



ASPESI
Unione Immobiliare

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA



**CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE**

LO SVILUPPO IMMOBILIARE A MILANO: Perché si costruiscono poche abitazioni?

CONFERENZA STAMPA

1° ottobre 2024 | ore 11:30

Assimpredil Ance | Via San Maurilio, 21 Milano

LA DISPONIBILITÀ DI UN'OFFERTA ADEGUATA DI ABITAZIONI PER TUTTI I LIVELLI DI REDDITO È UN'ESIGENZA FONDAMENTALE DI UN PAESE CIVILE

Per decenni in Italia questa esigenza è stata soddisfatta anche con un intervento diretto del settore pubblico con l'edilizia "popolare".

L'edilizia popolare è entrata però in crisi per l'esaurirsi dei fondi pubblici disponibili.

L'approccio da allora seguito per cercare di assicurare un'offerta di abitazioni a prezzi più bassi è stato basato su vincoli regolamentari, condizionando i permessi alla costruzione di una quota di abitazioni vendute a prezzi regolati (abitazioni ERS).



L'UTILIZZO DI VINCOLI REGOLAMENTARI PER GIUNGERE ALLA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI A PREZZO REGOLATO HA UN ELEMENTO DI CRITICITÀ

Se i vincoli sono troppo stretti, riducendo troppo il rendimento dell'investimento, le imprese non parteciperanno ai bandi.

Il risultato è il calo della costruzione di abitazioni non solo per il mercato libero, ma anche per quello ERS.

Paradossalmente, obblighi più stringenti volti a favorirne la produzione porterebbero quindi a una minore offerta di abitazioni ERS.

Gli sviluppi immobiliari a Milano suggeriscono che questo meccanismo abbia raggiunto un livello di guardia.



LA DOMANDA DI NUOVE ABITAZIONI TENDE A CRESCERE A MILANO

La popolazione milanese è prevista crescere da 1.419.100 residenti nel 2023 a 1.483.400 nel 2039. Inoltre, i nuclei familiari, a Milano stanno diventando più piccoli. Tutto sommato il numero di famiglie residenti a Milano è stimato crescere di quasi 74.000 unità tra il 2023 e il 2038 (quasi 5000 all'anno).

La richiesta di nuove abitazioni sarà anche alimentata dall'elevato turnover dei residenti a Milano: meno del 40% degli attuali residenti a Milano lo erano 15 anni fa.

Ipotizzando che anche solo il 15% di queste nuove famiglie residenti desideri una casa nuova, la richiesta aggiuntiva di nuove abitazioni salirebbe di altre 4.300 all'anno per un totale di 9.300 nuove abitazioni all'anno per i prossimi quindici anni.



PASSIAMO ALL'OFFERTA SI COSTRUISCONO POCHE ABITAZIONI A MILANO

In Italia, la quota di nuove abitazioni vendute ogni anno sul totale delle abitazioni vendute è in calo tendenziale, da circa il 20% di dieci anni fa a livelli ora ben inferiori al 10%.

L'Italia nel 2023 era all'ultimo posto nella produzione di nuove abitazioni tra i paesi europei: 1,5 abitazioni ogni 1.000 abitanti contro 5,7, 3,2 e 2,5 abitazioni per Francia, Germania e Regno Unito.

A Milano, nel primo trimestre del 2024 sono state vendute solo 648 abitazioni nuove o circa 2.600 abitazioni nuove su base annua, poco più della metà della stima dell'aumento delle famiglie residenti a Milano e il 28% della stima di un fabbisogno di 9.300 nuove abitazioni all'anno.



COSA FRENA LA COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI IN ITALIA E A MILANO?

Non la mancanza di suolo, nonostante la necessità di evitarne un ulteriore uso.

A parità di uso del suolo, il numero di abitazioni può essere aumentato con lo sviluppo di siti dismessi o degradati: a Milano ce ne sono 200 già censiti dall'attuale PGT, di cui 133 “che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità e l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana”.

Probabilmente sono numerosi anche quelli ancora non censiti.

Il problema è un altro: gli ultimi bandi di sviluppo edilizio sono andati deserti il che suggerisce che i vincoli imposti siano eccessivi.

I calcoli presentati nel lavoro indicano che l'estensione di tali vincoli a progetti al di sotto dei 10.000 mq (come qualcuno ha proposto) renderebbe anche tali progetti irrealizzabili.



ABBIAMO CONSIDERATO UN IPOTETICO PROGETTO DI SVILUPPO IMMOBILIARE DI 9.999 MQ DI SUPERFICIE LORDA

13.499 mq di superficie commerciale, in una zona periferica con buoni collegamenti col centro (es. quartiere Rubattino, Bisceglie o Precotto) in assenza e in presenza di vincoli ERS.

In assenza di vincoli ERS il tasso di rendimento interno (Internal Rate of Return) dell'operazione, prima del pagamento delle imposte, è del 13,9% all'anno, un rendimento buono ma non anomalo per un singolo investimento esposto al rischio di impresa.

In presenza di ERS al 50%, il progetto comporta una perdita netta di oltre un milione di euro e non verrebbe quindi realizzato.



CONCLUSIONI

L'imposizione di vincoli ERS al di sotto dei 10.000 mq, se non per percentuali basse, renderebbe non realizzabile progetti di sviluppo immobiliare a Milano.

Più in generale, livelli di ERS elevati come quelli inclusi nei bandi degli anni più recenti riducono la realizzabilità dei progetti anche per dimensioni superiori ai 10.000 mq.

L'approccio attuale, quindi, non è sostenibile. Lo sarebbe ancor meno in presenza di vincoli ERS più stretti.



QUALI OPZIONI RESTANO PER FAR RIPARTIRE LO SVILUPPO IMMOBILIARE A MILANO?

1

UNA RIDUZIONE DELLA QUOTA IN ERS

Dagli attuali livelli del 50% o più a, per esempio, il 15-20%, potrebbe aumentare non solo l'offerta sul mercato libero, ma anche la disponibilità degli appartamenti ERS.

2

UN TAGLIO DEI TEMPI MORTI BUROCRATICI

Ridurrebbe oneri finanziari e altri costi legati all'incertezza sui tempi di realizzazione. Su 5 anni di sviluppo di un'operazione immobiliare i tempi burocratici (istruttoria, richiesta e rilascio delle necessarie autorizzazioni, certificazione della bonifica, eccetera) prendono 3 anni.

3

EDILIZIA CONVENZIONATA REGIONALE

Si potrebbe tornare in parte alla cosiddetta "edilizia convenzionata regionale", superata dall'attuale PGT e che comportava un prezzo più alto di vendita rispetto a quello attualmente praticato per la ERS. Questo però comporta un onere per le famiglie.

4

BASE D'ASTA PER I TERRENI A PREZZI MOLTO BASSI

Il Comune potrebbe porre, come base d'asta per i terreni, prezzi molto bassi. Ma ci sarebbe un costo per la collettività, con le relative implicazioni politiche e sociali.

LE PRIME DUE OPZIONI QUINDI SAREBBERO PREFERIBILI

Tav 1. 100% EDILIZIA LIBERA

CONTO ECONOMICO	LIBERA	ERS A	ERS B	TOTALE
Ricavi Apt	64.793.520			64.793.520
Ricavi Box	3.465.000			3.465.000
Ricavi Posti auto&moto				
Ricavi Negozi				
Allacciamenti				
TOTALE RICAVI	68.258.520			68.258.520
Acquisto complesso immobiliare	7.850.000			7.850.000
Oneri accessori (collegati all'acquisto dell'immobile, provvigioni, verifiche)	188.400			188.400
Perequazione, diritti edificatori da comprare	1.512.225			1.512.225
Oneri di urbanizzazione da pagare al Comune	3.315.891			3.315.891
Terreno	12.866.516			12.866.516
Costi di costruzione, Appalto	33.746.625			33.746.625
Bonifiche dei terreni e dell'edificio per-esistente (in genere amianto e FAV)	1.485.000			1.485.000
Demolizione degli edifici esistenti	877.000			877.000
Opere provvisoriale e scavi	1.080.000			1.080.000
Progettazione e D.L. (direzione Lavori)	2.559.872			2.559.872
Controllo tecnico	34.000			34.000
Utenze e allacciamenti	418.000			418.000
Security	36.000			36.000
Imprevisti generali (calcolato come percentuale su tutti i costi tecnici)	1.182.139			1.182.139
Costi tecnici e imprevisti	41.418.636			41.418.636
Project Management (development Management)	1.589.940			1.589.940
Marketing & Commerciale	437.680			437.680
Arredi parti comuni e extra	100.000			100.000
Provvigioni di vendita, vanno indicate separatamente a rogito per Normativa	1.365.170			1.365.170
Fidejussioni	614.327			614.327
Costi accessori	4.107.116			4.107.116
Altri costi	-			-
Altri costi generali e amministrativi	405.868			405.868
Costi generali	405.868			405.868
Costi accessori finanziamento (UppFrontFee, costi notarili, perizie)	252.899			252.899
Interessi passivi bancari	3.339.188			3.339.188
Oneri finanziari	3.592.086			3.592.086
TOTALE COSTI	62.390.222			62.390.222
EBT	5.868.298			5.868.298

Tav 2. 50% EDILIZIA LIBERA 50% ERS

CONTO ECONOMICO	LIBERA	ERS A	ERS B	TOTALE
Ricavi Apt	32.396.760	9.749.025	9.749.025	51.894.810
Ricavi Box	1.500.000	575.000	621.000	2.696.000
Ricavi Posti auto&moto	-	-		
Ricavi Negozi	-			
Allacciamenti	-	-		
Canone di Affitto annuo APPARTAMENTI relativo alla ERS di TIPO B in affitto			487.451	
Canone di Affitto BOX annuo relativo alla ERS di TIPO B in affitto			31.050	
TOTALE RICAVI	33.896.760	10.324.025	10.370.025	54.590.810
Acquisto complesso immobiliare	7.224.278	624.938		7.849.215
Oneri accessori (collegati all'acquisto dell'immobile, provvigioni, verifiche)	94.200	47.100	47.100	188.400
Perequazione, diritti edificatori da comprare	-			-
Oneri di urbanizzazione da pagare al Comune	1.021.400	406.948	406.948	1.835.296
Terreno	8.339.878	1.078.986	454.048	9.872.911
Costi di costruzione, Appalto	16.873.313	7.149.285	7.149.285	31.171.883
Bonifiche dei terreni e dell'edificio per-esistente (in genere amianto e FAV)	742.500	371.250	371.250	1.485.000
Demolizione degli edifici esistenti	438.500	219.250	219.250	877.000
Opere provvisoriale e scavi	540.000	270.000	270.000	1.080.000
Progettazione e D.L. (direzione Lavori)	1.199.162	599.581	599.581	2.398.323
Controllo tecnico	17.000	8.500	8.500	34.000
Utenze e allacciamenti	209.000	104.500	104.500	418.000
Security	18.000	9.000	9.000	36.000
Imprevisti generali (calcolato come percentuale su tutti i costi tecnici)	552.448	276.224	276.224	1.104.896
Costi tecnici e imprevisti	20.589.922	9.007.590	9.007.590	38.605.102
Project Management (development Management)	743.773	320.391	320.391	1.384.555
Marketing & Commerciale	341.542	-	-	341.542
Arredi parti comuni e extra	100.000	-	-	100.000
Provvigioni di vendita, vanno indicate separatamente a rogito per Normativa	677.935	206.481	207.401	1.091.816
Fidejussioni	305.071	92.916	-	397.987
Costi accessori	2.168.320	619.788	527.792	3.315.900
Altri costi	-	-	-	-
Altri costi generali e amministrativi	202.324	88.512	88.512	379.348
Costi generali	202.324	88.512	88.512	379.348
Costi accessori finanziamento (UppFrontFee, costi notarili, perizie)	126.449	63.225	63.225	252.899
Interessi passivi bancari	1.669.865	834.932	834.932	3.339.729
Oneri finanziari	1.796.314	898.157	898.157	3.592.628
TOTALE COSTI	33.096.757	11.693.033	10.976.099	55.765.889
EBT	800.003	- 1.369.008	- 606.074	- 1.175.079