

Il mercato immobiliare e il PGT

Simone Spreafico



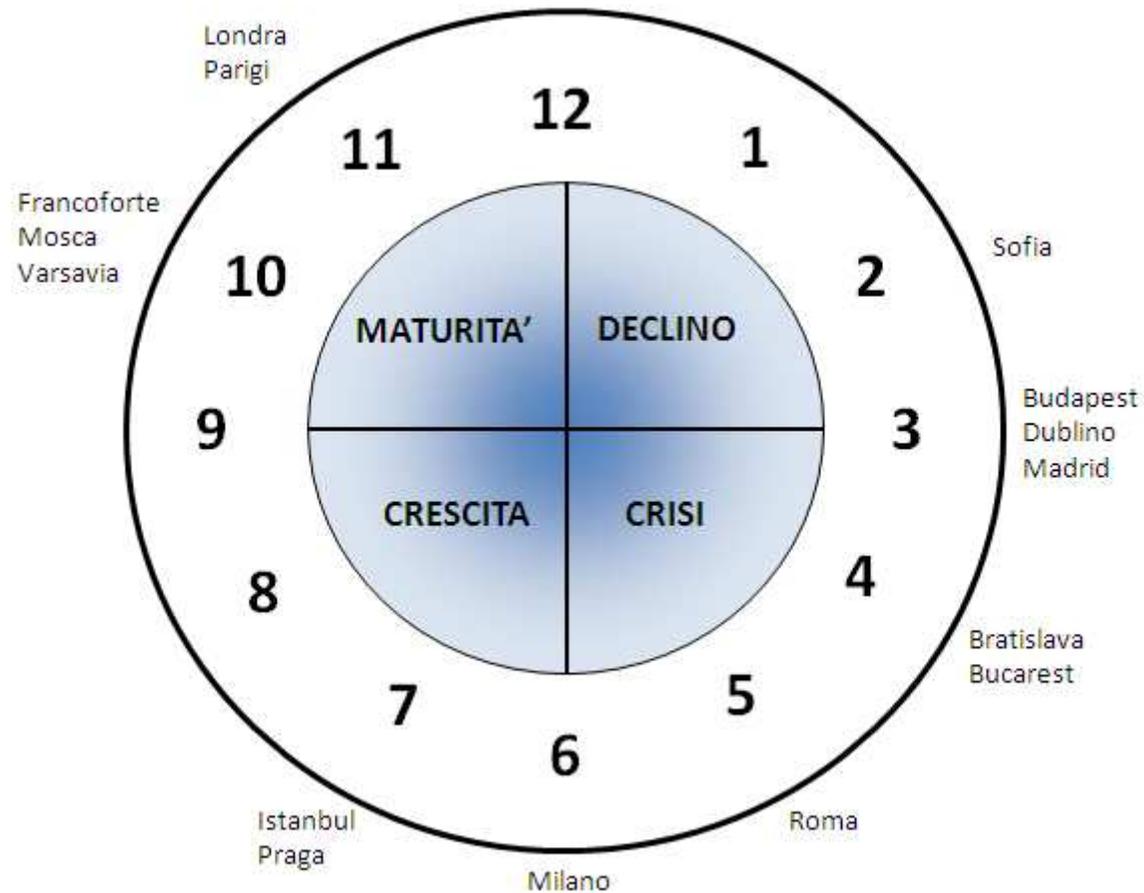
approvato con Del. C. C. Milano n. 45
del 22 maggio 2012



AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE
PER LA QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV
= UNI EN ISO 9001:2008 =

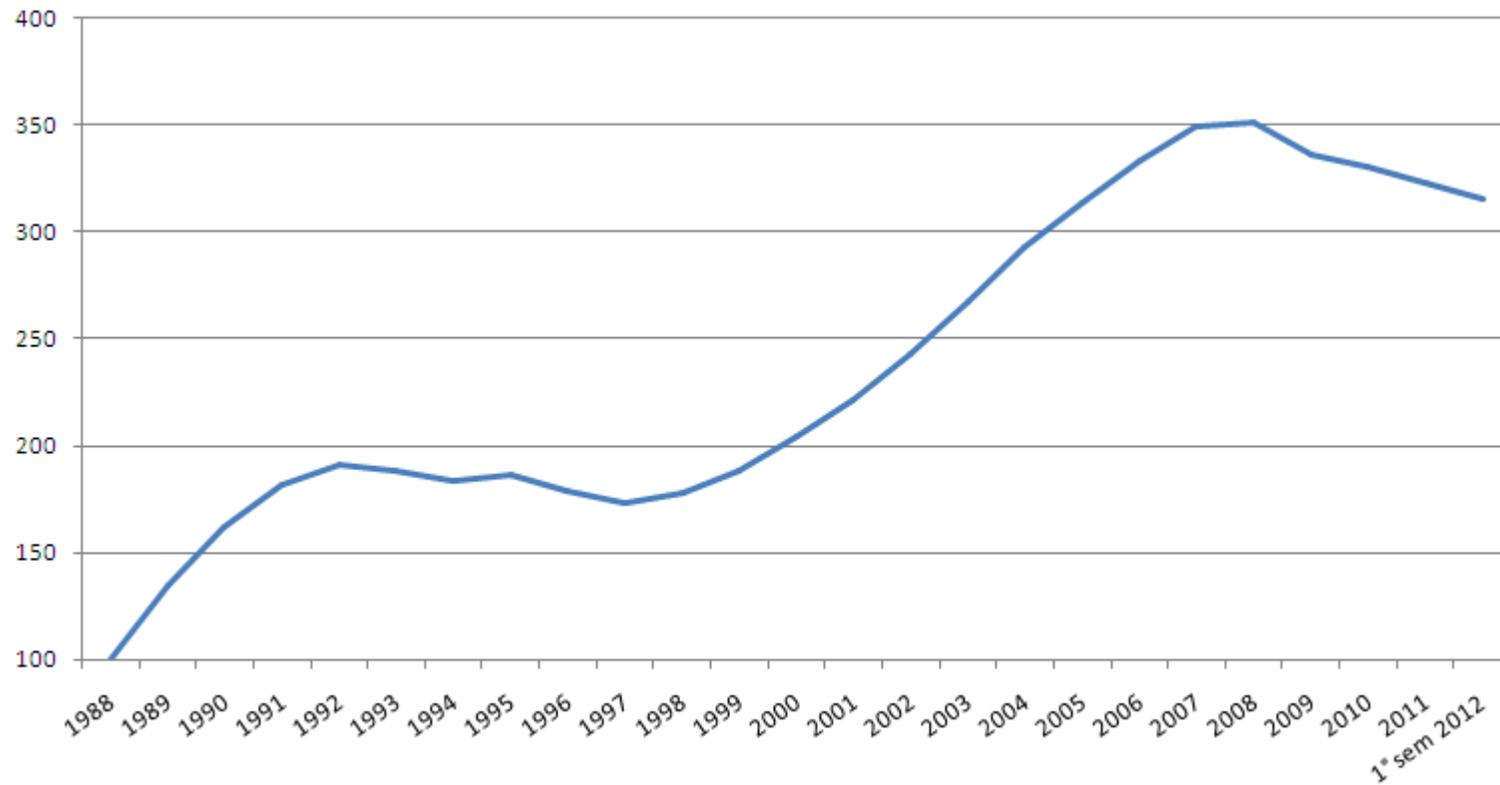
Il Mercato Immobiliare Europeo

Il ciclo del mercato immobiliare nelle capitali europee



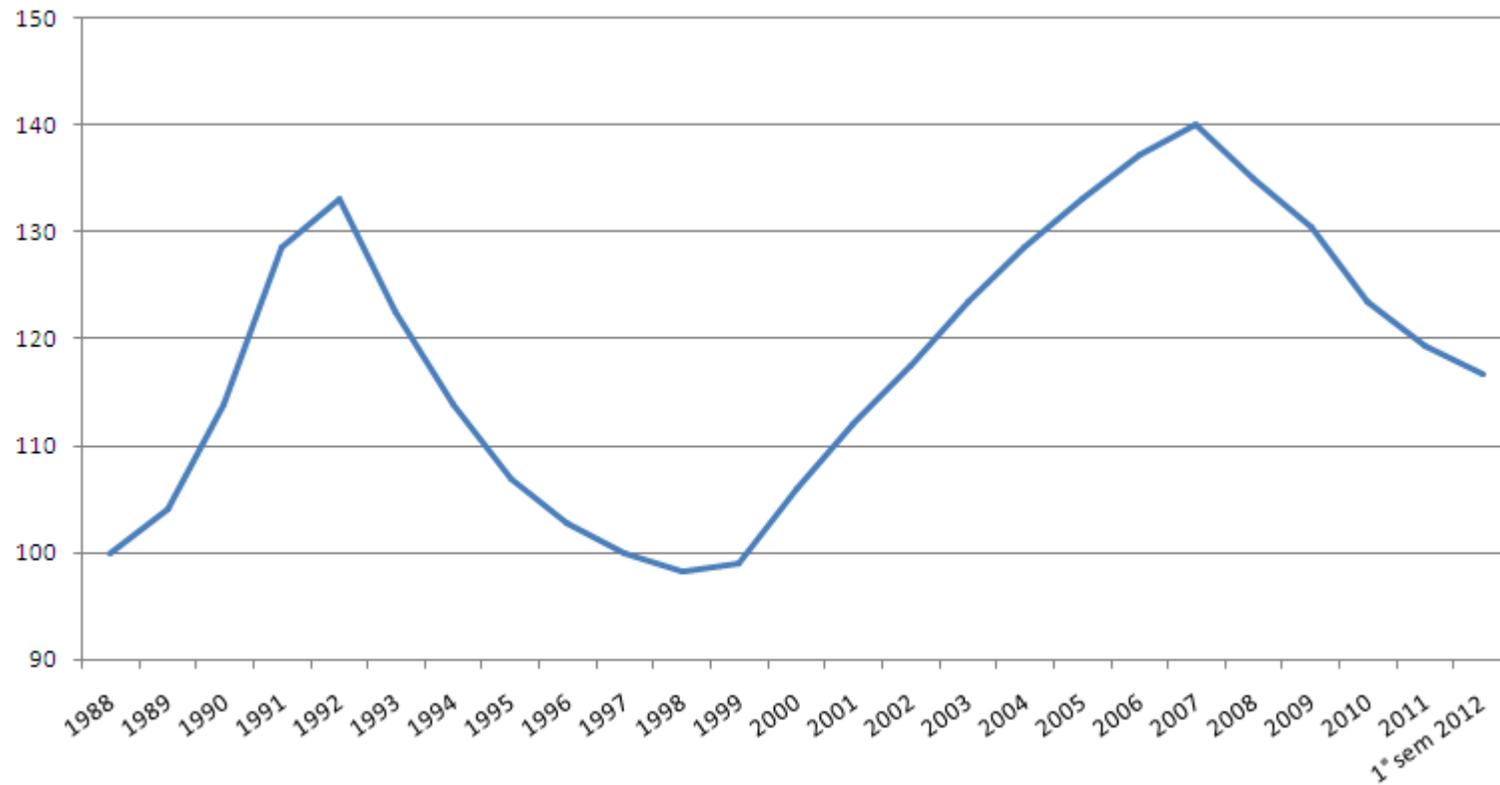
Il Mercato Immobiliare Italiano

I prezzi delle abitazioni negli ultimi 25 anni: serie a prezzi correnti e base 1988=100



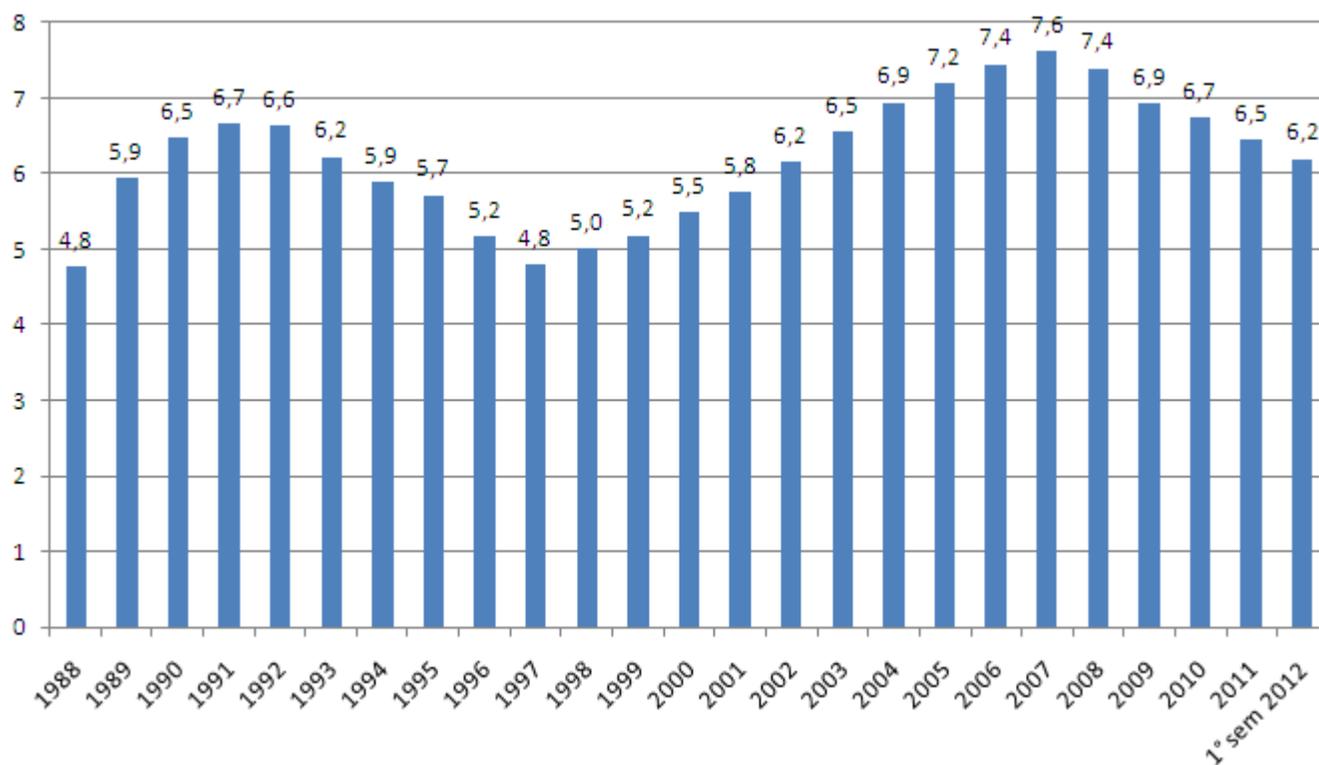
Il Mercato Immobiliare Italiano

I prezzi delle abitazioni negli ultimi 25 anni: serie a prezzi costanti e base 1988=100



Il Mercato Immobiliare Italiano

Annualità di reddito necessarie per acquistare una abitazione di circa 90 mq



- **6,2 anni di stipendi lordo (stipendio + contributi)**

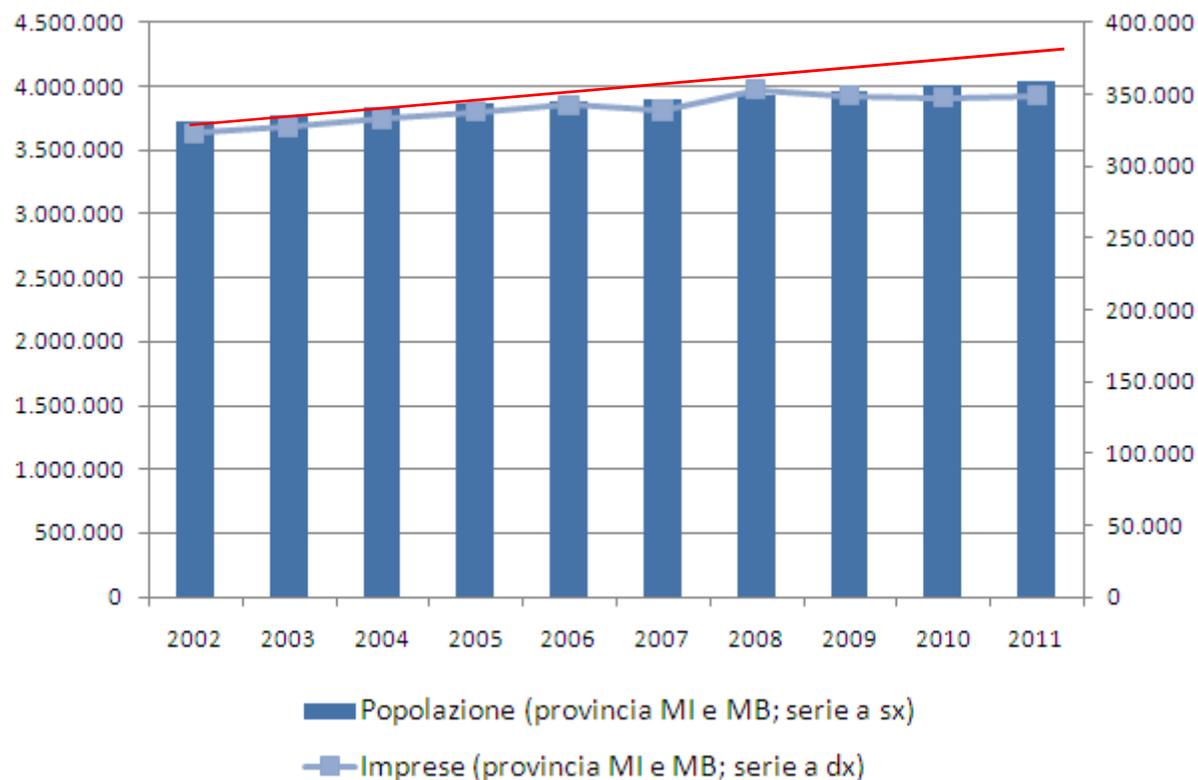
- **il 44% di incidenza fiscale (dato ISTAT 2012)**

- **porta il fabbisogno economico per l'acquisto a circa 11 anni di stipendio netto**

- **considerando di destinare 1/3 dello stipendio all'acquisto di casa si arriva a circa 33 anni**

Il Mercato Immobiliare di Milano e Hinterland

Popolazione residente e imprese attive

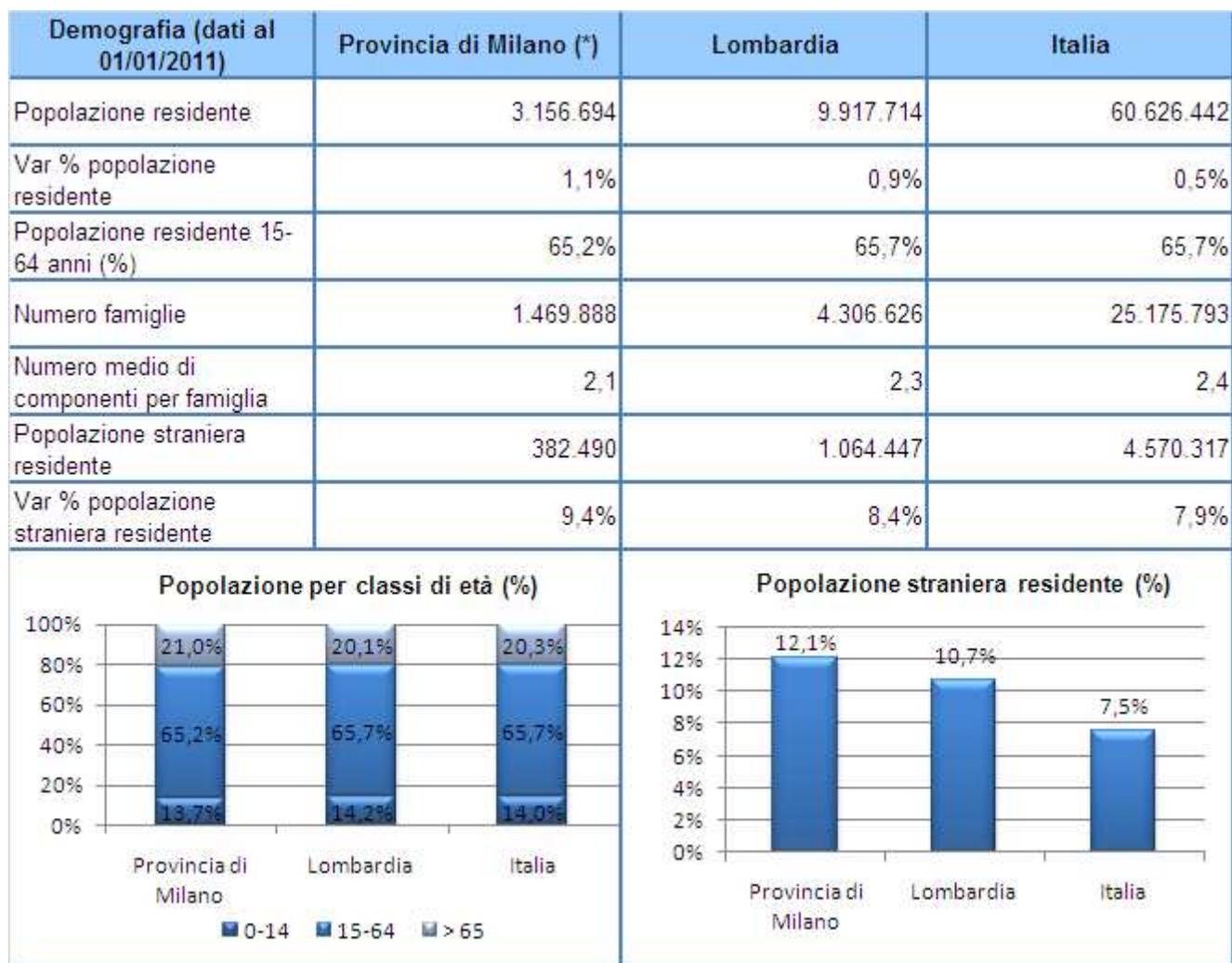


•Milano come cuore della città metropolitana

• Crescita lenta ma stabile, sia di imprese che di popolazione, al momento solo leggermente intaccata dalla crisi

Il Mercato Immobiliare di Milano e Hinterland

I principali dati macro-economici



(*) esclusa la provincia di Monza e Brianza

Il Mercato Immobiliare di Milano e Hinterland

I principali dati macro-economici

Economia	Provincia di Milano (*)	Lombardia	Italia
PIL (mln di €) (**)	144.347	314.657	1.520.870
PIL pro capite (**)	36.570	32.159	25.267
Reddito pro capite (**)	24.309	21.614	18.106
Consumi pro-capite (**)	20.639	17.606	17.439
Consumi alimentari (%) (**)	15,0%	16,2%	17,4%
Numero occupati (***)	1.753.000	4.271.000	22.872.000
Var % occupati (***)	-0,8%	-0,3%	-0,7%
Tasso di disoccupazione (***)	5,9%	5,6%	8,4%
Numero imprese attive (***)	284.045	823.620	5.281.934
Var % imprese attive (***)	-1,6%	0,0%	0,0%

Tasso di disoccupazione

Regione	Tasso di disoccupazione (%)
Italia	8,4%
Lombardia	5,6%
Provincia di Milano	5,9%

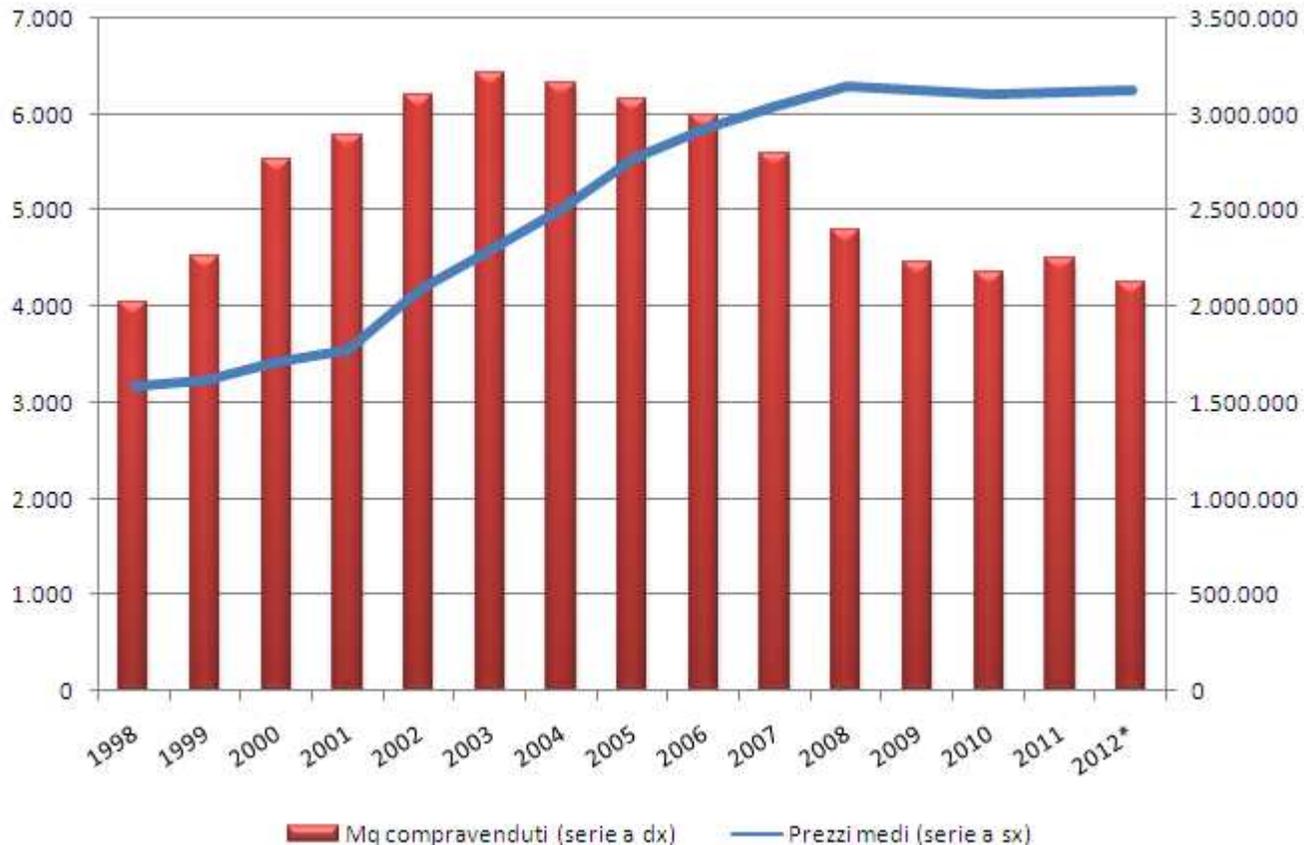
Provincia di Milano: occupati per settore (%)

Settore	Percentuale (%)
Servizi	72,5%
Industria	27,0%
Agricoltura	0,5%

(*) esclusa la provincia di Monza e Brianza; (**) dati Istituto Tagliacarne al 2009; (***) dati ISTAT al 2010

Il Mercato Immobiliare di Milano

I prezzi e i volumi di compravendita delle abitazioni

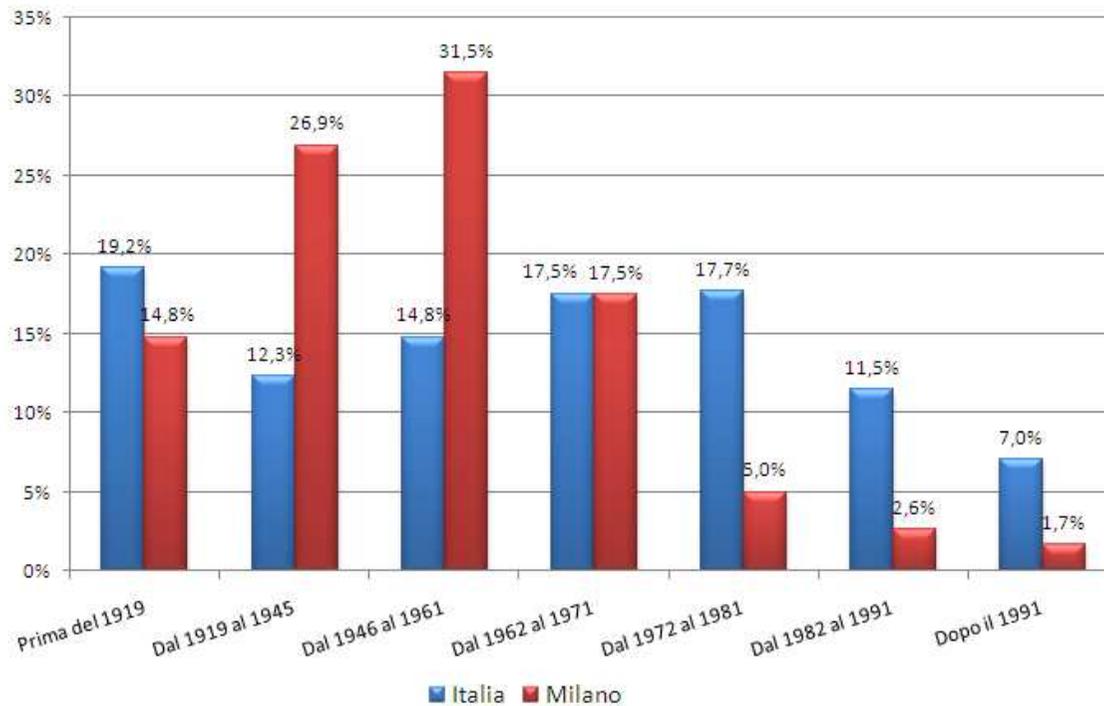


□ I volumi delle transazioni sono scesi drasticamente, i prezzi no, se non in misura contenuta e in ambiti di minor pregio

□ Attualmente, e sempre piu' nel futuro, i valori degli immobili saranno in relazione alla qualità urbana dei micro contesto di riferimento e sempre più legati alle prestazioni dei fabbricati. Si assisterà inoltre ad una grande diversificazione sia di prezzi sia prodotto. Questa tendenza già in corso.

Il Mercato Immobiliare di Milano

Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione



- Patrimonio edilizio vecchio e da ripensare

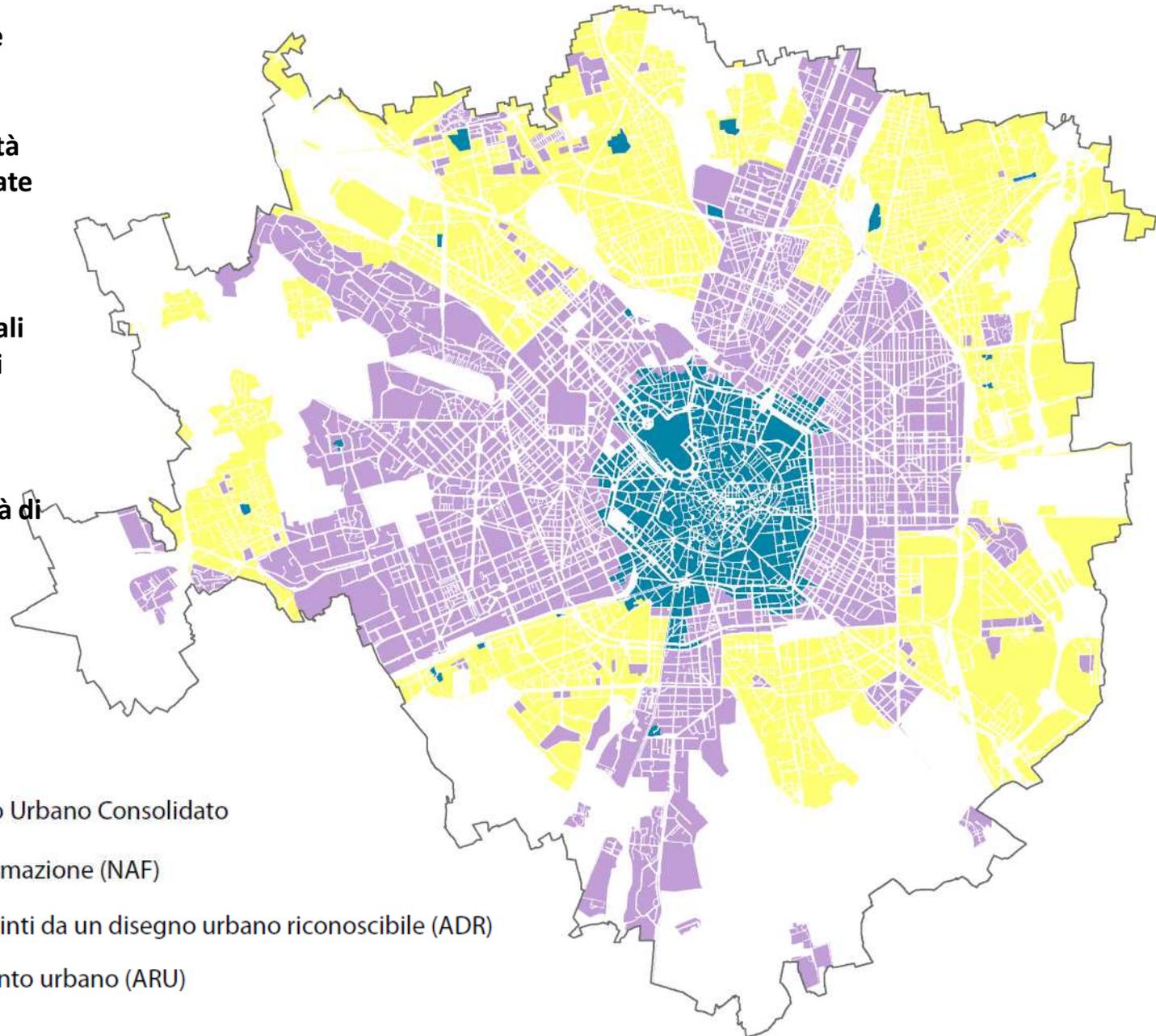
- il 90% dei fabbricati di Milano ha più di 40 anni

- Tale dato probabilmente non considera i rifacimenti completi. Va tuttavia detto che in Italia solo raramente gli interventi su fabbricati esistenti portano ad un edificio completamente nuovo come spesso avviene in altre realtà metropolitane (Londra e Parigi su tutte)

- Recenti interventi puntuali eseguiti a Milano hanno mostrato la validità di un approccio di ricostruzione totale di vecchi fabbricati. Tali interventi possono essere fatti anche preservando gli aspetti storico/culturali e in alcuni casi migliorando addirittura la qualità architettonica

PGT e Mercato - La sfida della riqualificazione

- Il PGT per gli ambiti industriali di Milano rappresenta una grande opportunità.
- Importanti parti di Città potranno essere ripensate e rifunzionalizzate nei prossimi anni.
- Se agli ambiti industriali sommiamo gli Ambiti di Trasformazione Urbana (Aree Pubbliche, Scali Ferroviari, Caserme) individuiamo la quantità di tessuto urbano da “lavorare”



Classificazione PGT Tessuto Urbano Consolidato

-  nuclei di antica formazione (NAF)
-  ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (ADR)
-  aree di rinnovamento urbano (ARU)

PGT e Mercato – Alcune considerazioni

- La grande opportunità data dal PGT da un lato rappresenta un'importante possibilità di cambiare la città nei prossimi 10 anni mentre dall'altro si scontra con una situazione congiunturale molto critica e con alcune tematiche tecniche e di mercato che rappresentano le sfide dell'immobiliare dei prossimi anni
- Nell'attuale situazione congiunturale attuale è importante proporre progetti che abbiano un immediato riscontro con il mercato e diano un prodotto urbano di qualità (e non solo edilizio). Creare ambiti urbani dove la qualità del microcontesto e dei fabbricati sia elevata e molto orientata agli utilizzatori (target di riferimento) può aiutare i developer a qualificare il proprio intervento differenziandolo dallo stock immobiliare di invenduto (attualmente molto elevato).
- Per fare questo occorrono progetti con masse critiche importanti e che riescano a valorizzare pezzi di città inserendo funzioni premianti – attrattori di interessi - anche Pubblici
- Per creare dei progetti di valore che sappiano avere un riscontro sul mercato occorre prevedere un mix funzionale innovativo e coerente con il tessuto urbano e le infrastrutture della zona e che sia in linea con le richieste del mercato per la specifica destinazione funzionale; un prodotto immobiliare specializzato. L'innovazione può anche essere rappresentata dalla modalità di offerta del prodotto (es. formule di affitto con patto di futura vendita, formule di permuta, altro).

PGT e Mercato – Alcune considerazioni

- Le 3 soglie del PGT sembrano agevolare le aree industriali con tagli piccoli. Se questo può essere vero in termini di indici edificabili e di iter più snello, non è detto che tale vantaggio determini un riscontro diretto sul mercato. **Progetti piccoli che si sviluppano in un contesto di complessi industriali che non si riconvertono in forma omogenea, senza funzioni trainanti e servizi, possono avere difficoltà a trovare un mercato di riferimento.** Oggi il fruitore cerca un quartiere per vivere/lavorare/divertirsi, un pezzo di città assimilabile a un centro storico e per certi versi migliore (più efficiente, più verde, più “smart”)
- Gli interventi medio/piccoli non sono in grado di ridefinire degli spazi urbani moderni, possono tutt'al più completare ambiti già valorizzati
- **La conservazione della slp preesistente e la liberalizzazione per gli ambiti inferiori ai 5k mq potrebbe causare un effetto di casualità delle trasformazioni. Per le aree importanti (sopra i 15k mq) viene posto l'obbligo di piano attuativo, di cessione degli standard (50%) e un indice più limitato, questi elementi si sommano ai rischi tipici di interventi importanti quali ad esempi: tempistica, dimensione dell'intervento e rischi tecnici (es. bonifiche) che potrebbero rallentare lo sviluppo di tali ambiti.**

PGT e Mercato – Alcune indicazioni pratiche

Negli ambiti industriali da riqualificare potrebbe essere interessante considerare, sin dalle fasi pre-progettuali:

- Inserimento di **concept commerciali (tradizionali e innovativi)** in grado di creare una nuova centralità, individuando quelli che meglio si prestano per il progetto specifico (svolgendo preventivamente attività di preletting /prevendite con i retailer)

- Pensare a **nuove forme produttive**
 - Incubatori di impresa (es. Moda, Design-Arredo, IT, Editoria)
 - Logistica dell'ultimo miglio (forse destinazione non in grado di massimizzare il valore delle aree ma che può dare ritorni certi e può essere vista come investimento anche post-sviluppo, oltre che migliorare l'efficienza della città e diminuire l'impatto ambientale)
 - Ambiti di produzione agroalimentare e distribuzione K0 (Parco Sud - Expo)

- Pensare a funzioni per il **tempo libero moderne** e a quartieri che siano vivibili 7 giorni a settimana (week end compresi!)

PGT e Mercato – Alcune indicazioni pratiche

- Perseguire la massima efficienza energetica (attiva e passiva) non solo degli edifici ma anche delle opere urbanistiche (strade e piazze)
 - In progetti importanti si possono coinvolgere le società energetiche sin dalle prime fasi
 - Saper rappresentare chiaramente i vantaggi gestionali ai residenti e alle imprese (in alcuni ambiti gli uffici hanno canoni da 130 Euro/mq/anno e costi di esercizio da 80 Euro/mq/anno; i primi tendono a scendere con la vetustà dell'immobile mentre i secondi crescono più dell'inflazione e nei fabbricati di ultima generazione si possono abbattere del 50-70%)
 - Tale ambito è così strategico per l'efficienza e la vivibilità della città che è presumibile pensare che anche i Comuni interverranno premiando gli edifici/progetti migliori. Non è escluso che, usciti dalla congiuntura attuale, la tassazione sugli immobili nel futuro sia inversamente proporzionale alla loro efficienza energetica e non è impensabile che tra gli standard e le opere qualitative alcuni Comuni possano chiedere impianti rinnovabili al posto dei parcheggi (la "scheggia" di Renzo Piano inaugurata il 5 luglio a Londra ha solo 48 parcheggi per disincentivare all'uso del mezzo privato)

PGT e Mercato – Alcune indicazioni pratiche

- Perseguire una **integrazione tra funzioni pubbliche e funzioni private**
 - Le funzioni pubbliche sono in grado di qualificare progetti urbanistici, di vitalizzare pezzi di città, di rilanciare riqualificazioni, di essere in sintesi dei poli di attrazione e degli acceleratori di progetti urbani. Si pensi, ad esempio, all'importanza che ha avuto la sede della Regione Lombardia per il progetto Porta Nuova.
 - Le opportunità e i vantaggi di insediare e ripensare nuove funzioni pubbliche in progetti di riqualificazione urbana sono molteplici e rappresentano una scelta in linea con concetti di "spending review" per il mondo pubblico (meno mq per addetto, in edifici nuovi e più efficienti, più sicuri e con importanti valorizzazione dei vecchi siti)
 - Le funzioni da ripensare e nel caso ricollocare potrebbero essere :
 - Uffici amministrativi
 - Ospedali
 - Scuole (si stanno avviando importanti progetti per la valorizzazione/razionalizzazione dei plessi scolastici)
 - Biblioteche/Centri congressi
 - Caserme e carceri
 - Un corretto mix funzionale in un progetto immobiliare complesso deve necessariamente avere eccellenze sia nelle funzioni private sia nelle funzioni pubbliche. L'inserimento di funzioni pubbliche importanti presuppone inoltre un rafforzamento dell'accessibilità del quartiere con ritorno su tutto il piano di valorizzazione

PGT e Mercato – SWOT Analysis

Strengths / Punti di Forza

- ❑ Opportunità data dal PGT su vasti ambiti urbani da ripensare
- ❑ Trend di Milano/Hinterland ancora positivo
- ❑ Valori immobiliari meno volatili che in altri mercati (oltre l'80% delle abitazioni sono in mano a privati)
- ❑ Sistema immobiliare italiano di qualità e molto più strutturato che in passato

Opportunities / Opportunità

- ❑ Efficientare grandi ambiti urbani migliorandone la qualità ambientale e la vivibilità
- ❑ Intervenire su un patrimonio immobiliare vetusto per inserire funzioni moderne
- ❑ Pensare a nuovi format commerciali e produttivi puntando sulle eccellenze imprenditoriali Milanesi
- ❑ Incentivare progetti di qualità e ripensare ai beni strumentali pubblici

Weaknesses / Punti di Debolezza

- ❑ Mercato immobiliare e situazione economica italiana a rischio stagnazione (famiglie, imprese, sistema bancario)
- ❑ Valori delle aree attesi dagli operatori ancora elevati a fronte di un mercato delle aree pressoché nullo (all'estero si investe molto di più sul fabbricato)

Threats / Minacce

- ❑ Tempi e Rischi connessi alle complessità attuative e procedurali (occorre minimizzare le aree grigie e discrezionali senza eliminare la flessibilità). Va detto che molto si sta facendo in ambito semplificazioni.
- ❑ Concorrenza da altre città e territori sia Italiani sia Europei.

PGT e Mercato –Alcune sfide per operatori pubblici e privati

Privato

- ❑ Creare progetti moderni efficienti e funzionali; impostare i progetti con gli utilizzatori (o almeno con parte di essi) sin dalle prime fasi
- ❑ Pensare ai quartieri e agli edifici come ad un'infrastruttura che deve servire e durare nel tempo. Pensare all'intero ciclo di vita dell'immobile. Strutturarsi per gestire
- ❑ Fare un salto di scala e operare su progetti complessi. Aggregarsi con altri operatori (nazionali/internazionali) per sinergie su ambiti territoriali o per ambiti specialistici
- ❑ Provare a lavorare con utili inferiori ma più certi e ripensare ai valori e al massimo miglior utilizzo delle proprie aree/immobili

Pubblico

- ❑ Dotarsi di strumenti semplici per agevolare progetti con qualità e dimensioni in grado di valorizzare interi ambiti urbani (con volumetrie, investimenti pubblici e gestione della fiscalità locale); analogamente premiare le aggregazioni e i progetti unitari.
- ❑ Dare certezza dei tempi: nell'analizzare un business plan su uno sviluppo immobiliare i tempi (autorizzativi, realizzativi e i tempi di vendita) hanno conseguenze spesso disastrose sugli oneri finanziari
- ❑ Aiutare l'immobiliare ad essere attrattivo verso altri settori produttivi nazionali e verso l'estero. La qualità dell'infrastruttura immobiliare è uno dei biglietti da visita con la quale le città si giocano un ruolo a livello mondiale
- ❑ Fare scelte sui propri asset strumentali e sui servizi pubblici in genere che possano valorizzare importanti ambiti urbani, rilasciare immobili non più funzionali a funzioni private e creare plusvalore per il pubblico

“il concetto di crescita cambia e, anziché costruire periferie tristi, pianeti suburbani che sono la negazione della vita sociale, le città si densificano intervenendo sui terreni compromessi delle ex ferrovie, delle ex caserme, delle ex fabbriche. L’etica del progetto “shard” è proprio questa, Londra che non si allarga a macchia d’olio semmai che include e che si alza, nel massimo rispetto dell’ambiente e con forti risparmi energetici”

Renzo Piano



Grazie per l'attenzione

sspreatico@reag-aa.com

“Il presente studio ha ad oggetto dati ed informazioni relative alle indagini ed analisi sul nuovo PGT di Milano, approvato dal Consiglio Comunale, con Delibera n. 45 nella seduta del 22 maggio 2012. L'attività è stata condotta come ricerca ad uso interno. Nonostante tutte le informazioni siano state oggetto di attenta elaborazione ed analisi, REAG non si assume alcuna responsabilità per la correttezza e completezza delle stesse. Si rammenta infine che il PGT assumerà efficacia per gli effetti di legge con la Pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.”



AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE
PER LA QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV
= UNI EN ISO 9001:2008 =