



GIUSEPPE SALA

Il caso

Milano immobiliare Fondi esteri all'assalto

ALESSIA GALLIONE → pagina 6

Fondi esteri all'assalto della Milano immobiliare

ALESSIA GALLIONE, MILANO

Più della metà degli investimenti stranieri si concentra nella metropoli lombarda, con 5,5 miliardi previsti nel 2019. Una corsa spinta dallo sviluppo della città, risalita a 1,4 milioni di residenti

Santa Giulia è rimasta a lungo un quartiere a metà. Dal 2010, per l'esattezza. Da quando, dopo i guai che avevano travolto l'ex re del mattone Luigi Zunino, erano arrivati i sigilli della magistratura a congelare la parte più rilevante della rinascita urbanistica di quel milione di metri quadrati un tempo terra di fabbriche. Adesso le gru sono tornate. E a sbloccarle è stato lo sbarco del colosso immobiliare australiano Lendlease, che ha siglato una joint venture con Risamento, l'ex società di Zunino ora in mano alle banche.

UN'EREDITÀ PESANTE

Anche Porta Vittoria ha iniziato a scrollarsi di dosso un'eredità pesante. Un altro buco nero, tra vicende giudiziarie e l'esplosione della bolla immobiliare, lasciato da Danilo Coppola. Altri cantieri che, dopo più di dieci anni di tormenti, - i lavori sono rimasti bloccati dal 2007 al 2010 e poi dal 2014 a oggi - sono pronti a ripartire. Con altri proprietari a targa estera: gli statunitensi di York che, attraverso il fondo Niche di Prelios Sgr, ha acquisito il complesso rilevando il credito di Coppola da Banco Bpm.

Per capire «la stagione unica» e «l'effervescenza rara» di Milano - parole del presidente di Assimpredil Ance, Marco Dettori - e le mutazioni del suo mercato immobiliare, basterebbero questi due punti sulla mappa di una città avviata verso una nuova trasformazione. Anche demografica. Una nuova

età dell'oro per il capoluogo che, da solo, vale il 10% del Pil nazionale e, in questi mesi, è arrivato a sfiorare un milione e 400 mila residenti: il dato più alto dal 1991. È in questa Milano che anche le grandi incompiute hanno ricominciato a muoversi. Grazie alla benzina degli investitori internazionali che, a differenza del passato, «stanno arrivando qui per restare», spiega il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia. E, aggiunge ancora Dettori, per «fare la città».

A disegnare la scalata nel capoluogo che, spiega Breglia, «rappresenta un mercato a sé in Italia» è il suo centro studi. Scenari Immobiliari ha stimato, da qui al 2034, interventi di trasformazione urbana o edilizia su una superficie di circa

12,5 milioni di metri quadri. Un cambiamento che determinerà un impatto sul mercato immobiliare di «almeno 21 miliardi di valore aggiunto». Nel 2010 gli investimenti stranieri a Milano in questo settore rappresentavano il 10% di tutta l'Italia; lo scorso anno sono arrivati a superare la metà del totale nazionale (4 miliardi su 7,5) e l'asticella dovrebbe alzarsi nel 2019 fino a quota 5,5 miliardi (su 8,5 totali).

TEMPO DI PERIFERIE

«Milano è la capitale dell'immobiliare in Italia e in questo momento gli stranieri, che prima hanno iniziato e poi guidato la ripresa, l'hanno messa nel mirino», spiega Alessandro Mazzanti, ad di Cbre Italy. Il centro rimane terreno di caccia privilegiato. E il simbolo in fondo è la centralissima piazza Cordusio: dall'ex edificio delle Poste diventato Starbucks di proprietà del fondo Blackstone, a un altro gioiello acquisito da Hines fino all'ex sede di Unicredit conquistata nel 2015 dal fondo cinese Fosun, e di recente passata a un fondo gestito da Dea Capital e quotato da Fidelidade, compagnia assicurativa portoghese. Ma la mappa, ormai, si è estesa alle periferie. E ai quartieri che nasceranno ex novo. Come Sei-Milano, piano di rigenerazione urbana che, su un'ex cava e ancora una volta con un'alleanza tra la locale Borio Mangiarotti e il fondo americano Vårde, con un'operazione da 250 milioni vedrà nascere una «città giardino» di case, uffici e spazi commerciali. Parla cinese, in-

I numeri

+10%

AUMENTO ANNUO DEI TURISTI

Nel 2018 a Milano sono arrivati 6,8 milioni di turisti, un numero che sale a 9,9 milioni se si considera la provincia

99

ANNI

Durata della concessione a Lendlease per l'area dell'Expo

vece, il grattacielo di residenze di China Investment che terminerà in estate, non lontano da Porta Nuova. E se Beni Stabili ha puntato su un'area non lontana dalla Fondazione Prada per far sorgere la sua Symbiosis, a Segrate prenderà forma Westfield Milano: «il più grande centro commerciale d'Europa» (1,4 miliardi di investimento), guidato al 75% dai franco olandesi di Unibail-Rodamco e dall'australiana Westfield.

Per spiegare lo slancio, però, bisogna incrociare un'altra scalata. Quella di una popolazione tornata a salire come non avveniva da trent'anni, grazie all'arrivo dei giovani. Professionisti e - sempre più, quasi 200 mila - universitari. Non è un caso che un gruppo globale come Hines abbia acquisito un ex immobile abbandonato non lontano dalla Bocconi per trasformarlo in studentato: tra questo e l'acquisizione di ulteriori spazi analoghi in zona, sul piatto metteranno 160 milioni per 1.300 posti letto. È anche per questa nuova popolazione che la giunta di Beppe Sala ha disegnato un Piano che guarda al 2030 e punta a veder spuntare, dopo gli anni dei quartieri di lusso di Porta Nuova e Citylife, soprattutto case in affitto e a prezzi low cost. Nuova linfa, ragiona il presidente dei costruttori Dettori, che sta anche attirando gli stranieri: «Una manifestazione come Expo 2015 ha dato la dimensione di una città che poteva sconfiggere il senso di precarietà e fatto esplodere l'arrivo di studenti e giovani. Chi deve programmare dall'estero investimenti di lungo periodo è anche su queste basi che prende le proprie decisioni».

L'ATTRAZIONE DEI GIOVANI

La conferma arriva da Andrea Ruckstuhl, responsabile per l'Italia e l'Europa continentale di Lendlease, gli sviluppatori con progetti in mezzo mondo che hanno deciso di sbarcare a Milano «perché, anche rispetto a una nuova demografia, sta iniziando a competere con le altre capitali europee in termini di capacità di attrazione». Una sto-



Andrea Ruckstuhl
Lendlease



Mario Abbadessa Hines



Jiaying Cai
China Investment

ria in movimento che, è convinto, nel giro di dieci anni potrà far diventare il capoluogo lombardo «una delle gateway cities del mondo», un «centro attrattore di nuova domanda». L'orizzonte di Santa Giulia, infatti, è quello: almeno un decennio. Dopo i lavori ripartiti per realizzare due nuove torri di uffici, inizierà un'operazione da 2 miliardi che - con la costruzione di un'arena per sport e concerti - incrocia le ambizioni della Milano candidata alle Olimpiadi invernali 2026. Ormai, è quella la direzione: «Progetti di lunga maturazione - continua Ruckstuhl - legati all'evoluzione di un settore che punta a creare non più un edificio, ma spazi urbani che unendo residenze, uffici, negozi e aree pubbliche, creino valore nel tempo».

IL PROGETTO MIND

La conferma è la concessione che, sempre Lendlease, si è aggiudicata nella gara internazionale per sviluppare la parte privata del piano di trasformazione dell'ex area dell'Expo: 99 anni. Lì, prenderà forma Mind, un parco scientifico e tecnologico che unisce locomotive pubbliche (il nuovo campus con le facoltà scientifiche, il centro di ricerca Human Technopole, un ospedale) ai laboratori e ai quartier generali che realizzerà Lendlease e che, alla fine, produrranno da soli un valore di altri 2 miliardi.

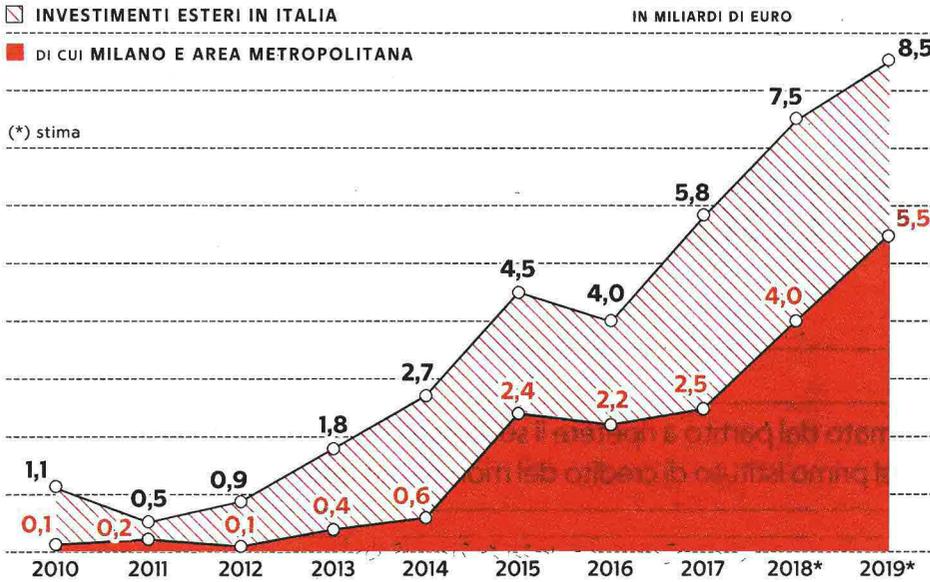
Chi arriva dall'estero per restare, infatti, lo fa sempre più per realizzare interi pezzi del mosaico urbanistico della nuova Milano. E Riccardo Serrini, ceo del gruppo Prelios che gestisce il fondo con cui York ha rilanciato Porta Vittoria spiega: «La fase del ciclo real estate più avanzata ha spinto gli investitori a puntare meno sugli immobili *core* - immobili 'cielo-terra' locati a lungo termine, a rendimento basso ma rendita costante nel tempo - e più in asset complessi, ovvero immobili *value added*, da riposizionare o provenienti da situazioni *distressed*. Piani, insomma, che stanno attirando i capitali esteri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Inumeri

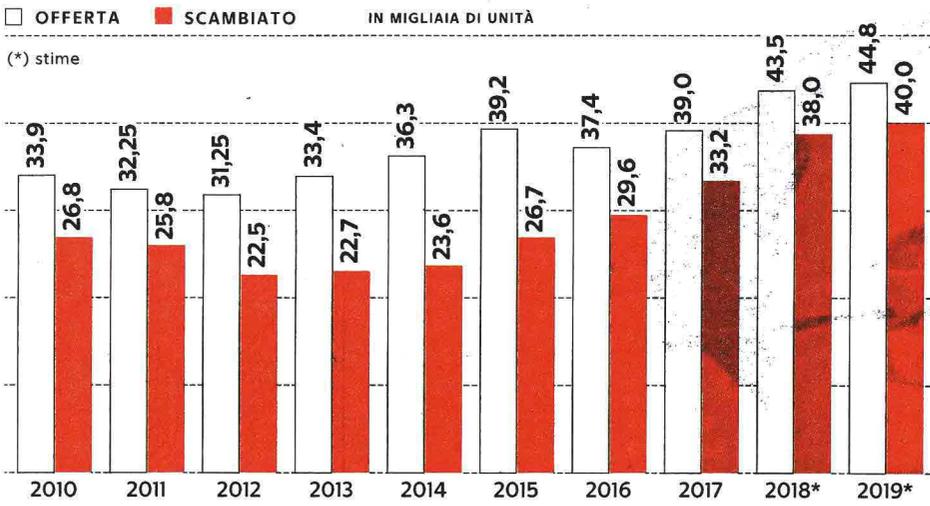
DESTINAZIONE MILANO

INVESTIMENTI STRANIERI NELL'AREA MILANESE E IN ITALIA. STIME ELABORATE DA SCENARI IMMOBILIARI



COMPRAVENDITE DI APPARTAMENTI

NELL'AREA DI MILANO. ELABORAZIONI DI SCENARI IMMOBILIARI



Westfield

A Segrate, alle porte della città, nascerà uno dei centri commerciali più grandi d'Europa. Un progetto da 1,4 miliardi



Giardini d'inverno

Il termine lavori è in estate. In via Pirelli sta nascendo una torre da 16 piani, promossa da China Investment



Santa Giulia

Il cantiere è ripartito nella parte Sud, mentre nella zona Nord sorgerà anche un'arena per sport e concerti



SeiMilano

Area ferma da anni, il nuovo progetto prevede che i lavori partano in autunno e si concludano in 30 mesi



Porta Vittoria

Edifici quasi completi, mentre verde e servizi sono rimasti a lungo bloccati. Ora ci sono 50 milioni per finire il piano

La storia

La mappa degli investimenti

