

Scenari Immobiliari presenta il Rapporto 2020 sulla Città metropolitana di Milano

NELLA “GRAN MILAN” IL MATTONE NON SI FERMA

DOPO UN 2020 IN CALO DEL 15,4%, LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI DELLA GRANDE MILANO TORNERANNO A CRESCERE DEL 10% NEL 2021

Le trasformazioni urbane ed edilizie avranno un impatto sul mercato immobiliare del territorio di oltre 45 mld/euro fino al 2035 (quasi 13 nella sola città di Milano)

Il mercato immobiliare della **Grande Milano** (Città metropolitana di Milano e provincia di Monza e Brianza) subirà una frenata nel 2020, con transazioni stimate in calo del **15,4 per cento** (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, per tornare a crescere già nel 2021, con un aumento del **10 per cento** e 70.950 compravendite. Nella **Città metropolitana di Milano**, escluso il capoluogo, gli scambi di case scenderanno del **16 per cento** quest'anno (30.800 in totale), contro una media nazionale del 23,6 per cento, per poi salire del **10 per cento** nei prossimi dodici mesi (34mila). Nel **capoluogo meneghino** il 2020 dovrebbe chiudersi con un decremento appena superiore al **15 per cento** rispetto al 2019 (22mila compravendite) per ripartire nel 2021 con un +13,6 per cento (25mila). Il clima di fiducia nei confronti di questo territorio e del suo mercato immobiliare, infatti, pur con oscillazioni, rimane su livelli pressochè invariati rispetto ai primi mesi dell'anno e le tendenze alla produzione, sebbene indebolite, non si arrestano. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso del convegno “**Gran Milàn**” durante il quale è stato presentato il **Rapporto 2020 sulla Città metropolitana di Milano** con focus su “**La nuova geografia della Grande Milano: territorio, economia e mercato immobiliare**”, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con **Risanamento**.

“La capacità attrattiva di Milano - ha sottolineato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, presentando il Rapporto - è stata solo stoppata da corona virus, ma non ha intaccato in alcun modo la sua forza e il ruolo di motore trainante del territorio circostante e di tutto il Paese. Sulla scia di questa dinamica positiva, la politica urbanistica consentirà alla città di continuare a confrontarsi alla pari con le realtà europee. I buoni fondamentali economici, la vivacità culturale della città e l'ottimo sistema di trasporto pubblico metropolitano hanno permesso di mantenere la disoccupazione a livelli molto bassi, offrire buone prospettive di carriera professionale, contribuendo a qualificare molta parte del mercato. La città, inoltre, è stata capace di promuovere il proprio mercato residenziale come un buon investimento. Nonostante l'attività edilizia stenti a ripartire nel resto del Paese, a Milano si rileva un numero di iniziative residenziali elevato e una progressiva densificazione del tessuto urbano consolidato in corrispondenza dei nuovi servizi”.

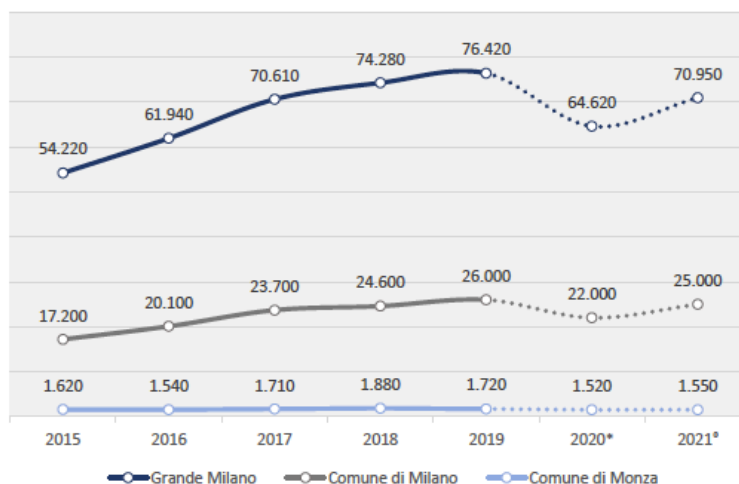
A **Milano** i **prezzi medi** di vendita nel 2019 sono stati pari a 8.850 euro al metro quadrato nelle zone centrali, cinquemila euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 3.300 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni medi si attestano a 345 euro annui al metro quadrato nelle zone centrali, 215 euro annui al metro quadrato nel semicentro e 130 euro annui al metro quadrato in periferia.

Le stime per la fine dell'anno in corso e le previsioni per il 2021 indicano una lieve diminuzione di quotazioni, prezzi e canoni. Le zone centrali manterranno il livello dei valori raggiunto per l'anno in corso, perdendo poco più dell'uno per cento nel 2021. Le zone semicentrali evidenzieranno una contrazione dei prezzi, nell'arco del prossimo biennio, di poco superiore al tre per cento rispetto al 2019. L'impatto della crisi sulle quotazioni delle

zone periferiche sarà più incisivo. Nel 2020 la diminuzione dei prezzi sarà pari a circa il tre per cento, mentre per i canoni sarà prossima al quattro. Nel 2021 i canoni di locazione registreranno un ulteriore calo del quattro per cento, mentre i prezzi dovrebbero diminuire ulteriormente del tre per cento rispetto al 2020.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno a crescere, mentre per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

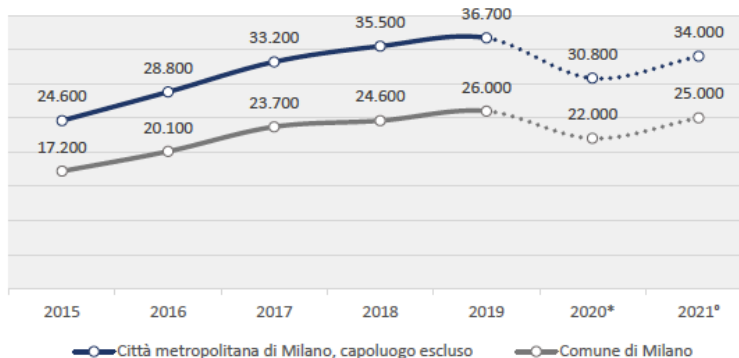
Andamento delle transazioni residenziali nella Grande Milano (unità)



* stima, ° previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento delle transazioni residenziali nella Città metropolitana di Milano (unità)



* stima, ° previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Gli ambiti di trasformazione territoriale della Grande Milano.

Complessivamente le trasformazioni urbane ed edilizie della Grande Milano, con i suoi duemila chilometri quadrati, interessano una superficie territoriale di circa 65 chilometri quadrati, capace di generare una superficie lorda di 25,3 milioni di metri quadrati, concentrata per quasi la metà nel settore residenziale (11,5 milioni di metri quadrati), direzionale/commerciale (3,9 milioni di metri quadrati) e produttivo/logistico (7,4 milioni di metri quadrati).

Le potenzialità di sviluppo daranno una casa a circa 230mila abitanti teorici, pari a circa 105mila nuovi nuclei familiari, e quasi 100mila posti di lavoro.

**Grande Milano, edificabilità potenziale
2021-2035**

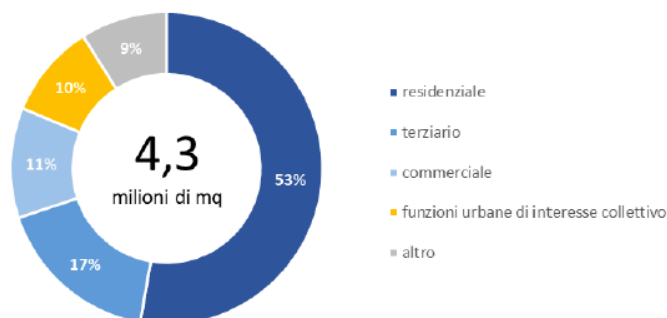


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Si stima un **impatto sul mercato immobiliare** di circa **45,1 miliardi di euro** di valore aggiunto, concentrato per più di due terzi (69 per cento) nel comparto residenziale.

Le trasformazioni urbane ed edilizie della sola **città di Milano**, con i suoi 182 chilometri quadrati, interessano una superficie territoriale di quasi 8 chilometri quadrati, capace di generare una superficie lorda di 4,3 milioni di mq, concentrata per poco più della metà nel settore residenziale (2,25 milioni di metri quadrati), direzionale (740 mila mq) e commerciale (490 mila mq). Si stima un **impatto sul mercato immobiliare** di circa **12,7 miliardi di euro** di valore aggiunto, concentrato per oltre due terzi (settanta per cento) nel comparto residenziale.

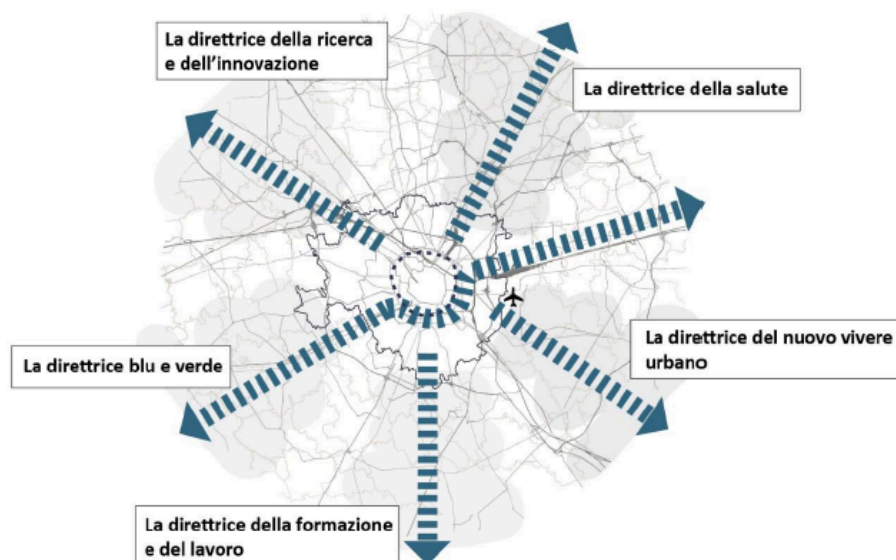
Città di Milano, edificabilità potenziale 2021-2035



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

“L’industria immobiliare della Grande Milano - ha aggiunto Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - ha dimensioni molto rilevanti e le attività ad essa legate ammontano a oltre la metà della ricchezza delle famiglie. Oltre quattro milioni di abitanti che vivono in un territorio aggregato caratterizzato da filiere della produzione con elevato potenziale economico. Ecco perché per la realizzazione di questo Rapporto abbiamo scelto di accorpare i territori di Milano e Monza-Brianza, non solo per la prossimità geografica dei due capoluoghi, ma soprattutto per la successione di dinamiche di sviluppo simili che hanno determinato nel tempo un continuum consolidato del tessuto edilizio, produttivo e infrastrutturale tale da rendere difficile l’individuazione di un vero e proprio confine fra i due ambiti. La città di Milano ha bisogno del suo territorio allargato per contenere la complessità di relazioni economiche e il territorio periferico ha bisogno, al tempo stesso, dell’influenza economica, commerciale, culturale e formativa del suo centro”.

“Gli ultimi anni - ha concluso Zirnstein - hanno fornito una ricca disponibilità di spazi urbani che attraverso la rigenerazione continuano nel processo di trasformazione del volto milanese, ridisegnandone le polarità catalizzatrici. L’osservazione degli ambiti metropolitani pronti alla riqualificazione porta a delineare una serie di direttrici territoriali privilegiate che concretizzano le tendenze di sviluppo in atto. I processi di riconversione urbana e i progetti di sostituzione edilizia consolideranno la valorizzazione del patrimonio immobiliare milanese dove a partire dai differenti paradigmi di sviluppo trarrà benefici la qualità del vivere nella dimensione abitativa e lavorativa. L’area milanese per continuare a crescere ha necessità di un territorio allargato in grado di accogliere una redistribuzione generale della qualità, delle risorse e delle opportunità. La Grande Milano rappresenta la più interessante sfida in Italia di nella costruzione di una città metropolitana contemporanea”.



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

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - pinosa@segrp.com - 335 7233872

Fabio Santilio - santilio@segrp.com - 339 8446521