



Milano motore immobiliare attende il verde della ripartenza

Gli eventi del Sole 24 Ore Investire in Milano

Investimenti. In città volumi a tre miliardi nei nove mesi 2024, oltre l'ammontare dell'intero 2023, ma sono fermi i progetti di medio-piccole dimensioni

Paola Dezza

Milano è stata per diversi anni nel mirino dei grandi investitori immobiliari. Una città che ha fatto da apripista per l'intero territorio italiano e ha avuto un ruolo di successo nel diventare hub di sviluppo e innovazione. Da un anno a questa parte l'immagine per svariati motivi si è offuscata. In primis per le inchieste della Procura che hanno portato al blocco di diversi cantieri. Se gli investitori internazionali non arrivano a Milano, difficilmente andranno sul territorio.

I protagonisti ne hanno discusso al convegno "Investire in Milano" organizzato dal Sole 24 Ore e aperto dal direttore del quotidiano Fabio Tamburini e da Federico Silvestri, direttore generale Media & Business Gruppo 24 ORE, amministratore delegato 24 ORE Eventi.

I volumi in Italia a 6,4 miliardi di euro nei primi nove mesi 2024, secondo Dils, sono ancora lontani dagli anni precedenti, anche se a Milano da gennaio a settembre gli investimenti complessivi ammontano a 2,97 miliardi, superando già il totale del 2023 (1,83 miliardi). «Tutte le asset class sono in crescita - ha detto Giuseppe Amitrano, ceo di Dils - ad eccezione proprio del living. Nonostante il contesto finanziario più favorevole, Milano sta attraversando un periodo di aumentata incertezza, che rischia di ridurre l'attrattività per gli investitori domestici e internazionali». E manca la visio-

ne, sottolinea Amitrano.

Luca Dondi di Nomisma ha sottolineato come la città sia diventata sempre più attrattiva per studenti e turisti. «Il 2024 mostra un altro segno più, con 527 mila arrivi a gennaio e 900 mila turisti a luglio. Nei primi sette mesi del 2024, Milano ha registrato 5,2 milioni di arrivi, vuol dire che ci si sta abituando a ricevere circa 750 mila turisti al mese». Marco Denari, Head of southern Europe, private Real Estate Europe Partners Group AG, sottolinea però la presenza di spazi interessanti d'investimento negli affitti residenziali: «in media in Italia affitta il 20% della popolazione, a Milano siamo sul 30%», come dimostra la recente acquisizione da parte di Partners Group AG di 590 unità a Milano e hinterland, da qualificare in Classe A.

«Il capitale a breve termine cerca però strade altrove - spiega Silvio Sancilio di Colliers global investors -. Sono capitali che, se persi, non ritornano». Gli fa eco Rodolfo Petrosino, head of Real Estate southern Europe Ardan, che sottolinea come Milano sia stata sempre capace di esprimere nuovi trend negli anni e segmenti innovativi, ma oggi la situazione è bloccata e gli investitori sono fermi alla finestra, nonostante il ribasso dei tassi di interesse abbia riportato il settore nell'asset allocation dei grandi soggetti.

Le difficoltà di questo periodo rischiano di ridurre anche le grandi operazioni di rigenerazione urbana. «Fino a i capitali si sono trovati - dice Stefano

Sirolli, ceo di RealStep -, attirati anche da operazioni innovative che hanno puntato a rigenerare la città offrendo un mix di funzioni tali da migliorare la qualità della vita dei residenti. Se non si trovano questi capitali è difficile se non impossibile portare avanti grandi progetti».

Il tema è il rapporto pubblico-privato. È questo il nodo da sciogliere per Carlo Masseroli, amministratore delegato Nhood Services Italy. «Il pubblico dovrebbe capire come utilizzare gli investimenti privati per realizzare la visione di città che ha in mente». I privati andrebbero agevolati e non ostacolati con richieste difficili da realizzare. «Soprattutto quando si parla di necessità di abitazioni - dice -. Il tema è molto caldo, dalle case per studenti a quelle per giovani famiglie e il rischio che stiamo correndo è quello di espellere dalla città quelle categorie, tra cui i giovani, che non possono sostenere i costi della vita di Milano». I prezzi a Milano, come altrove, sono penalizzati dai costi di costruzione e ancor più dal costo delle aree. Ma alcune operazioni non stanno in piedi nei numeri nemmeno se il Comune regala le aree.

«Manca spazio e vanno sviluppate le direttrici che portano verso l'hinterland - conclude Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari -. Manca anche lo stock e per fare scendere i prezzi bisogna aumentare l'offerta, che è inchiodata da cantieri fermi e anni in cui non si è costruito».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1.200

L'AUDIENZE

Il convegno "Investire in Milano" si è svolto ieri mattina nella sede di Milano del Sole 24 Ore e ha coinvolto i protagonisti del settore

24

Circa 1.200 persone hanno partecipato all'evento, tra chi era in presenza e chi collegato da remoto, per assistere alle interviste e ai panel che si sono susseguiti.

I protagonisti



RODOLFO PETROSINO
Head of Real Estate Southern Europe Ardian



ASSET CLASS

Ci sono opportunità in molte classi di investimento, dagli uffici ai Data center



FRANCESCA ZIRNSTEIN
Direttore generale di Scenari Immobiliari



LE DIMENSIONI

La città è piccola, manca lo spazio per costruire case che la domanda chiede, bisogna allargare i confini



CARLO MASSEROLI
Ad Nhood Services Italy



PUBBLICO-PRIVATO

Il rapporto tra pubblico e investitori è la base per ragionare sulla riqualificazione delle città



STEFANO SIROLLI
Ceo di RealStep



PROGETTI A 360 GRADI

La rigenerazione deve offrire nuove centralità con tutti gli elementi per la vita quotidiana dei residenti



GIUSEPPE AMITRANO
Ceo di Dils



LA VISIONE

Al momento manca una visione di medio-lungo periodo, come avvenuto ai tempi dell'Expo 2015



LUCA DONDI
Executive board member Nomisma



I PREZZI

Sono arrivati a oltre 8mila euro al metro quadro per il nuovo nel corso del 2023, nella cerchia del centro storico



EDOARDO DE ALBERTIS
Ceo di Borio Mangiarotti



LE REGOLE

Il ginepraio di norme e regole che si vanno a sommare imbriglia qualsiasi processo decisionale



SILVIO SANCILIO
Colliers Global Investors Italy Sgr



LIVING

È la grande scommessa che non decolla: i volumi dopo il boom post Covid sono in calo



Milano. Piazza Gae Aulenti nell'ambito del complesso Porta Nuova

