

# Real estate, in corsa non c'è solo Milano

## IMMOBILIARE

UniCredit conference: l'interesse riguarda specifici settori e trend

Paola Dezza

Milano guida, l'Italia tenta di stare al passo, con velocità e storie diverse sul territorio. È questa l'immagine che la giornata di lavori della Unicredit real estate conference 2020 organizzata da Unicredit, a beneficio di investitori internazionali, ha disegnato.

Un mercato immobiliare che corre dietro a un campione, Milano, che ancora attira la maggiore fetta di capitali, e altre città con un futuro segnato tra quelle che in ordine

sparso crescono e le altre che, incapaci di reinventarsi, restano al palo.

Alessandro Mazzanti, a capo di Cbre in Italia, restituisce una view positiva del settore. «L'Italia è la quarta economia in Europa, il volume del real estate contenuto offre grandi possibilità di espansione», anche se nel 2019 ha raggiunto il record di 12 miliardi di euro. Il trend positivo interessa diverse asset class, dagli uffici che hanno rappresentato lo scorso anno il 40% delle transazioni, fino agli hotel (26%), arrivati per la prima volta a 3,3 miliardi di investimenti, ma con attese (Cbre) di investimenti in Capex (capitali per la riqualificazione) pari a 50 miliardi nei prossimi dieci anni nel settore.

«Solo negli ultimi 3 anni sono stati investiti nel real estate a Milano oltre 11 miliardi di euro, il 70% da

parte di investitori istituzionali esteri. Questo interesse è indicatore di una trasformazione che va oltre il settore immobiliare, è frutto di una visione di lungo periodo che ha trasformato Milano in città sempre più internazionale e piacevole da vivere», afferma Alfredo Maria De Falco, Deputy Head of Corporate & Investment Banking di UniCredit.

Elevata anche la fetta assegnata alla logistica (11%), mentre il retail

risente del sentiment negativo che si è ormai diffuso in Europa. Sommato al residenziale il settore arriva a 100 miliardi. Il numero sottolinea che quando il segmento abitativo diventerà una asset class per istituzionali - processo innescato - il real estate cambierà passo.

Grande è dunque la potenzialità per il futuro, in particolare a Milano.

Sul tema Milano l'assessore all'urbanistica Pierfrancesco Maran ha sottolineato che il futuro del capoluogo lombardo passa dallo sviluppo immobiliare che ridisegna la città e recupera aree dismesse, come l'ex scalo Porta Romana in vista delle Olimpiadi invernali 2026. Ma anche dall'arrivo di studenti e giovani lavoratori, visto che sono attesi altri 50 mila giovani entro il 2030.

Il fermento che vive Milano è racchiuso in una serie molto corpo-

sa di valorizzazioni di edifici, nella rigenerazione di intere aree della città, come Mind e Santa Giulia ma anche Milano sesto alle porte della municipalità, e la fase due di progetti come Porta Nuova, che ora si protende verso Melchiorre Gioia, o CityLife, che si prepara ad accogliere la quarta torre e una serie di nuove residenze, di cui buona parte venduta sulla carta in pochi giorni.

Ma bisogna superare senza paura i confini della città e cavalcare singoli settori e trend che possano rigenerare altri ampi spazi del territorio italiano. È il caso degli studentati che si stanno diffondendo sul territorio, di hotel e resort che risvegliano diverse location o del segmento High street che cresce a Torino, Firenze e Venezia.

# 12

**Miliardi di euro**  
Nel 2019 il volume delle transazioni nel real estate al record di 12 miliardi