

Cantieri a rischio, ma in centro Roma e Milano attirano capitali

Mercato. Scenari Immobiliari: gli investimenti convergono verso aree dove valori e rendimenti tengono. In tutto il Paese progetti e sviluppi viaggiano a rilento anche per i pesanti rincari delle materie prime

Laura Cavestri

In 20 anni i prezzi di case, uffici, negozi e alberghi – nei centri cittadini – sono mediamente diminuiti in Italia. Mentre sono “schizzati” a Roma e Milano. Non solo. Nella Capitale, oltre la metà dei grandi progetti avviati dieci anni fa, oggi è ancora incompiuta. Nel capoluogo lombardo, il rapporto è uno su quattro. Meglio. Ma c'è da riflettere. Oggi che i cantieri si fermano per i pesanti rincari delle materie prime.

L'andamento dei prezzi

Nonostante la lentezza riscontrata nella Capitale, Roma e Milano sembrano giocare un campionato diverso dal resto del Paese se si guarda all'andamento dei prezzi degli asset immobiliari, nelle cosiddette “zone 1”, ovvero le zone centrali delle città.

Secondo Scenari Immobiliari, negli ultimi dieci anni, se in Italia, mediamente, in centro, le case sono calate del -15,8%, a Milano i valori sono cresciuti del 15,6% e a Roma del 12,9%. Sul fronte uffici, al -22,3% nazionale, si contrappongono il +16,4% del capoluogo lombardo e il +10,5% della Capitale. La quale batte però tutti sull'incremento dei valori dei negozi e degli hotel (cinque stelle) di zona 1: +17,9 e

le Engel & Völkers Milano – stiamo assistendo a una diminuzione di quella forza centrifuga che, subito nel post-pandemia, aveva aumentato la domanda di investimento residenziale fuori dal centro. Milano sta beneficiando delle numerose riqualificazioni in corso da anni, in centro e in aree limitrofe, che vanno dal residenziale all'high-street, al co-working, che offrono qualità dell'immobile e servizi nel quartiere. Guerra, rincari,

tassi finora non hanno avuto effetti sul mercato milanese di pregio. Lo avranno sul resto del mercato».

«Il mercato immobiliare a Roma continua a essere molto vitale – dichiara Cosimo Calò, team leader del centro storico di Roma di Engel & Völkers –. Prevedo una stabilità o un aumento dei prezzi nei prossimi mesi, anche per il fatto che l'offerta resta molto inferiore alla domanda».

Nella Capitale, tuttavia, aveva det-

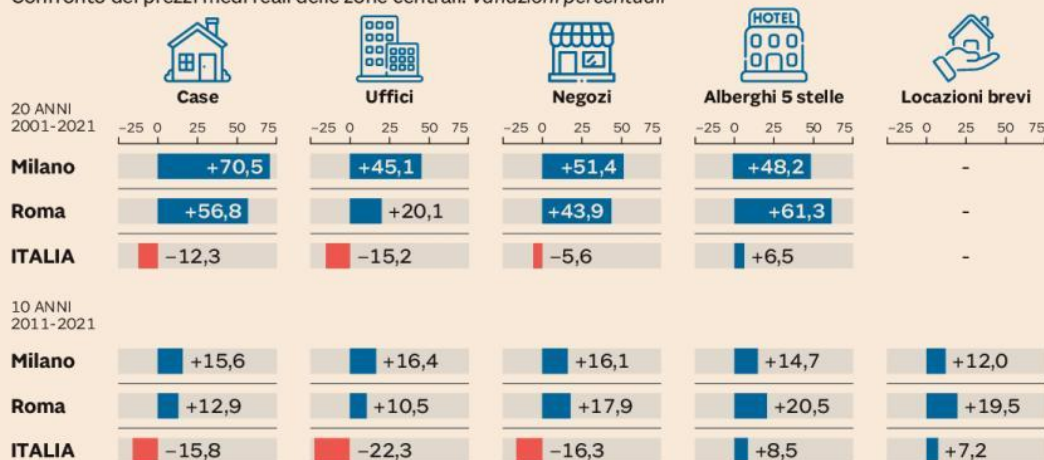
to recentemente Helio Cordeiro Teixeira, managing director Market Center Roma Engel & Völkers, illustrando il Market Report della società, «non si sono completati i vari piani di investimento e di riqualificazione necessari a cambiare la fisionomia della città e, di conseguenza, la mappa abitativa resta ancora legata agli storici quartieri e molto poco a nuove zone emergenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La comparazione

L'ANDAMENTO DEI VALORI

Confronto dei prezzi medi reali delle zone centrali. Variazioni percentuali



Nei centri delle due città i prezzi delle abitazioni sono saliti a due cifre, mentre nel resto del Paese sono scesi

+20,5%, rispetto al +16,1 e al 14,7% di Milano. Ancora una volta, negativo il dato medio italiano dei negozi centrali (-16,3%) mentre il dato degli alberghi è l'unico positivo, con un incoraggiante +8,5 per cento.

La situazione su 20 anni si mantiene in linea, solo con percentuali più rilevanti (si veda la tabella a destra). Colpisce però, soprattutto, il dato del residenziale. Nei centri città italiani, in media, dal 2001, i valori sono calati del 12,3%, a Roma sono cresciuti del 56,8% e a Milano, addirittura, di oltre il 70 per cento.

«Le zone 1 sono quelle centrali ma anche quelle magari limitrofe, divenute negli anni poli attrattivi di im-

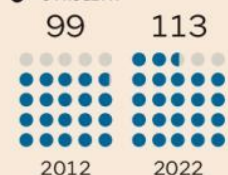
IL CONFRONTO

Gli investimenti

MILANO

GRANDI PROGETTI IN CORSO

● = 5 PROGETTI



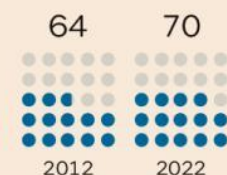
VALORE PROGETTI In miliardi



ROMA

GRANDI PROGETTI IN CORSO

● = 5 PROGETTI



VALORE PROGETTI In miliardi



Fonte: scenari immobiliari

Marina di Pisa, depositati

portanti rigenerazioni, come Porta Nuova a Milano, ma anche i quartieri Parioli e Prati a Roma – spiega Mario Breglia, presidente e *founder* di Scenari Immobiliari -. Queste zone, a Roma e Milano sono quelle in cui si concentra il 70% degli investimenti immobiliari nazionali». A maggior ragione, prosegue Breglia, «quando c'è crisi, gli investimenti tendono ad accorparsi e a convergere nelle aree che garantiscono tenuta e rendimenti. Per questo, ritengo che, nella situazione in cui ci troviamo, la situazione non cambierà nei prossimi anni».

Le opere incompiute

C'è anche un altro dato che colpisce. Sempre secondo le rilevazioni di Scenari, a Roma oltre la metà dei cantieri aperti dieci anni fa è ancora incompiuta. Nella Capitale, nel 2012, il numero dei grandi progetti era di 64 (pari a 6,8 miliardi) e oggi è di 70 (pari a 7,5 miliardi). A Milano, nel 2012, i grandi progetti di rigenerazione erano 99 (pari a 9,4 miliardi) – incombeval'Expo 2015 – e oggi sono 113 (pari a 11 miliardi). Tuttavia, a Roma il 55% dei cantieri del 2012 è ancora aperto. A Milano lo è il 25 per cento.

«Nell'ultimo semestre – sottolinea Marco Sorbara, direttore commercia-

i permessi per i primi tre lotti

Waterfront

Progetto di Marco Piva

Depositati i permessi di costruzione per i primi tre lotti nelle aree edificabili di Marina di Pisa.

Lo ha annunciato Marina Development Corporation (Mdc) - società attiva nello sviluppo di progetti immobiliari a uso misto ancorati a porti turistici – sottolineando che si tratta dei permessi per la realizzazione dei primi tre lotti sul lato sud della marina e farà seguito, nei prossimi giorni, con un ulteriore deposito per l'isola al centro delle marine, per un totale di 7 mila mq, 2.100 metri cubi in meno rispetto a quanto previsto dal piano di recupero del 2011.

Gli interventi – a firma di Studio Marco Piva – rientrano nell'ambito del progetto di rigenerazione ur-

bana promosso da Mdc che, attraverso uno sviluppo immobiliare a destinazione ricettiva, commerciale e residenziale, contribuirà al rilancio del litorale pisano che sorge alla foce del fiume Arno.

L'area in questione, acquisita ad aprile 2021 dal fondo immobiliare "Pisa in Progress" gestito da Namira Sgr, di cui Mdc è *advisor*, ospiterà 38 appartamenti di pregio di varie metrature affacciati lateralmente sul porto turistico, oltre a una componente commerciale ai piani terra di ciascun lotto, per 1.800 mq complessivi. Nell'isola centrale è prevista invece la realizzazione di un club, aperto al pubblico, con funzione mista, denominato "Il Fortino", in memoria dell'omonima struttura bellica lì presente in passato, che offrirà un ristorante, una palestra con spa e una piscina. Parte integrante del permesso di costruire presentato saranno infine i parcheggi pubblici, da realizzarsi sulle aree di pro-

prietà del Comune, in fase di acquisizione da Namira Sgr a seguito della delibera del Consiglio Comunale del 29 settembre.

Gli edifici, tutti in classe energetica A, saranno caratterizzati da un design senza tempo grazie all'impiego di materiali di nuova generazione, tecnologicamente avanzati e con una forte valenza di sostenibilità. Grande protagonista del progetto sarà il verde, in continuità con l'adiacente parco naturale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli. Gli spazi commerciali arricchiranno invece l'offerta commerciale della località turistica

«Questo progetto – sottolinea Marco Piva, architetto e fondatore dell'omonimo studio – è una grande sfida e un'opportunità per proseguire nel nostro percorso di ricerca teso alla riqualificazione dei *waterfront* italiani».

—L. Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA