

Coima investe 3 miliardi nella rigenerazione green

Real estate

La società amplia la raccolta di capitali per riqualificare le città in chiave sostenibile

Sale da uno a due miliardi di equity l'impact fund che opera su scala di quartiere

Paola Dezza

Il centro urbano del futuro dovrà rispondere a esigenze di qualità della vita e di sostenibilità ambientale che oggi trovano risposta solo in minima parte. Il tema è stato al centro ieri del Real estate forum di Coima alla sua 12esima edizione. Focalizzato, come sottolineato da Manfredi Catella, fondatore e ceo della società immobiliare, sulle città del futuro. E Catella ha affrontato da subito il nodo del contributo alla transizione sostenibile, sottolineando che è di oltre due trilioni di euro, dato elaborato da Coima, il valore dell'investimento necessario per riqualificare il patrimonio immobiliare italiano. Sempre più emergenza dato che dagli attuali quattro miliardi di persone che vivono in città nel 2030 si passerà a sei e ci saranno sempre più single, da 8,4 a 10,2 milioni nei prossimi sette anni in Italia.

«Il contesto storico e di mercato che stiamo vivendo richiede l'impegno e la coesione di molteplici attori per raggiungere gli obiettivi di transizione energetica, sociale e tecnologica: investitori nazionali e sovranazionali, istituzioni e operatori del settore real asset sono chiamati a rispondere a queste istan-

ze facendo fronte comune verso i cambiamenti dettati dai nuovi trend sociali e demografici che stanno trasformando i nostri stili di vita», ha detto Catella. Coima punta a investire nella transizione energetica per il triennio 2024-2026 circa tre miliardi con fondi dedicati. Per Coima esg city impact fund la raccolta raggiungerà un miliardo di euro entro fine anno e sale da uno a due miliardi di equity la dimensione iniziale del fondo per puntare alla rigenerazione urbana a scala di quartiere. È il primo fondo italiano di investimento chiuso con obiettivi misurabili di impatto EsG. Tra gli azionisti Fondazione Enpam, Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa, Bcc Credito Cooperativo, Fondazione Cariparo, Compagnia di San Paolo e la stessa Coima. Nel contempo è stato completato per 200 milioni di euro il primo closing del terzo fondo Coima Opportunity Fund, dedicato alla transizione energetica e al riuso di edifici, con la partecipazione di un primario fondo sovrano asiatico. Il target di raccolta a fine 2024 è pari a 500 milioni, con un tasso di rendimento atteso (levered IRR) pari al 14% e una pipeline già identificata pari a oltre un miliardo di euro.

«Viviamo un momento di mercato complesso - ha detto Gabriele Bonfiglioli, chief investment Officer di Coima -, ma che offre opportunità di investimento visto che i prezzi sono scesi, anche se in modo differente: per gli immobili prime lo sconto è del 15%. Più ci si allontana dal centro e la qualità scende più calano i prezzi e i rendimenti sal-

gono». Anche dai dati Coima emerge che quest'anno i volumi scenderanno del 60% rispetto ai 12 miliardi del 2022, con il maggior calo registrato negli investimenti in uffici (-80%) e una miglior resistenza di hotel e retail.

Si parla di dismissioni pubbliche che sono effettivamente partite. «Forse nel peggior periodo storico degli ultimi anni - dice Bonfiglioli -, ma certamente l'iter è avviato per la caserma Guido Reni di Cdp come per Piazza d'armi a Milano di Invimit (anche se in questo caso gli investitori sono molto scettici, ndr) e per gli ex Scali ferroviari con la gara in corso per Farini». Il mercato italiano si conferma attrattivo nei confronti di investitori domestici e internazionali, questi ultimi che ancora nel 2024 saranno protagonisti nel 70% delle operazioni. In particolare sono le location connesse e dotate di edifici sostenibili ed efficienti a confermare gli investimenti (l'aumento della domanda a Milano supera del 22% i livelli pre-pandemia, dicono dalla società), con una costante ricerca di edifici in classe A, che si attesta negli ultimi 5 anni superiore al 70% del totale. Grazie a queste dinamiche di mercato, a Milano il livello di vacancy è in calo al 9,5% mentre per gli edifici in classe A è di appena il 3,1%.

Ospite all'evento Colin Koop, design partner dello studio SOM-Skidmore, Owings & Merrill, che a Milano ha disegnato il Villaggio Olimpico nell'ex Scalo di porta Romana dove Coima insieme a Covivio e Prada sta rigenerando l'area. Qui arriverà il più grande studentato d'Italia realizzato in edilizia residenziale sociale con circa 1.700 posti letto. Koop ha raccontato come dobbiamo governare l'impronta che l'uomo lascia sul pianeta, dipingendo l'evoluzione di molte città nel mondo, un affresco che lascia spazio a molte riflessioni.



Il calo dei volumi del 60% che si è verificato nel 2023 apre a occasioni di acquisto