

## **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.**

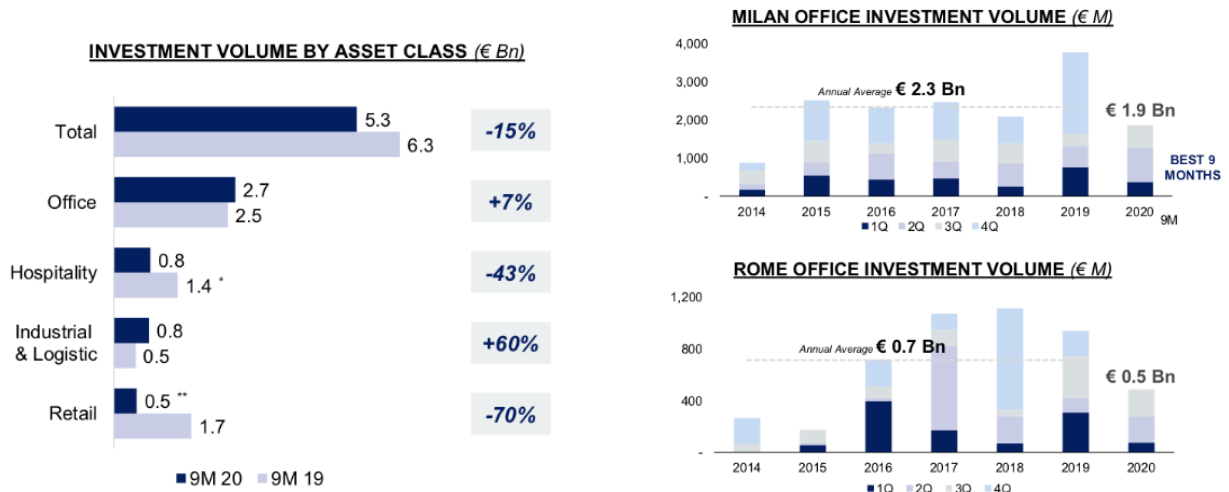
*Roma, 22 ottobre 2020* – **COIMA** – piattaforma leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali – ha organizzato oggi a Roma la **nona edizione del COIMA Real Estate Forum**, evento annuale dedicato ad analizzare e approfondire i trend del 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.

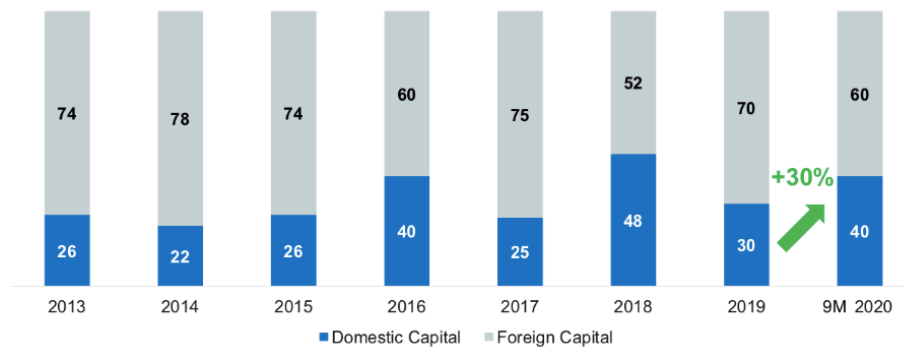
Il panel di discussione che ha chiuso i lavori – coordinato da Fabrizio Pagani (Global Head of Economics and Capital Market Strategy, Muzinich & Co.) e a cui hanno preso parte Luigi de Vecchi (Presidente Corporate Investment Banking, Citi Bank), Chiara Giaccardi (Professore Ordinario, Dipartimento di 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



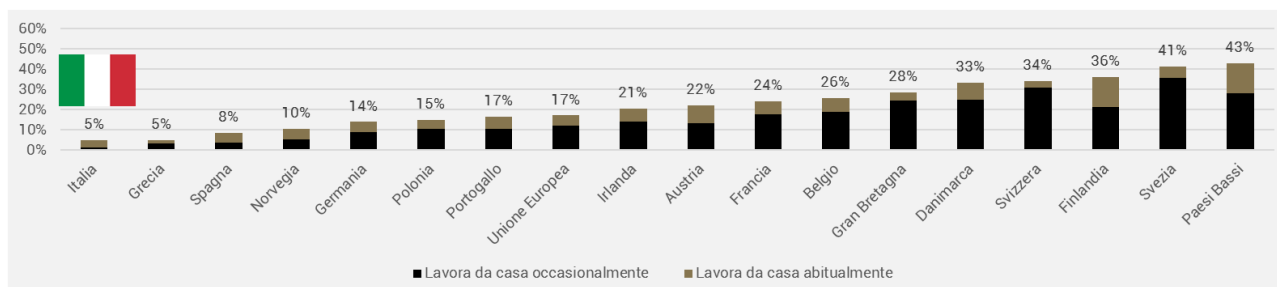
Nonostante un calo degli investimenti sul mercato immobiliare che, secondo recenti dati CBRE, dovrebbe attestarsi nei primi nove mesi del 2020 sui 5,3 miliardi di euro (-15% rispetto ai 6,3 miliardi di euro del 3Q 2019), **gli investitori italiani hanno incrementato del 10% la quota allocata nella asset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

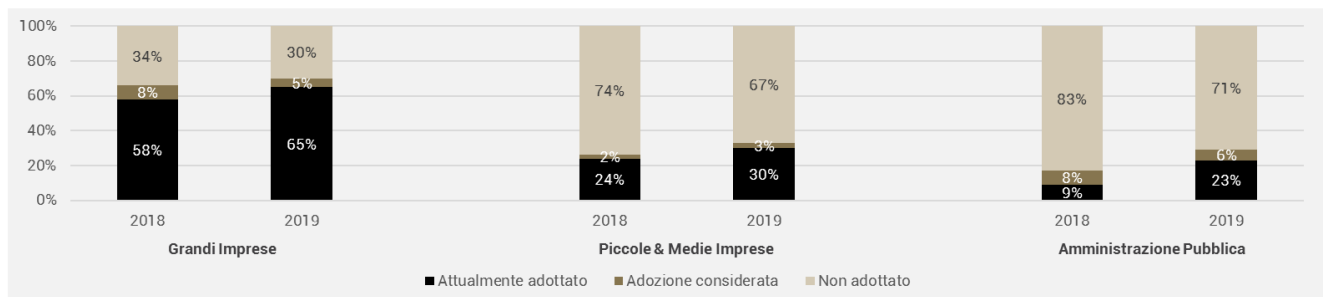


## Impatto sulla necessità di spazi a uso ufficio

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](mailto:pinosa@segrp.com) +39 335 7233872  
Fabio Leoni – [leoni@segrp.com](mailto:leoni@segrp.com) + 39 348 8691144