

Scenari Immobiliari e Risanamento presentano “A star is born - Milano guarda oltre: ambizioni di una città”, il Rapporto 2019 sul mercato immobiliare di Milano

## MILANO “BRILLA” IN EUROPA NEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E GUARDA “OLTRE IL CENTRO” PER UN NUOVO SVILUPPO

Il capoluogo meneghino precede Monaco, Amsterdam, Stoccolma, Dublino e Madrid

Nei prossimi cinque anni le trasformazioni urbane riverteranno sul mercato immobiliare 730 mila metri quadrati per un valore aggiunto di circa 2,9 miliardi

Nel prossimo decennio (2019-2029) Milano sarà la metropoli che brillerà più delle altre capitali europee per capacità di attrarre nuovi capitali nel settore immobiliare, posizionandosi al **primo posto per investimenti** (13,1 miliardi di euro previsti), con un significativo distacco da Monaco (10,8 miliardi), Amsterdam (10,2 miliardi), Stoccolma (9,5), Dublino (9,1) e Madrid (8,7). Il capoluogo meneghino nel 2018 si è posizionato al **primo posto** tra le capitali europee anche per **capacità di attrarre investimenti immobiliari dall'estero**: con circa il 48 per cento dei capitali complessivi concentrati nelle operazioni real estate di player internazionali, Milano ha dimostrato di essere più attrattiva di Monaco e Barcellona (40%), e ben distanziata da Madrid (30%), Amsterdam (27%), Bruxelles e Vienna (20%). Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso della presentazione di “A star is born - Milano guarda oltre: ambizioni di una città”, il Rapporto 2019 sul mercato immobiliare di Milano, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Risanamento.

*“Milano nei prossimi anni - ha affermato Davide Albertini Petroni Managing Director di Risanamento spa- ha un patrimonio di iniziative di sviluppo urbano tra i più alti tra le città comparabili, con un potenziale attrattivo di investimenti immobiliari mai visto negli anni passati, pertanto ci è sembrato opportuno promuovere insieme a Scenari Immobiliari uno studio sulle “ ambizioni” della città di Milano ed in particolar modo sullo sviluppo della zona est dove si stanno portando avanti i più grandi progetti di rigenerazione urbana ai confini della città consolidata, tra cui anche il nostro di Milano Santa Giulia, i quali possono rappresentare i fattori vincenti per l’allargamento dei confini del perimetro di investimenti alla Città Metropolitana, che deve rappresentare un obiettivo futuro per continuare ad avere quel potenziale attrattivo di investimenti vigente oggi, per un lungo periodo di tempo”*

*“Milano - ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo il convegno di presentazione del Rapporto - sta diventando sempre più una città centrifuga, allargata, compatta e inclusive. Alle periferie tradizionalmente intese come esito delle dinamiche espansionistiche che caratterizzarono le grandi città del secolo scorso, si va sostituendo la visione delle ‘centralità periferiche’ o ‘periferie centrali’ intese come ‘territori rigenerativi’ e ‘catalizzatori’ di una città allargata, centrifuga e compatta. Le nuove sfide che Milano dovrà, quindi, affrontare nei prossimi anni riguardano principalmente le aree meno centrali dove sono posizionate le nuove opportunità di sviluppo urbano e le future strategie di una rinnovata visione della città. Milano deve, insomma, guardare oltre il ‘centro privilegiato’ ormai saturo e riqualificare, rigenerare, densificare e rendere attrattive e appetibili aree semicentrali, periferiche e periurbane”.*



\*Valore in milioni di euro – Fonte: Scenari Immobiliari sulla base delle informazioni ad oggi note



Fonte: Scenari Immobiliari

## Milano: una città che guarda oltre il centro

La **Circonvallazione** di Milano ha storicamente rappresentato un elemento di interruzione delle relazioni urbane, una barriera tra due mondi, sia nel mercato immobiliare sia nella qualità del tessuto urbano ed edilizio. I progetti di trasformazione, in corso e futuri, descrivono una città che guarda oltre l'area centrale del territorio amministrativo: l'anello della Circonvallazione non è più una barriera ma un filtro sempre più permeabile. La sfida dei prossimi anni, supportata da una crescente popolazione giovane, è quella di **investire in quartieri meno centrali** con spazi urbani del *loisir*, servizi, offerta culturale e prodotti edilizi di qualità accessibili ad una popolazione **young middle class** sempre più rilevante. Investire nella qualità urbana e immobiliare dei "territori di mezzo" esterni alla Circonvallazione fino ad arrivare alle aree periurbane, può sicuramente essere un driver importante per gli investimenti futuri, supportato anche dall'orientamento delle strategie del Piano del Governo del Territorio recentemente adottato il quale prevede che almeno il 50% dei proventi relativi agli oneri di urbanizzazione e alle monetizzazioni derivanti da interventi urbanistici nel Municipio 1 venga destinato agli altri municipi.

Complessivamente, nei prossimi anni, i più rilevanti **interventi di trasformazione urbana/edilizia** attualmente in corso o previsti, interesseranno una superficie territoriale di circa **12,5 milioni di metri quadrati** che potrebbe generare una **superficie sviluppata di 6,3 milioni di metri quadrati**, concentrata prevalentemente nel settore residenziale (2,7 milioni di metri quadrati), terziario (1,3 milioni di metri quadrati), commerciale (1 milione di metri quadrati) e funzioni pubbliche di interesse sociale-collettivo (quasi 650 mila metri quadrati).

In un arco temporale relativamente breve, ipotizzabile in **15 anni**, le più rilevanti trasformazioni in atto o previste sull'intero territorio metropolitano, interesseranno prevalentemente superfici sviluppabili rivolte alla realizzazione una rinnovata offerta residenziale (43% della SLP), trophy asset direzionali (20%), commercio (16%) e sviluppi immobiliari di interesse sociale-collettivo quali strutture ospedaliere, campus universitari, centri di ricerca scientifica, tempo libero e sport. Un cambiamento che determinerà un impatto sul mercato immobiliare stimabile nell'ordine di grandezza di almeno **21 miliardi di euro di valore aggiunto** concentrato per oltre la metà (**60%**) nel **comparto residenziale**.

Solo nel prossimo **quinquennio (2019-2024)**, le principali trasformazioni urbane già avviate riverseranno sul mercato immobiliare una superficie complessiva di **730 mila metri quadrati** con un impatto di valore aggiunto di circa **2,9 miliardi**. Le superfici oggetto di sviluppo sono concentrate prevalentemente nel comparto residenziale (30% della SLP) e commerciale (29%). Il settore terziario e dei servizi di interesse pubblico occuperanno una quota di nuova superficie sviluppata rispettivamente del **23 e 18 per cento**.

Le trasformazioni immobiliari, attuali e potenziali del futuro prossimo, localizzati nelle **aree semicentrali, periferiche e periurbane** dell'area milanese interesseranno una superficie sviluppabile di circa **5,8 milioni di metri quadrati** con un peso sull'intero territorio del **92 per cento** e un valore di mercato potenziale al termine del loro sviluppo di circa **18 miliardi di euro** (pari all'**85 per cento** del valore potenziale dell'intera area milanese).

Circa l'**83 per cento** della superficie totale destinata a funzioni di interesse sociale-collettivo, coinvolgerà **territori semicentrali, periferici e della prima cintura del territorio milanese**: campus universitari, strutture sanitarie e centri della ricerca scientifica, luoghi delle attività sportive, spazi espositivi e poli museali, ossia le grandi funzioni pubbliche che stanno

modificando l'ecosistema identitario della Milano contemporanea. In questo scenario, i territori semicentrali e periferici del territorio milanese assumeranno sempre più, nei prossimi anni, un ruolo da protagonista nella rigenerazione di una città che si re-inventa.



## Il mercato immobiliare di Milano, capitale italiana degli investimenti immobiliari

Nel 2018, nel comune di Milano, il numero di unità immobiliari residenziali transate nel corso dell'anno è stato pari a 24.600 unità. Con una crescita del 3,8 per cento rispetto al 2017, la realtà meneghina, prosegue il recupero osservato a partire dal 2015, dopo sette anni di risultati negativi. Anche il fatturato torna a registrare buoni risultati, totalizzando 10,3 miliardi di euro, superando anche in questo caso i volumi pre-crisi (più 9,9 per cento), sostenuto dal secondo anno di crescita delle quotazioni immobiliari estesa a buona parte del territorio cittadino.

Dal punto di vista delle quotazioni, l'andamento 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, e che nel corso del 2018 hanno registrato una lieve variazione negativa. 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.

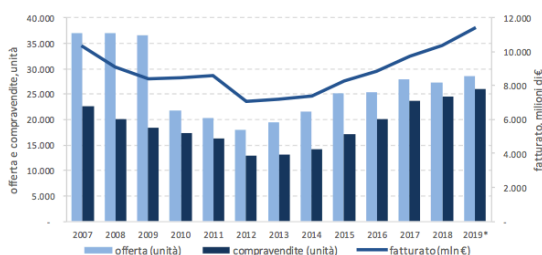
I prezzi medi di vendita per il 2018 sono stati pari a 8.650 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 5.000 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 3.250 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni medi si attestano a 125 euro annui al metro quadrato in periferia, 210 euro annui al metro quadrato nel semicentro e 340 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).

Osservando più da vicino l'andamento dei prezzi medi di vendita delle abitazioni nelle varie zone è possibile notare come i maggiori incrementi osservati negli ultimi 10 anni abbiano riguardato sia i quartieri 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. Se si restringe il perimetro di analisi agli ultimi cinque anni, i quartieri che hanno registrato gli incrementi più interessanti alcune zone del semicentro, tra cui Stelvio/Lario (più 31,9 per cento), piazza Grandi (27,7 per cento) e Vercelli (27 per cento), mentre per le zone periferiche un buon incremento in termini di valori è stato registrato dalla zona Brembo/Bonomelli (più 20 per cento). La zona è stata recentemente interessata da una intensa attività di rigenerazione urbana che ha nella Fondazione Prada uno degli esempi più interessanti.

Indicatori	2018	var% 2017/2018	2019*	var% 2018/2019*
Offerta (unità)	27.300	-1,8%	28.500	+4,4%
n° compravendite	24.600	+3,8%	26.000	+5,7%
Fatturato (mln €)	10.340	+6,1%	11.400	+10,3%
Assorbimento (%)	90,1	+5,6%	91,2	+1,2%

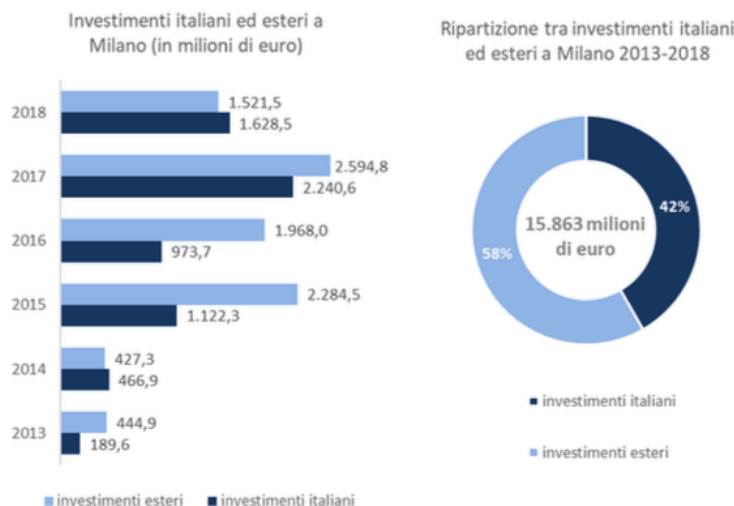
Andamento delle transazioni e del fatturato



Fonte: Scenari Immobiliari

Milano si conferma nuovamente come la capitale degli investimenti immobiliari in Italia, concentrando nel 2018 oltre il 40 per cento del volume delle operazioni effettuate a livello nazionale. La crescita del peso di Milano sugli investimenti italiani è un fenomeno che ha iniziato a consolidarsi a partire dal 2015, quando Milano ha raccolto oltre il 44,8 per cento degli investimenti dell'intero Paese: negli anni precedenti la propria share era rimasta stabilmente al di sotto del 20 per cento.

Nonostante il consolidamento della polarizzazione degli investimenti verso la città di Milano, il 2018 è stato caratterizzato da un assestamento degli investimenti immobiliari diretti a livello nazionale. Rispetto all'anno precedente gli investimenti, in Italia, si sono ridotti del 20 per cento, passando da 9,7 a 7,8 miliardi di euro. Il 2018 ha comunque certificato l'interesse degli investitori esteri per l'Italia, Paese core nell'ambito di un'asset allocation europea. Trascorrendo i record del 2017, la crescita degli investimenti prosegue ancora anche se a un passo più contenuto di quello che ci si poteva aspettare lo scorso anno.



Fonte: Scenari Immobiliari

Il Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari) e **Davide Albertini Petroni** (Risanamento), e commentato da **Arianna Censi** (Città Metropolitana di Milano), **Mario Abbadessa** (Hines Italy), **Vincenzo Albanese** (Fimaa Milano, Monza e Brianza), **Vanessa Boato** (K&L Gates), **Roberto Busso** (Gabetti Property Solutions), **Alexei Dal Pastro** (Covivio), **Gregorio De Felice** (Intesa Sanpaolo), **Marco Dettori** (Assimpredil Ance), **Giovanna Fossa** (Politecnico di Milano) e **Carlo Vanini** (Cushman & Wakefield)

\*\*\*

**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@secrp.com](mailto:fraquelli@secrp.com)

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

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