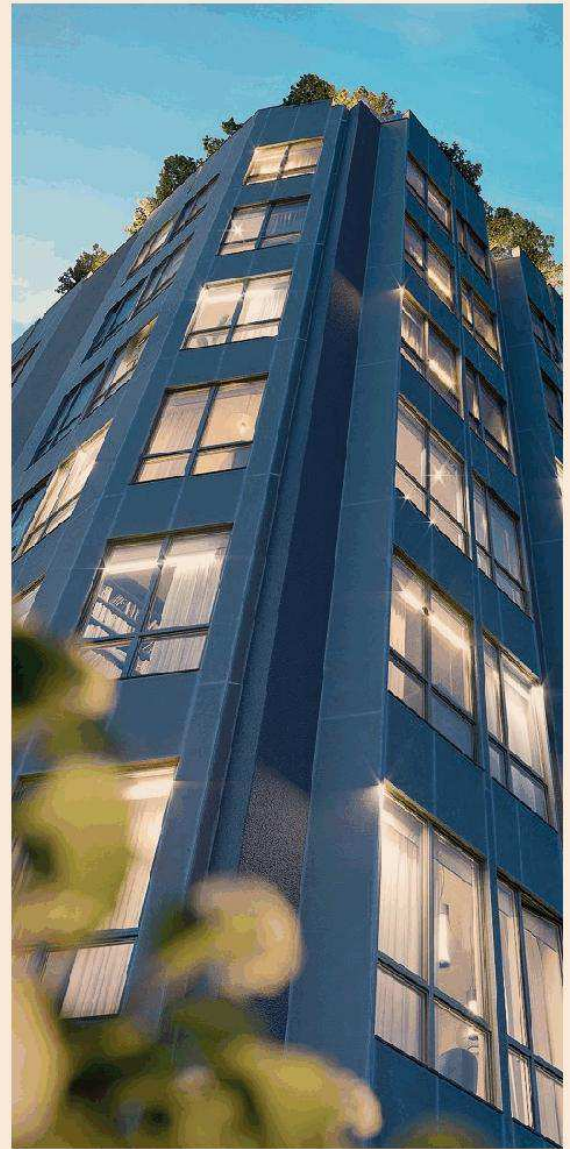
Secondo Nomisma Milano rappresenta la città anticipatrice dell'inversione del ciclo dei valori immobiliari, dal momento che già a partire dallo scorso anno ha registrato variazioni positive in media, sia per il segmento residenziale sia per quello commerciale. Tutti gli indicatori qui spingono a una ulteriore crescita del mercato,

consistente e strutturale, con riflessi anche sulle costruzioni.

«I valori dell'usato restano fermi», dice Enzo Albanese, patron di Sigest, «mentre nel nuovo le quotazioni stanno salendo. Il mercato va a due velocità, più vivace nel centro ed entro la circoscrizione. Qui si ritoceano al rialzo i listini e nell'ultimo anno il valore del nuovo è aumentato del 10%». Il nuovo diventa più innovativo e di lusso, come nella Central Tower commercializzata da Abitare.Co. o nello sviluppo di via Carducci, da uffici a case, commercializzato da Sigest.

«Il tema della creazione di nuovi luoghi per il commercio, il lavoro e i servizi si sposa con le previsioni di crescita della popolazione residente, che secondo il Pgt 2030 è destinata a sfiorare quota 1,5 milioni di abitanti entro l'orizzonte temporale di riferimento», spiega un report di Scenari Immobiliari.

Tra le grandi operazioni che riguarderanno riqualificazioni urbane in diverse aree della città ce ne sono alcune ancora da definire sulla carta. Come Milanosesto, un'area da 1,4 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 inizia a costruire un nuovo edificio vicino a quello di Fastweb già affittato al 30% a una multinazione. Si attende, invece, l'ok definitivo del Comune per procedere su Santa Giulia, dove è coinvolto lo sviluppatore australiano Lendlease.



**Lusso.** La Central Tower in Largo Corsia dei Servi nel centro di Milano, residenziale innovativo e di pregio commercializzato da Abitare.Co.

## 13

**Miliardi**

Oltre ai 10 miliardi per la città arriveranno altri 3 miliardi per l'area metropolitana

## 4

**Milioni di mq**

È la dimensione delle zone di Milano che cambieranno volto nei prossimi 5 anni

© RIPRODUZIONE RISERVATA