



Cuore finanziario e turistico. Veduta di Milano dalle guglie di piazza Duomo. Oggi, oltre la metà degli investimenti in real estate provengono da capitali esteri

Milano regina degli investimenti nonostante la decelerazione 2023

Sviluppo. Secondo Nomisma e Cbre, compravendite residenziali e flussi di capitali in forte flessione. Gli operatori chiedono più partnership pubblico-privato e di ridurre gli oneri per rilanciare soprattutto il residenziale

Laura Cavestri
Paola Dezza

Fotografia in due scatti. A Milano sono quasi 18mila gli annunci di case destinate ad affitti brevi. La città è seconda solo a Roma (che ne ha oltre 23mila). Significa che una quota consistente di residenti e non sul capoluogo lombardo scommette e investe. Poiché il cittadino medio: 45mila euro di reddito lordo l'anno (2mila al mese su 13 mensilità), un mutuo a 20 anni e una rata da 650 euro al mese. Per lui, per almeno 60 mq, su 16.227 annunci immobiliari ce ne sono solo 328.

Da anni porta di accesso al Paese per gli investitori immobiliari pronti a fare shopping di asset real estate in Italia, Milano oggi si confronta con un mercato ancora in buona salute che non perde appeal, ma che deve fare i conti con prezzi e affitti in crescita, che rischia di escludere giovani, talenti e studenti che non riescono a fare fronte al caro vita.

Se ne è discusso ieri, nella sede de Il Sole 24Ore, a Milano, all'evento "Investire in Milano" con operatori del settore e oltre 1200 tra presenti e online. Ad aprire i lavori, il direttore de Il Sole 24Ore, Fabio Tamburini, e Federico Silvestri, direttore generale Media & Business e amministratore delegato de Il Sole 24Ore Eventi.

«Qualche segnale di rallentamen-

to. Anche sul fronte investimenti non residenziali l'arretramento è consistente». Secondo Cbre il volume di investimento in Italia nei nove mesi del 2023 è stato pari a 3,9 miliardi (-60%), a Milano di 850 milioni (-79 per cento). «Ma ha una demografia favorevole, è attrattiva, accessibile con tre scali aerei – ha sottolineato Chris Brett, head of capital market europeo di Cbre – e le Olimpiadi la porranno ancora più al centro come meta economica internazionale».

Armando Borghi, membro del Cda Oneshot Real Estate Solutions, sottolinea come le nuove operazioni di sviluppo debbano avere un approccio che va in tre direzioni: permettere al committente di fare il miglior prodotto casa, educare il cliente a uscire dal concetto solo di prezzo al mq e valutare il peso e l'importanza dei servizi.

«Per mettere a terra il nuovo Pgt serve una collaborazione pubblico-privato – avverte Regina De Albertis, presidente Assimpredil Ance –. Con costi a 2500 euro al mq fornire un prodotto in vendita a 3mila euro diventa impossibile».

«Da 6-8 mesi mancano gli investitori "core" – spiega Rodolfo Petrosino, head of real estate southern Europe Ardiandian –. Tuttavia, cambia la mobilità e il modo di fruire la residenzialità. Non più il classico frazionamento e vendita. Il futuro è molto build to rent, immobili che si affitteranno». «Ogni



RODOLFO PETROSINO
Head of Real estate
Southern Europe
Ardian



STEFANO SIRILLI
Ceo RealStep



ARMANDO BORGI
Membro del Cda di
Oneshot Real
Estate Solutions



GIUSEPPE AMITRANO
Ceo Dils



ROBERTO NICOSIA
Ceo Colliers
Advisory &
Transaction Italia



CHRIS BRETT
Head of Capital
Market Europe

l'area, non solo di coloro che usano gli uffici, gli spazi riqualificati».

«Il rinnovo degli ex scali ferroviari – spiega Umberto Lebruto, ad di FSI sistemi urbani – è un'opportunità di ridurre le disegualianze, con il 30% dei volumi destinati a social housing e il 60% a verde pubblico».

Sul fronte del living da mettere a reddito (dagli studentati al senior housing), «In Europa il build to rent è l'asset class più diffuso. Da noi è residuale – ricorda Giuseppe Amitrano, ceo di Dils –. Se si intervenisse su detraibilità dell'Iva e su Imu e oneri, si ridurrebbero in 3-5 anni i carichi del 20-25% sui business plan e l'offerta in affitto potrebbe decollare». «Il privato da solo non ce la può fare – dice Roberto Nicosia, ceo Colliers advisory & transaction Italia –. Se non c'è un elemento che sblocca certe condizioni, il rischio è l'immobilità del mercato». «Dalla riduzione degli oneri al profilo fiscale fino alla concessione delle aree a basso costo – dice Paola Del Monte, economista sociale – per mantenere certi livelli di offerta per gli studenti si deve utilizzare la leva pubblica».

Infine, Marzia Morena, docente del Politecnico, lascia tutti con una provocazione: «Il real estate italiano è un po' miope. Segue trend del momento, senza programmazione. Tutti puntano sugli studentati. Ma quanti studenti avremo fra 30 anni? Vivere tutti a Milano? Ma per uno studente cinese

to è nei numeri – ha illustrato Luca Dondi, ad di Nomisma –: 12.488 le compravendite residenziali nei primi sei mesi 2023 contro le 28.595 del

rigenerazione urbana – sottolinea Stefano Sirolli, ceo RealStep – influenza, in positivo, la qualità della vita delle persone che vivono in quel-



Market Europeo
Cbre

o indiano raggiungere Milano da Genova o Bergamo è più facile che attraversare Shanghai o Nuova Delhi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA