

Presentato il "Rapporto sulle nuove periferie lombarde" di Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up | Gruppo Unipol

LA RIGENERAZIONE EDILIZIA E URBANA AGGIUNGE RICCHEZZA PER 224 MILIARDI DI EURO AL MERCATO IMMOBILIARE LOMBARDO FINO AL 2035

LA REGIONE SI CONFERMA MOTORE DEL REAL ESTATE NAZIONALE: 158MILA TRANSAZIONI RESIDENZIALI NEL 2022 (22% DELL'ITALIA), PREZZI A +2%

Milano il principale mercato con una compravendita su cinque

Il territorio lombardo rappresenta un asset importante per il Paese e per la qualità della vita. Il consumo di territorio "verde" per costruire si riduce sempre di più, mentre il cuore della trasformazione sta nella rigenerazione del costruito. Nel 2022 la superficie del territorio della Lombardia interessata da ambiti di riqualificazione urbanistico-territoriale è pari a poco più di 310 chilometri quadrati, in calo del 44 per cento rispetto 557 chilometri quadrati del 2014, e corrisponde a poco meno dell'undici per cento dell'intero suolo antropizzato lombardo. Di questa superficie, il trenta per cento circa è coperto da ambiti di trasformazione territoriale (90,5 chilometri quadrati) e il restante settanta per cento da ambiti di rigenerazione urbana (221 chilometri quadrati). Questa riduzione di tale superficie a cui si è assistito negli ultimi otto anni è in parte dovuta alla loro attuazione (135 chilometri quadrati e 55 per cento del totale) e in parte al loro stralcio dalle previsioni urbanistiche degli strumenti di governo del territorio dei singoli comuni (110 chilometri quadrati e 45 per cento del totale). Le province di Bergamo e Pavia vedono incrementato il livello di concentrazione della superficie di trasformazione, oggi giunta a quota 35 per cento, mentre la Città metropolitana di Milano mantiene il primato degli ambiti di rigenerazione con il 32 per cento delle superfici, in calo del quattro per cento rispetto al 2014. Sono questi alcuni dei dati del "Rapporto sulle nuove periferie lombarde" realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up | Gruppo Unipol, che è stato presentato oggi a Milano durante il convegno FUTURE CITIES.

Superficie ambiti di riqualificazione urbanistico-territoriale
(2014)

Provincia / Città metropolitana	Superficie ambiti di riqualificazione urbanistico-territoriale (kmq)	
	2014	
	556,73	
	di cui	
	trasformazione territoriale	rigenerazione urbana
Bergamo	32,58	43,69
Brescia	29,96	28,07
Como	9,23	17,05
Cremona	18,96	22,31
Lecco	3,90	6,66
Lodi	8,93	13,17
Mantova	19,29	20,94
Milano	25,93	125,85
Monza e Brianza	10,54	16,40
Pavia	33,45	29,31
Sondrio	4,11	5,14
Varese	12,63	18,63
Totale	209,51	347,22

Superficie ambiti di riqualificazione urbanistico-territoriale
(2022)

Provincia / Città metropolitana	Superficie ambiti di riqualificazione urbanistico-territoriale (kmq)	
	2022	
	311,48	
	di cui	
	trasformazione territoriale	rigenerazione urbana
Bergamo	15,63	30,52
Brescia	14,94	18,65
Como	2,65	11,58
Cremona	8,08	14,71
Lecco	1,84	4,82
Lodi	3,23	8,78
Mantova	9,16	14,04
Milano	7,30	71,11
Monza e Brianza	2,79	10,62
Pavia	16,17	19,01
Sondrio	2,31	3,74
Varese	6,39	13,41
Totale	90,49	220,99

“In un arco temporale di lungo periodo come quello tra il 2023 e il 2035 - ha affermato **Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari**, in apertura del convegno - le principali trasformazioni di natura edilizia e urbana potrebbero avere un impatto sul mercato immobiliare lombardo fino a 224 miliardi di euro di valore aggiunto, concentrato per quasi il cinquanta per cento nel comparto residenziale. Stiamo parlando di un mercato, quello immobiliare lombardo, il cui peso sul mercato nazionale è in costante crescita e il cui comparto residenziale forma il ventidue per cento di quello italiano, quello direzionale concentrato nel suo capoluogo, quello logistico che realizza nei capannoni localizzati lungo le principali arterie di collegamento i canoni più elevati, le cui superfici per il commercio tengono le posizioni, e con un settore alberghiero che ha ripreso la corsa interrotta nel 2020 e guarda da un lato all’attività ordinaria e dall’altro al 2026”.

Il mercato immobiliare della Lombardia

Nel "Rapporto sulle nuove periferie lombarde" di Scenari Immobiliari e Urban Up|Gruppo Unipol, viene analizzato l’andamento del mercato immobiliare della Lombardia che si conferma essere, per il 2022, il più dinamico a livello nazionale con 158mila compravendite di immobili residenziali stimate a fine anno, corrispondenti a oltre il 22 per cento del totale nazionale (710mila) e in lieve diminuzione del 2,5 per cento, a fronte di una media italiana negativa del 5,3 per cento. Nella regione si transano oltre il doppio delle case del Lazio, seconda regione con 73mila scambi, di Emilia Romagna (terza regione con 66mila transazioni), Veneto e Piemonte (rispettivamente con stima a fine 2022 di 65,7 e 63,5 migliaia compravendite). Le previsioni per il 2023 indicano una diminuzione dei volumi transati sul residenziale lombardo di circa il sei per cento, a fronte di un decremento a livello nazionale pressoché simile.

Classifica delle regioni italiane
per variazione di compravendite (%) del settore residenziale 2021/2022*

Classifica	Regioni	2020	2021	2022*	2023*	Var% 2020/2021	Var% 2022*/2021	Var% 2023*/2022*
1	Lombardia	122.700	162.000	158.000	149.000	32,0	-2,5	-5,7
2	Lazio	59.500	75.500	72.800	69.000	26,9	-3,6	-5,2
3	Emilia Romagna	52.500	70.000	66.000	61.000	33,3	-5,7	-7,6
4	Veneto	53.500	69.500	65.700	61.800	29,9	-5,5	-5,9
5	Piemonte	51.000	67.600	63.500	58.500	32,5	-6,1	-7,9
6	Toscana	34.700	49.000	47.000	45.400	41,2	-4,1	-3,4
7	Campania	29.700	40.500	39.100	37.000	36,4	-3,5	-5,4
8	Sicilia	29.500	40.300	37.200	35.200	36,6	-7,7	-5,4
9	Puglia	27.500	37.800	35.500	34.500	37,5	-6,1	-2,8
10	Liguria	21.500	28.800	26.600	25.200	34,0	-7,6	-5,3
11	Friuli Venezia Giulia	13.500	16.800	14.900	14.200	24,4	-11,3	-4,7
12	Sardegna	12.000	16.300	14.800	14.000	35,8	-9,2	-5,4
13	Trentino Alto Adige	11.800	14.800	14.200	13.300	25,4	-4,1	-6,3
14	Marche	10.400	14.600	14.000	13.700	40,4	-4,1	-2,1
15	Calabria	8.700	13.800	12.500	12.000	58,6	-9,4	-4,0
16	Abruzzo	8.500	13.600	12.400	11.600	60,0	-8,8	-6,5
17	Umbria	5.900	8.800	7.100	6.700	49,2	-19,3	-5,6
18	Basilicata	3.000	4.500	3.600	3.200	50,0	-20,0	-11,1
19	Molise	2.300	3.200	2.800	2.500	39,1	-12,5	-10,7
20	Valle d'Aosta	1.800	2.600	2.300	2.200	44,4	-11,5	-4,3
	ITALIA	560.000	750.000	710.000	670.000	33,9	-5,3	-5,6

*Stima

*Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Al tempo stesso, i prezzi continuano nel loro andamento ascendente, innescato a partire dal 2015 con tre anni d’anticipo rispetto al resto del Paese, fatta eccezione per il 2020. Nel 2021 i valori immobiliari medi del comparto residenziale registrati nel territorio lombardo hanno confermato la buona salute del settore realizzando un incremento di circa due punti percentuali in dodici mesi. Le stime per la fine del 2022

sono molto maggiori e portano la variazione positiva su base annua al 5,5 per cento. Complessivamente per l'anno in corso le aspettative sono di ulteriore conferma dell'andamento degli indicatori per i capoluoghi e di lieve rallentamento per i territori provinciali, come rimbalzo rispetto alla spinta ottenuta negli 2021.

Milano rappresenta il principale mercato residenziale della regione, oltre a essere il secondo a livello nazionale dopo Roma. Le compravendite registrate nel 2021 coprivano il 17 per cento del totale del territorio lombardo e il 62 per cento dei capoluoghi, nel 2022 sono salite rispettivamente al 19 per cento e 63 per cento, mentre il fatturato della città rappresenta circa l'ottanta per cento del giro d'affari realizzato nei capoluoghi. Nel 2022, tutti i principali indicatori di mercato riferiti al peso della città sono cresciuti, con scambi previsti in aumento di quasi tredici punti percentuali per la fine del 2022.

Sul fronte delle **altre province lombarde**, Brescia con una previsione di circa 3.700 transazioni si conferma al secondo posto per dinamicità, seguita da Bergamo e Monza (2.700 e 1.950 scambi). Como e Varese pesano, in termini di fatturato, il due per cento sul totale dei capoluoghi regionali, con un andamento stabilmente in crescita. Cremona, Lecco, Lodi, Mantova e Pavia registrano un fatturato pari all'uno per cento del totale e un andamento in crescita delle transazioni. Sondrio è l'ultimo dei capoluoghi di provincia lombardi sia in termini di fatturato, su cui pesa per meno dell'uno per cento, sia per numero di compravendite (rappresentano circa l'uno per cento). Il peso dei due indicatori per la città è previsto in lieve crescita anche per il prossimo anno.

I quartieri dei capoluoghi lombardi: la rivalutazione delle zone centrali

La città di Milano presenta delle dinamiche specifiche in quanto primo mercato immobiliare per fatturato nel comparto terziario a livello nazionale e secondo, dopo Roma, nel comparto residenziale: non è pertanto confrontabile per dimensione ai movimenti in corso nelle altre realtà urbane della regione Lombardia. Rispetto al 2021, l'elemento di maggiore mutamento e anche il risultato più forte, sul recente passato, è l'area di riferimento per le maggiori variazioni degli indicatori sull'anno.

Negli scorsi dodici mesi le prime cinque posizioni, rappresentate da sette ambiti, erano occupate da quartieri periferici con incremento superiore ai sei punti percentuali. Nel 2022, trainati da un eccezionale 2021, le aree semicentrali, da sempre rappresentative della domanda milanese e dell'andamento del comparto, sono tornate a essere le locazioni preferite e la pressione delle famiglie ha spinto al rialzo i prezzi.

Osservando l'andamento dei valori dei quartieri più dinamici dei capoluoghi lombardi non è altrettanto marcata, come avvenuto nel capoluogo regionale, la completa sostituzione in termini di dinamiche di crescita delle quotazioni delle aree periferiche con quelle più interne. Il paragone con le stesse classifiche del 2021 evidenzia la velocità dei cambiamenti dell'ultimo triennio: lo scorso anno in vetta erano collocati tre quartieri semicentrali e tre periferici erano nella parte alta della classifica, con risultati rappresentativi dei cambiamenti di interesse nel settore residenziale a ogni livello: Borgo San Giovanni, Zima-Cremona, Ronchi, San Polo, San Bartolomeo e Sant'Eufemia, tutti a Brescia, tutti localizzati in aree esterne al centro ma rappresentativi di un tessuto edilizio, urbano, sociale e di valori assoluti delle case molto diversi fra loro. Oggi le zone centrali sono tornate a rappresentare gli ambiti di protezione dell'investimento, anche personale, e in una situazione di incertezza per il futuro, la domanda lombarda preme e provoca l'aumento delle quotazioni soprattutto nei quartieri del centro.

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione % annuale dei prezzi medi delle abitazioni a Milano			
Classifica	Zona	Quartiere	Var % dicembre 2022*/dicembre 2021
1	SEMICENTRO	FIRENZE	14,1
2	SEMICENTRO	GORIZIA	13,7
3	SEMICENTRO	TABACCHI/TIBALDI	13,0
4	SEMICENTRO	PIERLOMBARDO	12,7
5	CENTRO	PORTA TICINESE	12,0
6	SEMICENTRO	SAVONA/TORTONA	11,8
7	SEMICENTRO	NOVELLI	11,7
8	SEMICENTRO	POLIZIANO	11,5
9	SEMICENTRO	MURANI	11,3
10	SEMICENTRO	CARBONARI/EDOLO	11,0
ITALIA			3,1

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione % annuale dei prezzi medi delle abitazioni in Lombardia				
Classifica	Capoluogo	Zona	Quartiere	Var % dicembre 2022*/dicembre 2021
1	COMO	CENTRO	CITTA' MURATA	9,5
2	MONZA	SEMICENTRO	STURZO-BATTISTI	9,3
3	BERGAMO	CENTRO	XX SETTEMBRE	9,2
4	COMO	CENTRO	BORGIO VICO	8,8
5	BERGAMO	CENTRO	CITTA' ALTA	8,7
6	BERGAMO	CENTRO	VITTORIO EMANUELE	8,5
7	MANTOVA	CENTRO	PRINCIPE AMEDEO	8,2
8	BRESCIA	SEMICENTRO	BORGIO TRENTO	8,0
9	BRESCIA	SEMICENTRO	VENEZIA-PIAVE	7,9
10	CREMONA	CENTRO	CASTELLO-PO	7,7
ITALIA				3,1

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

“Poco meno del cinquanta per cento degli investimenti immobiliari nazionali negli ultimi dieci anni - ha dichiarato Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - sono arrivati in Lombardia, con oltre 37 miliardi di euro nel periodo 2010-2021 e 44 miliardi considerando il 2022, per la forza trainante di Milano e di un tessuto provinciale più ampio che continua a offrire le maggiori opportunità per progetti, investimenti e carriere, anche grazie al supporto di un’efficace gestione della cosa pubblica e a un’estesa rete di infrastrutture e servizi. Dopo gli ultimi due anni di euforia e timori, emerge con maggiore importanza la necessità di operare nella definizione di processi in grado di guidare le future iniziative di trasformazione del territorio in ottica di rigenerazione, non solo di riqualificazione, perché servizi, vivibilità, cultura, lavoro e attrattività degli spazi urbani, dalle aree centrali a quelle periferiche, sono fondamentali e necessari per il mantenimento dei risultati raggiunti. Il nostro Rapporto individua un ‘modello Lombardia’ focalizzato su rigenerazione edilizia, sociale e urbana, frutto delle possibilità esistenti, del confronto europeo, dell’analisi degli interventi degli ultimi dieci anni, delle previsioni e delle capacità di realizzazione nel medio e lungo periodo negli ambiti territoriali maggiormente dinamici”.

La rigenerazione urbana nelle dodici province

L’obiettivo del "Rapporto sulle nuove periferie lombarde" di Scenari Immobiliari e Urban Up | Gruppo Unipol è la conoscenza, attraverso un iniziale rilievo delle maggiori e più rappresentative operazioni realizzate in Lombardia negli ultimi vent’anni e una successiva selezione di interventi conclusi o in fase di completamento ritenuti esemplificativi, della modalità di approccio rigenerativo sviluppate sul territorio lombardo. Le analisi hanno fatto emergere tratti comuni capaci di descrivere la riuscita degli interventi, l’indifferenza localizzativa rispetto ad ambiti periferici in grado di essere più dinamici rispetto a quelli centrali se trattati con pari attenzione e con i giusti mix, l’esistenza di una traccia di regole locali. È stato quindi, sulla base di quanto

analizzato, messo a punto uno strumento che è un modello di lettura e messa a sistema di tutti quegli indicatori che incidono sulla riuscita dell'operazione. L'obiettivo della matrice non è stato quindi quello di individuare variabili strettamente ed esclusivamente legate al progetto fine a sé stesso, bensì quello di trovare relazioni con il contesto in cui lo stesso si insedia, attraverso analisi socio-economiche, infrastrutturali, di mercato immobiliare e, solo in conclusione, valutarne aspetti di tipo progettuale, con il fine ultimo di verificarne e quantificarne l'effettiva qualità rigenerativa

Dopo i saluti introduttivi di **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari) e **Giuseppe Lobalsamo** (Gruppo Unipol), il Rapporto è stato presentato da **Federico Rivolta** (Scenari Immobiliari). Successivamente ci sono stati gli interventi di apertura di **Giancarlo Tancredi** (Assessore alla Rigenerazione Urbana Comune di Milano) e **Stefano Bolognini** (Assessore allo Sviluppo Città metropolitana, Giovani e Comunicazione Regione Lombardia) cui è seguito il Panel degli operatori con interventi di **Carlo Cerami** (Redo Sgr), **Barbara Cominelli** (JLL), **Giuseppe Crupi** (Abitare Co.), **Alexei Dal Pastro** (Covivio), **Carlo Masseroli** (Nhood), **Massimiliano Morrone** (Gruppo Unipol), **Cristian Vitali** (Vitali), moderato da **Francesca Zirnstein** (Scenari Immobiliari). Successivamente si è tenuto il Panel degli esperti con **Diletta Di Marco** (Officine Italia), **Guido A. Inzaghi** (Belvedere, Inzaghi & Partners), **Giampaolo Nuvolati** (Università degli Studi di Milano Bicocca), **Massimo Roj** (Progetto CMR), **Andrea Rossi** (MCA - Mario Cucinella Architects) moderato da **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

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - daniele.pinosa@secnewgate.it - 335 7233872

Fabio Santilio - fabio.santilio@secnewgate.it - 339 8446521