

COIMA REAL ESTATE FORUM: RECOVERY FUND, IL TERRITORIO ITALIANO COME INFRASTRUTTURA ECONOMICA, SOCIALE E AMBIENTALE PRIMARIA PER LA RIPRESA E LA RIGENERAZIONE URBANA

Collegati oltre 500 investitori istituzionali nazionali e internazionali e operatori pubblici e privati, per oltre due trilioni di euro di patrimonio.

Gli uffici post Covid, le città del futuro e proposte per lo sviluppo urbano dei territori italiani tra i temi affrontati al Forum.

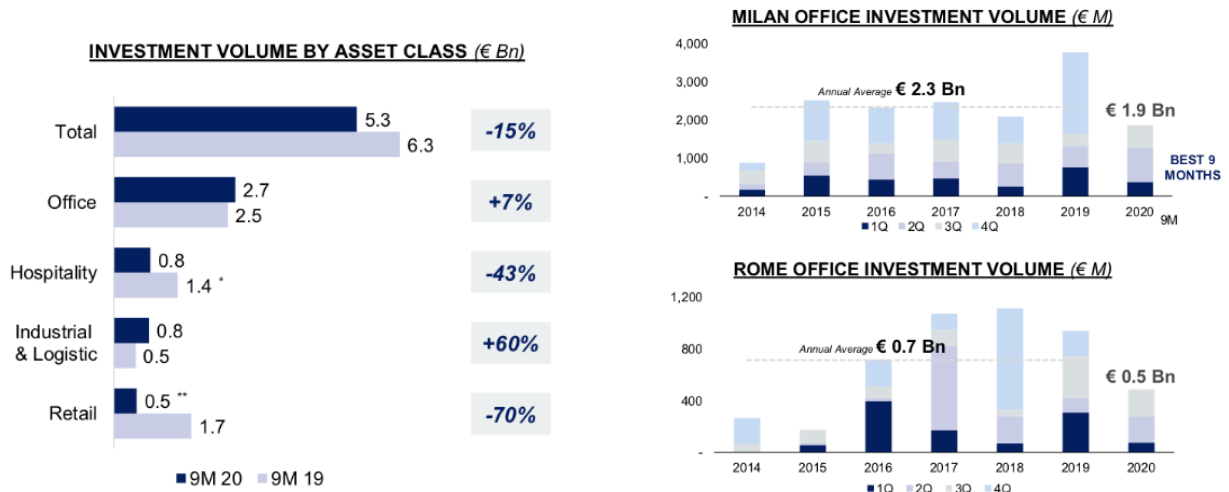
Roma, 22 ottobre 2020 – **COIMA** – piattaforma leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali – ha organizzato oggi a Roma la **nona edizione del COIMA Real Estate Forum**, evento annuale dedicato ad analizzare e approfondire i trend del mercato immobiliare italiano e gli scenari economici. **Il Forum** ha ospitato in streaming oltre 500 operatori del settore, in rappresentanza di circa 60 primari investitori istituzionali italiani e internazionali – provenienti da Asia, America, Canada, Medio Oriente, Europa e Italia – per un **patrimonio complessivo di oltre due trilioni di euro**.

Dopo i saluti di Manfredi Catella (Fondatore e CEO di COIMA), dell'assessore all'Urbanistica di Roma Luca Montuori e l'apertura del Presidente ENPAM, Alberto Oliveti, è stato presentato lo **scenario economico e del mercato immobiliare italiano** da Komal Sri-Kumar (President, Sri-Kumar Global Strategies, Inc.) e Gabriele Bonfiglioli (Managing Director, Investment Management, COIMA), con un approfondimento dedicato alla **ricerca condotta da COIMA sulle prospettive degli uffici post Covid**. Stefano Boeri (Stefano Boeri Architetti), in rappresentanza di COIMA City Lab, ha analizzato la visione del gruppo di lavoro sugli **scenari futuri delle città**, mentre Manfredi Catella si è dedicato alla presentazione di alcune **proposte per lo sviluppo urbano dei territori italiani** in linea con gli obiettivi del Recovery e Resiliency National Plan.

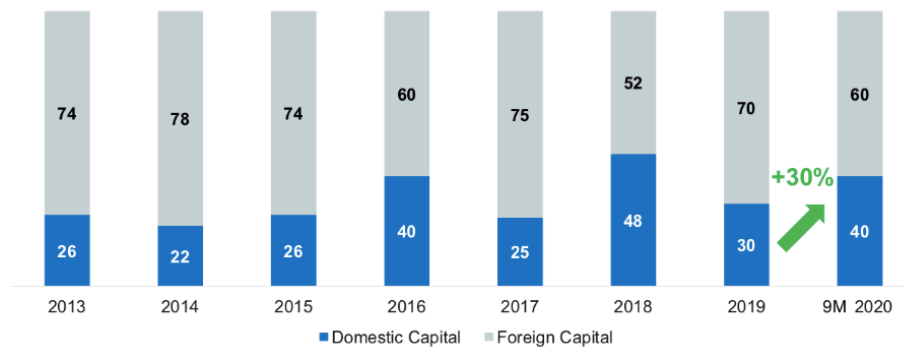
Il panel di discussione che ha chiuso i lavori – coordinato da Fabrizio Pagani (Global Head of Economics and Capital Market Strategy, Muzinich & Co.) e a cui hanno preso parte Luigi de Vecchi (Presidente Corporate Investment Banking, Citi Bank), Chiara Giaccardi (Professore Ordinario, Dipartimento di Scienze della Comunicazione e dello Spettacolo, UniCatt), Simonetta Giordani (Segretario Generale, Civita Association), Francesco Micheli (Presidente, Genextra SpA) e Francesco Profumo (Presidente ACRI) – ha saputo stimolare proposte, anche progettuali, come contributo per il rilancio del territorio italiano.

Manfredi Catella ha dichiarato: *“L'esperienza mondiale della pandemia rappresenta un passaggio storico e drammatico, che può però accelerare la composizione di una classe dirigente responsabile e competente per affrontare una transizione economica, ecologica e sociale verso un capitalismo più equilibrato e sostenibile. L'Italia ha nel suo territorio una risorsa straordinaria, che oggi può contribuire in modo determinante alla ripresa del Paese su cui dobbiamo lavorare. Il centro e Sud Italia saranno al centro del piano di resilienza nazionale e la rigenerazione urbana, alimentata anche dai programmi straordinari di finanza pubblica in partnership con il settore privato, sarà centrale.”*

Scenario di mercato



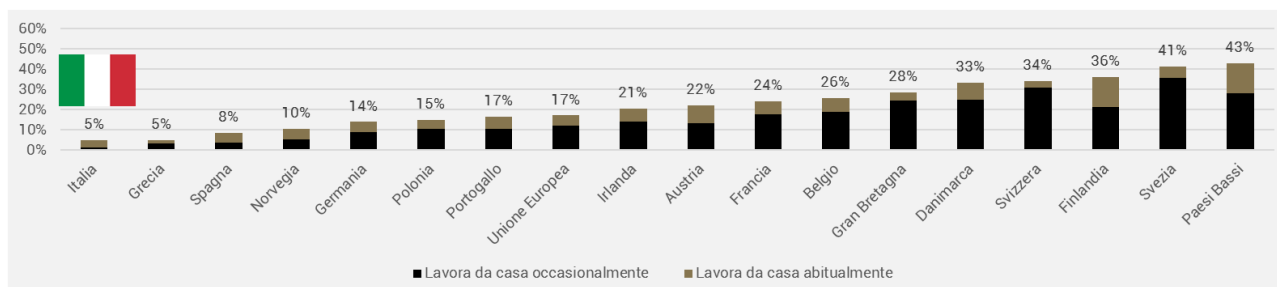
Nonostante un calo degli investimenti sul mercato immobiliare che, secondo recenti dati CBRE, dovrebbe attestarsi nei primi nove mesi del 2020 sui 5,3 miliardi di euro (-15% rispetto ai 6,3 miliardi di euro del 3Q 2019), **gli investitori italiani hanno incrementato del 10% la quota allocata nella asset class immobiliare.**



Il futuro degli uffici

Nel corso dei lavori è stato illustrato il rapporto di COIMA “**Il futuro degli uffici**” da cui è emerso che il lavoro remoto diventerà una componente più strutturale dell’organizzazione aziendale, anche se con gradi diversi a seconda dei settori. Un possibile scenario di medio termine potrebbe vedere l’adozione del lavoro remoto in Italia **crescere dall’attuale livello del 5% a un livello del 30-40%** (ovvero una percentuale doppia rispetto alla media europea del 17% e in linea con l’attuale livello di adozione dei Paesi nordici).

■ PORZIONE DELLA FORZA LAVORO CHE ADOTTA IL LAVORO REMOTO IN EUROPA (2019)

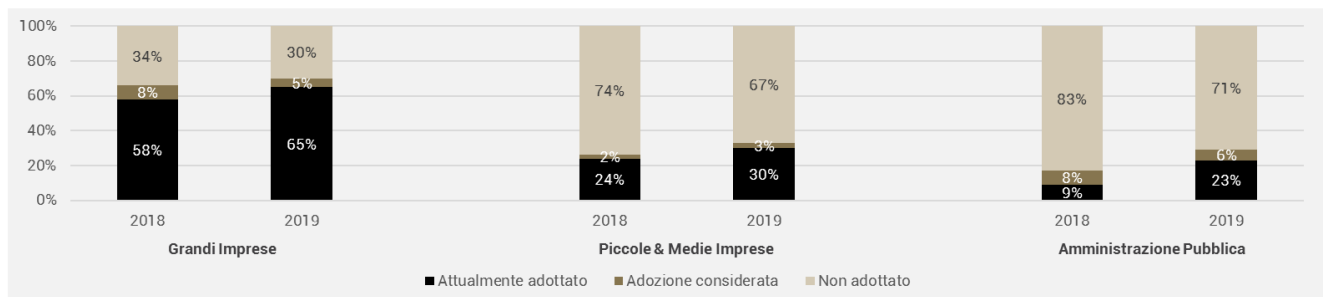


Impatto sulla necessità di spazi a uso ufficio

COIMA stima che un'ipotetica azienda (che non adottava il lavoro remoto pre-COVID) potrebbe ridurre il proprio fabbisogno di spazi ad uso ufficio di circa il 5-10% attraverso un'adozione media-bassa del lavoro remoto o di circa il 10-30% attraverso un'adozione elevata del lavoro remoto (ipotizzando che le postazioni siano condivise tra i dipendenti).

Il rapporto evidenzia anche che, al fine di favorire un maggior grado di collaborazione tra i dipendenti, **lo spazio all'interno degli uffici destinato alle aree comuni potrebbe aumentare** dal livello attuale di circa il 40% a un livello pari al 50-60% circa.

ADOZIONE DELLO SMART WORKING PER TIPO DI SOCIETA' (% DELLE SOCIETA')



Fonte: Elaborazione COIMA su dati Osservatorio Smart Working del Politecnico di Milano

In conclusione, COIMA ritiene che la crisi COVID-19 accelererà la tendenza a sviluppare **quartieri resilienti, olistici e di alta qualità progettati con criteri ESG misurabili** e che questi quartieri “qualificati” attireranno la domanda da conduttori che diventeranno più sensibili a una gamma più ampia di caratteristiche invece che essere concentrati principalmente sul fattore prezzo.

Nel medio termine, i quartieri qualificati continueranno a godere di un sano interesse da parte dei conduttori, mentre, d'altro canto, i quartieri indifferenziati molto probabilmente affronteranno maggiori difficoltà con una parte del loro stock di uffici che potrebbe rischiare di perdere attrattività e in alcuni casi anche esigere sovvenzioni pubbliche in modo da essere riconvertito economicamente in altri usi.

La visione di COIMA City Lab per il futuro delle città

Da una survey condotta tra i membri del COIMA City Lab – gruppo di lavoro costituito per tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro, composto da Stefano Boeri (Stefano Boeri Architetti), Elizabeth Diller (Diller Scofidio + Renfro - DS+R), Gregg Jones (Pelli Clarke Pelli Architects), Lee Polisano (PLP Architecture Ltd), Carlo Ratti (Carlo Ratti Associati), Cino Zucchi (CZA Cino Zucchi Architetti) e Christopher Choa (AECOM) – è emerso che i cambiamenti climatici, la digitalizzazione, elemento chiave durante il lockdown, il sistema dei trasporti e delle infrastrutture, gli spazi pubblici incideranno profondamente nel modo di concepire e vivere gli edifici, di qualsiasi genere e natura.

Le città dovrebbero essere organizzate secondo il concetto di “iper prossimità” e seguire un modello policentrico di quartieri urbani complessi: il City Lab ritiene sia necessario ripensare al rapporto tra densità abitativa e mix funzionale delle aree urbane, al fine di offrire più servizi di vicinato per meno abitanti e per ripensare i piani terra con servizi, spazi di lavoro condivisi, attività commerciali o semipubbliche.

Un'agenda per le città e i territori italiani

Il COIMA Real Estate Forum ha inoltre evidenziato le grandi potenzialità che il nostro Paese ha nell'applicare il Recovery e Resilience National Plan alla rigenerazione e riqualificazione di città e quartieri, secondo **tre guidelines** prioritarie – transizione ecologica, inclusione sociale e territoriale

e modernizzazione del Paese – che puntano a **sei obiettivi**: rivoluzione green e incentivo a una mobilità ecosostenibile, maggiore uguaglianza sociale, con una più equa accessibilità a educazione, servizi sociosanitari e di welfare, quindi digitalizzazione, innovazione e competitività.

Il **Recovery Fund** può avviare un circolo virtuoso in questo processo di rigenerazione: sarà necessario applicare la resilienza e la protezione ambientale in modo sistematico; implementare tecnologie pulite a prova di futuro e accelerare lo sviluppo e l'uso di risorse rinnovabili; sviluppare la digitalizzazione del sistema amministrativo, sanitario e scolastico con lo sforzo delle amministrazioni locali e una rigida governance; potenziare i servizi a banda larga per tutte le regioni e le famiglie, con reti in fibra e 5G; diffondere la promozione del trasporto accessibile e intelligente (solo elettrico e a idrogeno), nonché un'estensione del trasporto pubblico; quindi migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati ed eliminare quelli che consumano troppa energia.

COIMA è una piattaforma leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 26 fondi di investimento immobiliari con oltre 6 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso 30 immobili certificati LEED. COIMA Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

Ufficio Stampa
SECNewgate Italia +39 02 624.999.1
Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com +39 335 7233872
Fabio Leoni – leoni@segrp.com + 39 348 8691144