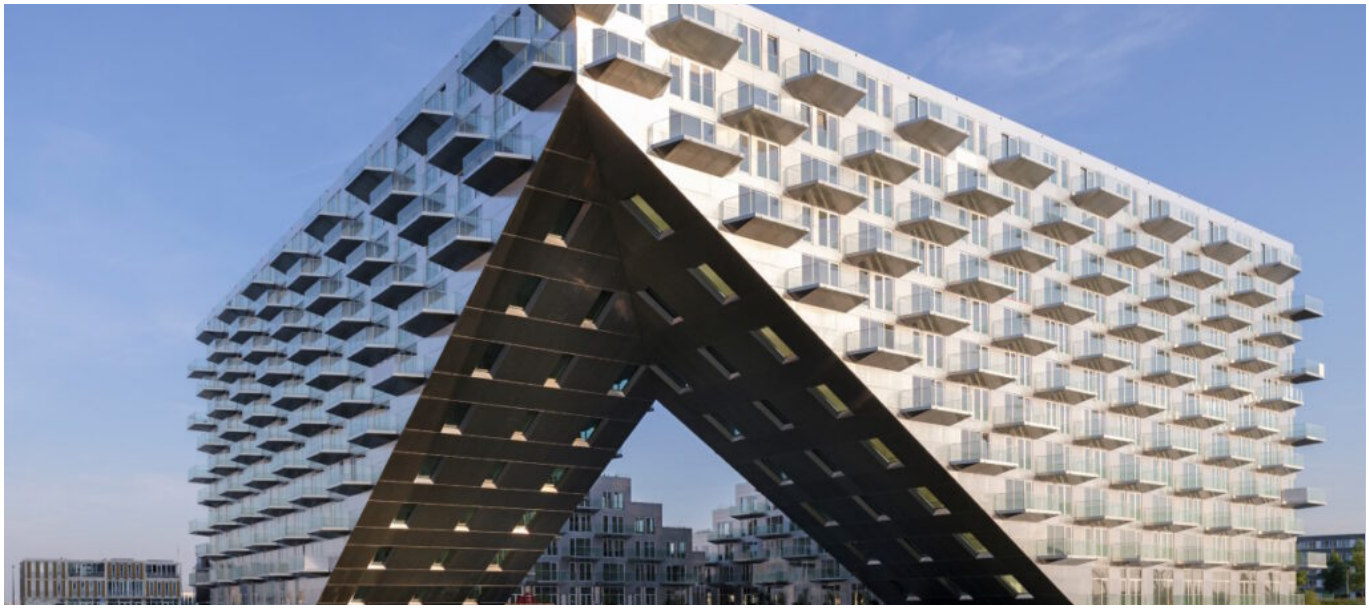
il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



MIPIM 2023, tra incertezza e voglia di fare

All’appuntamento del real estate di Cannes visitatori in aumento. Vola il residenziale, mentre scompaiono uffici e centri commerciali

CANNES (FRANCIA). Uno dei **primi convegni ufficiali** del MIPIM 2023, il 15 marzo, è stato quello **degli investitori americani** (Morgan Stanley, Brookfield, Blackstone, City Group) e, come prevedibile, il moderatore ha chiesto subito ai relatori circa i **recenti segnali di allarme** derivanti dalla **Silicon Valley Bank e Signature Bank**: alcuni si sono sorpresi dalla velocità di diffusione della notizia, altri hanno ipotizzano che forse il peggio fosse alle spalle (anche con la crisi del colosso svizzero Credit Suisse annunciata la mattina stessa) e almeno tre temevano che si potesse aggravare la regolamentazione da parte degli enti federali (sic!). Regolamenti stretti porterebbero gli istituti di credito minori a non poter supportare le piccole e medie imprese, cuore pulsante dell’economia americana.

Credit Suisse, l'elefante nella stanza

23.000 le persone venute a Cannes dal 14 al 17 marzo scorsi per capire come si muove l'industria del real estate e soprattutto per **fare networking**.
L'appuntamento annuale è stato **più affollato dello scorso anno** (gli organizzatori segnalano una crescita del 15% nelle presenze, in primis da Francia, Regno Unito, Germania e Italia), ma in un **clima misto tra voglia di fare e incertezza**. Ed è proprio la mattina del primo giorno che dall'etere arriva la notizia di Credit Suisse. È "l'elefante nella stanza" della giornata, se non dell'intero evento: se ne parla a bassa voce, non si fanno pronostici.
Per fortuna nel pomeriggio ci sarebbe stato l'intervento di apertura del celeberrimo **Jeremy Rifkin**. Tra l'altro: "*Gli edifici, in questo nuovo scenario passeranno da strutture chiuse in se stesse a nodi aperti. Elementi di passaggio, e non in senso astratto. Questi edifici avranno, come già sta succedendo, la possibilità di accumulare energia solare ed eolica, ricaricare veicoli elettrici, essere nodi di formazione e comunicazione. Nella seconda rivoluzione industriale si tendeva a centralizzare le infrastrutture, ora il cambiamento si basa sull'importanza della sfera territoriale locale*".

Settore residenziale tra lusso, crisi e diseguaglianze

Il giorno prima, il 14 marzo, un'intera **sessione pomeridiana dedicata al cohousing** ha dato rilievo a **progetti residenziali innovativi**. Ha chiuso la giornata **Kelsea Crawford** (Cutwork Studio Architects) con un brillante intervento tra l'architettonico, il sociale, i capitali e l'ambiente. I **temi determinanti** per Cutwork Studio, che tra l'altro illustra Telosa City, nuova città prototipo in sviluppo negli Stati Uniti su progetto di Marc Lore con Bjarke Ingels Group, sono: **crisi abitativa, nuovi modi di vivere** (e tipi di famiglia), **diseguaglianze** (in crescita).
Di residenziale a Cannes si è parlato molto, anche attraverso altri **convegni**

dedicati a **cohousing e affordable housing**, con esempi interessanti e relatori giovani ed entusiasti.
Giovanni de Niederhausen, vicepresidente di Pininfarina Architecture, ha invece spiegato i motivi per cui le **residenze** di grande **lusso** sono **richieste dal mercato estero**: le persone molto facoltose non hanno il tempo (e, forse, le competenze) per valutare la qualità degli immobili che si accingono ad acquistare. Associato allo sviluppo residenziale, il marchio definisce il progetto dando un certificato di garanzia e prestigio (simile a una certificazione LEED). Legato alle automobili d'epoca, alla libertà del viaggio e alla velocità, il **prodotto "Pininfarina branded"** rappresenta concetti cari ai clienti del lusso. Secondo i dati Savills, Pininfarina Architecture nel mondo è leader del settore, dopo le residenze di Philippe Starck (YOO), seguita da Armani Casa, Roberto Cavalli e Fendi.

La debacle di uffici e centri commerciali

E tanti altri sono i temi, i progetti, le proposte, le "vetrine" che sono state portate al MIPIM: impossibile citarli o anche solo osservarli tutti nei km di mq del Palazzo dei festival ma, se dovessimo azzardare, **rispetto allo scorso anno**, **mancano gli uffici e i centri commerciali**. Per questi ultimi c'è poco da dire, si sa che l'online prima e il Covid-19 poi hanno penalizzato il settore e rallentato gli sviluppi.
Per gli **uffici**, anch'essi colpiti da un post Covid con il ritorno rarefatto al posto di lavoro dopo la sperimentazione del lavoro da casa, si aggiunge un **rallentamento negli investimenti** nel 2022 portato dalla crescita dei tassi d'interesse. La penalizzazione ha toccato Londra in primis, e poi tutta Europa, impattando il settore principe dell'investimento corporate: il terziario. **Londra** ha portato ancora a Cannes il suo celebre **plastico degli sviluppi immobiliari**, ancora ampliato e sempre unico, ma lo **stand** di circa 300 mq sembrava **più silenzioso del solito** e la città si presentava con l'insolito motto di: "Londra, investimenti a impatto

sociale" (*unlock major social gains*).

Per l'Italia, l'eccellenza di Planet Smart City

La popolazione di **professionisti italiani** è stata numerosa, ma **senza stand o padiglioni di grande rilievo**, se non quello piuttosto ampio e ben collocato di **Planet Smart City** e di **Dils** (identico a quello dello scorso anno).
Planet Smart City **rappresenta un esempio d'eccellenza** di società italiana attiva all'estero che nasce nel 2015 e inizia la propria attività con la realizzazione di un grande agglomerato residenziale digitalizzato in Brasile. Oggi **realizza abitazioni dai valori accessibili in Brasile, Colombia e India**, e basa il proprio prodotto sull'abitazione "*aspirational*", declinazione del concetto di *affordable*, ovvero la casa di proprietà di cittadini che prima non se la potevano permettere.
Ben rappresentate Milano e la Lombardia, con tanto di elenco per progetti d'investimento. **Ben visibili** anche alcune altre regioni, come il **Friuli-Venezia Giulia** (con il sindaco di Trieste Roberto Dipiazza che ha presentato il progetto "Porto vivo", su masterplan di studio Land) e il **Piemonte**, storica protagonista al MIPIM. Le **due principali conferenze italiane** di presentazione di trend e protagonisti hanno avuto in **Carlo Ratti forse l'unico episodio interessante**.

Pronostici difficili

Difficile dare pronostici: i **cambiamenti** rispetto agli ultimi dati disponibili (2022) sono **troppo rapidi** e le variazioni **troppo ampie**. L'"elefante nella stanza" finanziario ha spostato gli indicatori 2022 in un'epoca remota, i cui andamenti possono essere stravolti nello spazio di un weekend.

Immagine di copertina: il complesso residenziale Sluishuis ad Amsterdam, di Bjarke Ingels Group (BIG) e Barcode Architects, Best Residential Project ai Mipim Awards 2023

About Author



Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione territoriale e mercato immobiliare, si è trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello (Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)

See author's posts

Condividi