

MILANO CAPITALI/ Esperti e operatori a confronto sulle prospettive del settore

L'immobiliare batte la paura

Investimenti a lungo termine e innovazione anticrisi

DI MASSIMO GALLI

Nonostante la battuta d'arresto dovuta alla pandemia, il settore immobiliare guarda con fiducia all'orizzonte di lungo termine. Al tempo stesso emergono nuove tendenze che contribuiranno a innovare la riqualificazione urbana, il terziario e il turismo. Di questi temi si è discusso nella seconda giornata di Milano Capitali, l'evento organizzato da Class editori, svoltosi in streaming e moderato da **Jole Saggese**, giornalista di ClassCnbc.

Gli investitori non si sono fatti prendere dal panico perché la loro attività si svolge in tempi lunghi. Anche se nell'immediato le quotazioni degli immobili verranno ridimensionate, talvolta con bruschi movimenti, non è destinato ad affievolirsi l'interesse verso uno dei comparti più strategici dell'economia. «L'emergenza sanitaria non cambia per noi gli scenari di investimento», ha osservato **Mario Abbadessa**, country head di Hines Italy. «Semmai ha evidenziato trend già presenti, come lo sviluppo di centri commerciali troppo grandi rispetto all'utenza. Ora assistiamo al crollo verticale delle transazioni, ma bisogna focalizzarsi sul trend. Milano si trova nelle prime cinque città europee e nelle prime 20 del mondo a livello immobiliare. Come sarà violenta la recessione, così sarà forte il rimbalzo. Abbiamo una visione di lungo termine, facciamo piani di 30 anni, e la volatilità che avremo a breve nei prezzi per noi sarà irrilevante». Quanto alle strategie, si punterà su edifici in affitto a fasce deboli della popolazione e sul recupero di immobili storici per uffici. Ma anche su centri per lo smistamento delle merci in città, anche di una decina di piani.

È fiducioso anche **Luigi Aiello**, a capo della divisione corporate & business di Prelios: «Milano rimbalzerà, e anche velocemente. Veniamo da un anno straordinario. Milano ha fondamentali stabili, un'amministrazione trasparente, e soprattutto è indietro su valori e offerta immobiliare. Perciò gli investitori internazionali continueranno a investire. Avremo una domanda

debole per 12-18 mesi, poi torneranno». Il problema, semmai, è il resto d'Italia, e occorre evitare che il divario non diventi più ampio. Tra le opportunità c'è lo sviluppo di residenze per gli studenti universitari, dove l'Italia ha un'offerta non paragonabile a quella delle altre città europee.

Alexei Dal Pastro, a.d. di

Covivio, ha spiegato che lo smart working avrà ricadute sull'offerta immobiliare: serviranno spazi diversi per gli uffici, con possibilità di co-working e flex office. A questo proposito **Simone Roberti**, head research di Colliers International Italy, ha detto che

gli uffici in posizioni non centrali potranno diventare importanti se collegati bene con i

mezzi pubblici. Stesso discorso per le abitazioni in periferia, che potrebbero guadagnare terreno grazie al lavoro da remoto.

Se **Mario Breglia**, presidente di Scenari immobiliari, ha proposto un fondo immobiliare che comprenda il patrimonio pubblico, e che serva ad abbattere il debito pubblico italiano, **Silvia Rovere**, presidente di Assoimmobiliare, ha chiesto sgravi fiscali per gli interventi immobiliari: il decreto del governo prevede misure a favore delle famiglie, ma mancano incentivi per progetti relativi al recupero delle periferie urbane, a nuove tipologie di uffici, alle strutture ospedaliere.

Ma come si stanno muovendo i grandi fondi immobiliari e assicurativi, che comprano per investire a lungo termine? **Donato Saponara**, country head Italia di Allianz Real Estate, ha evidenziato l'importanza dei criteri di sostenibilità nei nuovi interventi: «Abbiamo policy Esg

di notevole importanza. Speriamo di chiudere a breve alcune operazioni anche nella logistica. Guardiamo al residenziale in affitto e al rehousing, dove siamo pronti anche per l'Italia».

Salvatore Ciccarello, direttore generale di Cattolica immobiliare, ha spiegato che la società sta diversificando negli uffici e soprattutto in ambito sanitario con le residenze per

anziani. Su questo fronte «bisogna allontanarsi dall'emotività di questo periodo, perché ci sono stati episodi isolati in un sistema di grande eccellenza: con i nuovi protocolli e investimenti ci sarà bisogno di capitali». Ma anche nell'alberghiero Cattolica sta trattando un'operazione a Milano.

Secondo **Emanuele Caniglia**, a.d. di Dea Capital Real Estate, gli investitori guardano in Italia sia agli alberghi sia alle abitazioni, che a causa del divieto di spostamento delle ultime settimane hanno fatto emergere spesso la loro inadeguatezza in termini di spazi e di qualità.

Sul versante degli uffici **Gabriele Bonfiglioli**, managing director investment di Coima sgr, ha parlato di sedi in luoghi sempre più interessanti, che aiuteranno le aziende ad attirare nuovi talenti, con più attenzione alla socialità e alle sale riunioni. Semaforo rosso, invece, per le torri: «Quelle italiane sono di 30 piani, quindi dei nanetti a livello internazionale. Non è una tendenza preponderante sul mercato italiano e non lo sarà nei prossimi anni. Certo, è una soluzione ottimale per te-

nere insieme i dipendenti».

Dal punto di vista della gestione **Stefano Giudici**, head real estate di Intrum Italy, ha parlato di una situazione molto

complessa, nella quale è difficile fare previsioni di medio periodo. È comunque positivo che la crisi sia arrivata dopo le maxi cessioni di crediti deteriorati. È necessario superare l'approccio debitore-creditore, avviando la collaborazione attraverso accordi stragiudiziali.

Com'è la situazione in ambito pubblico? **Pierfrancesco Maran**, assessore all'urbanistica del comune di Milano, ha sottolineato che molti investimenti sono rallentati, ma vanno avanti: non solo le Olimpiadi ma anche piccole operazioni. Oltre tutto le pratiche amministrative procedono a pieno ritmo grazie al digitale. **Stefano Mantella**, dell'Agenzia del Demanio, ha evidenziato il cambio di passo, con incentivi per investimenti in



MILANO CAPITALI
2020



energia e sostenibilità ambientale. **Giovanna Della Posta**, a.d. di Invimit sgr, ha aggiunto che sono in corso progetti di rigenerazione urbana non solo a Milano ma anche a Venezia, Bologna e Bari.

Infine il settore del lusso che, secondo **Alberto Cogliati**, direttore commerciale di Engel & Völkers Italia, non avrà problemi gravi: «Il cliente non ha rinunciato all'acquisto, ma lo ha solo rinviato». Altra tendenza recente, ha rilevato **Fabio Guglielmi**, consigliere delegato di Gabetti Agency, è la riscoperta della seconda casa da utilizzare più spesso.

© Riproduzione riservata



Mario Abbadessa



Salvatore Ciccarello



Giovanna Della Posta