

L'intervista. Mario Abbadessa. Il gruppo americano realizzerà entro il 2026 un pacchetto di 5mila abitazioni in affitto a Milano e altrettanti posti letto per studenti universitari

Hines, per il portafoglio in Italia l'obiettivo è fissato a 10 miliardi

Paola Dezza

Obiiettivo quota dieci miliardi di investimenti in Italia, che significa soprattutto Milano, entro i prossimi tre anni. La tabella di marcia di Hines segna oggi già sette miliardi di investimenti nel real estate tricolore accumulati da quando il colosso Usa ha affidato a Mario Abbadessa, senior managing director & country head Italy, il rientro nel nostro Paese nel 2015.

Un piano che prevede intanto di completare riqualificazioni e sviluppi in essere, tra cui i 5mila case a Milano destinate all'affitto. Stiamo portando avanti la strategia sul settore living che abbiamo inaugurato qualche anno fa, primi in Italia. Una prima parte di appartamenti sarà completata entro il 2026 in varie aree della città lombarda. Al contempo puntiamo sugli studentati, circa 5mila posti letto tra Milano e Firenze, 2.400 già operativi o in fase di cantiere (il 60% del totale a canone convenzionato).

Pesano sul mercato costi e tassi di interesse in aumento.

Per i prossimi 24 mesi si navigherà a vista, cercando di adattarsi alla nuova situazione di instabilità con tassi di interesse e inflazione decisamente più elevati rispetto a quanto siamo stati abituati negli ultimi anni. Ma tante nostre scelte stanno dando i loro frutti. Oggi l'impatto del rincaro è del 30% per riqualificazioni e sviluppi, un aumento pesante sui 1,5 miliardi di appalti che abbiamo in corso. Rincari che spesso vengono compensati dal premio di mercato, come in via Spiga e per la Torre Velasca. Nella via dello shopping i canoni hanno raggiunto un valore massimo di 750 euro al mq all'anno (tra le cifre più alte di mercato anche il canone che paga il gruppo Kering per la locazione, secondo

indiscrezioni).

Puntate anche a nuovi settori, come ostelli e camping. Cosa vi attira di questi asset?

Innanzitutto permettono di diversificare il portafoglio, come studentati e logistica. Il nostro piano di investimenti prevede l'acquisizione di dieci strutture. Un'operazione da circa 500 milioni complessivi.

Sul fronte studentati c'è una forte richiesta, in particolare a Milano. Il ritorno degli universitari dopo la pandemia ha fatto esplodere domanda e canoni.

Abbiamo lunghe liste di attesa. Per il complesso di via Ripamonti una prima fase prevede la consegna di 260 posti (affittati a UniMilano secondo voci di mercato, ndr), i restanti 500 posti andranno sul mercato a settembre con un click day. In via Giovenale un posto letto convenzionato costa 650 euro, ma con servizi di eccellenza, dal campo di basket alla palestra e allo psicologo.

È previsto per il 9 maggio il rogo per l'area ex Lambretta.

Si tratta della ex fabbrica dove veniva appunto prodotta la lambretta e dove sorgeranno 700 appartamenti in affitto. L'investimento è di 220 milioni di euro. Sempre circa 700 appartamenti in affitto sono previsti anche nell'ex Quark e nel complesso adiacente di via Lampedusa. Ai confini del parco agricolo sud, il progetto riqualifica il tessuto di un lembo di città. Si tratta di unità che saranno pronte tra il 2026 e il 2028. A San Siro arriveranno altri 750 appartamenti in affitto calmierato.

Quali sono attese per il living?

È il nuovo fronte dell'investimento immobiliare. Siamo stati i primi a cavalcarlo quando ancora non era una scommessa per molti soggetti del real estate. Delle 5mila case in fase di realizzazione, mille sono in



MilanoSesto per Hines rimane un progetto valido, con una missione socialmente rilevante

social housing, con canoni sotto i valori di mercato. E ben 1.200 sono realizzate con il contributo del fondo pensione olandese Pggm.

Cosa cambia, secondo voi, in Milanosesto, dopo l'offerta arrivata da Coima-Redo? State cercando di preservare il progetto industriale?

Certamente, per Hines rimane un progetto molto valido, abbiamo valutato con grande attenzione la visione del ceto bancario e in particolare di Intesa, scelto una soluzione di sistema con questa visione insieme a soggetti come Redo, che hanno una missione socialmente rilevante e si sposano con i nostri valori.

Milano rimane il focus centrale della strategia?

In città c'è ancora molto da fare. Anche se ci sono altri luoghi interessanti come Firenze e Roma. Ma in ambito europeo è Milano, con Londra e Stoccarda, la città su cui scommettere. Garantisce una elevata qualità della vita e prezzi elevati ma che se paragonati ad altre città europee restano ancora appetibili. D'altronde è la domanda a fare i valori. E la domanda a Milano è altissima in tutti i settori. **Siete più cauti di qualche mese fa sulla logistica?**

Lo sviluppo è oggi in standby perché i costi di costruzione, che pesano per l'80% del valore di un progetto, sono incrementati del 30% come detto. Anche se continuo a ritenere che la logistica urbana sia la nuova frontiera su cui puntare. **Siete anche molto attenti ai temi della sostenibilità. Sarà davvero un focus importante per l'immobiliare o sono solo parole al momento?**

In molti nostri progetti, come il Trotto e Lambrate, prevediamo solo mobilità dolce. E anche per i Data center stiamo sviluppando una nuova tecnologia basata sul fotovoltaico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA