

GLOBAL CITY REPORT 2009

DOVE VANNO LE CITTÀ DEL MONDO?

COS'È GLOBAL CITY REPORT

Global City Report è il primo Rapporto internazionale sul futuro delle città nei nuovi scenari economici, sociali e territoriali. Annualmente presenta i trend più importanti nel mondo e le trasformazioni in corso nelle città europee

Il Rapporto, promosso Generali Immobiliare Italia Sgr e dall'istituto indipendente di studi e ricerche Scenari Immobiliari, è alla sua seconda edizione.

GLOBAL CITY REPORT 2009

L'edizione di quest'anno si compone di due parti, curate rispettivamente da **Saskia Sassen** (docente del Dipartimento di Sociologia presso la Columbia University di New York) e da **Paola Gianasso** (responsabile mercati esteri presso Scenari Immobiliari), con la collaborazione di **Massimo Tiano** (ricercatore presso Scenari Immobiliari).

La sezione della Sassen analizza cosa sta accadendo nelle aree del mondo in un periodo di crisi. I grandi investitori tornano verso le certezze dei Paesi occidentali, come Europa e Stati Uniti, rispetto alle aree più lontane scelte nel passato. La globalizzazione non sta omogeneizzando le città, anzi assumono sempre più importanza le specializzazioni di ciascuna. Infine la studiosa sottolinea l'importanza della nuova "industria manifatturiera urbana al servizio del settore terziario".

Nella sezione sulle città europee, sono messi a confronto dal punto di vista quantitativo e qualitativo aspetti demografici, economici e immobiliari, oltre ai servizi e alla qualità della vita. Anche in un anno caratterizzato dalla crisi economica, le città europee hanno fatto progressi nel campo della lotta all'inquinamento e della crescita delle attività

terziarie. Continuano i flussi migratori e cala il costo della vita. In Europa aumentano i proprietari di case, ma si costruiscono alloggi sempre più piccoli.

Di seguito i focus sulle due città italiane analizzate nel Report.

FOCUS MILANO

Lo studio comparato che per il secondo anno consecutivo **Scenari Immobiliari** ha realizzato su venti città europee, conferma Milano città ideale per l'economia e l'attrattività per le imprese, mentre le maggiori difficoltà si riscontrano nei servizi, in particolare nel campo della mobilità, nella cultura e nella qualità ambientale.

Il mercato del lavoro si conferma in buona salute con un tasso di disoccupazione che si attesta sul 3,9 per cento, sostanzialmente lo stesso valore dello scorso anno. Il sistema fieristico resta il punto forte della competitività del capoluogo lombardo: quasi 390.000 metri quadrati di superficie espositiva, suddivisi tra il polo esterno e il polo rimasto in città per le fiere leggere. Milano rimane quindi terza in Europa, dopo Hannover e Parigi che offrono rispettivamente 495 e 474 mila metri quadrati.

Il sistema aeroportuale, altro punto di forza del territorio milanese e lombardo, conferma l'ottava posizione in classifica dello scorso anno, nonostante il grande stravolgimento, dovuto al trasferimento dell'hub internazionale di Alitalia a Roma Fiumicino, abbia fatto perdere nel 2008 ai due scali milanesi oltre cinque milioni di passeggeri. Soltanto il terzo aeroporto "quasi milanese", quello di Bergamo, ha mantenuto la dinamicità e i trend positivi registrati nel corso degli ultimi anni.

A Milano quasi tutti abitano in appartamento (il 99,3 per cento delle abitazioni), anche perché è solo nei comuni di cintura che si trovano altre tipologie di immobili residenziali. Lo spazio abitativo medio è elevato, con 41,7 metri quadrati a persona: solo Vienna e Oslo hanno più spazio per abitante. Il 62 per cento delle case è di proprietà, mentre solo il 7,2 per cento è la quota di social housing, campo nel quale è elevato il gap da recuperare rispetto alle città del nord Europa.

Il ritardo strutturale di Milano nella qualità dello stock terziario necessita di tempo per essere colmato: solo il 17,2 per cento del patrimonio è costituito da immobili di classe A, definiti come immobili di alta qualità secondo gli standard internazionali, con un lieve incremento rispetto allo scorso anno. La media europea è del 23,1 per cento, con Parigi e Londra che hanno superato quota 30 per cento. La discesa delle quotazioni residenziali è stata del 4,5 per cento, contro una media europea del meno 6,9 per cento. I canoni degli uffici centrali sono saliti, anche se di poco.

Nel 2008 il trasporto pubblico ha fatto registrare un buon incremento di passeggeri rispetto all'anno precedente (più 4,8 per cento), anche grazie all'introduzione dell'Ecopass e al contemporaneo potenziamento di alcune linee urbane. Ma anche in

questo caso Milano sconta ancora un notevole ritardo rispetto a molte città del vecchio continente, in particolare per quanto riguarda il numero di linee e di stazioni metropolitane. Un segnale positivo è rappresentato dall'inizio dei lavori per la linea 5, mentre si attende il via per la linea 4.

Il numero di automobili per abitante resta elevato, seppure in lieve calo rispetto allo scorso anno: 565 ogni mille abitanti, contro una media europea di 407. La situazione dell'inquinamento resta molto critica: Milano mantiene di gran lunga il primato della concentrazione del Pm10, con un valore di 51 microgrammi/metro cubo, mentre la legislazione europea per la protezione della salute umana ha stabilito che la media giornaliera di 50 microgrammi/mc non può essere superata più di 35 volte l'anno. Grandi passi avanti invece nella raccolta differenziata che registra un più 37,9 per cento in un anno.

Il sistema universitario costituito dai dieci atenei milanesi costituisce sempre un grande punto di forza della città: sono più di 192mila gli studenti, circa lo stesso numero di quelli che frequentano le università di Parigi.

Da segnalare il crollo dei reati denunciati (meno 21,1 per cento) in netta controtendenza rispetto alle altre città europee.

LE POSIZIONI DI MILANO NELLA GRADUATORIA EUROPEA

	Indicatore	Posizione 2009	Posizione 2008
In Europa (20 città)	popolazione totale	8	8
	rapporto giovani / anziani	20	20
	tasso di disoccupazione	5	2
	traffico aereo annuo (n. passeggeri)	8	8
	numero annuo pernottamenti	9	9
	numero totale letti in strutture alberghiere	8	8
	poli fieristici (mq sup. coperta)	2	2
	% immobili residenziali di proprietà	5	6
	% social housing	14	14
	% uffici classe A	17	17
	rete urbana di trasporto pubblico (n. passeggeri)	10	11
	n. posti teatro / abitanti	19	19
	n. studenti universitari	4	3
	inquinamento (concentrazione media annua PM10)	20	20
	n. automobili / abitanti	18	17
	% raccolta rifiuti urbani	9	11
	piste ciclabili / abitanti	17	17

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

FOCUS ROMA

Nell'indagine sulle caratteristiche della città ideale, Roma è scelta per "viverci", sia per il clima che per il suo straordinario patrimonio storico. Restano sempre gravi i ritardi nel campo del trasporto pubblico e in generale nella qualità ambientale.

Il sistema aeroportuale si conferma tra i più competitivi d'Europa: il suo sesto posto è stato rafforzato dalla scelta di Alitalia di fare di Roma Fiumicino l'hub internazionale della compagnia. Nel 2008 sono stati superati i 40 milioni di passeggeri, con oltre tre milioni guadagnati da Fiumicino rispetto all'anno precedente, mentre Ciampino, ormai adibito ad ospitare voli low cost, charter o voli speciali, ha fatto segnare un calo dell'11 per cento.

Roma mantiene una posizione di vertice nel turismo europeo: oltre 19 milioni di pernottamenti nel corso del 2008 fanno della capitale la terza città più attraente d'Europa, dietro soltanto a Parigi e Londra. Questo nonostante la qualità dell'offerta alberghiera sia ancora al di sotto della media europea: degli oltre 900 alberghi, solo 23 sono classificati come 5 stelle, fatto che colloca Roma all'ultimo posto insieme a Madrid per la presenza di alberghi di qualità.

Altra grande attrattiva di Roma si conferma il suo sistema universitario: oltre 350mila studenti frequentano i dodici atenei della capitale, con l'università La Sapienza che ha il numero di studenti più alto di ogni altra università d'Europa.

Il patrimonio immobiliare romano è costituito da uno stock relativamente nuovo: un immobile su cinque è stato realizzato dopo il 1990. Le abitazioni sono di dimensioni elevate (in media 81 metri quadrati), ma lo spazio abitativo medio è relativamente basso con 34 metri quadrati a persona. La tipologia edilizia è quasi totalmente costituita da appartamenti, con una forte predominanza del regime di proprietà che sfiora il 65 per cento. Solamente il 4,3 per cento è la quota di social housing, uno dei valori più bassi fatti registrare dalle venti città del campione.

La qualità dello stock terziario di Roma continua a essere nettamente inferiore a quello delle altre capitali europee: solo il 13,2 per cento del patrimonio è costituito da immobili di classe A, contro il 30 per cento in città come Londra, Parigi, Stoccolma e Oslo. Proprio questa carenza nell'offerta ha portato i canoni degli spazi di classe A a salire nel 2008, seppure lievemente (più 0,5 per cento), contro un calo generalizzato in Europa.

A Roma il trasporto pubblico è costituito in gran parte dall'ampia rete di superficie che deve sopperire alla carenza del trasporto sotterraneo costituito da due sole linee di metropolitana con 48 stazioni. Il numero annuo di passeggeri sull'intera rete urbana è tuttavia elevato e la colloca al quarto posto a livello europeo, dopo Londra, Parigi e Madrid.

La capitale detiene il primato nel numero di automobili ogni mille abitanti: ben 706, contro una media di 407 e le 205 di Copenhagen o 247 di Parigi. Tutte queste auto

evidentemente invogliano i ladri, visto che Roma è anche al primo posto per quanto riguarda i furti d'auto. Roma è anche la città europea con il più elevato numero di motorini: quasi 600mila.

Le piste ciclabili sono quasi assenti, eppure si registra un lieve miglioramento rispetto allo scorso anno: sei metri ogni cento abitanti.

LE POSIZIONI DI ROMA NELLA GRADUATORIA EUROPEA

	Indicatore	Posizione 2009	Posizione 2008
In Europa (20 città)	popolazione totale	4	4
	rapporto giovani / anziani	17	17
	tasso di disoccupazione	10	10
	traffico aereo annuo (n. passeggeri)	6	6
	numero annuo pernottamenti	3	4
	numero totale letti in strutture alberghiere	3	4
	poli fieristici (mq sup. coperta)	12	14
	% immobili residenziali di proprietà	4	4
	% social housing	17	16
	% uffici classe A	18	18
	rete urbana di trasporto pubblico (n. passeggeri)	4	4
	n. posti teatro / abitanti	13	13
	n. studenti universitari	2	2
	inquinamento (concentrazione media annua PM10)	16	15
	n. automobili / abitanti	20	20
	% raccolta rifiuti urbani	16	16
piste ciclabili / abitanti	18	19	

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Per ricevere l'intero studio, contattare cortesemente l'Ufficio stampa al numero 06.8558802 o all'indirizzo di posta elettronica ufficiostampa@scenari-immobiliari.it.