

Aspesi: perché gli investitori continueranno a puntare su Milano

Di Elena Zuccollo -

28 Maggio 2020



Non c'è dubbio, Milano si conferma core asset anche nel post Covid. Lo afferma **Marco Marcatili**, esperto economista di Nomisma e lo testimoniano i maggiori operatori del real estate presenti sul mercato immobiliare intervenuti al webinar che **ASPESI – Associazione delle Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare** – ha organizzato per valutare la possibilità di una terza riedizione del modello Milano, cioè dell'**immobiliare come motore per l'economia generale dell'area milanese** e di quest'ultima come traino alla ripresa economica nazionale.

“Nel webinar ASPESI con sviluppatori immobiliari nazionali ed internazionali, collegati dall’Italia e dall’estero – ha dichiarato il Presidente di ASPESI, Federico Oriana – è emersa la volontà di proseguire sia gli investimenti in atto, per loro natura di lungo periodo, che mantenere l’attenzione a nuove opportunità, soprattutto a Milano e dintorni e nell’abitativo, ma non solo. Magari producendo case diverse, per rispondere a nuovi modelli abitativi emersi nel lock-down. Senza utilizzo di nuovo greenfield, partendo dalle grandi trasformazioni in corso e dalla rigenerazione di immobili e aree degradate e dismesse, vista anche l’esistenza nel solo territorio comunale di oltre 170 aree/immobili antropizzati da recuperare. ASPESI si sta già occupando di queste parti di città con il nuovo servizio operativo MIRIAD – acronimo di Milano per il Recupero di Immobili e Aree Dismesse – che, collaborando con il Comune di Milano, si propone di mettere in contatto le proprietà delle aree individuate dal Comune con le società di investimento rappresentate da ASPESI per accelerare il percorso di recupero e trasformazione”.

Gli effetti del Covid sulle famiglie e sul mercato immobiliare (dati Nomisma)

“Dai sondaggi Nomisma emerge che gli effetti del Covid hanno pesato su meno di **un quarto delle famiglie**”, ha dichiarato **Marcatili**. “La domanda abitativa si attesta sorprendentemente sui livelli dello scorso anno ed il lockdown ha addirittura **aumentato la capacità di risparmio al 75%** di queste. Bisognerà capire se il clima di fiducia sarà sufficientemente alto da indurre alla immediata immissione dei risparmi sui mercati. Più fragilità si riscontra nelle famiglie con mutui, affitti e figli”.

Gli investitori continueranno a puntare su Milano perché:

- la crisi non ha modificato i fondamentali di Milano
- è la piazza immobiliare più sicura e resiliente d’Italia, come ha dimostrato la precedente crisi immobiliare del 2000, ed è una piazza forte in Europa
- la popolazione di Milano e della Lombardia continueranno a crescere
- la domanda per prodotti residenziali di qualità, in vendita e in affitto, rimarrà forte.

Le prospettive e previsioni di sviluppatori immobiliari nazionali ed internazionali

“Sì, Milano continuerà a essere attrattiva per gli investitori nazionali e internazionali”, ha dichiarato **Attilio Di Cunto**. “Non penso, però, ai grandi capitali finanziari internazionali, ma a chi ha davvero a cuore la città e vuole spendersi per la sua rigenerazione. Penso alle grandi opportunità offerte dai luoghi un tempo al centro del mondo del lavoro, luoghi storici di Milano che hanno fatto la storia del Paese, che non possono essere lasciati alla sola speculazione, ma che devono rinascere in ottica di una nuova vitalità urbana prima di tutto per i suoi cittadini”. Per fare da traino, tuttavia, secondo Di Cunto occorre “sviluppare anche nelle altre metropoli quel lavoro sinergico con le Amministrazioni locali che ha caratterizzato il capoluogo lombardo negli ultimi decenni e a prescindere dal colore politico dei governanti”

Per Nicolas Rodriguez “Quella che abbiamo appena vissuto è stata una crisi sanitaria molto impattante ma di durata abbastanza corta rispetto alla durata abituale dei nostri programmi immobiliari. Ha fermato per qualche settimana i nostri cantieri, ed ha ritardato di due mesi i nostri lanci commerciali, ma non ha fermato la nostra ricerca di nuove aree o la progettazione delle nostre residenze. Anche la pubblica amministrazione, dopo alcune settimane di fermo, ha ripreso il lavoro accelerando la digitalizzazione del processo amministrativo per i titoli edilizi. Per quanto ci riguarda, riteniamo di essere quasi al livello standard di attività pre Covid. “L’immobiliare milanese ripartirà e la ripresa sarà probabilmente veloce. Anche location limitrofe a Milano potrebbero approfittarne, e vedere il loro trend aumentare. Penso per esempio alla crescita del mercato immobiliare osservata a Monza negli ultimi anni”, ha aggiunto. “Per il resto dell’Italia, la cosa è un po’ più difficile da pronosticare. Roma sembra andare nella direzione giusta, ma per le città più piccole, la ripresa intravista negli ultimi anni potrebbe fermarsi per un tempo un po’ più lungo. Dipenderà fortemente dalla resilienza del tessuto economico locale”.

Concorde Andrea Ruckstuhl, head of Italy and continental Europe di Lendlease: “Sono convinto che il real estate continuerà a svolgere un ruolo chiave nello sviluppo dell’economia non solo di Milano. Oggi più di prima occorrono qualità e continuità dei progetti che devono tradursi nella capacità di sviluppare progetti di lungo periodo e con fondamentali solidi. Questo servirà a catalizzare l’interesse di investitori internazionali verso interventi strategici e strutturali che possano contribuire alla ripartenza del nostro Paese. I nostri interventi come MIND Milano Innovation District e Milano Santa Giulia guardano proprio al lungo termine e hanno l’ambizione di trasformare aree urbane meno centrali in luoghi migliori per la vita delle persone”.

Ed è proprio il modello MIND, rara casistica di **collaborazione pubblico-privato**, che può rappresentare il driver su cui puntare per spingere la ripresa in Italia, oltre i confini milanesi. La sfida delle metropoli dev'essere quella di dotarsi di una vocazione e di una programmazione a medio-lungo termine, che possa essere rappresentata dalle istituzioni agli investitori internazionali. Insieme all'indispensabile sostegno del Governo che dovrebbe favorire la riqualificazione dei contesti, oltre che degli immobili, sostituendo il bonus-casa con un **bonus-città**.

Le conclusioni dell'evento, denso di contenuti, valutazioni e proposte- sono state tratte dal presidente dell'associazione degli sviluppatori immobiliari, Federico Filippo Oriana, che ha espresso vivo compiacimento per la convergenza dei punti di vista -scientifici e imprenditoriali- che hanno concorso al dibattito. In particolare, che l'immobiliare milanese possa e debba dare l'innescò alla ripartenza di Milano e che questa valenza possa, a sua volta, rappresentare un *booster* per la ripresa italiana. Ma perché questo possa avvenire occorre il verificarsi di alcune condizioni propedeutiche:

- 1) unitarietà di spirito e comportamenti delle pubbliche amministrazioni (in particolare Regione e Comune),
- 2) introduzione normativa di alcune premialità -in termini di superfici realizzabili ma non solo- per gli interventi di rigenerazione urbana,
- 3) miglioramento qualitativo delle strutture burocratiche comunali.

Rigenerazione urbana senza l'utilizzo di nuovo greenfield, vista anche l'esistenza nel solo territorio comunale di circa 170 aree/immobili antropizzati da recuperare. "Per questa straordinaria opportunità costituita dal censimento dei siti da rigenerare compiuto dal Comune di Milano", ha dichiarato **Oriana** "l'ASPESI, oltre alla sua azione istituzionale tipica con le Amministrazioni regionale e comunale per le premialità urbanistiche e la semplificazione delle procedure, è entrata per la prima volta nella storia associativa in campo operativamente in prima persona con MIRIAD".

Immobiliare, Milano protagonista anche nel post coronavirus, il seminario Aspesi.

By
redazione



Mercoledì 27 maggio 2020 dalle 11,30 alle 13,00

IL REAL ESTATE POST-COVID

 Andrea Ruckstuhl Lendlease	 Attilio Di Cunto Euromilano	 Nicolas Rodriguez Nexity
--	---	--

Scenari nazionali

 Marco Marcatili, Nomisma
 modera Federico Filippo Oriana

Focus group internazionale «Ripartire da Milano»



Non c'è dubbio, Milano si conferma core asset anche nel post Covid. Lo afferma **Marco Marcatili**, esperto economista di Nomisma e lo testimoniano i maggiori operatori del real estate presenti sul mercato immobiliare intervenuti al webinar che **ASPESE – Associazione delle Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare** – ha organizzato per valutare la possibilità di una terza riedizione del “modello Milano”, cioè dell’immobiliare come motore per l’economia generale dell’area milanese e di quest’ultima come traino alla ripresa economica nazionale.

“Nel webinar ASPESI con sviluppatori immobiliari nazionali ed internazionali, collegati dall’Italia e dall’estero – ha dichiarato il Presidente di ASPESI, Federico Oriana – è emersa la volontà di proseguire sia gli investimenti in atto, per loro natura di lungo periodo, che mantenere l’attenzione a nuove opportunità,

soprattutto a Milano e dintorni e nell'abitativo, ma non solo. Magari producendo case diverse, per rispondere a nuovi modelli abitativi emersi nel lock-down. Senza utilizzo di nuovo greenfield, partendo dalle grandi trasformazioni in corso e dalla rigenerazione di immobili e aree degradate e dismesse, vista anche l'esistenza nel solo territorio comunale di oltre 170 aree/immobili antropizzati da recuperare. ASPESI si sta già occupando di queste parti di città con il nuovo servizio operativo MIRIAD – acronimo di Milano per il Recupero di Immobili e Aree Dismesse – che, collaborando con il Comune di Milano, si propone di mettere in contatto le proprietà delle aree individuate dal Comune con le società di investimento rappresentate da ASPESI per accelerare il percorso di recupero e trasformazione”.

Gli effetti del Covid sulle famiglie e sul mercato immobiliare (dati Nomisma)

“Dai sondaggi Nomisma emerge che gli effetti del Covid hanno pesato su meno di **un quarto delle famiglie**”, ha dichiarato l'economista Marco Marcatili.

“La domanda abitativa si attesta sorprendentemente sui livelli dello scorso anno ed il lockdown ha addirittura **umentato la capacità di risparmio al 75%** di queste. Bisognerà capire se il clima di fiducia sarà sufficientemente alto da indurre alla immediata immissione dei risparmi sui mercati. Più fragilità si riscontra nelle famiglie con mutui, affitti e figli”.

Gli investitori continueranno a puntare su Milano perchè:

- la crisi non ha modificato i fondamentali di Milano
- è la piazza immobiliare più sicura e resiliente d'Italia, come ha dimostrato la precedente crisi immobiliare del 2000, ed è una piazza forte in Europa
- la popolazione di Milano e della Lombardia continueranno a crescere
- la domanda per prodotti residenziali di qualità, in vendita e in affitto, rimarrà forte.

Le prospettive e previsioni di sviluppatori immobiliari nazionali ed internazionali

“Sì, Milano continuerà a essere attrattiva per gli investitori nazionali e internazionali”, ha dichiarato **Attilio Di Cunto**. “Non penso, però, ai grandi capitali finanziari internazionali, ma a chi ha davvero a cuore la città e vuole spendersi per la sua rigenerazione. Penso alle grandi opportunità offerte dai luoghi un tempo al

centro del mondo del lavoro, luoghi storici di Milano che hanno fatto la storia del Paese, che non possono essere lasciati alla sola speculazione, ma che devono rinascere in ottica di una nuova vitalità urbana prima di tutto per i suoi cittadini". Per fare da traino, tuttavia, secondo Di Cunto occorre "sviluppare anche nelle altre metropoli quel lavoro sinergico con le Amministrazioni locali che ha caratterizzato il capoluogo lombardo negli ultimi decenni e a prescindere dal colore politico dei governanti"

Per Nicolas Rodriguez *"Quella che abbiamo appena vissuto è stata una crisi sanitaria molto impattante ma di durata abbastanza corta rispetto alla durata abituale dei nostri programmi immobiliari. Ha fermato per qualche settimana i nostri cantieri, ed ha ritardato di due mesi i nostri lanci commerciali, ma non ha fermato la nostra ricerca di nuove aree o la progettazione delle nostre residenze. Anche la pubblica amministrazione, dopo alcune settimane di fermo, ha ripreso il lavoro accelerando la digitalizzazione del processo amministrativo per i titoli edilizi. Per quanto ci riguarda, riteniamo di essere quasi al livello standard di attività pre Covid. "L'immobiliare milanese ripartirà e la ripresa sarà probabilmente veloce. Anche location limitrofe a Milano potrebbero approfittarne, e vedere il loro trend aumentare. Penso per esempio alla crescita del mercato immobiliare osservata a Monza negli ultimi anni", ha aggiunto. "Per il resto dell'Italia, la cosa è un po' più difficile da pronosticare. Roma sembra andare nella direzione giusta, ma per le città più piccole, la ripresa intravista negli ultimi anni potrebbe fermarsi per un tempo un po' più lungo. Dipenderà fortemente dalla resilienza del tessuto economico locale".*

Concorde Andrea Ruckstuhl, Head of Italy and Continental Europe di Lendlease: *"Sono convinto che il real estate continuerà a svolgere un ruolo chiave nello sviluppo dell'economia non solo di Milano. Oggi più di prima occorrono qualità e continuità dei progetti che devono tradursi nella capacità di sviluppare progetti di lungo periodo e con fondamentali solidi. Questo servirà a catalizzare l'interesse di investitori internazionali verso interventi strategici e strutturali che possano contribuire alla ripartenza del nostro Paese. I nostri interventi come MIND Milano Innovation District e Milano Santa Giulia guardano proprio al lungo termine e hanno l'ambizione di trasformare aree urbane meno centrali in luoghi migliori per la vita delle persone".*

Ed è proprio il modello MIND, rara casistica di **collaborazione pubblico-privato**, che può rappresentare il driver su cui puntare per spingere la ripresa in Italia, oltre i confini milanesi. La sfida delle metropoli dev'essere quella di dotarsi di una vocazione e di una programmazione a medio-lungo termine, che possa essere rappresentata dalle istituzioni agli investitori internazionali. Insieme all'indispensabile sostegno del Governo che dovrebbe favorire la riqualificazione dei contesti, oltre che degli immobili, sostituendo il bonus-casa con un **bonus-città**.

Le conclusioni dell'evento -denso di contenuti, valutazioni e proposte- sono state tratte dal presidente dell'associazione degli sviluppatori immobiliari, Federico Filippo Oriana, che ha espresso vivo compiacimento per la convergenza dei punti di vista -scientifici e imprenditoriali- che hanno concorso al dibattito. In particolare, che l'immobiliare milanese possa e debba dare l'innescò alla ripartenza di Milano e che questa valenza possa, a sua volta, rappresentare un *booster* per la ripresa italiana. Ma perché questo possa avvenire occorre il verificarsi di alcune condizioni propedeutiche: 1) unitarietà di spirito e comportamenti delle pubbliche amministrazioni (in particolare Regione e Comune), 2) introduzione normativa di alcune premialità -in termini di superfici realizzabili ma non solo- per gli interventi di rigenerazione urbana, 3) miglioramento qualitativo delle strutture burocratiche comunali.

Rigenerazione urbana senza l'utilizzo di nuovo *greenfield*, vista anche l'esistenza nel solo territorio comunale di circa 170 aree/immobili antropizzati da recuperare. *"Per questa straordinaria opportunità costituita dal censimento dei siti da rigenerare compiuto dal Comune di Milano"*, ha dichiarato Oriana *"l'ASPESI, oltre alla sua azione istituzionale tipica con le Amministrazioni regionale e comunale per le premialità urbanistiche e la semplificazione delle procedure, è entrata per la prima volta nella storia associativa in campo operativamente in prima persona con MIRIAD"*.

[Scarica la presentazione Nomisma](#)