

GRI Club eMeeting “Future of Milan real estate”

Milano si conferma la capitale dell'immobiliare; digitalizzazione e sostenibilità guidano la ripresa post-COVID.

Prima della rapida e globale diffusione della pandemia di COVID-19, Milano presentava una importante pipeline di progetti immobiliari, con l'ideazione e lo sviluppo di numerosi cantieri di rigenerazione urbana in grado di plasmare il volto della città del futuro. L'emergenza sanitaria dello scorso anno ha condizionato in modo importante una parte di questo rinnovamento dell'aspetto cittadino e avrà un impatto duraturo sul modo di vivere gli spazi e di conseguenza sulla nuova domanda di immobili.

Per discutere i trend che caratterizzeranno la nuova domanda in ambito real estate e individuare soluzioni in grado di soddisfare le necessità emergenti, permettendo all'Italia e in particolare a Milano di continuare la crescita **sostenibile** iniziata negli ultimi anni, **GRI Club** ha organizzato l'eMeeting “**Future of Milan real estate. Reshaping the City, rethinking sustainable occupier demands**”. Il webinar è stato moderato da **Davide Albertini Petroni**, Managing Director di Risanamento SpA, e ha visto la partecipazione di alcuni dei principali protagonisti del real estate italiano, tra cui **Paola Ricciardi**, Country Managing Director Duff & Phelps REAG in Italia, in qualità di Co-Chair e, come special guest, del **Prof. Carlo Ratti**, già Direttore del M.I.T. Senseable City Lab, e di **Pierfrancesco Maran**, Assessore all'Urbanistica, Verde e Agricoltura del Comune di Milano.

A margine dell'evento, il moderatore dell'eMeeting, **Davide Albertini Petroni**, ha dichiarato: *“Milano, nonostante sia stata duramente colpita dalla pandemia, possiede tutte le risorse per ripartire velocemente; oltre ai suoi riconosciuti drivers economici, ha grandi progetti di rigenerazione urbana che verranno sviluppati nei prossimi anni, soprattutto nell'Area Metropolitana, ed ha mantenuto intatta la capacità di attrarre capitali da investitori sia nazionali che internazionali”.*

Pierfrancesco Maran ha poi commentato: *“Il confronto con Carlo Ratti e gli sviluppatori e investitori che fanno parte del Club GRI è stato interessante per gli spunti di confronto emersi, a maggior ragione in una fase di grandi trasformazioni come quella della pandemia. Mi ha colpito positivamente la disponibilità ad investire lontano dal centro, anche nell'ambito dell'Area Metropolitana; un percorso compatibile con l'idea della Metropoli dei Quartieri e policentrica cui stiamo lavorando come Amministrazione.*

Si è poi ragionato sulla necessità di case a prezzi accessibili per la classe media, di riequilibrare gli investimenti anche a favore dell'edilizia convenzionata, e sul tema degli hotel. Prima della pandemia, avevamo costruito un quadro di norme volto a far crescere gli investimenti alberghieri esattamente come stavano crescendo i turisti. Oggi la sfida è salvaguardare gli hotel esistenti e magari creare addirittura le condizioni perché si possa utilizzare questo periodo per riammodernarli. Su questo punto son stato io a chiedere agli albergatori di riaggiornarci con delle proposte operative per capire come possiamo facilitare questo percorso."

Nel corso del webinar, **Paola Ricciardi** ha tracciato una panoramica dell'andamento del settore real estate nel capoluogo lombardo e in Italia, individuando l'asset class residenziale come la più resiliente durante l'emergenza sanitaria:

"Il mercato immobiliare ha sicuramente risentito degli effetti della pandemia; possiamo tuttavia affermare che Milano si conferma la città che in Italia concentra il maggior numero di operazioni. Nel 2020, infatti, gli investimenti complessivi in ambito istituzionale in città hanno raggiunto i 3,4 miliardi di euro, pari al 42% del totale nazionale. Rispetto al 2019, la flessione si attesta al -22%, un dato comunque migliore rispetto al -31% della media nazionale. Il settore uffici si è rivelato nel 2020 l'asset class di maggiore interesse, convogliando nella sola Milano circa 3 miliardi di euro di investimenti, corrispondenti all'85% del volume investito nel capoluogo.

Mentre il volume degli investimenti da parte dei player italiani è rimasto piuttosto stabile, i capitali provenienti dall'estero hanno subito una flessione con particolare evidenza nelle asset class più penalizzate dalla pandemia, ossia l'hospitality e il retail. Positiva invece la performance della logistica, con un aumento degli investimenti del +25% su scala nazionale, un valore replicato anche nell'ambito milanese.

Il mercato residenziale (value-added o sviluppi) si conferma come nuova asset class di interesse per gli operatori istituzionali: nel 2020, in Italia, il volume degli investimenti relativo ad operazioni riconducibili a questa asset class è stato di circa 550 milioni di euro. Stiamo monitorando costantemente circa 130 nuovi progetti di sviluppo residenziale nell'area di Milano, in pipeline nei prossimi dieci anni, che occuperanno una superficie complessiva corrispondente a circa 2,1 milioni di mq. Il 33% di questi nuovi interventi conta più di 100 unità residenziali, il 25% del totale unità offerte risulta già preventivato sulla carta.

Le stime indicano che, nel 2020, il fatturato nazionale del settore residenziale tradizionale abbia raggiunto gli 82 miliardi di euro, registrando un calo del 16% rispetto al 2019; le transazioni sono state circa 500mila, in flessione del 18% sull'anno precedente. Milano rappresenta poco meno del 9% di questo giro d'affari, per un valore pari a 7,1 miliardi di euro (-13,5% sul 2019), corrispondente a circa 22.000 transazioni, in calo del 15% rispetto all'anno precedente."

Infine, **Edoardo Borsato**, Club Manager di GRI in Italia, ha concluso: *“L’affluenza di investitori internazionali e locali che hanno voluto partecipare a questo incontro testimonia la grande attrattiva che il real estate milanese ha mantenuto a livello globale; sulla community GRI stiamo proponendo ai nostri associati momenti di confronto tra professionisti del settore per identificare ed implementare i trend che caratterizzeranno il prossimo ciclo immobiliare, in cui sostenibilità e tecnologia avranno un ruolo centrale.”*

Vai all'articolo originale

[LINK](#)