

Scenari Immobiliari e Vittoria Assicurazioni presentano “Milano over the rainbow”, il Rapporto 2018 sul mercato immobiliare di Milano: i nuovi modelli della città

## IL “RINASCIMENTO” URBANISTICO E CULTURALE DI MILANO, AL TOP IN ITALIA

Nei prossimi anni oltre 40 grandi interventi di trasformazione edilizia in città su una superficie di 12,5 milioni di metri quadrati, per quasi 21 miliardi di euro

Milano è l'unica realtà metropolitana italiana saldamente agganciata alla ripresa economica e urbanistica dei grandi Paesi europei. Tra il 2010 e il 2017 gli investimenti immobiliari a livello nazionali sono stati pari a 38,8 miliardi, di cui 16 (il 41 per cento) nell'area metropolitana milanese. Per il 2018 si prevede un ulteriore incremento degli investimenti immobiliari italiani ed esteri, con altri sette miliardi su Milano e dintorni. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso della presentazione di “Milano over the rainbow”, il Rapporto 2018 sul mercato immobiliare di Milano: i nuovi modelli della città, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Vittoria Assicurazioni.

*“Il Rinascimento urbanistico milanese (in un Paese ancora al Medioevo) è strettamente connesso - ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo il convegno di presentazione del Rapporto - con i cambiamenti della struttura economica e culturale della città. Dall'industria all'innovazione tecnologica e alla cultura in meno di 30 anni, effettuando la più consistente trasformazione urbana a livello delle grandi città europee. E tutto questo senza modificare l'anima della città, che è sempre accogliente con i nuovi abitanti e li invita a dare il meglio, in un clima di sana competizione e libertà di espressione”.*

*“Le tre ricerche realizzate da Scenari Immobiliari hanno fotografato una città in grande trasformazione economica e urbanistica - ha commentato Maurizio Aloise, Direttore Area Immobiliare Vittoria Assicurazioni - Il nostro gruppo è protagonista, con tanti altri, di questa nuova Milano dove la domanda residenziale di qualità si unisce a quella terziaria di classe A. Siamo orgogliosi che il processo di miglioramento della città sia condotto da grandi player nazionali, capaci di riprendersi dopo la crisi economica. La spinta non deve interrompersi ma proseguire su settori di frontiera come la ricerca, la sanità, la qualità della vita. E, dopo Milano, la grande sfida è rilanciare Roma”.*

### Le consistenze della trasformazione urbana

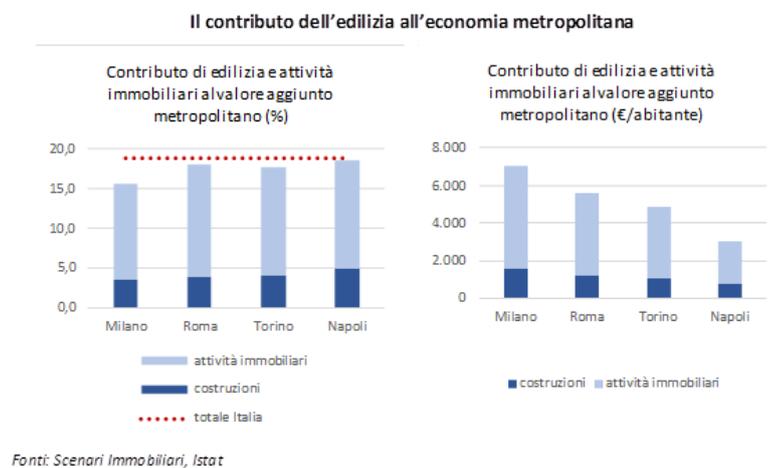
Gli interventi di trasformazione urbana/edilizia attualmente in corso o previsti a Milano, interesseranno una superficie territoriale di circa 12,5 milioni di metri quadrati che potrebbe generare una superficie sviluppata di sei milioni di metri quadrati, concentrata prevalentemente nel settore residenziale (2,9 milioni metri quadrati), terziario (1,2 milioni metri quadrati) e commerciale (800mila metri quadrati). I servizi di interesse pubblico (ospedali/ambulatori, biblioteche, strutture per l'istruzione primaria e per l'infanzia, sedi associative) occuperanno una superficie di circa 700mila metri quadrati e gli spazi aperti di fruizione urbana avranno un'estensione pari a 4,3 milioni di metri quadrati, corrispondente al 34 per cento dell'intera superficie territoriale interessata. Si può ipotizzare un investimento complessivo di quasi 21 miliardi di euro.

Solo nei prossimi cinque anni, le principali trasformazioni urbane già avviate riverseranno sul mercato immobiliare una superficie complessiva di 730mila metri quadrati con un impatto di

valore aggiunto di circa **2,4 miliardi** di euro, concentrato prevalentemente nel comparto direzionale e commerciale (**29 per cento**). Il settore residenziale e dei servizi di interesse pubblico occuperanno una quota di nuova superficie sviluppata rispettivamente del **24 e 18 per cento**.



In tema di trasformazioni urbane è di grande rilevanza il dato relativo al **contributo delle attività immobiliari e dall’edilizia della città metropolitana di Milano**, che pesa per **l’8,5 per cento** del valore aggiunto a livello nazionale, per un totale di oltre **22 miliardi di euro**, pari al **15 per cento** del valore aggiunto metropolitano. Tra le città metropolitane italiane soltanto Roma riesce a superare Milano in questo ambito, con 24 miliardi di euro di valore aggiunto tra attività immobiliari e edilizia. Ma facendo le dovute proporzioni in relazione alla dimensione delle realtà territoriali di riferimento, il **contributo milanese pro capite** risulta di oltre il **venti per cento** superiore a quello romano. Tuttavia, data la grande ricchezza generata da Milano in altri settori che in altre realtà ricoprono un’importanza più marginale, la dipendenza della città dalle attività immobiliari e dall’edilizia rimane ancora limitata. Il **valore aggiunto dell’edilizia e delle attività immobiliari nella città metropolitana di Milano** rappresenta, infatti, appena il **15,5 per cento** del totale, contro il 18 per cento di Roma, il 17,7 per cento di Torino e il 18,6 per cento di Napoli.



### Il mercato immobiliare residenziale di Milano

Con oltre **56mila compravendite** nel 2017, pari al **2,6 per cento** dello stock, per 3,7 compravendite ogni cento nuclei familiari, la **città metropolitana di Milano** ha conseguito la **maggior concentrazione di transazioni in Italia**, superando la città metropolitana di Roma, ferma a 45mila compravendite. Il resto del Paese si ferma ad un numero di transazioni pari all’1,6 per cento dello stock e a 2,2 compravendite ogni cento famiglie. Non sono comunque solo i volumi delle compravendite ad essere significativi per la città metropolitana di Milano. La **crescita del numero di transazioni** nel corso del 2017 è stata pari al **6,5 per cento** rispetto

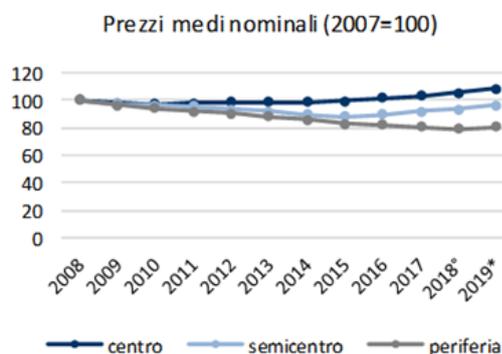
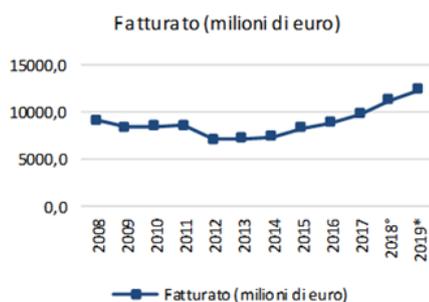
all'anno precedente, risultato guidato prevalentemente dalle buone performance del capoluogo, che da solo ha concentrato oltre il **42 per cento** delle compravendite dell'intera città metropolitana, ma anche i restanti comuni sono stati in grado di conseguire ottimi risultati, con una crescita del **5,2 per cento** delle compravendite. Nel corso dell'**ultimo trimestre del 2017** le transazioni nella città metropolitana di Milano sono cresciute di quasi un terzo rispetto al trimestre precedente e del 7,6 per cento rispetto allo stesso periodo del 2016.

Nel **comune di Milano** il numero di unità immobiliari residenziali transate nel corso del 2017 è stato di 33.200 unità, con una **crescita del 12,2 per cento** rispetto al 2016, proseguendo il recupero osservato a partire dal 2015, dopo sette anni di risultati negativi. Anche il **fatturato** torna a registrare buoni risultati (**più 9,9 per cento**), sostenuto dal primo anno di crescita delle quotazioni immobiliari estesa a quasi tutto il territorio cittadino, totalizzando **9,7 miliardi di euro**, superando anche in questo caso i valori pre crisi. L'andamento delle quotazioni torna a stabilizzarsi per la prima volta anche in periferia, dove canoni e prezzi medi di vendita si collocano tuttavia ancora al di sotto dei valori del 2008. Discorso simile per il semicentro, che ha visto crescere prezzi e canoni già a partire dal 2016, mentre nelle zone centrali i valori medi hanno già ampiamente recuperato quelli conseguiti nel 2008, l'anno migliore dell'ultima decade.

I **prezzi medi di vendita** nel comune di Milano per il 2017 sono stati pari a 8.500 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 4.900 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 3.300 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni medi si attestano a 130 euro annui al metro quadrato in periferia, 205 euro annui al metro quadrato nel semicentro e 335 euro annui al metro quadrato nelle zone centrali. L'andamento delle quotazioni immobiliare mostra prezzi di vendita nelle zone di maggior pregio ormai stabilmente al di sopra dei valori pre-crisi, mentre nella periferia e nel semicentro la crescita procede a velocità variabile. Le zone più ambite al di fuori della cerchia dei bastioni rimangono quelle interessate dallo sviluppo della nuova M4 e quelle attraversate dalla M5, in particolare in prossimità dei nuovi interventi di riqualificazione urbana (Lotto-Fiera-Portello, Garibaldi-Corso Como-Isola, Gerusalemme-Monumentale-Procaccini).

### Comune di Milano - mercato immobiliare residenziale

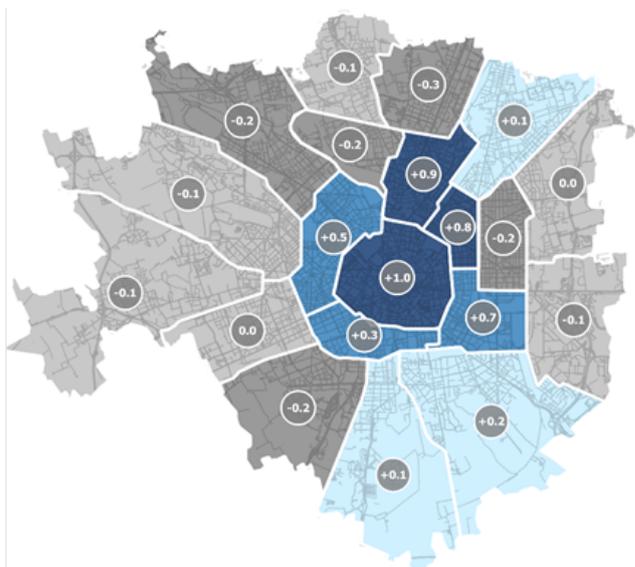
Indicatori	2017	var. % annua 2016/2017	2018*	var. % annua 2017/2018*
Offerta (unità)	39.000	4,3	43.500	11,5
n. compravendite	33.200	12,2	38.000	14,5
Fatturato (mln €)	9.750	9,9	11.250	15,4
Assorbimento (%)	85,1	7,6	87,4	2,7



\*Stima  
\*Revisioni

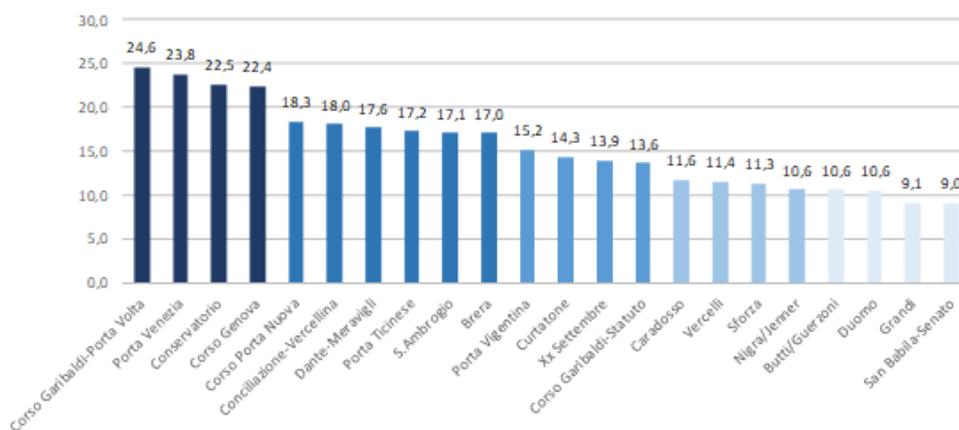
Fonte: Scenari Immobiliari

**Mercato immobiliare residenziale: variazione prezzi di vendita 2016-2017 (%)**

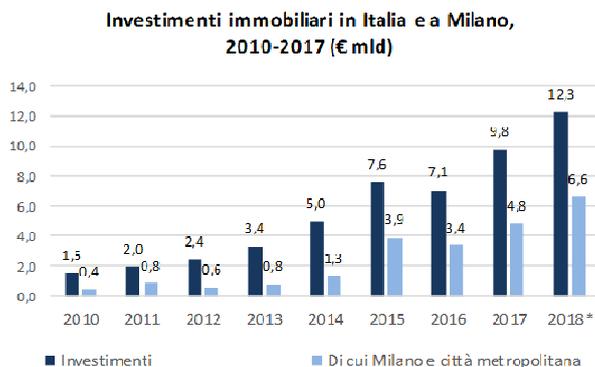


Osservando più da vicino l'andamento dei prezzi medi di vendita delle abitazioni nelle varie zone del comune di Milano, è possibile notare come i maggiori incrementi riscontrati negli ultimi dieci anni abbiano riguardato sia le zone tradizionalmente più desiderabili della città, per le quali la domanda di abitazioni è rimasta in continua ascesa, sia outsider che hanno potuto beneficiare maggiormente degli interventi che hanno cambiato volto alla città. È questo il caso della zona compresa tra Garibaldi e Porta Volta, interessante porzione di città compresa tra la cerchia dei bastioni e lo scalo ferroviario Farini. Questa zona, prima in classifica per incrementi dei prezzi medi di vendita, nel corso degli ultimi anni ha potuto sfruttare la realizzazione di due nuove fermate della metropolitana (Monumentale e Garibaldi, lungo la linea 5) e gli interventi di Porta Nuova, che hanno contribuito a riqualificare e dare nuova dinamicità ad un'area fino a dieci anni fa ancora incompiuta.

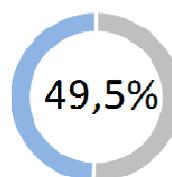
**Classifica per variazione prezzi medi nominali 2007-2017, prime venti posizioni**



Fonte: Scenari Immobiliari



**Incidenza di Milano sul totale degli investimenti totali in Italia - 2017**



\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

Dopo l'introduzione di **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari) e **Maurizio Aloise** (Vittoria Assicurazioni), il Rapporto è stato presentato da **Francesca Zirnstein** (Scenari Immobiliari) e commentato da **Giovanni Verga** (Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano), **Cino Zucchi** (CZA Cino Zucchi Architetti), **Gregorio De Felice** (Intesa Sanpaolo), **Alessandro Balducci** (Politecnico di Milano), **Alexei Dal Pastro** (Beni Stabili), **Maria Grazia Lanero** (Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners), **Davide Albertini Petroni** (Risanamento), **Joachim Sandberg** (Cushman & Wakefield), **Pierfrancesco Maran** (Comune di Milano). A moderare i lavori **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari).

\*\*\*

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Marco Fraquelli - [fraquelli@segrp.com](mailto:fraquelli@segrp.com)

Daniele Pinosa - [pinosa@segrp.com](mailto:pinosa@segrp.com) - 335 7233872

Fabio Santilio - [santilio@segrp.com](mailto:santilio@segrp.com) - 339 8446521