



Real Estate, la ripresa c'è ma le transazioni fanno i conti con le incertezze

L'evento Real Estate & Finance. Il sostegno del settore finanziario e le sfide della tecnologia al centro del dibattito di questa settima edizione

Laura Cavestri

Il real estate italiano è un ecosistema dai fondamentali solidi, ma che non riesce a trovare la sua velocità di crociera a causa delle turbolenze internazionali, dei ripensamenti statunitensi sui criteri Esg, ma anche della burocrazia, l'assenza di una legge attuale sull'urbanistica e del freno all'edilizia che coinvolge il principale catalizzatore di investimento, la città di Milano. Ma dalle difficoltà nascono anche le opportunità ed è su queste che si è concentrata la settima edizione di Real Estate & Finance, l'evento del Sole 24 Ore dedicato all'intersezione tra finanza e immobiliare, che si è svolto ieri a Milano, aperto da un intervento del direttore del Sole 24 Ore, Fabio Tamburini.

Il sistema di finanziamento

Essenziale il ruolo del credito. «Oggile banche – ha spiegato Vincenzo D'Apice, responsabile ufficio analisi economiche dell'Abi – hanno sia un elevato livello di capitalizzazione (20%) sia una buona qualità del credito. Il tasso di rischiosità sul residenziale è basso, attorno al 4%, un po' più alto sul commerciale (9%) ma il sistema farà la sua parte. Dal 2° semestre 2024, i mutui sono tornati a crescere (non accadeva da due anni)».

Nel settore del real estate «riscontriamo un forte interesse da parte degli investitori esteri per il mercato italiano – ha detto Pietro Mazzi, head of industry real estate, Imi corporate & investment banking division di Intesa Sanpaolo –. Le operazioni che, come Intesa Sanpaolo, seguiamo maggiormente sono promosse dai nostri clienti istituzionali con fondamentali molto sani, caratterizzate da leva contenuta, con una durata tra i 5 e i 7 anni e dove vediamo qualità dell'immobile e una liquidità sottostante importante».

«Abbiamo sempre supportato il real

estate, ma negli anni abbiamo evoluto la strategia – ha aggiunto Lorenzo Vianello, head of industry real estate Unicredit –. Siamo partiti con l'hôtellerie, che oggi vale il 35%, crediamo nel residenziale, soprattutto a Roma e Milano e nella logistica in cui l'Italia è indietro. Restiamo cauti, invece, sui centri commerciali (per il momento non intendiamo finanziarne altri), e sugli uffici, perché i ceo non hanno ancora chiaro, in molti casi, come riformulare gli spazi».

«Gli alternative lenders, che includono fondi di credito, compagnie di assicurazione, fondi di private equity e altri investitori istituzionali, offrono finanziamenti flessibili e spesso più rapidi rispetto alle banche tradizionali – ha osservato Mauro Sbroggiò, chief executive officer di Finint Investments –. Negli Usa valgono il 40% del finanziamento, in Ue il 15%, in Italia ancora meno, ma il fenomeno cresce, affiancando e diminuendo lo stock di credito bancario».

I data center

Tra le asset class che più rappresentano un'opportunità ci sono i data center. Soprattutto adesso che «l'Italia è sempre meno uno strumento e sempre più un "assistente", un co-pilota delle nostre attività», ha sottolineato Luca Mari, Ordinario di scienza della misurazione alla Liuc di Castellanza.

«Sono oltre 5.800 negli Usa, più di 500 in Germania, circa 157 in Italia i data center – spiega Giuseppe Amitrano, ceo di Dils –. Ci sono sette milioni di mq di data center costruiti nel mondo. Altri 3-4 milioni sono in pipeline. Milano è la

piazza emergente, ma la vicinanza all'utilizzatore è una priorità, quindi anche nel Sud Italia c'è un forte potenziale».

«C'è tanta domanda – avverte Mario Abbadessa, senior managing director, head of transactions Europe and Country Head Italy di Hines –. e noi a Noviglio abbiamo costruito uno dei primi data center italiani. Ma abbiamo passato in rassegna oltre 100 terreni. Ci sono opportunità enormi ma "micro". Servono aree predisposte e altamente infrastrutturate, senza diritti amministrativi e un'elevata competenza».

«Negli ultimi due anni sono stati investiti cinque miliardi e oltre dieci sono attesi nel prossimo biennio – ha sottolineato Marina Natalucci, research director data center observatory Politecnico Milano –. Ma va definita una linea di sviluppo, se no rischiamo di saturare Milano».

«A parità di spazio – ha aggiunto Tiziano Durante, cloud region lead – Western Europe Microsoft – oggi la sfida tecnologica è il raffreddamento e il riutilizzo del calore in eccesso, nel teleriscaldamento, ad esempio».

«Nell'ultimo biennio – ha detto Francesco Salerni, direttore strategia, digitale e sostenibilità Terna – la società ha registrato una crescita significativa delle richieste di connessione per circa 40 GW al 28 febbraio, rispetto a 1 GW del 2021. Di queste, l'85% è nel Nord Italia ma inizia ad emergere una crescente domanda anche nel Centro-Sud».

«Le nuove regole di Basilea IV e i vincoli di accantonamento – ha concluso Davide Albertini Petroni, presidente di Assoimmobiliare – hanno irrigidito fortemente l'accesso al credito per il settore immobiliare. Per sostenere la crescita, dunque, bisogna aumentare l'accesso al credito alternativo e convogliare capitali privati nell'economia reale attraverso strumenti innovativi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1.000

CONTATTI ON LINE

L'evento di ieri ha registrato mille contatti web





CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Quotidiano
27-03-2025
Pagina 38
Foglio 2 / 2

Il Sole
24 ORE



www.ecostampa.it

I protagonisti

L'audience

Il Real Estate & Finance Summit 2025, alla settima edizione, si è svolto ieri mattina a Palazzo Giureconsulti, a Milano. **Ha visto oltre mille partecipanti**, fra pubblico in presenza e collegato da remoto per assistere alle interviste e ai panel che si sono susseguiti su temi come l'evoluzione del mercato del credito, i data center, l'intelligenza artificiale.



DAVIDE ALBERTINI PETRONI
Presidente
Assoimmobiliare



STRUMENTI INNOVATIVI

Per sostenere la crescita bisogna aumentare l'accesso al credito alternativo e convogliare capitali privati nell'economia reale



COSTANZA BALBONI CESTELLI
Head of
Innovation &
Data, Generali
Real Estate



LE POTENZIALITÀ DELL'IA

Grazie all'uso di Ia e big data il real estate ha la grandissima potenzialità di costruire portafogli più resilienti



MARIO ABBADESSA
Senior
Managing
Director &
Country Head
Hines Italy



IL NODO INFRASTRUTTURE

I data center offrono grandi opportunità ma servono selettività e aree infrastrutturate



GIUSEPPE AMITRANO
Founder &
Group Ceo
di Dils



I DATA CENTER

Cresce in Italia la disponibilità di spazi e potenza grazie a ingenti investimenti nelle infrastrutture



FILIPPO CATENA
Responsabile
Fondi Abitare
Sociale CDP
Real Asset



COESIONE SOCIALE

L'intervento si estende ai servizi ancillari che trasformano i luoghi abitati in aree di coesione sociale



ELENA CATTANI
Regional
Development
Director Italy
The Social Hub



OPERATING REAL ESTATE

Significa creare un incubatore di relazioni sociali che dialogano con la componente di sviluppo



MAURO SBROGLIO
Chief
Executive
Officer, Finint
Investments



STRUMENTI FLESSIBILI

In Italia, il crescente funding gap richiede soluzioni come FIA e cartolarizzazioni



FILIPPO MAFFIOLI
Ceo Promos



IN PRIMA FILA

Il retail, per anni percepito poco "sexy", è stato uno dei primi settori a intervenire con servizi alla community



STEFANO SIROLLI
Ceo & Co-
Founder
RealStep SGR

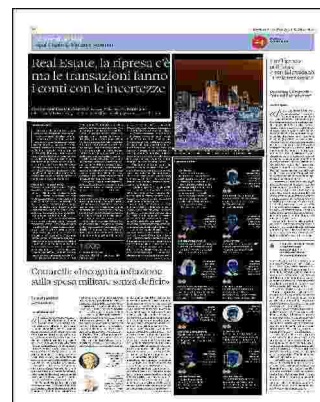


ESSERE PRESENTI

L'operatività si traduce in una costante attenzione ai bisogni dei tenant, anche nel post-esecuzione



Milano. Fra le asset class che più rappresentano un'opportunità ci sono i data center, dove il capoluogo lombardo è la principale piazza d'investimento



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458



L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

Dicono di Noi