La metamorfosi di Milano nel post Covid passa per uffici e settore living

Real estate

La pipeline uffici prevede l'arrivo entro il 2024 di 1,2 milioni di mq nuovi

La domanda di case mette sotto pressione i prezzi, ma la bolla è ancora lontana

Paola Dezza

Nei primi nove mesi dell'anno Milano ha catalizzato capitali per l'investimento in uffici pari a 1,26 miliardi di euro sui totali 1,45 miliardi spesi in Italia (dati Colliers), mentre nel living, il residenziale declinato in categorie che vanno dallo studentato al senior housing sono stati investiti 214 milioni sui 254 milioni complessivi (dati Cushman&Wakefield). Due numeri che mostrano la vivacità del mercato immobiliare milanese nel post-Covid, un tentativo riuscito di lasciarsi alle spalle i mesi bui della prima fase della pandemia.

La strada per tornare ai volumi del 2019 è ancora in salita, ma capitali internazionali e aziende italiane stanno rivoluzionando quartieri e vie con progetti di sviluppo e rigenerazione urbana. È quanto è emerso dai lavori dell'evento "Investire in Milano" che Il Sole24Ore ha tenuto ieri in streaming e al quale si sono iscritti 1.200 professionisti. Una mattinata di lavori, aperta dal direttore Fabio Tamburini, per analizzare e immaginare la città da qui alle Olimpiadi 2026, evento in cui Milano sarà gemellata a Cortina.

«I Giochi Olimpici saranno un punto di partenza per una ulteriore crescita della città» ha detto il sindaco Beppe Sala intervenuto all'evento (a lato l'intervista).

Uffici e living, inteso anche come prima casa, sono i settori che dall'impatto con la pandemia usciranno con una nuova fisionomia ancora più appetibile per gli investitori.

«L'ufficio del futuro sarà un edificio ibrido, dove più funzioni potranno essere mixate - dice Giuseppe Amitrano, ceo di Gva Redilco e Sigest - e avrà un ruolo sempre più rilevante nella rigenerazione di intere aree della città. A Milano nei primi nove mesi del 2021 il take up del direzionale ha superato i valori del 2020 ed è facile pensare che a fine anno arriveremo a 400mila metri quadrati affittati». La rigenerazione urbana, con l'offerta di nuovo prodotto con standard elevati attira la domanda. «È quanto accaduto nello sviluppo di Symbiosis - racconta Alexei Dal Pastro, impegnato con Covivio nella riqualificazione dell'ex Scalo Porta Romana -. Oggi in zona arrivano brand come Moncler e Lvmh ad affiancare il pioniere Fastweb».

Il modello Milano è un mix di ingredienti che hanno fatto della città la meta principale dei soggetti internazionali che vogliono investire nel real estate italiano. In grado di competere con capitali europee, ha ricordato Stephen Coticoni, membro del comitato esecutivo Uli che ha riassunto nelle conclusioni i lavori della giornata. «In pipeline ci sono nuove centralità territoriali, come lo sono divenute Porta Nuova e Citylife - ha raccontato Alessia Bezzecchi, SDA Associate Professor of Practice Corporate Finance & Real Estate Università Bocconi -. Il settore è strategico per gli investitori e per le stesse corporate». Bezzecchi sottolinea che a Milano il timore di una bolla sui prezzi residenziali oggi è quantomeno prematuro, dato che nella ricerca Ubs Global Real Estate Bubble Index 2021 la città viene considerata una delle piazze più appetibili a livello mondiale.

Quali le aree su cui scommettere? Lambrate mette d'accordo tutti, perché ben servita dai mezzi e capace di esprimere identità tra nuovi sviluppi e pre-esistente, le aree nei pressi degli ex Scali, come Farini verso la Bovisa e San Cristoforo, mentre Giampiero Schiavo, ad di Castello Sgr è pronto a scommettere sulle zone lambite dalla linea Blu della metropolitana che correrà da est a ovest nella città.

Tornando al tema uffici, a fianco degli 1,2 milioni di mq in arrivo entro il 2024 esiste un prodotto secondario obsoleto e periferico. Quale futuro per questi immobili? «Fermo restando che permane una domanda anche per questi spazi - spiega Roberto Nicosia, ceo di Colliers - molti edifici potrebbero venire riconvertiti in studentati o abitazioni da affittare, di cui c'è fame oggi. Si andrà certamente verso una polarizzazione sempre più accentuata tra edifici di ultima generazione e prodotto "vecchio"». Un prodotto quello nuovo che può fare da volàno per interi quartieri, creando luoghi di aggregazione anche per la cittadinanza. E richiamare nuovi residenti, come sottolinea ancora Schiavo. «Abbiamo 25 sviluppi oggi in città - dice Marco Grillo, ad di Abitare In - e vediamo molte zone crescere e cambiare in positivo. Ma c'è ancora un gap strutturale tra domanda e offerta». Gli fa eco Cristian Trio, fondatore di Dyanema, che intravede per Milano ancora molte opportunità di crescita nell'immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GIUSEPPE AMITRANO
Ceo di Gva Redilco-Sigest, gruppo di consulenza e intermediazione

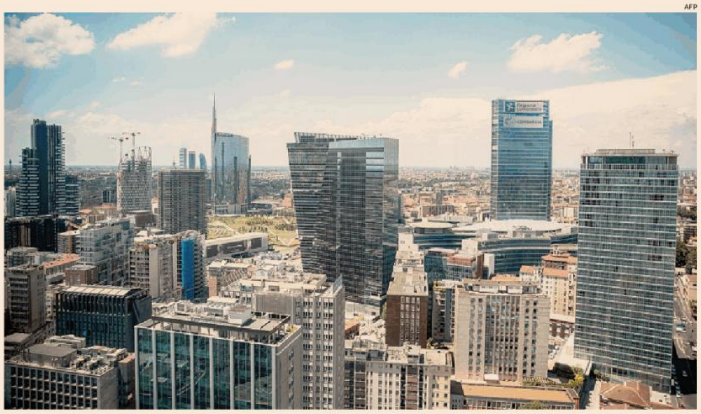
ALESSIA BEZZECCHI
SDA Associate Professor of Practice Corporate Finance & Real Estate (Bocconi)

ROBERTO NICOSIA
Ceo della società di consulenza Colliers International

MARCO GRILLO
Ceo della quotata Abitare In, sta portando in Borsa anche la controllata Homizy

CRISTIAN TRIO
Fondatore della società di investimento Dyanema

AFP



Milano. Una veduta dei nuovi grattacieli in città

L'INTERVISTA AL SINDACO

Sala: «Focus sui progetti per edilizia, verde e mobilità»

«Non un libro dei sogni, ma progettualità e sviluppo». Così, il sindaco di Milano, Giuseppe Sala – intervenuto all'evento digitale del Sole 24Ore "Investire in Milano" – declina l'impiego dei fondi del Pnrr destinati alla città.

«Il piano di Milano per il Pnrr – ha spiegato Sala – ha una caratteristica significativa, tutto quello che abbiamo presentato non appartiene al libro dei sogni: i nostri progetti sono già in fase di progettazione o sviluppo. La proposta che è stata presentata dall'amministrazione cittadina al Governo è di 4-5 miliardi e si basa su piani concreti, prolungamento delle metropolitane, edilizia popolare e scolastica, trasformazione ambientale e rigenerazione».

Naturalmente, c'è il nodo della burocrazia. «Abbiamo molto da fare – ammette Sala –, la burocrazia riguarda anche noi, ma ci stiamo preparando perché quando arriveranno i fondi, saremo in grado di metterli a terra in tempi rapidi e per bene».

Soddisfazione per il dinamismo e la capacità di Milano di calamitare investimenti internazionali, ma con un occhio all'equità e una maggiore sensibilità alle diseguaglianze. «Gli sviluppi immobiliari sono una buona notizia - dice ancora Sala –, ma vanno governati. C'è una presa di coscienza anche degli investitori immobiliari che è il momento di offrire alla città un residenziale a prezzi più contenuti, a 3mila, 4mila euro al metro quadrato a fronte dei meravigliosi palazzi che abbiamo visto negli ultimi anni ma a 10, 12, 13mila al metro».

Infine, una replica alle critiche sulle corsie ridotte sui viali e gli spazi riservati alle ciclabili. «Oggi il traffico – ha concluso Sala – è aumentato perchè molti non si fidano a usare i mezzi pubblici. Nei grandi viali delle città europee e internazionali non ci sono auto parcheggiate a vista. Ben vengano iniziative per costruire nuovi parcheggi. Se accade all'estero, possiamo arrivare a farlo anche noi».

—**Laura Cavestri**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PRIMO CITTADINO
Il sindaco di Milano, Giuseppe Sala, intervenuto ieri all'evento del Sole