

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Da Porta Nuova a San Siro la città è leader in Europa

Con 13,1 miliardi in arrivo guida la classifica davanti a Monaco e Amsterdam

Paola Dezza

Grandi rigenerazioni urbane, investimenti, soprattutto in arrivo dall'estero, capacità di attrarre nuovi residenti (studenti e lavoratori), l'insediamento di headquarter di aziende e multinazionali. E quindi altri capitali. Sono i temi ai quali pubblico e privato lavorano a Milano, dove da qui al 2029 sono attesi 13,1 miliardi di euro di investimenti nel segmento real estate.

Secondo Scenari Immobiliari il dato, relativo all'area metropolitana, porta il capoluogo lombardo ai vertici della classifica delle città più attrattive a livello europeo. I capitali in arrivo riqualificheranno aree come San Siro, dove Hines vuole portare residenze per famiglie in affitto a canoni contenuti, cambieranno il volto alla zona che ha ospitato l'Expo 2015 per creare la Silicon Valley italiana, daranno il via ai lavori di Santa Giulia. E ancora è già partita la fase di Porta Nuova e c'è fermento intorno agli ex Scali ferroviari. Non solo. Gli investimenti si concentrano poi nel centro città, nella riqualificazione di palazzi trophy o comunque building storici.

Tornando alla classifica Monaco è seconda (con 10,8 miliardi di investimenti attesi), seguita da Amsterdam (10,2 miliardi), Stoccolma (9,5), Dublino (9,1) e Madrid (8,7).

Nel 2018 è arrivato a Milano il 48% dei capitali complessivi concentrati

nelle operazioni real estate di player internazionali.

Il cambio di rotta è nei numeri, e procede seguendo una strategia non scritta ma che vede spesso gli investitori coinvolti nel riqualificare la stessa area. È quanto accade oggi a Porta Romana, dove attratti dalla possibilità di vedere l'ex Scalo rinnovato inve-

stono in zona il colosso Hines, Coima, gli americani di Blackstone e i francesi di Covivio, quattro dei maggiori player oggi in città.

Si stima che nei prossimi cinque anni gli investimenti complessivi cambieranno il volto a quattro milioni di metri quadri di aree.

«Solo per Milanosesto parliamo di oltre 2,2 miliardi di euro nei prossimi anni - dice Fabio Panzeri, chief operating officer di Prelios -. Stiamo rilanciando anche Porta Vittoria (ferma da tempo). L'interesse degli investitori internazionali per questo mercato è evidente, e ne siamo noi stessi una prova, dal momento che in Prelios ha investito DK, uno dei maggiori fondi di private equity globali».

Secondo l'ufficio studi di Bnp Paribas real estate i volumi di investimento nel segmento non residenziale hanno raggiunto nel primo trimestre del 2019 quota 931 milioni di euro solo a Milano (il secondo miglior quarter degli ultimi dieci anni), su un totale nazionale di 1,7 miliardi di euro (per circa 45 operazioni). Di questi, il 76% sono investimenti esteri.

«I progetti di rigenerazione in atto a Milano sono in crescita e daranno alla città respiro internazionale, seppure in un'Europa che a livello mondiale perde attrattività - dice l'architetto Stefano Boeri, ideatore dell'iconico palazzo del Bosco Verticale -. Sul tavolo ci sono sfide da portare avanti, come quella degli ex Scali ferroviari, per i quali vedo un grande parco lineare costellato da residenze per studenti, e problemi da risolvere come è il caso dell'edilizia popolare».

IN NUMERI

13,1 miliardi

Valore degli investimenti

È il valore, stimato da Scenari Immobiliari, degli investimenti attesi nella città metropolitana di Milano tra il 2019 e il 2029. La città è la più attrattiva in Europa.

931 milioni

Capitali nel non residenziale

Sono i capitali investiti nel real estate non residenziale nei primi tre mesi del 2019, secondo i dati di Bnp Paribas real estate. Su tutto il territorio nazionale i volumi nello stesso periodo sono stati pari a 1,7 miliardi di euro.

4 miliardi

Le aree in trasformazione

È il dato relativo alle dimensioni delle aree che in città cambieranno volto nei prossimi cinque anni grazie agli investimenti in riqualificazione, rigenerazione urbana e sviluppo..

© RIPRODUZIONE RISERVATA