

# Triveneto, investimenti raddoppiati dal 2018 a oggi

**Focus d'area.** Il mercato immobiliare si sta riconfigurando, trainato dalla domanda internazionale. Capitali oltre il miliardo ma servono interventi di sistema su sanità, senior housing e spazi per atenei

**Le trasformazioni più rilevanti potranno generare ricadute da 16 miliardi nel Real Estate entro il 2030**

Paola Pierotti

**H**otel e servizi per il turismo, logistica e retail, strutture universitarie. Negli ultimi quattro anni gli investimenti nel Triveneto sono passati da valori inferiori ai 500 milioni di euro nel 2018 a oltre il miliardo di euro stimato nel 2022 (con un effetto moltiplicatore che, da qui al 2030, potrebbe arrivare a generare, in termini di sviluppo degli asset e della rigenerazione urbana, un valore aggiunto sino a 16 miliardi).

Nello stesso periodo, è aumentato anche il peso degli investimenti "atterrati" sul territorio (rispetto all'ambito nazionale) cresciuto da una quota dell'8,7% nel 2019, del 9,6% nel 2021 e - si stima - all'8,3% quest'anno. Con una contrazione prevista nel 2023 per via delle tensioni geopolitiche, dell'aumento dei tassi e dell'inflazione. Sono i dati emersi alla presentazione del report *Triveneto 2030: le opportunità di investimento*, a cura di Scenari Immobiliari con Aspesi Triveneto.

Parliamo della regione italiana con più siti Unesco, del territorio del prosecco, del marmo, dell'oro, delle piccole imprese che contribuiscono al 50% dell'export italiano. Un territorio dove sta per arrivare l'alta velocità (e nei giorni scorsi è stato finalmente aggiudicato l'appalto Rfi per il link con l'aeroporto di Venezia, 428 milioni finanziati dal Pnrr, aspettando le prossime Olimpiadi), e dove le corsie preferenziali delle grandi infrastrutture come la A4 o la A22 hanno senz'altro aiutato l'economia.

«Il Triveneto, un gigante economico e un nano dal punto di vista immobiliare», la provocazione di Mario

Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Ezio Micelli, ordinario all'Iuav di Venezia ed esperto di dinamiche di trasformazione e sviluppo urbano ha cercato di tracciare il quadro facendo tesoro dei numeri di Scenari Immobiliari, dell'apporto di Cbre, con l'intervento di Alessandro Mazzanti e di quelli di Fondazione Nord Est con l'outlook proposto da Silvia Oliva.

Il tema demografico non è secondario: il territorio - fatto salvo per l'Alto Adige e la provincia di Trento - è abitato da una popolazione molto anziana. «Il Triveneto ha delle caratteristiche di unicità che non possono essere raccontate in modo omogeneo. Ancora, se si considera il successo economico, bisogna confrontarsi con la manifattura e non certo con i grandi servizi che in altre aree come quella milanese hanno spinto il real estate. In questa zona - dice Micelli - la rendita territoriale, con le ricadute sul turismo, è stata ben capitalizzata e in modo diffuso. E sarà così per anni, visto che i dati ci dicono che i turisti dal 2013 al 2030 passeranno da 1 a 1,8 miliardi di unità. Dalle città d'arte al lago di Garda, fino alle spiagge, da Cortina alle Dolomiti, - ha concluso Micelli - il mercato immobiliare si sta riconfigurando, trainato da una precisa domanda, anche internazionale. Altri segmenti hanno una forza strutturale diversa da questo cluster, ma nelle nicchie di mercato vanno fatti gli investimenti». Il riferimento è, ad esempio, alle infrastrutture sanitarie (come quella da poco annunciata per un nuovo piano per l'ex ospedale al Mare del Lido di Venezia) e al *senior housing*, operazioni e servizi immobiliari che hanno bisogno di sviluppo. A cui andrebbero aggiunte funzioni *mixed use*, capaci di tenere insieme l'anima universitaria con quella imprenditoriale, ad esempio con hub intermedi che possano diventare sedi di *spin off* per la creazione di un modello diverso di Nordest e una ripresa ad alto valore aggiunto.



**Logistica.** Il parco di Oppeano (Venezia) venduto da Patrizia a Starwood per 274 milioni

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superficie 22 %