

Scenari Immobiliari e Nhood presentano il **RAPPORTO 2023 SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO “WINNING MIX - Il partenariato pubblico privato come risorsa per la rigenerazione urbana”**

**IMMOBILIARE: MILANO PRIMA METROPOLI ITALIANA PER SVILUPPO DEL TERRITORIO CON 5 MLN DI MQ E UN INDOTTO DA 20 MLD DI EURO AL 2035**

**Nel 2023 previste 30mila case vendute (+5 per cento sul 2022) per un fatturato che supererà i 12 miliardi di euro (+4 per cento). Record nazionale**

**Il partenariato pubblico-privato strumento fondamentale per lo sviluppo futuro con un incremento del valore aggiunto immobiliare di oltre il 15 per cento**

Milano conferma la sua grande resilienza e si proietta verso un futuro di notevole crescita del territorio metropolitano, che nei prossimi dieci anni trascinerà l'intero mercato immobiliare nazionale. Il capoluogo meneghino, infatti, è la prima metropoli italiana per sviluppo del territorio con 23,5 milioni di metri quadrati di **edificabilità potenziale al 2035** nella Città metropolitana e **5,1 milioni di metri quadrati a Milano**, con un impatto potenziale di **valore aggiunto** sul mercato immobiliare rispettivamente di 50 miliardi di euro e **19,5 miliardi di euro**. In questo scenario il **partenariato pubblico-privato** potrebbe rivelarsi uno strumento fondamentale per lo sviluppo futuro, producendo un incremento del valore aggiunto immobiliare di oltre il **15 per cento**. Questi sono alcuni dei dati che emergono dal **RAPPORTO 2023 SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO “WINNING MIX - Il partenariato pubblico privato come risorsa per la rigenerazione urbana”** presentato oggi a Milano da Scenari Immobiliari e Nhood.

Il Rapporto contiene anche il punto sul mercato immobiliare del capoluogo meneghino. Il mercato immobiliare residenziale della Città metropolitana di Milano rappresenta, per volume di compravendite e fatturato, il principale della Lombardia nonché il più grande a livello nazionale, secondo solo a Roma in un confronto tra capoluoghi. Nel 2023 nella città di Milano si prevede che saranno **vendute trentamila case** con una crescita del **cinque per cento** in un anno e di oltre il 15% sul 2019.

Il **fatturato** del comparto residenziale supererà i **12 miliardi di euro**, con un incremento del 4 per cento sugli oltre 11,5 miliardi dell'anno scorso e del 16 per cento circa sugli ultimi 5 anni. Con questa cifra il mercato milanese consolida il suo ruolo leader in Italia e si colloca ai primi posti in Europa.

Per quanto riguarda i **prezzi**, nel capoluogo lombardo superano ampiamente qualsiasi altra realtà nazionale e sono superiori ai 9.600 euro nelle zone centrali, ai 5.400 euro nelle zone semicentrali e ai 3.300 euro nelle zone periferiche. Le previsioni per l'anno in corso sono di ulteriore crescita intorno al sei per cento medio, il doppio di quanto previsto per l'Italia.

## MILANO

### MERCATO RESIDENZIALE

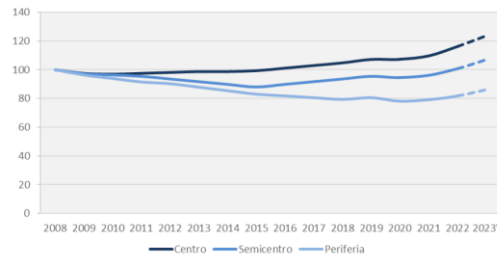
Sintesi indicatori immobiliari del mercato residenziale

Indicatori	2022	var% 2022/2021	Media 5 anni	Var% 2022/media 5y
Offerta (unità)	30.500	-2%	29.780	2%
Transazioni (unità)	28.700	6%	25.600	12%
Fatturato (mil €)	11.650	8%	10.452	11%
Assorbimento (%)	94	8%	86	10%

Previsioni 2023	Offerta (unità)		Transazioni (unità)		Fatturato (Mil €)		Assorbimento (%)	
	2023	Var% YoY	2023	Var% YoY	2023	Var% YoY	2023	Var% YoY
	33.500	10%	30.000	5%	12.100	4%	90	-5%



Andamento prezzi di vendita residenziali, base 2008=100



“Analizzare, come facciamo da tanti anni, l’evoluzione del territorio e del mercato immobiliare milanese, è importante per capire come si muoverà il nostro Paese - ha dichiarato **Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari** -. Almeno dal 2015, Milano è un importante laboratorio di innovazione e introduce modelli utili per tutti gli operatori. Le dimensioni nella trasformazione urbana sono importanti per raccogliere l’interesse dei grandi operatori nazionali e internazionali. Che qui trovano occasioni importanti ma anche aspettative di ritorno degli investimenti. I mercati milanese e lombardo sono resilienti perché l’economia è forte e la capacità di attrazione continua ad essere elevata. In un Paese che soffre, Milano è un’oasi per chi vuole investire e crescere, come il Salone del mobile di questi giorni sta dimostrando. Milano è mobile e immobile, potremmo dire”.

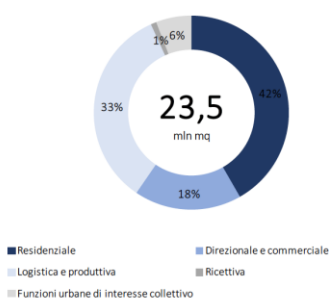
“Come emerge dalla nostra ricerca - ha affermato **Francesca Zirnstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari** - il presupposto di ogni azione di rigenerazione urbana diventa la presenza di un ecosistema coeso di attori capaci di produrre valore per la città, per i suoi abitanti e per la sua, oltre che per la propria, economia. La collaborazione tra governo pubblico, interventi privati e forme emergenti di innovazione sociale richiede un ripensamento delle relazioni tra istituzioni, società civile e privati, riconoscendo le capacità di quest’ultimi di trattare efficacemente problemi collettivi. In questo senso, l’utilizzo dello strumento del partenariato pubblico-privato, se ben articolato e strutturato, grazie alla condivisione dei rischi e alla riduzione degli stessi per ogni attore coinvolto, potrebbe rappresentare la parte più concreta dello sviluppo futuro, trainante e sollecitatrice di ulteriori trasformazioni, producendo un incremento del valore aggiunto immobiliare di oltre il 15 per cento. Ogni intervento di rigenerazione è espressione di una forte esigenza collettiva e di un valore condiviso, che solo attraverso una buona partnership può essere attivato e accelerato nelle ricadute immobiliari, edilizie, economiche e sociali”.

“Il convegno che abbiamo organizzato assieme a Scenari Immobiliari vuole fare da eco al ruolo da pioniere di Nhood nel promuovere il partenariato pubblico-privato come strumento fondamentale e strategico per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana di interesse pubblico e collettivo: è questo il caso ad esempio del progetto di sviluppo e gestione dell’infrastruttura di copertura dei binari della linea ferroviaria regionale di Milano Cadorna, che ci vede attivi in prima linea”, ha

spiegato Carlo Masseroli, direttore strategia e sviluppo di Nhood Italy. *“Siamo convinti infatti che la trasformazione di una città poliedrica come Milano richiede necessariamente il supporto dell’investitore privato. Ci auguriamo che l’evento di oggi possa contribuire ad accelerare e consolidare questa forma di cooperazione e che metta nella condizione, noi come gli altri operatori, di poterne usufruire al più presto lungo tutto il territorio nazionale”.*

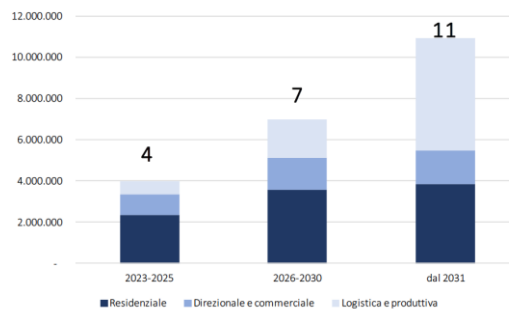
Complessivamente gli ambiti di **riqualificazione edilizia e rigenerazione urbana della Città metropolitana di Milano** interessano una superficie di quasi 50 kmq, in grado di generare potenzialmente una superficie lorda di 23,5 milioni di mq, concentrata per poco più del 40 per cento in funzioni urbane di natura residenziale (9,8 milioni di mq) e per poco più di un terzo logistico-produttiva (7,9 milioni di mq). Le potenzialità di sviluppo relative al settore residenziale e alle diverse attività economiche permetteranno, le prime di offrire una nuova abitazione a quasi 200 mila abitanti teorici, pari a poco meno di 90 mila nuclei familiari, le seconde di ospitare poco più di 100 mila posti di lavoro. Si stima un impatto sul mercato immobiliare di circa 50 miliardi di euro di valore aggiunto, concentrato per due terzi nel comparto residenziale

Città metropolitana di Milano - Edificabilità potenziale 2023-2035



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su DdP dei Pgt e fonti varie

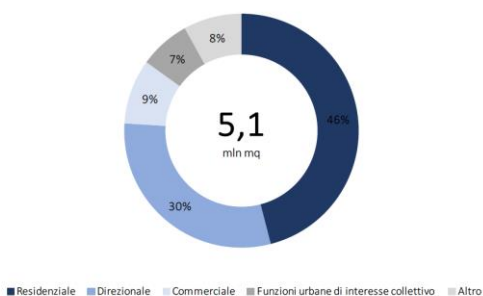
Città metropolitana di Milano - Superfici realizzabili (mln di mq) 2023-2035



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su DdP dei Pgt e fonti varie

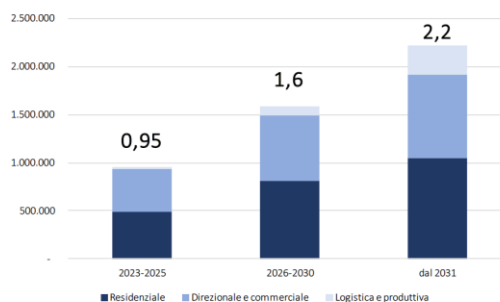
Gli ambiti di **riqualificazione edilizia e di rigenerazione urbana della città di Milano** interessano una superficie territoriale di circa 9,5 kmq e una superficie lorda pari a poco più di 5 milioni di metri quadrati, concentrata per poco meno della metà nel comparto residenziale (2,35 milioni di mq), per un terzo nel direzionale (1,5 milioni di mq) e per poco meno del 10 per cento in quello commerciale (460 mila mq). Si stima un impatto sul mercato immobiliare di circa 19,5 miliardi di euro di valore aggiunto concentrato per quasi il 60 per cento nel comparto residenziale.

Città di Milano - Edificabilità potenziale 2023-2035



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Città di Milano - Superfici realizzabili (mln di mq) 2023-2035



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

La città di Milano e il suo più vasto territorio amministrativo metropolitano dispongono di tutti quegli elementi fisici, urbani, infrastrutturali, economici, sociali e di governance che possono contribuire allo **sviluppo di processi innovativi di partenariato pubblico-privato** in grado di contribuire all'evoluzione qualitativa e quantitativa del tessuto economico, sociale e metropolitano.

L'attivazione di innovativi processi di partenariato pubblico-privato, oltre allo sviluppo e al miglioramento dell'ampia e fitta rete infrastrutturale e dell'offerta di servizi alla persona e alle imprese che caratterizzano il territorio delle Città metropolitane di Milano, potrebbe contribuire alla **riqualificazione e rigenerazione** di una superficie territoriale di circa 5,5 kmq.

Queste nuove superfici andranno a incrementare l'offerta immobiliare metropolitana quantificata in precedenza, con importanti ricadute indirette e indotte di natura sociale ed economica. Il **valore aggiunto immobiliare** sarà pari a circa **7,8 miliardi di euro (+15 per cento)** con ulteriori potenziali ricadute indirette e indotte sui contesti territoriali e urbani di riferimento, stimabili in circa 5,5 miliardi di euro e derivanti dallo sviluppo della rete infrastrutturale e dei servizi di interesse collettivo di livello locale e sovralocale.

**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).

**Nhood Services Italy** è una società internazionale di soluzioni immobiliari specializzata nel commercial real estate e nella rigenerazione urbana.

Forte di un network globale consolidato - una holding, l'AFM (Association Familiale Mulliez) e oltre 1.000 collaboratori presenti in 11 Paesi -, Nhood affianca clienti e partner per creare, attivare e trasformare ogni tipo di asset class e promuovere una nuova visione urbana: dal retail al living, dagli uffici alla logistica, fino agli asset mixed-use. Nhood riunisce le principali aree di business del settore immobiliare con soluzioni che aiutano i proprietari di immobili, pubblici e privati, così come le aziende e i brand, a creare valore e generare il massimo potenziale dai loro asset. Collabora con le pubbliche amministrazioni in progetti di pubblico interesse, con l'ambizione di contribuire alla realizzazione di città più sostenibili, e si impegna nella trasformazione di asset esistenti in luoghi di vita dal triplo impatto positivo: People, Planet, Profit. [www.nhood.it](http://www.nhood.it)

#### press office

Per Scenari Immobiliari:

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

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521

Per Nhood Services Italy:

Media Relations Officer Nhood

Paola Perfetti, [pperfetti@nhood.com](mailto:pperfetti@nhood.com) m. +39 349 6616964

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Giulia Bertolini, [giulia.bertolini@secnewgate.it](mailto:giulia.bertolini@secnewgate.it) m. 333 7891567

Carlo Carboni [carlo.carboni@secnewgate.it](mailto:carlo.carboni@secnewgate.it) m. +39 348 9412226