

Analisi dei progetti immobiliari nei 13 grandi mercati

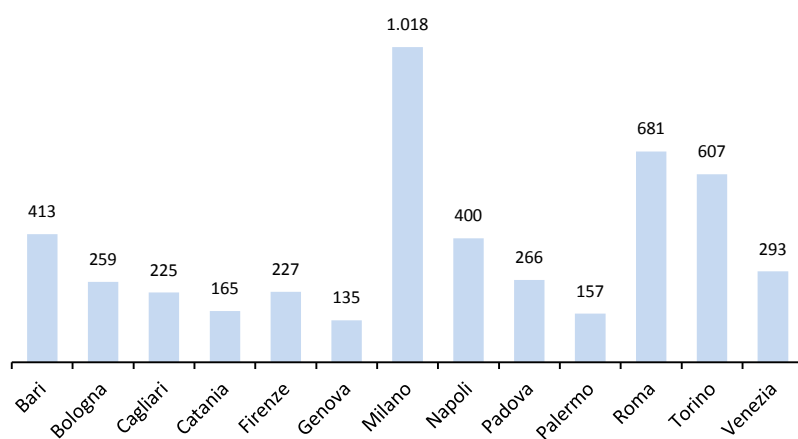
Estratto dal 3° Rapporto quadrimestrale
sul Mercato Immobiliare Novembre 2018

ANALISI DEI PROGETTI IMMOBILIARI NEI 13 GRANDI MERCATI

L'analisi sulla progettualità potenziale e in fase di sviluppo nelle 13 grandi città monitorate e nei rispettivi ambiti metropolitani e provinciali¹, è stata condotta a partire dal censimento² effettuato da NiiProgetti sugli interventi pianificati e cantierati nell'ultimo triennio.

La trattazione mira a delineare alcune dinamiche in atto nei mercati maggiori, che si possono ritenere rappresentative di trend nazionali, nonché ad evidenziare alcune peculiarità relative ai singoli territori.

Figura 6.1
13 Città Metropolitane/Province – Interventi previsti e in corso di attuazione (numero)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Venezia e Palermo.

Con riferimento al capoluogo siciliano, rispetto ad un anno fa si registra, tuttavia, il raddoppio delle risorse potenzialmente impiegate, per effetto dell'avvio di lavori di ristrutturazione nel settore pubblico ospedaliero, con appalti per oltre 1 miliardo di euro.

Relativamente alla natura dei progetti, il 33% consiste in interventi di ristrutturazione, che si concentrano prevalentemente nelle città metropolitane di Milano, Roma, Napoli e Torino.

Rispetto alla rilevazione di novembre 2017, non si registra un aumento significativo delle iniziative monitorate, che si attestano a poco più di circa 4.800.

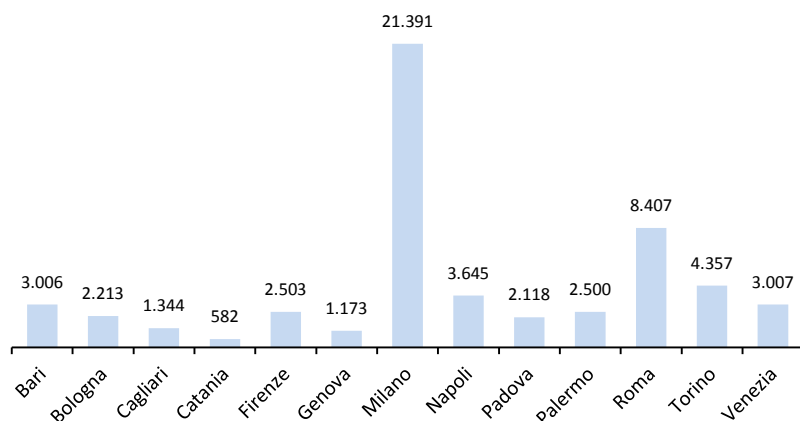
A livello locale, si riscontra un saldo positivo delle operazioni nelle province di Bari, Firenze, Milano, Napoli e Torino.

Diversa la dinamica del saldo della numerosità dei progetti registrato in provincia di Bologna (-17%), nonché nell'area metropolitana di Padova,

¹A seguito della riforma delle province, a partire dal 2014 sono state istituite le Città Metropolitane di Roma, Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Bari, Catania, Napoli, Cagliari e Palermo in sostituzione dell'ente amministrativo provinciale. Rimane in vigore, invece, la Provincia di Padova.

²Si fa riferimento a progetti di importo stimato superiore a 1 milione di euro.

Figura 6.2
13 Città Metropolitane/Province – Investimenti previsti (milioni di euro)



Rispetto alla rilevazione di un anno fa, si evidenzia un lieve aumento (+5%) degli investimenti messi in campo o previsti (fig. 6.2), per un impegno complessivo di risorse che risulta pari a circa 56 miliardi di euro. Se l'area milanese, in termini assoluti, rimane quella in cui si concentra la quota maggiore di capitali all'interno del panel delle 13 province monitorate, un saldo positivo, oltre che nella già citata

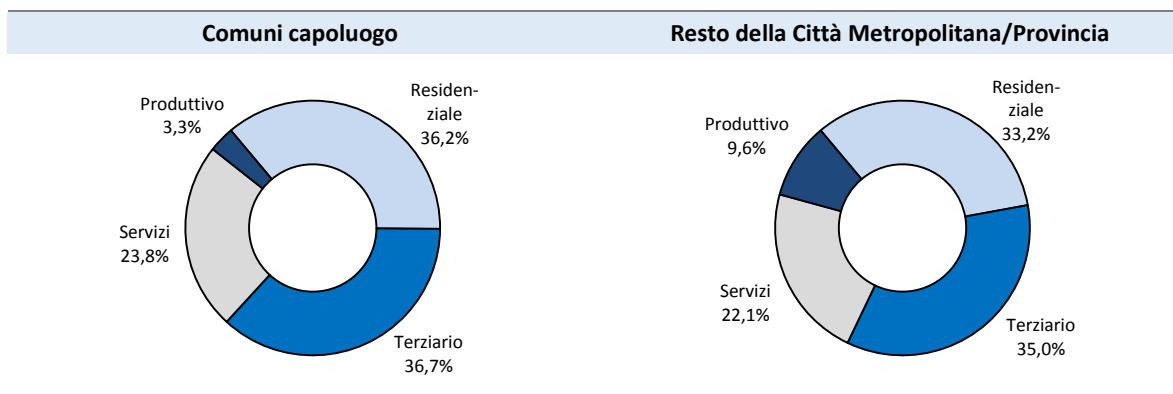
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

provincia siciliana, si registra anche nelle aree metropolitane di Torino e Genova per effetto delle risorse relative alla ricostruzione del ponte Morandi crollato nell'agosto di quest'anno. Si segnala, infine, un saldo negativo, rispetto a novembre 2017, nelle province di Bari, Cagliari, Catania (-22%), Roma e Firenze.

In merito ai settori delle iniziative, la distribuzione dei progetti tra capoluogo e resto della provincia appare equilibrata, con una preponderanza degli interventi di natura terziaria nei comuni capoluogo. Rispetto al novembre scorso si evidenzia un numero maggiore di progetti per la realizzazione di spazi per servizi nel resto della provincia (fig. 6.3).

Relativamente alla distribuzione delle risorse tra i comparti, nei comuni capoluogo si rileva, rispetto a un anno fa, una maggior concentrazione di capitali nel settore residenziale e in quello dei servizi, a scapito di quanto destinato allo sviluppo di spazi per il terziario; analogo trend, sempre in riferimento allo scorso novembre, si registra anche nel resto della provincia (fig. 6.4).

Figura 6.3
13 Città Metropolitane/Province – Numero di interventi per settore immobiliare (composizione %)

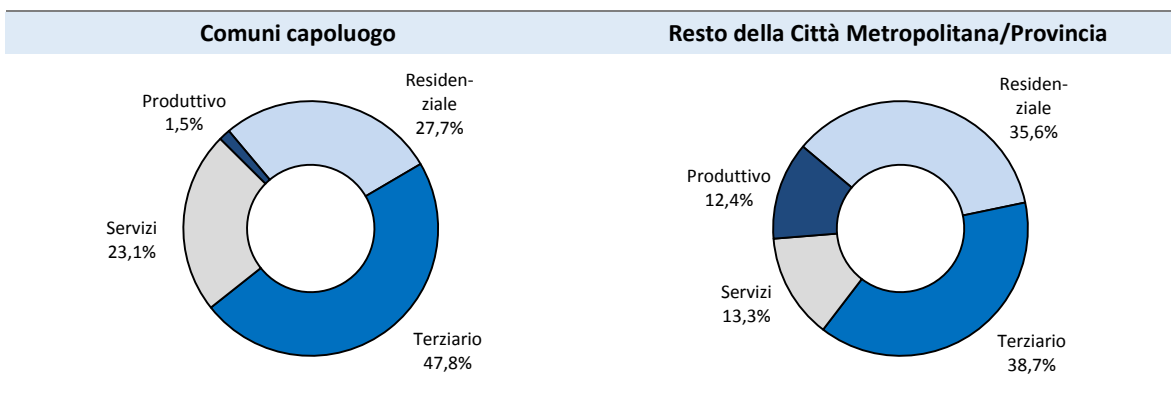


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Volgendo l'attenzione alla distribuzione delle risorse economiche all'interno dei singoli comuni capoluogo, emergono alcune peculiarità. A Catania, Roma e Bari sono preponderanti gli investimenti nel settore residenziale; a Firenze, come già si evidenziava nello scorso monitoraggio,

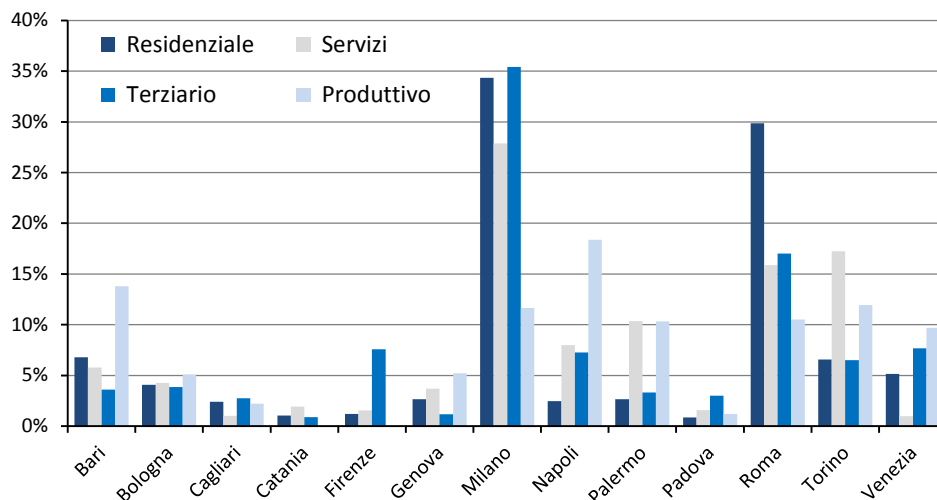
circa l'80% degli impieghi sono indirizzati al comparto terziario, in cui rientrano gli sviluppi dello stadio e del terminal aeroportuale; anche a Venezia, con proporzioni analoghe, la maggior parte degli investimenti sono rivolti a questo settore, tra cui si segnalano l'ampliamento del nuovo terminal passeggeri dell'aeroporto Marco Polo e di un terminal per le navi da crociera (per una somma complessiva di oltre 400 milioni di euro), oltre alla costruzione o ristrutturazione di edifici ricettivi (fig. 6.5). Da ricordare, per quanto riguarda la città lagunare, l'ingente investimento (pari a 100 milioni di euro) per la realizzazione del Museo del Novecento: un intervento di 10 mila mq nell'ambito di un progetto di rigenerazione urbana, con sette corpi di fabbrica, di cui 3 nuove edificazioni e cinque nuovi spazi per eventi.

Figura 6.4
13 Città Metropolitane/Province – Volume di investimenti per settore immobiliare (composizione %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

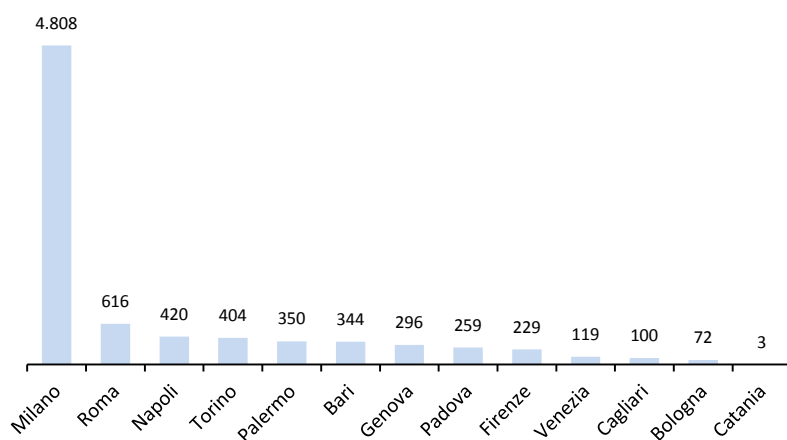
Figura 6.5
13 grandi città – Volume di investimenti per settore e per comune (% sul totale città)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Per quanto riguarda il comparto direzionale, complessivamente i capitali sottoscritti allo sviluppo del settore, rispetto a novembre 2017, sono aumentati del 24%, per un totale di oltre 8 miliardi di euro, di cui 5 potenzialmente collocati nella sola città di Milano.

Figura 6.6
13 grandi città – Volume di investimenti nel settore direzionale
(milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati NiiProgetti

Il progetto più rilevante, sia da un punto di vista dimensionale che finanziario, continua ad essere rappresentato dallo sviluppo dell'area ex Expo, ovvero il Mind (Milano Innovation District), un parco scientifico e tecnologico per il quale lo studio Carlo Ratti Associati ha definito il masterplan del nuovo campus dell'Università statale su un'area di 150 mila mq in grado di accogliere fino a 18 mila studenti.

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