

ANCE | LOMBARDIA

Luca Guffanti, Presidente

SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

RAPPORTO 2018 SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA LOMBARDIA

Milano, giovedì 13 dicembre 2018

Lombardia cuore d'Europa e territorio dinamico

- Il nostro territorio è geograficamente baricentrico
- È all'incrocio della «Blue Banana» e della «Golden Banana»
- È una Regione popolosa e attrattiva per immigrazione, sia nazionale sia estera
- Ha solidi fondamentali economici (seconda in Europa per Pil solo all'Ile de France)
- Registra un trend in crescita di turismo, student housing; ha un flusso netto di laureati (che richiedono servizi e prodotti immobiliari adeguati ed esprimono predilezione per la locazione residenziale)
- **Grande Milano:** area metropolitana da 7,5 mln abitanti (il limite non è tanto geografico quanto nella velocità di collegamento)
- Alto tasso di industrializzazione, attività produttive e commerciali

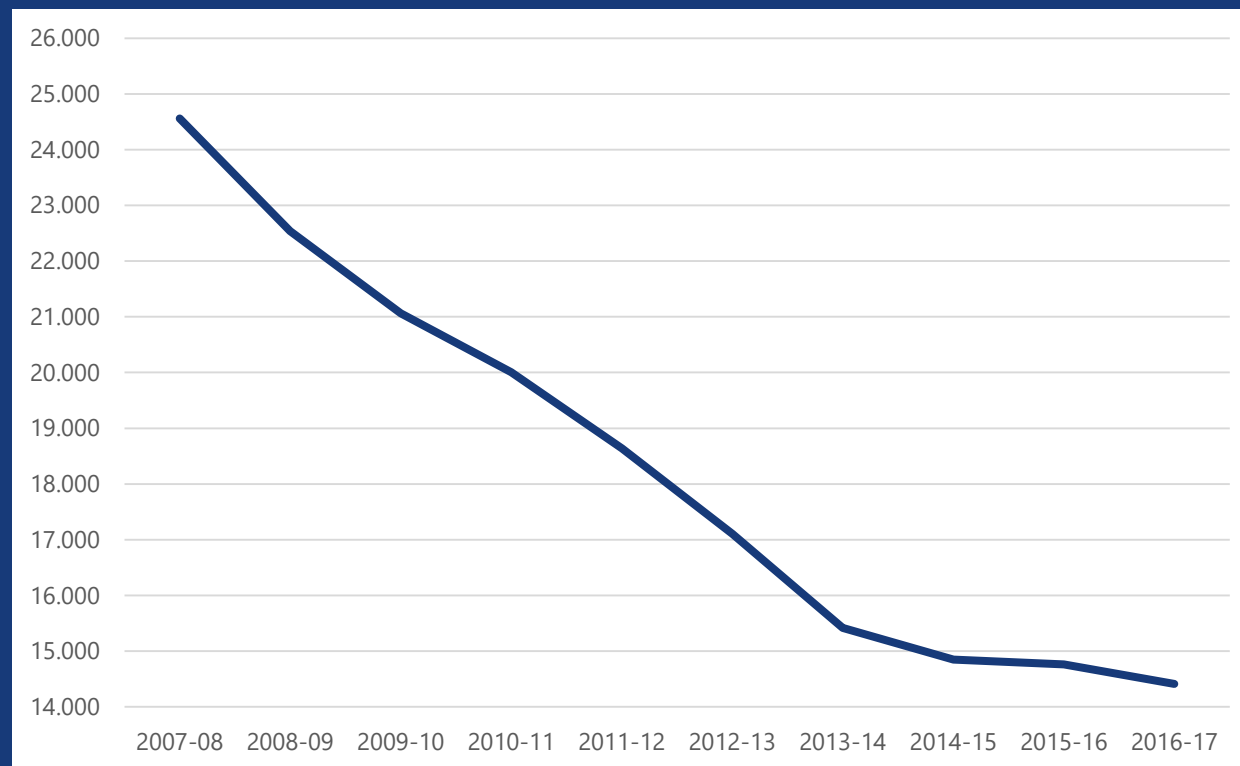
I plus del territorio lombardo sostengono il mercato immobiliare

- Redditi più alti e facilità di accesso al credito delle famiglie hanno alimentato il mercato residenziale dell'acquisto
- Il mercato residenziale lombardo nel 2019 è previsto ancora in crescita, con netto distacco sul resto d'Italia
- Il mercato delle locazioni residenziali è in crescita, principalmente come scelta di flessibilità
- Il mercato terziario ha visto gli incrementi più consistenti nel corso del 2017 (4,8 mld solo in Lombardia e di questi il 90% nell'area metropolitana di Milano) con il comparto degli uffici come maggiore ricettore di investimenti
- Il settore commerciale è a macchia di leopardo, con trend in crescita dei retail park di prossimità

La nuova filiera dello sviluppo immobiliare

- Il mercato fino ad ora si è orientato principalmente sul patrimonio edilizio esistente
- Il numero imprese di costruzioni e le ore lavorate si sono notevolmente ridotte

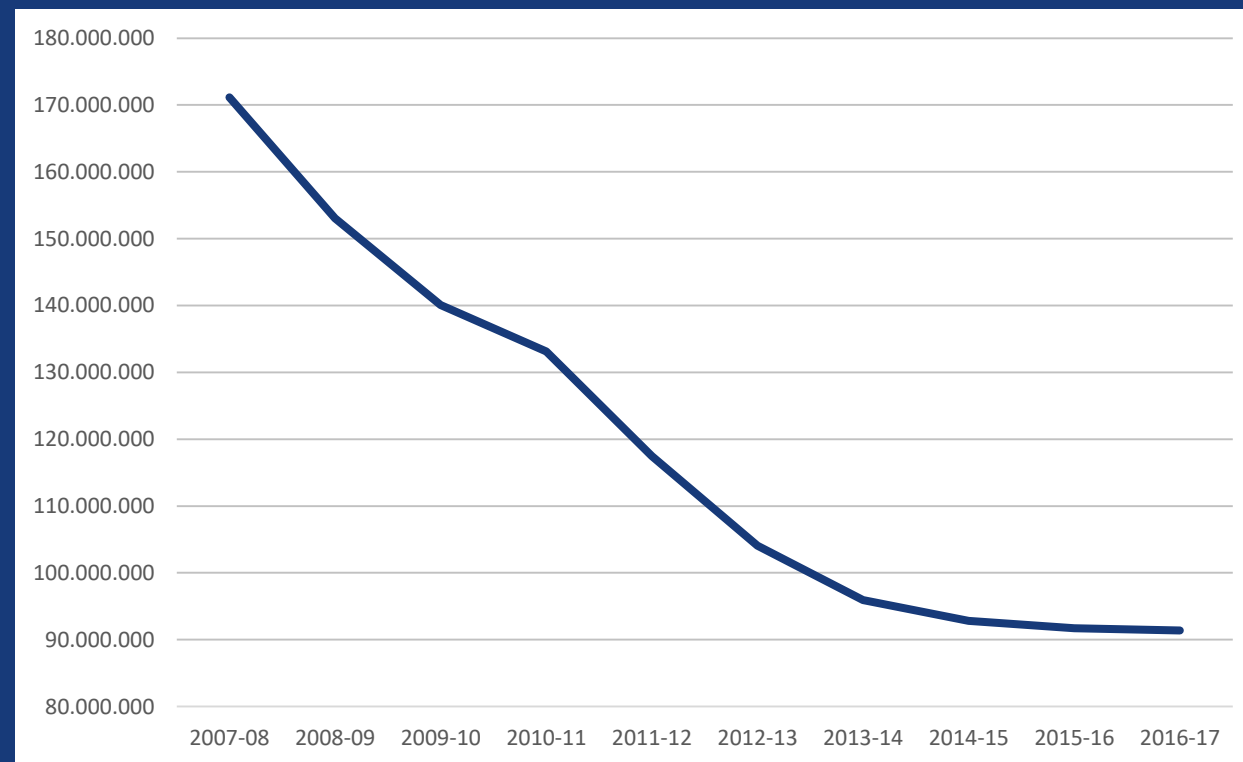
Numero imprese (media mensile) in Lombardia



2007-08 – 2016-17
-41,33%

Fonte dati: Casse Edili lombarde

Ore lavorate in Lombardia



2007-08 – 2016-17
-46,59%

Fonte dati: Casse Edili lombarde

La nuova filiera dello sviluppo immobiliare

- Il mercato è orientato principalmente sul patrimonio edilizio esistente
- Il numero imprese di costruzioni e le ore lavorate si sono notevolmente ridotte
- Si è registrato l'ingresso di investitori istituzionali prevalentemente esteri che hanno sostituito i promotori-costruttori nello sviluppo immobiliare soprattutto su vasta scala
- Le imprese di costruzioni oggi giocano un ruolo nuovo, ma strategico a servizio degli attori della finanza immobiliare dal momento che posseggono il know-how realizzativo (capacità di organizzare, costruire, ma anche sviluppare)
- Le imprese oggi sul mercato hanno intrapreso un percorso evolutivo a crescita verticale per potersi interfacciare ai nuovi committenti di natura finanziaria e recuperando un ruolo centrale nella filiera

Le principali criticità

- Nonostante le ottime potenzialità del territorio nel 2018 investimenti in calo (ricordo 4,8 mld in Lombardia dei quali il 90% concentrati nell'area metropolitana)
- C'è mancanza di prodotto adeguato alle richieste degli investitori (-35% di investimenti nel 2018 rispetto al 2017 - fonte Assoimmobiliare)
- Milano ha dimensioni ridotte quindi è un mercato fisicamente «finito»: se non si amplia l'area di interesse degli investitori il calo sarà strutturale e non congiunturale

Alcuni stimoli - 1

- Occorre costruire il brand della Grande Milano: attività di marketing territoriale ed infrastrutturale
- Occorre connettere il sistema della città metropolitana con i territori limitrofi, considerando le diverse polarità come un unico territorio

*Flusso di spostamenti giornalieri dell'ordine di **15 milioni** di persone all'interno dell'area regionale, di cui oltre un terzo ha come origine e destinazione il sistema metropolitano milanese*

- Una considerazione a margine sulla manovra di bilancio: sono previste ingenti risorse per le infrastrutture – **€ 15 miliardi** in tre anni, a livello nazionale

È necessario che siano presto trasformate in cantieri, superando tutte le criticità derivanti dal Codice degli appalti che auspichiamo venga presto semplificato

Alcuni stimoli - 2

- Necessità di nuove modalità di offerta in provincia (parliamo di Grande Milano) adeguate sia al mercato di oggi sia all'interesse degli investitori
- Occorre una struttura normativa adeguata a competere con i territori più evoluti al mondo: urbanistica, ma anche normative civilistiche e fiscali incentivanti (rigenerazione urbana, indeducibilità interessi passivi sui mutui, assimilazione immobili residenziali locati agli immobili strumentali per investitori professionali...)
- Rigenerazione urbana: principale strumento per favorire un reale contenimento del consumo di suolo, consentendo, nel contempo, lo sviluppo delle nostre città

attrattività, ammodernamento** dello stock immobiliare, **recupero di aree e funzioni** dismesse e in termini di **economia circolare, bonifica di ambiti compromessi