

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE A MILANO

Analisi delle iniziative di nuova costruzione, dello stock di invenduto e dei prezzi di mercato.

Le nostre città possono e debbono dare risposte al problema del riuso del patrimonio immobiliare esistente attraverso infrastrutture di collegamento e facilitando la riconversione attraverso forme di incentivazione, anche di natura urbanistica. Purtroppo, l'uso dei proventi degli oneri di urbanizzazione è distorto dalla possibilità per i Comuni di destinare i fondi ad altre partite di spesa corrente e non per il mantenimento o la creazione delle infrastrutture esistenti. Ogni intervento di urbanistica contrattata si traduce in un incremento degli oneri urbanizzativi a carico dello sviluppatore, riducendone l'efficacia propositiva e allontanando l'interesse del developer internazionale. Per attrarre i gestori verso un immenso e pregiato patrimonio immobiliare inutilizzato servono quindi certezze in termini di tempi per il rilascio dei titoli abilitativi e di fruibilità delle infrastrutture di collegamento (con particolare riferimento al trasporto pubblico e alla banda larga). [...] La formulazione di un business plan e del relativo piano marketing dovranno, nel futuro, tener conto della necessità di innovazione e di ricerca delle nuove tendenze e funzioni che sempre più rapidamente nascono e si sviluppano.

(dalla Premessa di Riccardo Delli Santi)

Sono convinto che la qualità dell'abitare sia strettamente connessa all'innovazione del prodotto residenziale, un prodotto che ruota attorno a tre elementi chiave: la centralità delle richieste del cliente, l'evoluzione della filiera immobiliare e una volontà di confrontarsi con il cambiamento. [...] La vera innovazione ha la proprietà di diffondersi trasversalmente e di contagiare la realtà in diversi modi. La sua propagazione, infatti, è molto simile a quella di una goccia stillata in un liquido – come abbiamo voluto rappresentare nella copertina della nostra ricerca – che produce cerchi concentrici che dal centro si propagano fino agli estremi. [...] L'innovazione, dunque, genera qualità e trascina con sé tutto il settore di appartenenza: la contaminazione dalla fascia top a quella media che si realizza nell'immobiliare, infatti, è la stessa che si manifesta in altre realtà. [...] Queste tendenze – molteplici, variegata e per certi versi antitetiche – hanno avuto il merito di innescare nuove esperienze di prodotto all'interno di un settore, quello immobiliare, che spesso si dimostra ancora troppo statico: insomma, hanno saputo "osare". Sapremo anche noi fare lo stesso?

(dall'Introduzione di Vincenzo Albanese)

LA RICERCA

Gli obiettivi e la metodologia

La ricerca rappresenta la 2^a edizione dell'analisi sulle iniziative a destinazione residenziale (di nuova costruzione e ristrutturazione integrale) rilevate all'interno della Circonvallazione di Milano.

L'obiettivo dell'indagine, condotta dall'Ufficio Studi di SIGEST s.p.a., è quello di fotografare le caratteristiche del mercato residenziale milanese da tre punti di vista:

1. macro, ossia il numero degli appartamenti realizzati e/o in costruzione delle nuove iniziative, lo stock di invenduto, i valori di mercato;
2. micro, ossia le informazioni di dettaglio delle singole iniziative;
3. variazione del mercato 2015 rispetto a quanto rilevato nell'edizione 2014.

La metodologia utilizzata prevede il reperimento delle informazioni principalmente dal canale web, la successiva elaborazione delle stesse, la verifica e l'implementazione dei dati attraverso indagini «sul campo» (telefonate a uffici vendita, visite in cantiere, richieste dirette a società immobiliari milanesi, developer, operatori qualificati e *opinion leader*).

La variazione del mercato nel 2015

Con il termine «prezzi medi» riportati per ogni zona (A, B, ...) si intende la media aritmetica dei valori medi rilevati per ogni singola iniziativa. La variazione registrata rispetto ai dati 2014 può avere diverse motivazioni: in alcuni casi è dovuta ad azioni di *repricing* del listino di vendita da parte della Proprietà, in altri dipende dalla vendita delle unità più economiche / più costose del cantiere che modifica la media dei prezzi di vendita del residuo.

L'«invenduto» rappresenta la percentuale delle unità residue rispetto a quelle in commercio per ogni singola iniziativa. La variazione rispetto alla scorsa edizione potrebbe non essere sempre negativa (ossia indicare una fisiologica riduzione del residuo a fronte di un'attività di vendita): nel caso fosse positiva (aumento dell'invenduto) le motivazioni sono l'immissione di nuovi appartamenti in commercio (per esempio la consegna di un nuovo blocco di unità), il frazionamento delle unità residue, la mancata conclusione dei contratti di compravendita di appartamenti precedentemente opzionati e quindi la loro nuova immissione sul mercato.

Analisi delle iniziative di nuova costruzione e di completa ristrutturazione

Le 90 iniziative di nuova costruzione e di completa ristrutturazione monitorate nella ricerca sono pari a 4.142 appartamenti. Rispetto a questo totale, il 33% è rappresentato da tre grandi iniziative quali CityLife, Porta Nuova e Parco Vittoria (totale 1403 unità residenziali): circa un terzo delle unità di nuova costruzione sul mercato è concentrata nei tre cantieri principali, che pertanto rappresentano una quota consistente del mercato cittadino.

Le altre operazioni sono caratterizzate da un numero molto ridotto di appartamenti: l'85% delle iniziative ha meno di 50 unità (51% meno di 20 e 45% tra 21 e 50).

Analisi dei tempi di consegna previsti e delle classi energetiche delle iniziative

Dal punto di vista della realizzazione degli immobili, si rileva che il 65% degli appartamenti (n. 2.700) sono in pronta consegna, per circa 500 unità la consegna è prevista a fine 2015, entro il 2016 è prevista la consegna di circa 540 unità e nel 2017 di ulteriori 400 abitazioni. L'attenzione alla sostenibilità è dimostrata dall'elevata classe energetica delle realizzazioni: il 63% delle iniziative è in classe A o A+ e il 28% in classe B.

Analisi degli appartamenti venduti e dello stock residuo nella città di Milano

Complessivamente le unità vendute ammontano al 59% delle iniziative rilevate (2.462) mentre lo stock residuo corrisponde a 1.690 appartamenti.

Nella città di Milano, e più precisamente nell'area delimitata dalla Circonvallazione, le iniziative di nuova costruzione e completa ristrutturazione sono 69 per un totale di 4.142 appartamenti.

L'invenduto è di 1.690 unità pari al 41% delle unità totali rilevate nelle 69 iniziative.

Le unità vendute nel 2015 risultano 676 e riguardano per il 92% (620 unità) il prodotto in commercio nel 2014 e per l'8% (56 unità) il prodotto in commercio nel 2015.

Le iniziative complessivamente sono aumentate del 18% (da 76 a 90): sono state rilevate 15 nuove iniziative, mentre complessivamente 8 sono state concluse o sospese dalla commercializzazione: la fascia che ha visto il maggior incremento di nuove iniziative è quella della Circonvallazione con 14 nuove iniziative (93% delle totali rilevate).

Il prezzo medio rilevato nelle 3 fasce oggetto d'indagine è pari a 10.080 €/mq (Centro), a 8.700 €/mq (Bastioni) e a 6.130 €/mq (Circonvallazione) con una variazione rispetto ai valori della precedente rilevazione rispettivamente del -1% (Centro), del +1,4% (Bastioni) e del -3% (Circonvallazione).

Nel **Centro** le iniziative risultano 10 per un totale di 282 appartamenti. Il prezzo medio rilevato è pari a 10.780 €/mq (con un range dei prezzi medi compreso tra 10.080 e 13.800), con una lieve riduzione dei valori (-1%) rispetto al 2014. L'invenduto è di 113 unità pari al 38% dello stock totale dell'area. Le unità vendute nel 2015 risultano 45 e riguardano esclusivamente il prodotto già in commercio nel 2014.

Nella **fascia dei Bastioni** le iniziative risultano 11 per un totale di 298 appartamenti. Il prezzo medio rilevato è pari a 8.700 €/mq (con un range dei prezzi medi compreso tra 5.900 e 11.000), con un lieve incremento dei valori (+1,5%) rispetto al 2014. L'invenduto è di 136 unità pari al 46% dello stock totale dell'area. Le unità vendute nel 2015 risultano 88 e riguardano esclusivamente il prodotto già in commercio nel 2014.

Nella **fascia della Circonvallazione** le iniziative risultano 69 per un totale di 3.549 appartamenti. Il prezzo medio rilevato è pari a 6.130 €/mq (con un range dei prezzi medi compreso tra 3.650 e 10.000), con una contrazione dei valori (-3%) rispetto al 2014. L'invenduto è di 1.431 unità pari al 40% dello stock totale dell'area. Le unità vendute nel 2015 risultano 543 e riguardano per il 90% (pari a 487 unità) il prodotto in commercio nel 2014 e per il 10% (pari a 56 unità) il prodotto in commercio nel 2015.

Analisi dei prezzi di mercato

I valori medi più elevati sono stati rilevati nel Centro.

Le aree con la maggiore oscillazione tra prezzi minimi e massimi è rappresentata dall'area A (Centro) con prezzi da 6.200 a 15.500 €/mq e L (Porta Nuova) con valori tra 3.300 a 13.000 €/mq. Quelle con il delta minore sono le aree E (zona P.ta Vigentina), i cui valori oscillano tra 6.200 e 7.500 €/mq, e T (Mac Mahon e Principe Eugenio), con prezzi rilevati compresi fra 3.950 e 5.700 €/mq.

SIGEST soluzioni immobiliari è una società immobiliare che opera a Milano dal 1989. Nata da un management di forte esperienza nel settore, si occupa principalmente del mercato residenziale milanese.

Obiettivo principale della società è la commercializzazione e la valorizzazione di interventi immobiliari di elevata qualità sia per la clientela privata, attraverso servizi immobiliari e attività di intermediazione per la vendita, l'acquisto e la locazione, sia per quella *corporate* (aziende, enti pubblici, operatori istituzionali, investitori e imprese di costruzione), con servizi di consulenza, perizie e valutazioni personalizzate e finalizzate alla valorizzazione e commercializzazione di complesse operazioni immobiliari.