

Analisi dei progetti immobiliari nei mercati di Milano e Roma

Estratto dal 1° Rapporto quadrimestrale
sul Mercato Immobiliare Marzo 2019

ANALISI DEI PROGETTI IMMOBILIARI NEI MERCATI DI MILANO E ROMA

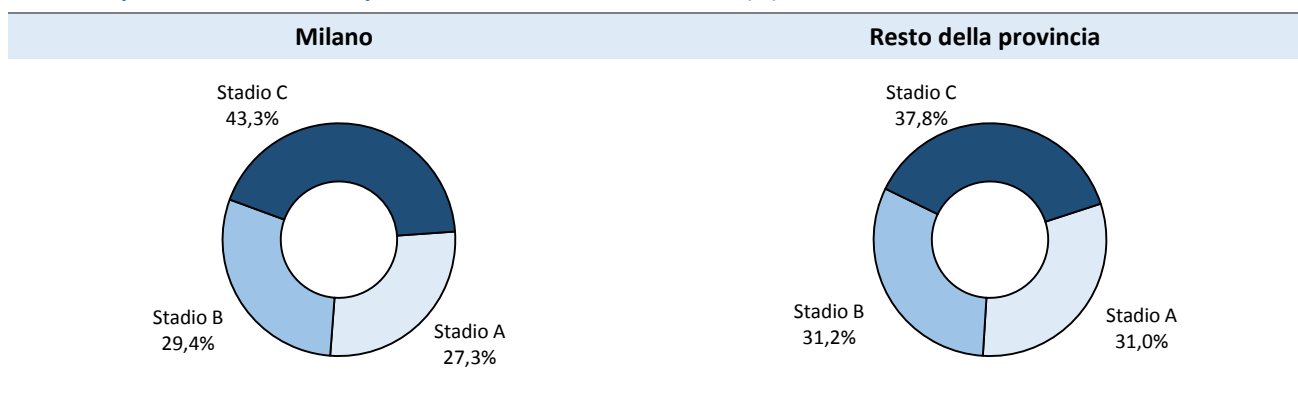
MILANO – I progetti di sviluppo immobiliare

Nell'ultimo triennio, sono stati monitorati¹ a Milano e provincia oltre 829 interventi, di cui il 52% ricadente nel territorio del comune capoluogo. Rispetto alle rilevazioni dello scorso anno, nelle quali l'analisi evidenziava un aumento significativo delle iniziative, quella odierna censisce un numero di interventi inferiore, seppure il calo risulti di modesta entità.

L'analisi dello stato attuativo dei progetti mostra, come già si rilevava nel marzo 2018, un cambiamento significativo all'interno del comparto edilizio, che ha visto lo sblocco di molti interventi (fig. 6.1), con un numero consistente di iniziative che sono in corso di attuazione, in particolare nel comune capoluogo.

Figura 6.1

Milano e provincia – Interventi per stadio attuativo a marzo 2019 (%)



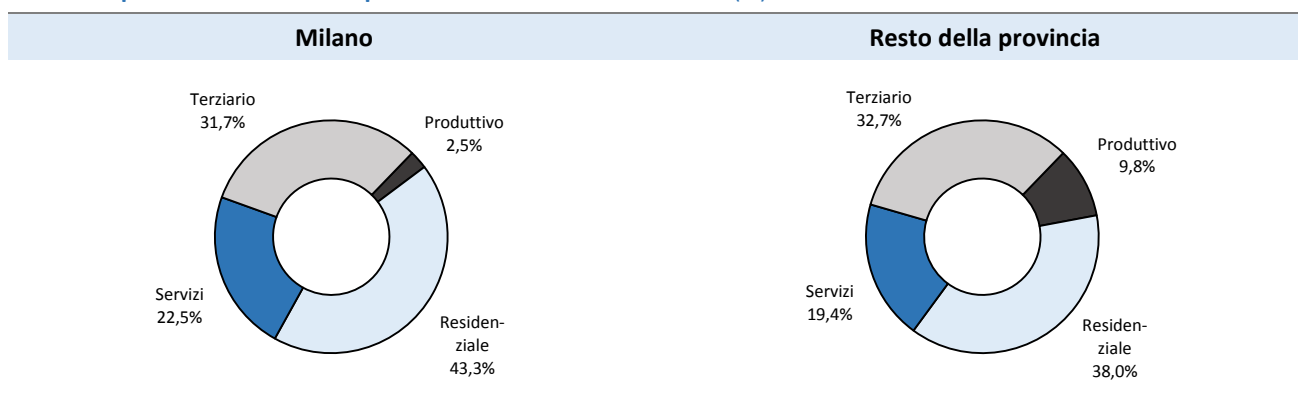
Note: Stadio A: fase di programmazione. Stadio B: fase di progettazione. Stadio C: esecuzione.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

In merito all'entità degli interventi per singolo comparto, nel capoluogo si registra una predominanza del residenziale (che raggiunge il 43%), seguito dal terziario (32%), così come si riscontra anche nel resto della provincia (fig. 6.2).

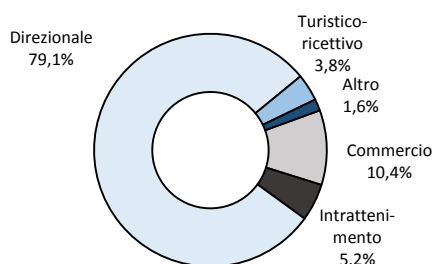
¹Si fa riferimento a progetti di importo stimato superiore a 1 milione di euro monitorati da NiiProgetti. Si sottolinea, inoltre, che la rassegna dei progetti si riferisce agli interventi più rilevanti e ha una copertura che non può essere completa ed esaustiva, ma si propone di tratteggiare una parte comunque significativa di quella che è la progettualità con modalità essenziali e sintetiche.

Figura 6.2
Milano e provincia – Interventi per settore edilizio a marzo 2019 (%)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Figura 6.3
Milano – Investimenti effettivi e previsti nel settore terziario a marzo 2019 (%)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Circoscrivendo l'analisi al settore terziario del comune capoluogo (fig. 6.3), in corrispondenza del quale è previsto un impiego complessivo di risorse per 4,1 miliardi di euro, in calo del 26% rispetto a quanto si registrava nel marzo scorso, si rileva che al solo segmento direzionale dovrebbe essere indirizzato oltre l'80% del capitale (-26% rispetto agli impieghi che erano preventivati lo scorso anno). All'interno di tale computo, il progetto finanziariamente più rilevante (circa 2 miliardi di euro), attualmente in fase di progettazione, continua ad essere quello relativo alla riqualificazione dell'area su cui nel 2015 si è svolto l'Expo.

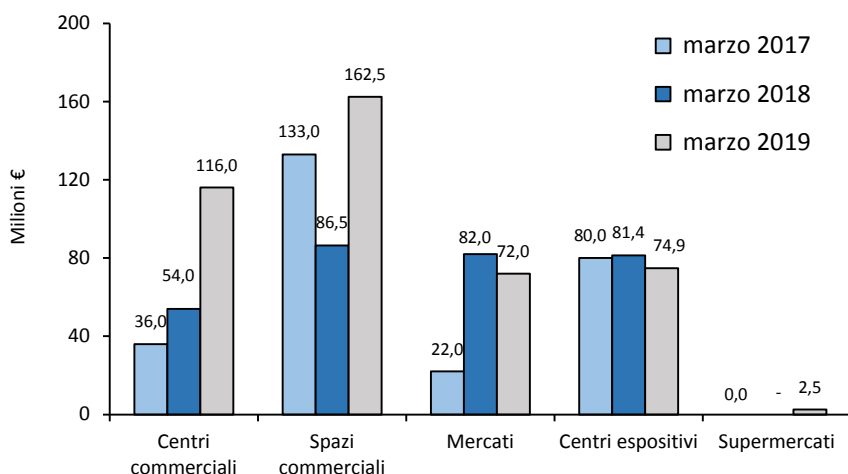
Approfondendo le dinamiche del settore retail, rispetto allo scorso anno i dati mostrano un aumento dei volumi

di risorse da indirizzare al comparto pari al 40% (fig. 6.4). In particolare, crescono gli impegni di spesa finalizzati alla realizzazione di centri e spazi commerciali. Complessivamente, gli impieghi sottesi al segmento del retail superano i 400 milioni di euro. Tra i progetti di maggior rilievo si segnala il Cascina Merlata mall, centro commerciale e leisure con circa 190 spazi commerciali, per un totale di 65 mila mq di GLA che dovrebbe essere immesso sul mercato nel 2020. Il progetto rappresenta il primo investimento in Italia della FalconMalls, società del gruppo saudita di real estate FawazAlhokair, attivo nello sviluppo di strutture commerciali, e prevede un impiego di capitali pari a circa 100 milioni di euro.

Circa il settore direzionale, come si evince dalla figura 6.5, va rimarcato l'aumento degli interventi previsti, rispetto allo scorso anno, in particolare per la creazione di centri congressi, direzionali e per servizi, nonché di uffici. Il 40% di questi risultano in fase di cantierizzazione, per un totale di nuova superficie lorda di pavimento di oltre 800 mila mq che sarà immessa sul mercato nei prossimi anni.

Figura 6.4

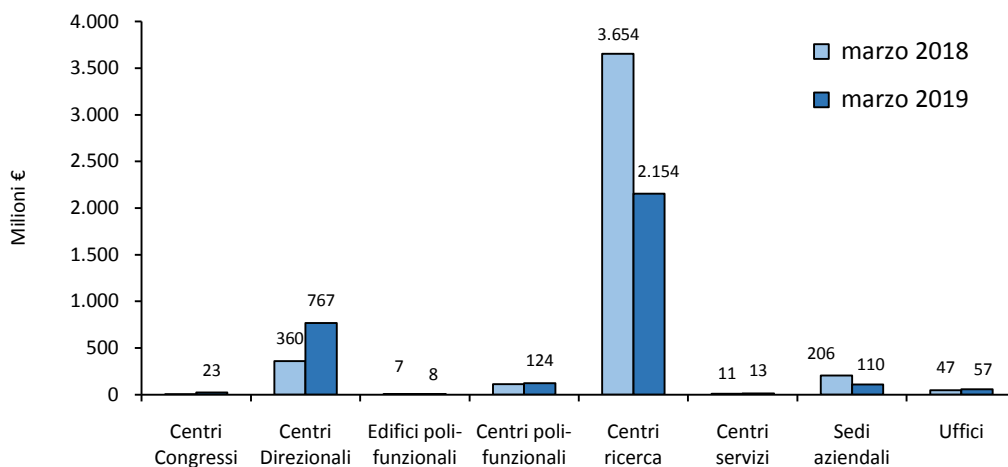
Milano – Volume degli investimenti effettivi e previsti nel settore retail (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Figura 6.5

Milano – Volume degli investimenti effettivi e previsti nel settore direzionale (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Complessivamente, a livello provinciale, gli interventi monitorati sottendono investimenti di poco superiori ai 18 miliardi di euro, in diminuzione del 5% rispetto a quanto si rilevava nel marzo scorso. A ricoprire il peso maggiore è il settore residenziale (circa 7 miliardi di euro), seguito da quello terziario (fig. 6.6).

Figura 6.6

Milano e provincia – Investimenti effettivi e previsti per settore e stadio progettuale a marzo 2018

Settore	Investimento (mgl €)	Valore degli investimenti per stadio progettuale (%)
Residenziale	7.023.908	<p>Stadio A 59,0% Stadio C 27,3% Stadio B 13,7%</p>
Servizi	3.264.900	<p>Stadio A 50,1% Stadio C 31,7% Stadio B 18,3%</p>
Terziario	6.952.026	<p>Stadio A 47,3% Stadio C 36,5% Stadio B 16,2%</p>
Produttivo	886.897	<p>Stadio A 77,5% Stadio C 15,9% Stadio B 6,6%</p>
TOTALE	18.127.731	

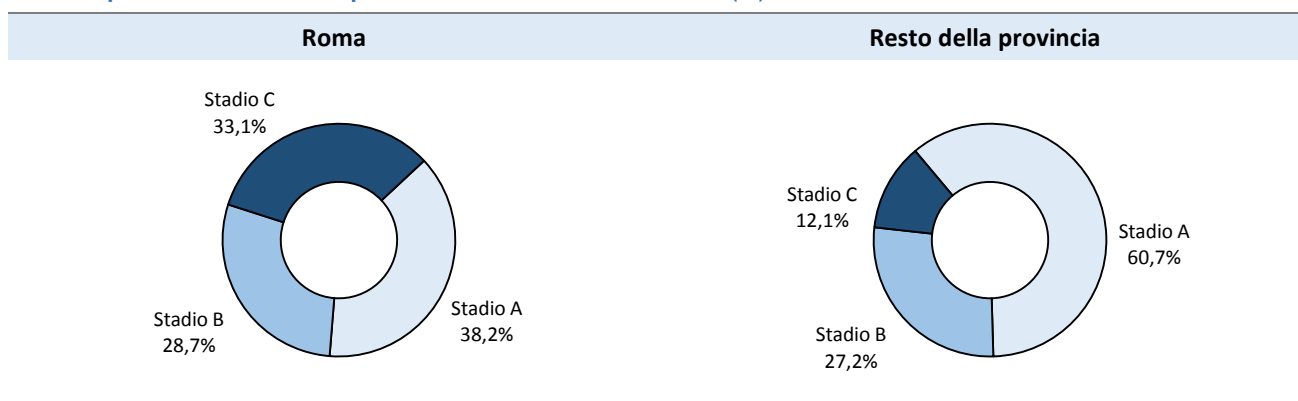
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

ROMA – I progetti di sviluppo immobiliare

Nel periodo compreso tra marzo 2016 e marzo 2019, a Roma e provincia sono stati monitorati circa 600 interventi², di cui il 49% ricadente nel comune capoluogo. Diversamente da quanto osservato nel capoluogo lombardo, rispetto allo scorso anno si riscontra un leggero aumento delle operazioni in corso e previste (+14%).

Relativamente allo stadio attuativo degli interventi, se nel restante territorio provinciale le operazioni risultano per lo più allo stadio progettuale, con un numero veramente esiguo di progetti in fase attuativa, nel comune capoluogo si riscontra un peso decisamente maggiore rispetto al passato di quelle già in fase di cantiere (33%; fig. 6.7).

Figura 6.7
Roma e provincia – Interventi per stadio attuativo a marzo 2019 (%)

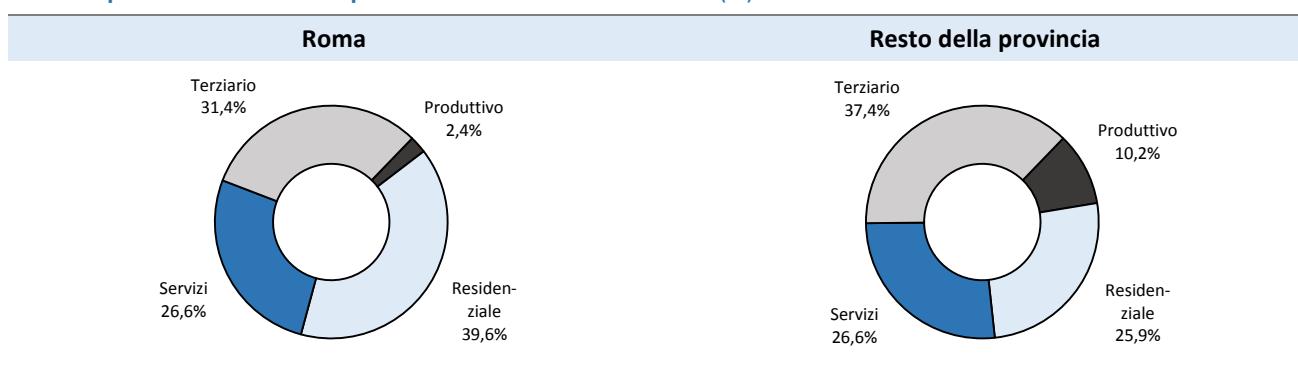


Note: Stadio A: fase di programmazione. Stadio B: fase di progettazione. Stadio C: esecuzione.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Con riferimento ai settori di investimento, se nel capoluogo prevalgono gli interventi di natura residenziale, nel resto della provincia si segnala, come già rilevato lo scorso anno, una maggiore incidenza degli sviluppi terziari (fig. 6.8).

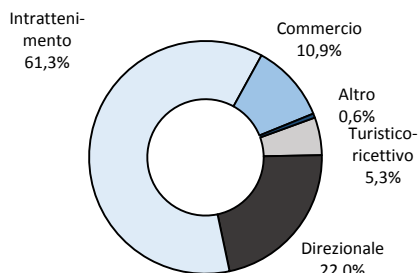
Figura 6.8
Roma e provincia – Interventi per settore edilizio a marzo 2019 (%)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Figura 6.9
Roma – Investimenti effettivi e previsti nel settore terziario a marzo 2019 (%)

²Anche per Roma si fa riferimento a progetti forniti da NiiProgetti, aventi un importo stimato superiore a un milione di euro.



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

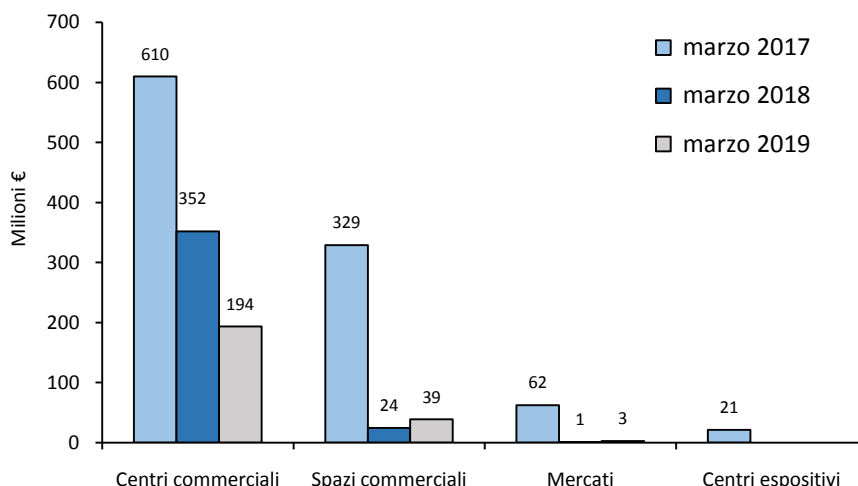
Analizzando la composizione dei progetti nell'ambito del comparto, a livello del solo capoluogo, le quote più cospicue sono relative al settore dell'entertainment e leisure (61%), seguito a notevole distanza da quello direzionale (22%).

Riguardo alle risorse sottese a tali iniziative (fig. 6.9), è proprio al settore dell'intrattenimento che devono essere ricondotti gli impegni più cospicui, quantificabili in circa 1,3 miliardi di euro, di cui la maggior parte destinati alla costruzione del nuovo stadio della Roma FC, che potrebbe anche essere avviato entro l'anno. Complessivamente, il settore terziario presuppone impegni di capitali per circa 2 miliardi di euro, in linea con le cifre stimate un anno fa in questo Osservatorio.

Al contrario, l'analisi del volume di investimenti potenziali previsti in città per il comparto retail consente di mettere in linea una nuova flessione degli impieghi rispetto a marzo 2018, quantificabile in circa il 38%. Se il calo è diffuso su tutte le tipologie, si deve tuttavia rimarcare, rispetto allo scorso anno, una crescita degli impieghi relativamente agli spazi commerciali (fig. 6.10).

Figura 6.10

Roma – Volume degli investimenti effettivi e previsti nel settore retail (milioni di euro)



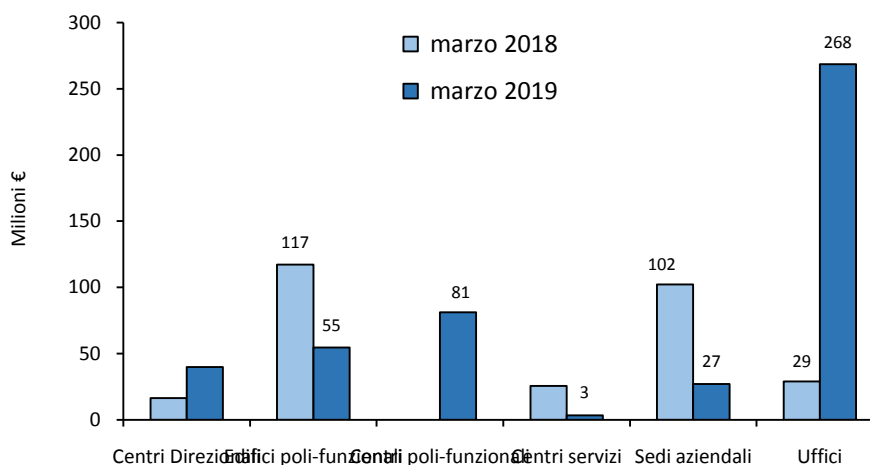
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

In merito al settore direzionale (fig. 6.11), tornano a crescere le risorse destinate all'edificazione di centri direzionali, centri polifunzionali e uffici, la maggior parte dei quali risultano essere in fase di progettazione (stadio B). Tra le operazioni, si segnala un progetto di rilievo, che ha permesso di immettere recentemente sul mercato della locazione circa 3 mila mq in posizione centrale, nei prezzi di Piazza Venezia, ovvero il restauro e ristrutturazione di Palazzo Bonaparte. I lavori si sono svolti tra il 2016 e il 2018 e hanno previsto una ristrutturazione interna ed esterna degli spazi.

Complessivamente, gli investimenti nel segmento direzionale nella capitale sottendono risorse finanziarie per circa 475 milioni di euro, in crescita rispetto al marzo scorso del 63%.

Figura 6.11

Roma – Volume degli investimenti effettivi e previsti nel settore direzionale (milioni di euro)



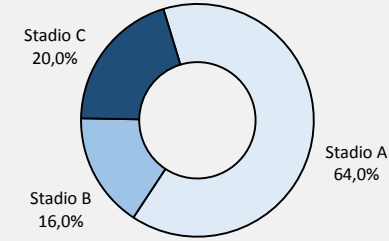
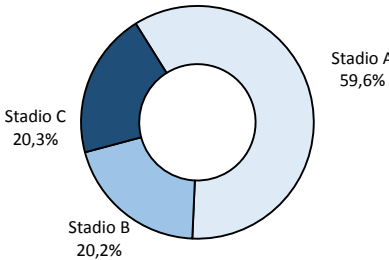
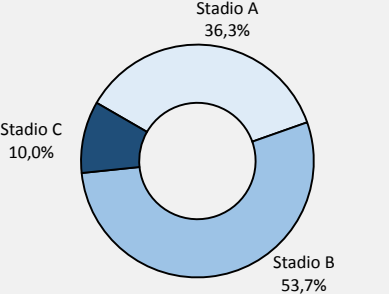
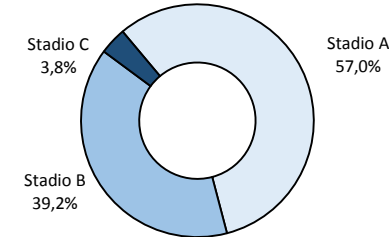
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Per quanto concerne, infine, gli investimenti a livello provinciale, l'impiego potenziale di capitali per l'attuazione degli interventi monitorati può essere stimato in circa 7 miliardi di euro, che risultano prevalentemente concentrati nei settori terziario (47%) e residenziale (37%), mentre quello dei servizi totalizza il 14%, attestandosi su valori di poco superiori a quelli dello scorso anno.

Dall'analisi emerge, ancora una volta, che solo una quota minoritaria degli interventi è riconducibile ad iniziative in corso (15%), mentre la maggior parte degli impegni è relativa a sviluppi ancora nello stadio progettuale (50%) (fig. 6.12). Tra i tanti, vale la pena menzionare il Programma Integrato di Intervento di Pietralata, area di 63 ettari la cui valorizzazione è prevista dal 2006 e per la quale sono state presentate le proposte dei privati a seguito di bando pubblico promosso dall'Amministrazione. A seguito della sentenza del Tar del Lazio, che ha accolto il ricorso di alcuni operatori privati, il Comune dovrebbe emettere la delibera per dare il via ad un'importante iniziativa di valorizzazione bloccata da oltre un decennio.

Figura 6.12

Roma e provincia – Investimenti effettivi e previsti per settore e stadio progettuale a marzo 2019

Settore	Investimento (mgl €)	Valore degli investimenti per stadio progettuale (%)
Residenziale	2.598.673	 <p>Stadio C 20,0%</p> <p>Stadio B 16,0%</p> <p>Stadio A 64,0%</p>
Servizi	991.312	 <p>Stadio C 20,3%</p> <p>Stadio B 20,2%</p> <p>Stadio A 59,6%</p>
Terziario	3.326.233	 <p>Stadio C 10,0%</p> <p>Stadio B 53,7%</p> <p>Stadio A 36,3%</p>
Produttivo	159.953	 <p>Stadio C 3,8%</p> <p>Stadio B 39,2%</p> <p>Stadio A 57,0%</p>
TOTALE	7.076.171	

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

NiiProgetti

L'EDILIZIA DAL PROGETTO AL CANTIERE DAL 1964

NiiProgetti Centro Direzionale Milanofiori - Palazzo Q8 Strada 4 - 20089 Rozzano (MI) Italia
Tel: +39 02 3032181 - Fax: +39 02 303218500 - Email: commerciale@niiprogetti.it - www.niiprogetti.it