

Comunicato stampa

COIMA REAL ESTATE FORUM: DUE TRILIARDI DI EURO GLI INVESTIMENTI NECESSARI PER RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE NAZIONALE

- **In aumento urbanizzazione, flussi migratori, numero di single ed età media della popolazione: urgente creare una risposta abitativa adeguata, sostenibile, innovativa ed efficiente**
- **Del target di riduzione dei consumi energetici attesi in Italia entro il 2030, il 61% dovrà essere raggiunto dal Real Estate**
- **Catella: “Cruciale la collaborazione pubblico-privato per la transizione delle nostre città e la creazione di quartieri sostenibili e accessibili, in un’ottica di città per tutti”**
- **Bonfiglioli: “Italia grande opportunità di mercato per investitori nazionali e internazionali”**

Roma, 21 novembre 2023 – È di **oltre 2 triliardi di euro il valore dell’investimento necessario per riqualificare il patrimonio immobiliare italiano**. Il dato è stato elaborato da **COIMA** – gruppo leader nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali – e annunciato oggi nel corso della **dodicesima edizione del COIMA Real Estate Forum**, evento annuale dedicato ad analizzare e approfondire i trend e gli scenari economici, a livello domestico e internazionale, che quest’anno si è focalizzato sui contributi possibili alla transizione sostenibile delle città.

Il COIMA Real Estate Forum ha coinvolto complessivamente – tra presenze in sala e collegamenti digitali – **oltre 750 operatori del settore**, in rappresentanza di **primari investitori istituzionali** italiani e internazionali – provenienti da Asia, America, Canada, Medio Oriente, Europa e Italia.

Il Forum

Dopo i saluti istituzionali di **Giancarlo Giorgetti**, Ministro dell’Economia e delle Finanze, **Roberto Gualtieri**, Sindaco di Roma, e dell’assessore all’urbanistica **Maurizio Velocchia**, **Manfredi Catella** (Fondatore e CEO di COIMA) ha affrontato il tema chiave del **contributo alla transizione sostenibile delle città**, a cui è seguito un **outlook di mercato** con **Komal Sri-Kumar** (Presidente, Sri-Kumar Global Strategies, Inc.) e **Gabriele Bonfiglioli** (Chief Investment Officer, COIMA).

“**Le città del futuro. Idee per città migliori e più sostenibili**” è stato il tema dell’intervento di **Colin Koop** (Design Partner, SOM – Skidmore, Owings & Merrill) che ha aperto la seconda sessione di lavori e la prima tavola rotonda sul tema “**La prospettiva urbanistica**” a cui hanno preso parte **Alessandro Maggioni** (Presidente, CCL – Consorzio Cooperative Lavoratori), **Kelly Russell Catella** (Head of Sustainability & Communication, COIMA), **Hashim Sarkis** (Rettore, MIT School of Architecture, curatore della Biennale di Venezia 2021), **Ersilia Vaudo Scarpetta** (Chief Diversity Officer, European Space Agency); mentre una seconda tavola rotonda ha avuto come focus “**La prospettiva del capitale**” con la partecipazione di **Stefano Distilli** (Presidente, Cassa Dottori Commercialisti), **Alberto Oliveti** (Presidente, ENPAM & AdEPP), **Francesco Profumo** (Presidente, ACRI), **Giuseppe Santoro** (Presidente, Inarcassa).

Le conclusioni della giornata di lavori sono state affidate a **Federico Freni**, Sottosegretario di Stato al Ministero dell’Economia e delle Finanze.

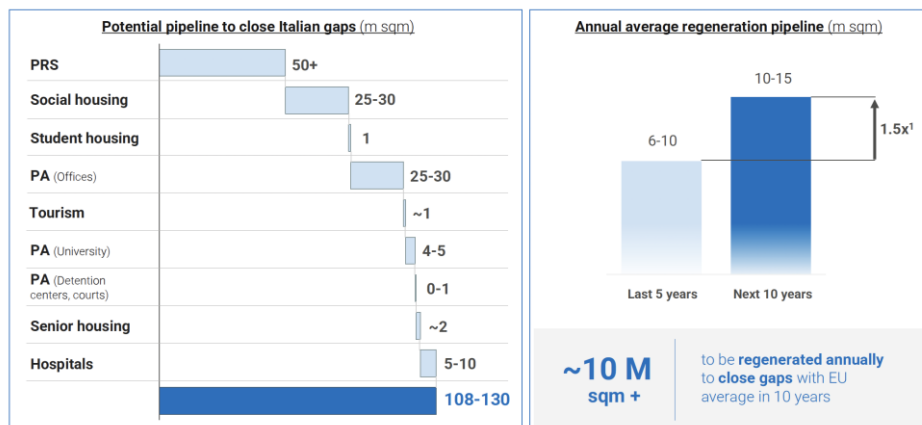
Overview di mercato

Il **mercato italiano si conferma attrattivo** nei confronti di investitori domestici e internazionali, che nonostante una contrazione generale dei flussi attesi per fine anno, continuano a rappresentare il 70% circa del totale: in particolare sono le ubicazioni ben connesse e dotate di edifici sostenibili ed efficienti a confermare gli investimenti (l’aumento della domanda a Milano supera del 22% i livelli pre-pandemia), con una costante ricerca di edifici in classe A, che si attesta negli ultimi 5 anni superiore al 70% del totale.

In particolare, grazie a queste dinamiche di mercato, a Milano il **livello di vacancy** è in calo al 9,5% mentre per gli edifici in classe A è di appena il 3,1%.

Dichiara **Gabriele Bonfiglioli**, Chief Investment Officer di COIMA: “Il nostro Paese offre importanti opportunità per poter colmare un importante gap che rileviamo nei confronti dei principali mercati internazionali. Dalle nostre analisi, a livello nazionale, la percentuale di immobili datati con classe energetica inferiore alla D è superiore al 90%.”

OVER 100 M SQM OF REGENERATION PIPELINE TO CLOSE THE GAPS WITH EU AVERAGE

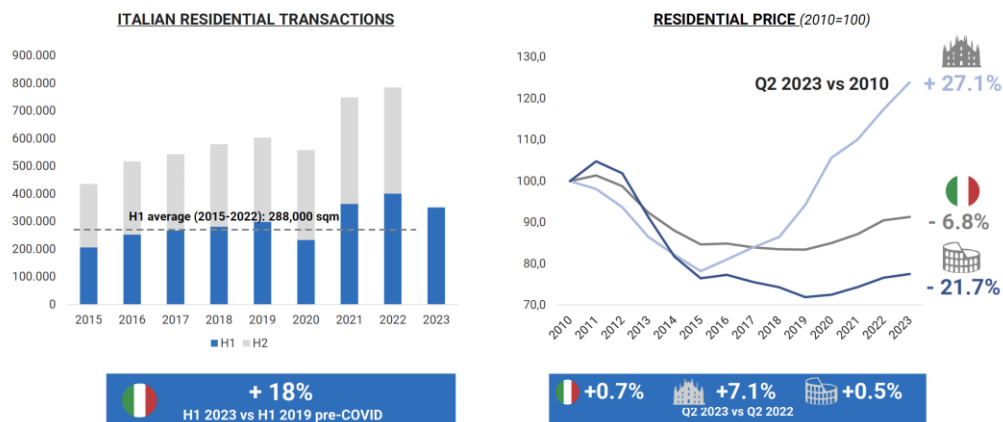


Source: McKinsey analysis. Note: 1. Based on the expected increase in investment flow in the sector

In tale contesto, gli **immobili di classe elevata** sono in grado non solo di proteggere i valori, ma di incrementarli sensibilmente: se il primo semestre 2023 ha fatto registrare una crescita di oltre il 18% rispetto al primo semestre pre-Covid del 2019, Milano ha registrato un sensibile aumento dei valori (+27,1% rispetto a una flessione media del -6,8% e a un calo più sensibile di Roma del -21,7%).

SUSTAINABLE RESIDENTIAL PRICES OFFER PROTECTION

Transactions continue growth above pre-COVID levels but at lower speed than 2022



(Source: Agenzia delle Entrate (2023), ISTAT (2022))

Trend socio-demografici

Una **urbanizzazione** in forte crescita (da 4 a 6 miliardi di persone nel mondo entro il 2030), accompagnata da una riduzione dei **nuclei familiari** (con un numero di single che in Italia potrà crescere del 205 entro il 2040) e un parallelo aumento dell'età media con una potenziale crescita

degli **over 65** di oltre 10 punti percentuali nello stesso periodo: sono alcuni dei fattori che evidenziano l'urgenza di trasformare e adeguare le nostre città.

Parallelamente a questi elementi si notano **trend tecnologici** con investimenti nel digitale e nuove innovazioni che contribuiranno a migliorare le prestazioni di costruzione e gestione degli asset, come la realizzazione di sistemi prefabbricati – che dovrebbe crescere del 70% entro il 2030 a livello mondiale – e una crescita degli investimenti di venture capital in A.I. che nel periodo crescerà del 37%, fino a 1,8 trilioni di dollari.

Il contesto si conferma, purtroppo, di **gravi disuguaglianze**, con una crescita della percentuale della popolazione che detiene il 10% della ricchezza e un contestuale aumento delle persone che vivono in povertà assoluta, con conseguente aumento dell'affordability gap anche nel real estate.

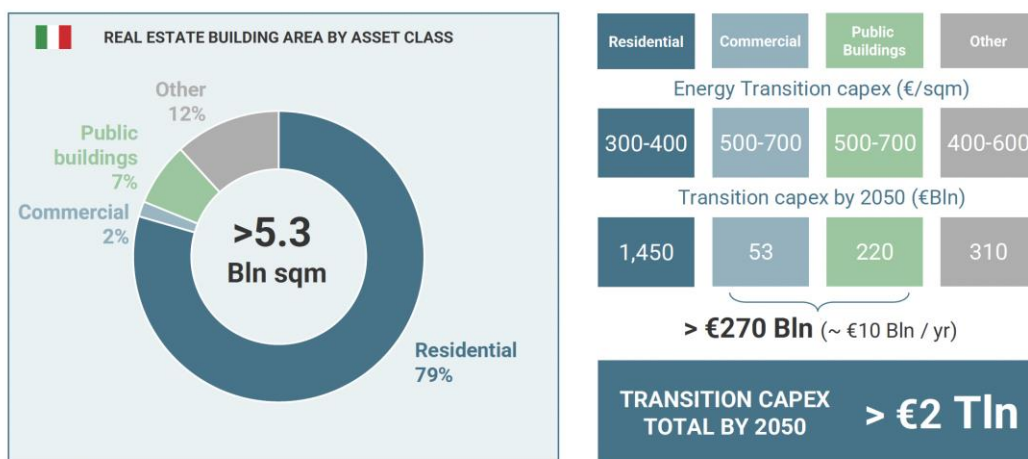
Come emerso dalle considerazioni generali di mercato, proprio la **transizione energetica** sarà un fattore cruciale nel percorso di rigenerazione del patrimonio immobiliare italiano: entro il 2030 è infatti attesa l'adozione di **normative europee** molto stringenti che determineranno la limitazione di locazione per i beni in sofferenza, l'applicazione di una carbon tax o multe sulle emissioni di carbonio e sulle emissioni di costruzione, parallelamente a un divieto di utilizzo di sistemi di riscaldamento a combustibili fossili.

In tale scenario, il settore immobiliare e quello dei trasporti sono i principali destinatari delle misure di efficienza, con una **riduzione necessaria dei consumi energetici di circa 8,3 milioni di tep** entro il 2030 – il 61% dei quali dal Real Estate – e il parallelo impegno a eliminare gradualmente il gasolio da riscaldamento, come primo step verso il raggiungimento della **neutralità carbonica al 2050**.

A quanto ammonta l'impegno per poter soddisfare questo obiettivo? Calcolando un totale di **oltre 5,3 miliardi di mq a livello nazionale**, il controvalore supera i **2 trilioni di euro** e vede un **impegno di circa 270 miliardi di euro complessivi** (pari a circa 10 miliardi di euro per anno) per i soli immobili **pubblici e commerciali**, che rappresentano il 9% circa del totale.

REAL ESTATE ENERGY TRANSITION

Transition capex to reach Zero Carbon in Italy by 2050

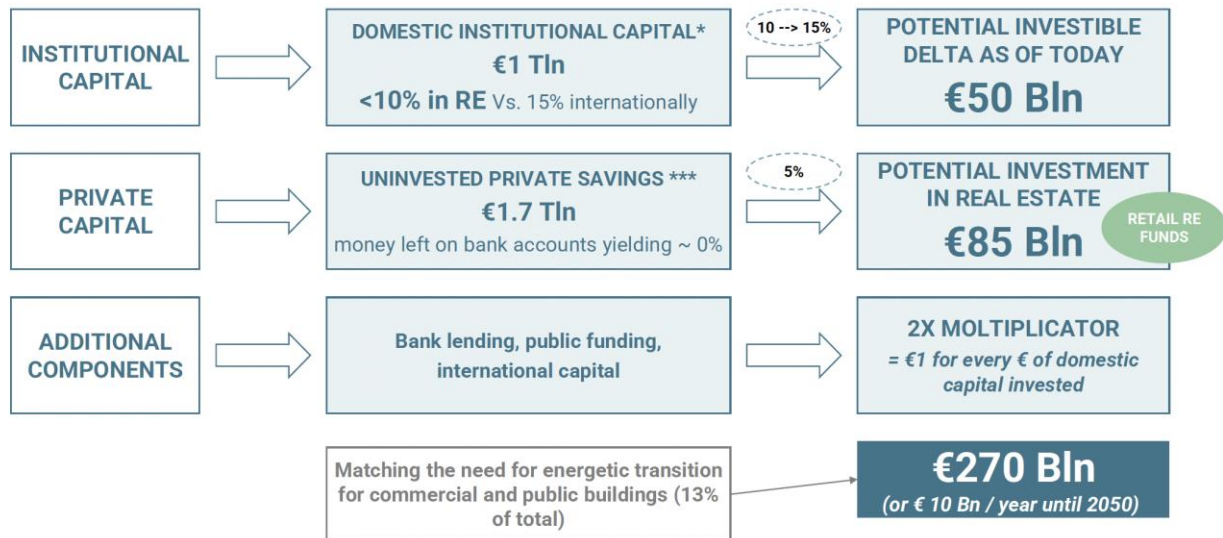


(Source: COIMA assumptions on regeneration costs; CBRE Italy Market Outlook 2023, Statistiche Catastali 2022 OMI, Report -Vacant real estate: seizing the opportunity to find Affordable housing solutions in Europe, European Environment Agency, Istat, Buildings Performance Institute Europe (BPIE), MIUR, Sole24Ore, OECD, Banca d'Italia, Press Search, Team Analysis)

Si tratta indubbiamente di una cifra molto importante, che per essere raggiunta richiederà una serie di immediati interventi e azioni: lo **stimolo sugli investitori istituzionali**, che oggi investono in Real Estate meno del 10% della loro asset allocation, rispetto a una media internazionale del 15% circa, e sul **capitale privato**; da integrare con risorse aggiuntive o incentivi pubblici come capitale internazionale.

IMPLEMENT ENERGY TRANSITION: FUNDING

Potential increase in RE allocation by private and institutional investors to finance the transition



(Source: McKinsey, *Scenari Immobiliari* (2022); *Itinerari Previdenziali* (report Italian Institutional Investors: members, resources and managers for the year 2021); ABI, 2020)

Dichiara **Manfredi Catella**, Founder e CEO di **COIMA**: “Questi dati confermano che il nostro Paese può competere per rendere concreta una transizione che passi da un’organizzazione a una dimensione – capitalistica, di massimizzazione del profitto – a una che coniughi tre dimensioni fondamentali e inscindibili, sociale, ambientale ed economica. Un percorso che possiamo attuare attraverso risorse straordinarie, come quelle del PNRR, ma anche amplificando l’allocazione di capitali istituzionali e privati domestici in programmi strategici nazionali di transizione, nel rispetto di rendimenti finanziari adeguati rispetto al profilo di rischio e rendimento. Dobbiamo, insieme a Governo e istituzioni, puntare a una rivalutazione delle risorse fisiche del nostro Paese, partecipando alla transizione delle nostre città e alla rigenerazione di edifici e aree abbandonate creando quartieri sostenibili e accessibili, in un’ottica di “città per tutti”. Sono certo che, con un simile approccio costruttivo e collaborativo, i risultati saranno straordinari e sapremo, ancora una volta, affermare l’eccellenza delle nostre città nel mondo.”

COIMA

COIMA è specializzata nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG. COIMA Holding controlla le società operative fra cui COIMA SGR, investment & asset manager che gestisce oltre 30 fondi immobiliari con più di 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager, che in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per più di 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT, che opera in ambito tecnologico per supportare l’abilitazione digitale degli spazi fisici.

Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, primo quartiere al mondo a ottenere le doppie certificazioni di sostenibilità LEED® e WELL® for Community.

Ufficio stampa

SEC Newgate Italia +39 02 624.999.1

Daniele Pinosa – daniele.pinosa@secnewgate.it – +39 335 7233872

Nicole Zancanella – nicole.zancanella@secnewgate.it – +39 349 7553217