

Il Mercato immobiliare milanese: congiuntura, attori, squilibri

Luca Gaeta

3.1 L'impatto della crisi dopo la lunga crescita

La crisi finanziaria esplosa nel settembre 2008 con il fallimento di Lehman Brothers è stata, secondo il giudizio di molti analisti, innescata dall'incapacità delle famiglie americane di servire il debito a tasso variabile contratto per l'acquisto di abitazioni (crisi dei mutui sub-prime). Gli effetti negativi della crisi finanziaria, diffusi in tutti i mercati, colpiscono duramente un settore come quello immobiliare che, più di altri, dipende dal credito per la natura stessa dei beni che in esso vengono prodotti e scambiati.

Nel mercato italiano, e milanese in particolare, la crisi ha interrotto una fase di crescita molto lunga, iniziata nel 1999 con l'introduzione della moneta unica europea e trainata dal basso costo del denaro. Segnali di rallentamento del tasso di crescita si sono registrati a partire dal 2006, senza scuotere tuttavia la fiducia degli operatori. A un anno dalla crisi Giuseppe Colleoni, l'allora presidente di Centredil-ANCE Lombardia, scriveva: "Il 2007 conferma (...) uno scenario ampiamente consolidato, che vede un mercato degli immobili in tenuta e che inevitabilmente tende a stabilizzarsi nel tempo, non potendo proseguire la sua corsa ai ritmi degli anni precedenti: siamo dunque ancora lontani dallo scoppio della 'bolla' del mercato immobiliare" (Centredil, Scenari Immobiliari, 2007, ii). La lunga fase positiva del ciclo ha comunque contribuito a modificare alcuni assetti tradizionali del mercato immobiliare milanese. Il dato più appariscente è la cosiddetta finanziarizzazione, che di solito è descritta con la comparsa di nuovi attori (per esempio i fondi immobiliari) e con il peso più rilevante di attori del settore finanziario (banche, assicurazioni), ma anche con la maggiore frequenza di compravendite assistite da mutui e con più elevati rapporti loan to value. Una più accurata descrizione del fenomeno è quella che rimarca la concentrazione degli asset immobiliari nel portafoglio di istituzioni finanziarie, che compiono scelte di sviluppo, di investimento e di gestione orientate da una logica reddituale. Nel settore degli immobili corporate una tra le più significative conseguenze della finanziarizzazione è la crescente separazione tra chi usa lo spazio urbano per scopi produttivi e chi ne detiene la proprietà (Gaeta 2006).

Tutto sommato la crisi ha prodotto e sta producendo nel mercato italiano e milanese effetti limitati, se comparati a quelli

di altri contesti nazionali e internazionali. La propensione al risparmio delle famiglie, e di conseguenza la maggiore solidità delle garanzie ipotecarie; una quota più elevata di famiglie proprietarie della prima abitazione, che funge da volano per ampliamenti e sostituzioni; e infine la maggiore volatilità delle alternative di investimento del risparmio sono tutti fattori che concorrono a dare una relativa stabilità al mercato immobiliare in tempo di crisi. Mentre il calo del numero di compravendite è stato significativo negli anni recenti, i prezzi in generale sono scesi di qualche punto percentuale, come meglio vedremo nel paragrafo seguente.

Alcuni tra i caratteri del mercato che hanno limitato i danni della crisi rallentano allo stesso tempo la ripresa. Il mercato degli immobili corporate resta in larga misura appannaggio degli investitori italiani, anche a Milano e a Roma dove si concentra lo stock più significativo per quantità e qualità. L'opacità del set informativo è in crescita come segnala un recente rapporto (Jones Lang LaSalle 2010). Restano critici i tempi di istruttoria delle pratiche amministrative che autorizzano operazioni di sviluppo immobiliare, non solo a causa degli organici insufficienti degli Enti locali.

Se la prima ondata della crisi è passata tra 2008 e 2009 producendo sul settore effetti tutto sommato meno gravi di quelli paventati, i timidi segnali di ripresa del 2010 sono stati compromessi dalle perduranti difficoltà economiche e occupazionali (chiusure aziendali, ricorso alla cassa integrazione, ritardo dei rinnovi contrattuali) che riducono il reddito a disposizione delle famiglie italiane. Nel 2011 l'impennata dei tassi di interesse sui debiti sovrani di importanti paesi europei, tra cui l'Italia, produce effetti negativi a cascata: minore liquidità del mercato immobiliare, aumento del costo dei mutui, aumento dei crediti in sofferenza rilevati da Bankitalia, rigidità delle banche che impone il ricorso a quote più consistenti di capitale proprio. Ulteriori effetti ancora difficili da decifrare saranno prodotti nel 2012 dall'introduzione dell'imposta municipale unica sugli immobili e dalla rivalutazione degli estimi catastali.

Come abbiamo osservato, la tenuta dei prezzi degli immobili nella fase recessiva si può interpretare come una "inefficienza del nostro mercato nell'adattare i valori alla flessione e alla ricomposizione della domanda" (Nomisma 2011, 3), ma la tenuta dei prezzi significa al tempo stesso una indubbia

tutela patrimoniale per la gran parte delle famiglie italiane, che hanno investito il risparmio di una o più generazioni nell'abitazione principale e/o secondaria.

Secondo le previsioni di Nomisma, "il quadro complessivo che si delinea per il prossimo triennio è di prosecuzione della fase di difficoltà del mercato, con una flessione dei prezzi a valori reali, a cui corrisponde una sostanziale stabilità in termini nominali" (Ivi, 81). In questo quadro difficoltoso, "Milano e Roma si confermano le realtà verso cui sono prevalentemente, se non addirittura esclusivamente, concentrati gli investimenti immobiliari" (Ivi, 18). Ciò non di meno, secondo l'OSMI, "nel I semestre 2011 il mercato immobiliare di Milano e provincia si trova immobilizzato nella fase congiunturale di stagnazione che lo ha caratterizzato nell'ultimo triennio" (Osmi 2011, 1), né appaiono realistici segnali di miglioramento nel secondo semestre.

3.2 La dinamica settoriale di prezzi e rendimenti

Guardando più da presso alla dinamica settoriale delle grandezze di mercato, e considerando per semplicità la sola distinzione tra settore residenziale e corporate, si riscontra in generale nel 2011 un divario crescente tra prezzi di offerta e di domanda, un allungamento dei tempi di vendita e una diminuzione degli scambi in rapporto al patrimonio edilizio esistente.

Il rapporto Nomisma sul mercato dei maggiori capoluoghi italiani, riferito al 2° quadrimestre 2011, conferma la maggiore tenuta delle città nel settore residenziale a confronto con i centri minori. Il fattore demografico sembra essere il principale sostegno della domanda nei capoluoghi. Nomisma fissa al 2° semestre 2008 l'inversione di tendenza dei prezzi delle abitazioni nei 13 maggiori centri e, da allora, il calo medio è stato del 7,3% in termini nominali e del 14% in termini reali. Nel settore degli immobili d'impresa la fase recessiva inizia nel primo semestre 2009 e, dopo oltre due anni, si è accumulato un calo del 6,5% sui prezzi nominali (12% sui prezzi reali). Per gli edifici direzionali il calo è dovuto anche al processo di razionalizzazione degli spazi di lavoro (Nomisma 2011, 32).

L'agenzia del Territorio, nel suo rapporto riferito al 2° trimestre 2011, rileva tra le grandi città i cali maggiori del numero

di compravendite a Palermo (-8,5%), Napoli (-7,5%) e Roma (-7,3%); il calo più contenuto è quello di Bologna, (-1,2%). Le compravendite di case sono in crescita a Milano, (+2,9%), Genova (+2,7%), Torino (+1,5%) e Firenze (+0,9%) (Agenter 2011, 9). Nel settore corporate la contrazione dei volumi di scambio è significativa rispetto ai picchi registrati nel 2005 e nel 2006. Tuttavia nelle maggiori città gli andamenti sono molto differenziati, anche a causa del piccolo numero di transazioni che si registrano in un trimestre. Per esempio a Milano, nel primo semestre 2011, gli investimenti registrano un forte incremento che si deve però alla cessione da parte di Prelios Sgr dell'immobile Rinascente di Piazza del Duomo per 472 milioni.

In generale la possibilità di trasformare gli immobili in denaro alle condizioni di mercato resta maggiore a Milano che altrove, in particolare nel segmento residenziale. La rilevazione dei prezzi a cura di OSMI Borsa immobiliare mostra in città nel 1° semestre 2011 un calo delle compravendite residenziali (-0,9%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, meno accentuato però del calo registrato nei comuni della provincia (-2,5%) (OSMI 2011, 1). Il prezzo medio di un appartamento nuovo o ristrutturato in città risulta pari a 4.746 €/mq, con un incremento dell'1,4% sul secondo semestre 2010. Questo valore medio in crescita si deve soprattutto all'effetto di traino delle case di pregio nella cerchia dei bastioni (+3,3%), con punte di incremento nei paraggi del progetto Porta Nuova (+11,6%). Al contrario, rispetto a cinque anni fa, "i canoni di locazione cittadini hanno sperimentato ridimensionamenti assai significativi, mediamente in città si rileva una diminuzione del 12,9%". (OSMI 2011, 5).

La quotazione media degli immobili d'impresa in città (2.748 €/mq) cresce dello 0,6% nel corso del primo semestre 2011, con punte oltre il 3% in zona Fiera (Ivi, 6). I canoni di locazione sono in calo da alcuni semestri, ma è in controtendenza il dato degli immobili direzionali (+14,2%) in particolare nel centro storico (+19,3%). Questi incrementi sono contraddetti da Nomisma, secondo cui nel primo semestre 2011 gli uffici a Milano perdono in media lo 0,8% del proprio valore su una base semestrale (Nomisma 2011, 167). I rendimenti da locazione sono dati in aumento del 4,9%, pure in presenza di un alto tasso di sfritto (oltre l'11%) che si deve soprattutto alle nuove costruzioni. La principale tipologia di investi-

tore in questo settore è costituita dai fondi immobiliari italiani. Sempre Nomisma esprime dubbi circa "la capacità di assorbimento dell'ingente mole di offerta tuttora in fase di sviluppo" (Ivi, 159), perché a Milano gli spazi sfitti superano il milione di metri quadri.

3.3 Le geografie del mercato milanese

Esistono geografie molteplici del mercato immobiliare milanese, che sono tuttavia accomunate dal riconoscimento di una salda struttura urbana monocentrica e radiocentrica. Le rappresentazioni più influenti di questo mercato mostrano la suddivisione della città in anelli concentrici e la mappatura per microzone a valori omogenei.

L'OSMI distingue nel capoluogo lombardo quattro anelli concentrici così nominati: centro storico, bastioni, circonvallazione, decentramento. Gli ultimi tre anelli sono ulteriormente divisi in settori (nord, sud, est, ovest). Dall'incrocio tra la maglia di anelli concentrici e le radiali risultano tredici macrosettori che costituiscono le fondamentali coordinate spaziali del mercato. Tra i comuni della provincia di Milano soltanto Cinisello Balsamo e Sesto San Giovanni sono divisi rispettivamente in cinque e sette settori. Nei comuni restanti l'OSMI distingue tre settori generici: centro, periferia e zona di pregio. A differenza dei centri maggiori, nei comuni più piccoli i prezzi sono in genere più elevati nel settore periferico, dove il patrimonio residenziale recente mostra una qualità migliore rispetto a quello del centro storico, particolarmente dove l'espansione abbia avuto caratteristiche di bassa densità.

L'OSMI divide ulteriormente il territorio comunale milanese in 65 microzone a prezzi omogenei. Ciò significa che ciascuna microzona presenta una dinamica interna omogenea dei prezzi degli immobili, anche se appartenenti a diverse categorie. La geografia delle microzone infatti non varia con la destinazione funzionale degli immobili. Così facendo il mercato urbano è segmentato in numerosi micro-mercati, dando soprattutto conto del forte influsso che il fattore posizionale esercita sui beni immobili. Le micro-zone hanno dimensioni contenute nel centro storico, dentro cioè la cerchia dei Navigli, che ne contiene otto. La dimensione media cresce per le nove microzone contenute nella cerchia dei Bastioni, per le 14 microzone contenute nella cerchia di circonvallazione ed

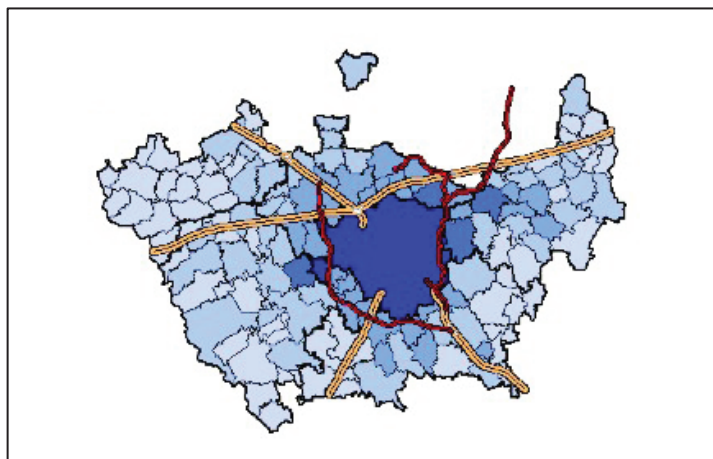
è massima, infine, per le 34 microzone del decentramento, alcune delle quali negli ultimi anni sono state suddivise in parallelo allo sviluppo di grandi progetti che hanno alterato la geografia del mercato locale (Santa Giulia, Bicocca, Pompeo Leoni). Con un criterio per molti versi analogo, anche l'Agenzia del Territorio (OMI) distingue a Milano quattro anelli concentrici (centro storico, centro, semicentro, periferia) e 55 microzone a valori omogenei.

Passando dalla griglia spaziale dei settori e delle microzone a osservare le variazioni congiunturali dei prezzi al suo interno, la più recente rilevazione OSMI (1° semestre 2011) mostra, rispetto al semestre precedente, che la dinamica positiva dei prezzi è quasi interamente localizzata in alcune microzone del settore occidentale, soprattutto in quelle prossime alla Fiera e alla stazione Garibaldi, dove sono in corso rilevanti interventi di riqualificazione urbana, mentre la dinamica negativa è localizzata in alcune microzone del settore orientale, sia per il residenziale (Cermenate-Ortles, Salomone-Bonfadini, Rogoredo-Santa Giulia), sia per il terziario direzionale. Una distribuzione analoga di incrementi e decrementi dei prezzi si osserva anche in riferimento al 1° semestre 2010 ed è la fotografia congiunturale di un mercato che appare trainato da pochi grandi interventi serviti da infrastrutture di trasporto su ferro.

A diverse reti di rilevazione dei prezzi e a diversi periodi di rilevazione corrispondono come è facile intuire differenti fotografie congiunturali. Secondo la Nota Territoriale pubblicata dall'Agenzia del Territorio, relativa al mercato residenziale del 2° semestre 2010, a Milano il numero di transazioni (NTN) è cresciuto sensibilmente nelle microzone del centro (+32%) e del semicentro Est (+31,3%). Rispetto al 1° semestre 2010 le quotazioni medie sono cresciute, in particolare nella periferia Est (+1,3%), nel centro storico (+0,8%) e nel centro (+0,9%) (Agenter 2011). Spiccano secondo la stessa rilevazione, sia per dinamicità del mercato sia per l'incremento del numero di compravendite, le zone omogenee "Castello, Melzi D'Eril, Sarpi", "Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo" e "Lambrate, Rubattino, Folli". In quasi tutte le zone, la maggior parte delle compravendite riguarda abitazioni di taglio piccolo, a fronte della prevalenza delle abitazioni medie e grandi nello stock cittadino.

Guardando al territorio provinciale, il rapporto appena cita-

to rileva che l'aumento del numero di compravendite residenziali è più marcato nella fascia di comuni che circonda il capoluogo. Anche i differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla media provinciale confermano l'impianto monocentrico del mercato metropolitano, poiché le quotazioni medie delle abitazioni sono massime a Milano e decrescono progressivamente allontanandosi dal capoluogo.



3.4 La ridefinizione dei principali attori in gioco

La rilevazione da noi effettuata mediante interviste dirette ai principali operatori immobiliari milanesi nella seconda metà del 2005 faceva emergere una rilevante discontinuità rispetto al decennio precedente. Se nella prima metà degli anni novanta, all'inizio cioè del periodo considerato dalla ricerca Mercato urbano e sfera pubblica, le imprese di costruzione erano ancora i principali attori della filiera edilizia milanese, nel 2005 esse erano divenute attori subordinati. Quelle tra loro ancora capaci di protagonismo erano state capaci di trasformarsi in promotori immobiliari con saldi agganci al mercato finanziario (Ligresti, Caltagirone), ma le figure principali erano costituite da società immobiliari quotate (Pirelli RE, Risanamento, Statuto, Beni Stabili), promotori immobiliari (Hines, Cabassi, Galotti, Europa Risorse, Coppola) e investitori (Generali, RAS, Doughty Hanson, First Atlantic, Allianz). Per nulla trascurabile era il ruolo delle cooperative edificatrici milanesi, protagoniste

di numerosi programmi integrati di intervento dal 2001 in avanti, anche nella veste di promotore. È interessante domandarsi se la recente crisi finanziaria abbia prodotto una simile discontinuità nel campo degli operatori rispetto al 2005, rispetto cioè alla fase crescente del mercato immobiliare.

Secondo Nomisma il settore delle società immobiliari quotate si è ulteriormente concentrato al punto che tre società rappresentano, nel complesso, circa l'88% del mercato secondario (Beni Stabili, IGD Immobiliare Grande Distribuzione e Prelios). Dal marzo 2007, momento di massima espansione, la quotazione di borsa delle società immobiliari è scesa nel suo complesso da 11 miliardi a 2,37 miliardi di euro (luglio 2011). Dal 2008 in avanti la capitalizzazione di queste società è risultata inferiore a quella dei fondi di investimento immobiliare quotati, che si è ridotta in modo meno drastico.

I fondi immobiliari e le SGR (società di gestione del risparmio) sono gli attori emergenti di questi anni, anche nel settore dello sviluppo, pari al 12% circa dell'asset allocation entro la fine del 2010 (Scenari immobiliari 2011, 399). Soggetti a rigidi protocolli operativi che ne limitano il ricorso alla leva finanziaria, questi veicoli attraversano la crisi con maggiori probabilità di limitare i danni, nonostante le perduranti incertezze del quadro normativo italiano in materia. Secondo Scenari Immobiliari, "nel 2010 il patrimonio dei fondi è aumentato del 7,1 per cento a 43,5 miliardi di euro, di cui il 18 per cento in capo ai fondi retail e il resto a quelli riservati. Nonostante le difficoltà del mercato immobiliare (con conseguenti svalutazioni da parte degli esperti indipendenti) tutti i tipi di fondo hanno registrato performance positive" (Ivi, 398). Molti rilevanti patrimoni immobiliari passano da gestioni ordinarie alle SGR, che offrono agli investitori maggiori possibilità di comparazione delle prestazioni degli asset. Secondo un recente rapporto, i 163 fondi censiti da Assogestioni entro giugno 2011 "hanno un patrimonio pari a 24.334,4 milioni di euro, con un incremento rispetto a dicembre 2010 del 4,5% (+9,8% a un anno e +21,3% a tre anni)" (Assogestioni/IPD 2011, 1). Benché non siano disponibili dati dettagliati sulla distribuzione geografica degli immobili, la maggiore concentrazione, sia per i fondi riservati sia per quelli retail, si registra nelle regioni

del Nord Ovest (47,3%), seguite dal Centro (32%) (Ivi, 5). Le grandi aree metropolitane, in particolare Roma e Milano, sono le principali piazze d'investimento dei fondi.

Il gruppo dei promotori immobiliari ha subito un processo di riduzione selettiva che tende a premiare sia chi è presente da più tempo nel mercato milanese, sia chi vi opera con maggiore professionalità. Chi è entrato nel mercato da outsider nel decennio precedente, beneficiando di un accesso al credito quasi indiscriminato, ha subito i maggiori contraccolpi della crisi, anche senza considerare l'influsso delle inchieste giudiziarie sui cosiddetti "furbetti del quartierino". Più di un promotore da noi intervistato nel 2005 è ancora oggi impegnato su progetti che erano allora in gestazione. È il caso di Hines con il progetto Porta Nuova, di CityLife con il progetto omonimo, di Cabassi con Milanofiori Nord, di EuroMilano con Cascina Merlata, di Europa Risorse con Maciachini Center, di Risanamento con Santa Giulia, di Aedes con Adriano. Tra coloro che sono entrati più di recente nel mercato milanese delle aree di sviluppo segnaliamo Davide Bizzi, acquirente del comparto ex Falck a Sesto San Giovanni, e IBP, società del gruppo Stilo che sviluppa diverse aree a Segrate. In termini generali si confermano sia la scarsa apertura del mercato agli operatori internazionali, nonostante le attese degli anni migliori del ciclo, sia la debole capacità di rappresentanza e di coordinamento delle iniziative da parte degli organismi associativi. La durata imprevedibile delle operazioni di sviluppo sembra essere il principale ostacolo sia per la presenza di operatori esteri sia per una programmazione concertata che incentiverebbe la cooperazione tra gli operatori e rafforzerebbe il ruolo delle associazioni di categoria.

Storicamente più strutturato è il mondo delle cooperative edificatrici milanesi e lombarde, le quali hanno come principali (ma non esclusivi) riferimenti associativi Federabitazione Lombardia e Legacoop Abitanti Lombardia. Le due associazioni raccolgono cooperative che differiscono nelle modalità operative. Quelle aderenti a Legacoop Abitanti sono in buona parte patrimonializzate e possono quindi ricorrere al credito bancario, quelle aderenti a Federabitazione raccolgono invece dai soci la quasi totalità delle risorse finanziarie per gli interventi. Il modello Legacoop Abitanti è caratterizzato in anni recenti da fusioni societarie e dal-

la creazione di consorzi, in grado di sostenere interventi di dimensioni rilevanti (E.co.polis, Edificatrice Ferruccio De Gradi, Consorzio Cooperativo Ca’ Granda). Federabitazione opera a Milano e provincia attraverso CCL Consorzio Cooperative Lavoratori.

3.5 Un’offerta consistente nelle more dei PGT

Non è semplice quantificare l’offerta di nuova edificazione presente a Milano e nei comuni limitrofi per almeno due ragioni: numerosi comuni, compreso Milano, devono ancora dotarsi degli strumenti generali di pianificazione secondo la legge regionale 12/2005; l’offerta residua dei vecchi piani regolatori generali e degli strumenti attuativi parziali è talvolta più teorica che reale, a fronte degli ostacoli di varia natura che bloccano per periodi di tempo indefiniti lo sviluppo delle aree. Da alcuni anni Assimpredil implementa, attraverso un sistema di convenzioni con Enti pubblici e privati, un database informatizzato sulle trasformazioni edilizie (e-mapping) finalizzato sia al monitoraggio sia alla simulazione di alcune ipotesi di sviluppo. Servendosi del database e-mapping, Assimpredil ha stimato in un recente rapporto la superficie lorda di pavimento (Slp) in arrivo sul territorio comunale milanese nei prossimi tre anni da una variegata famiglia di strumenti attuativi e di titoli abilitativi: Programmi integrati di intervento, zone B2 del Piano regolatore vigente, Piani attuativi, Piani particolareggiati, Piani di lottizzazione, Dichiarazioni di inizio attività e Permessi di costruire (Assimpredil/Ance, Cresme, 2011).

La sintesi dei dati raccolti e verificati da Assimpredil è contenuta nella **TAB 1**. Il totale della Slp immediatamente realizzabile (e per una parte già in cantiere) non è irrilevante. Questo quantitativo di Slp è concentrato in modo particolare nel settore urbano settentrionale per quanto riguarda il residenziale (38,3% del totale), ma soprattutto per quanto riguarda il terziario (56,2% del totale). Con riferimento a un dato non di molto inferiore, Nomisma nota che a Milano «gli spazi sfitti del terziario superano abbondantemente il milione di mq (...). I quasi 500.000 mq previsti nel prossimo triennio (...) rappresentano un dimensionamento che appare non coerente con le condizioni di contesto» (Nomisma 2011, 24). Gli effetti della crisi sul sistema delle imprese avrà l’effetto

Macrosettore	Residenza (mq)	Terziario (mq)	Altro (mq)	Totale (mq)
Centro Storico	106.925	25.605	19.414	151.944
Settore Est	376.985	80.538	244.190	701.713
Settore Nord	1.121.940	367.418	727.025	2.216.383
Settore Ovest	468.809	88.012	447.957	1.004.778
Settore Sud	854.730	92.340	221.402	1.168.472
Totale (Mq)	2.929.389	653.913	1.659.988	5.243.290

di razionalizzare l’uso degli immobili attualmente occupati, rinviando le scelte di ampliamento e di trasferimento. Dietro le tendenze alla concentrazione vi sono anche riflessioni sui costi gestionali in quanto la professionalizzazione della gestione immobiliare rende meglio visibile il potenziale di efficienza delle superfici (Crédit Suisse 2011). Alcuni operatori da noi intervistati segnalano la difficoltà di trovare conduttori per immobili direzionali di recentissima costruzione. A questo ammontare di Slp, che può essere considerato il residuo del piano regolatore vigente, si aggiunge la nuova previsione edificatoria del Piano di governo del territorio (Pgt). Come è noto il piano, approvato dall’amministrazione comunale uscente nel febbraio 2011, non è mai stato pubblicato ed è in corso di revisione. La nuova amministrazione comunale sta riesaminando le osservazioni al documento adottato in consiglio comunale nel luglio 2010. In occasione di un convegno promosso nel dicembre 2010 dall’Associazione Interessi Metropolitani e da Scenari Immobiliari, l’architetto Gaetano Lisciandra ha stimato la Slp complessivamente generata dal Pgt adottato. I dati sintetici da lui ricavati sono riportati nella tabella **TAB 2**. Su un orizzonte temporale di medio periodo, il piano adottato avrebbe generato circa 9,4 milioni di metri quadri di Slp, che non è possibile articolare per funzioni in quanto il piano assume un principio di indifferenza

Ambiti/aree	Slp generata	Slp accoglibile	Traslazioni
Aree a pertinenza indiretta	2.064.691	0	2.064.691
ATIPG	644.843	644.843	0
ATU - Autosufficienti	1.607.918	1.607.918	0
ATU - Esportatori	253.665	180.000	73.665
ATU - Importatori	2.151.112	3.333.520	-1.182.408
Totale parziale	6.722.229	5.766.281	955.948
ATP/PCU	2.682.389	268.239	2.414.150
Totale generale	9.404.618	6.034.520	3.370.098

(TAB 1)

La sintesi dei dati raccolti e verificati da Assimpredil.

Fonte: Assimpredil/Ance, Cresme (2011), p. 228.

(TAB 2)

In occasione di un convegno promosso nel dicembre 2010 dall’Associazione Interessi Metropolitani e da Scenari Immobiliari, l’architetto Gaetano Lisciandra ha stimato la Slp complessivamente generata dal Pgt adottato.

Fonte: Lisciandra 2010, tabella n. 3.

funzionale. Questo ammontare di SIp include in minima parte il residuo del piano regolatore vigente (costituito da piani attuativi già approvati), ma è per la gran parte da sommare ai 5,2 milioni di metri quadri stimati da Assimpredil. Nello scorso mese di ottobre Ada Lucia De Cesaris, neo-assessore milanese all'Urbanistica, ha sottoposto alla Giunta un Documento politico di indirizzo per il governo del territorio. In materia di capacità edificatoria l'assessore ritiene che si debba "recuperare una dimensione di concreta ed effettiva fattibilità delle trasformazioni, che superi le attuali previsioni, di fatto inattuabili, attraverso l'individuazione di indici di edificabilità che siano compatibili con la città e i suoi tessuti urbani" (Comune di Milano 2011, 5). In particolare l'assessore propone la revisione degli indici edificatori connessi al sistema perequativo del Parco Agricolo Sud Milano; la riduzione degli indici di edificabilità e delle possibilità di densificazione per gli Ambiti di Trasformazione Urbana e la limitazione delle potenzialità edificatorie nella città consolidata (ibidem). Mentre scriviamo, una bozza del piano è stata presentata al consiglio comunale dalla quale si evince una forte riduzione della capacità edificatoria, fino al 60% negli ambiti di trasformazione urbana, con quote maggiori di edilizia sociale. L'indice perequativo applicabile alla città consolidata si riduce da 0,5 a 0,35 mq/mq facendo salvo il principio di indifferenza funzionale (intervento in c:c. dell'ass. De Cesaris, 20 febbraio 2012).

La ricognizione della nuova offerta immobiliare deve considerare anche quella che si genera sul territorio dei comuni di prima cintura, perché tale offerta è in buona misura competitiva con quella presente nella periferia storica milanese e deve essere perciò considerata parte integrante di un mercato metropolitano. Il nostro censimento parziale ha assunto il comune capoluogo e la prima cintura come un campo articolato, ma sufficientemente unitario. Abbiamo concentrato l'attenzione sui grandi progetti e cantieri, uno spaccato del mercato definito da un'estensione minima di superficie lorda: superiore a 30mila mq nel capoluogo, superiore a 60mila mq nei comuni di cintura. Per ciascun progetto/cantiere di questo paniere abbiamo compilato un record con i seguenti dati: superficie territoriale, superficie lorda di pavimento, destinazioni d'uso, promotore/proprietario, progettista, strumento attuativo, stato di avanzamento, presenza di conflitti,

grado di accessibilità. Pur trattandosi della ricognizione parziale di un quadro in aggiornamento, con nuove iniziative che si avviano, altre che mutano fisionomia, essa offre lo spaccato significativo di una dimensione del cambiamento territoriale incentrata sui grandi progetti.

Nel capoluogo 42 tra progetti e cantieri generano una superficie lorda di pavimento pari a circa 5,3 milioni di metri quadri. Quasi la metà di questi progetti e cantieri (44%) sono Programmi integrati di intervento. Prima per dimensione tra le destinazioni d'uso è la residenza (49% tra libera, convenzionata e sociale). Seguono il terziario (16%), il commerciale (4%), il produttivo (4%) e il ricettivo (3%). Le restanti destinazioni sono state classificate sotto la voce "altro" (24%).

Nei comuni di cintura 22 tra progetti e cantieri generano superficie lorda pari a 4,8 milioni di metri quadri. Anche in questo caso la residenza prevale, ma in percentuale assai minore (31% tra libera e convenzionata); seguono il terziario (23%), il produttivo (16%), il commerciale (14%), il ricettivo (3%). La voce "altro" si riduce al 13% del totale.

Nei documenti del Pgt approvato a Milano abbiamo individuato 28 tra ATU, ATPG e PA superiori a 30mila mq di superficie lorda, per complessivi 6 milioni di mq. Nei piani urbanistici generali dei comuni di cintura (vigenti, approvati oppure in fase istruttoria) abbiamo individuato dieci ambiti di trasformazione con una superficie lorda superiore a 60mila mq, pari a 1,4 milioni di metri quadri. Come si è detto, in molti casi le destinazioni d'uso del suolo non sono ancora state determinate in via definitiva e lo saranno in sede di pianificazione attuativa.

Nei progetti e cantieri da noi censiti, il mix funzionale che ricorre con più frequenza è costituito da residenza, terziario e commercio (32% dei casi a Milano, 27% dei casi nei comuni di cintura). La quota di progetti e cantieri monofunzionali è più elevata nei comuni di cintura (45% dei casi) che nel capoluogo (37% dei casi). Le riqualificazioni monofunzionali riguardano in prevalenza il settore terziario.

Considerando il fatto che lo stock immobiliare esistente nel mercato milanese è residenziale per il 78%, se ne trae la conclusione che i grandi progetti da poco conclusi e in corso di realizzazione concorrono a rendere più articolata l'offerta complessiva in termini funzionali. Questa tendenza è ancora più evidente nei comuni di cintura, dove solo in quattro casi lo

stock non residenziale esistente supera il 30% del totale: As-sago, Opera, Pieve Emanuele, Settimo Milanese (Assimpredil 2011, p. 90), mentre nei grandi progetti esso arriva quasi a toccare il 70%. Nel suo insieme, pur tra le incognite legate alla revisione del Pgt milanese, l'offerta in arrivo sul mercato nei prossimi anni è giudicata eccessiva da autorevoli analisti. Nomisma scrive per esempio che "l'ampliamento dei tempi di vendita e locazione, dello sconto praticato in sede di trattativa e del vacancy confermano la fragilità dell'attuale quadro e concorrono ad alimentare dubbi circa la capacità di assorbimento dell'ingente mole di offerta tuttora in fase di sviluppo, sia nel settore residenziale che in quello direzionale" (Nomisma 2011, p. 159). Esiste un rischio concreto di offerta eccessiva in cantiere che la situazione difficile del sistema creditizio, per effetto della crisi dei debiti sovrani, può ulteriormente aggravare.

3.6 Una domanda di città in mutamento

Gli autori del capitolo dedicato allo scenario abitativo nel rapporto su Milano della fondazione Ambrosianeum sostengono che "le famiglie italiane hanno risposto alla crisi riducendo gli investimenti nel mercato immobiliare" (Mugnano, Palvarini 2011, p. 203). Questa riduzione non si deve tanto a variazioni del fabbisogno, quanto alla combinazione di molteplici fattori: riduzione della capacità di risparmio; incertezza sulla durata della crisi economica; sostanziale tenuta dei prezzi sui livelli pre-crisi e maggiore selettività del mercato creditizio.

Il credito è un fattore decisivo nella fase attuale. Nel decennio appena trascorso il mercato dei mutui a tasso variabile, con rapporti loan to value talvolta superiori al 100%, ha sviluppato una sorta di dipendenza delle famiglie dal credito per l'accesso alla proprietà dell'abitazione (oltre il 50% delle compravendite nelle regioni settentrionali). Nel 2008 e nel 2009 si è verificato un crollo delle compravendite assistite da mutui: -35% su base nazionale (Agenzia del territorio 2011, 22) con una parziale ripresa nel 2010 (+9,4% su base nazionale). Se l'indagine di Manuel Aalbers sulla distribuzione geografica dei mutui, svolta nel 2004, non ha rilevato a Milano pratiche significative di discriminazione su base spaziale (redlining) da parte delle banche (Aalbers 2005), sarebbe

interessante verificare se oggi una maggiore selettività del credito non induca il ricorso anche a parametri spaziali nelle stime di affidabilità dei mutuatari.

La relativa facilità di accesso al credito ha reso possibile l’acquisto della casa anche a gruppi sociali senza redditi elevati. Per esempio “tra il 2004 e il 2006 la quota di mutui concessi a individui nati in stati extra-comunitari (considerando la UE a 25 paesi) è salita dal 7,4 al 10,2 per cento, per poi registrare una contrazione all’8,9 per cento nel 2007” (Bonaccorsi di Patti, Felici 2008, 6). Oltre l’80% dei cittadini extracomunitari titolari di un mutuo risiedono nelle regioni settentrionali (ibidem). Questi e altri soggetti sperimentano condizioni più difficili da superare per accedere al mercato residenziale. Bankitalia registra l’aumento delle sofferenze dei crediti erogati alle famiglie consumatrici da 9.143 milioni di euro nel 2008, a 12.830 nel 2009, a 17.539 nel 2010, a 24.250 nell’ottobre 2011 (Banca d’Italia 2011, 30)

La domanda residenziale è influenzata dai fattori demografici, la cui variazione nel tempo è difficile tuttavia da prevedere. Le analisi disponibili in materia presentano ampi margini di variazione. Se ne ricavano comunque alcune linee di tendenza utili per valutare il rischio di sovra offerta immobiliare. Elaborando i dati dell’Istat, il Cresme rileva a Milano, tra 2001e 2009, un bilancio negativo tra nati e morti (-10.376) “da attribuire ai consistenti flussi di giovani in uscita, con una netta accelerazione dei fenomeni di invecchiamento strutturale” (Assimpredil/Ance, Cresme 2011, 11). La debole crescita demografica del periodo si deve al flusso di immigrati stranieri che nel 2009 erano il 15% della popolazione milanese. L’incremento delle famiglie residenti nel capoluogo è stato più intenso di quello della popolazione, col numero medio dei componenti in calo da 2.11 nel 2001 a 1.91 nel 2009 (ibidem).

Lo scenario proposto dal Cresme alla scadenza del 2019 oscilla tra 1.329.500 e 1.335.000 abitanti complessivi, in crescita con un tasso modesto. Cresce nel capoluogo il numero di nuove famiglie con “un valore oscillante tra 634mila e 636mila unità, definendo nell’intero periodo 2009-2019 una crescita netta che va dalle 7.600 unità dell’ipotesi massima (763 famiglie all’anno) alle 6.100 dell’ipotesi minima (610 famiglie all’anno)” (Assimpredil/Ance, Cresme 2011, 20). I dati, è bene notarlo, sono al netto di estinzioni e trasferimenti.

Alle nuove famiglie corrisponderebbe una domanda di alloggi che non si rivolge però interamente all’acquisto. In parte essa si rivolge alla locazione, anche di tipo sociale. A questa domanda insorgente occorre sommare quella derivata dalla sostituzione di un precedente alloggio e da scopi di investimento. Ma occorre anche tenere presente che l’estinzione annuale di famiglie formate da persone anziane reimmetterà nel mercato milanese un cospicuo patrimonio residenziale usato, con effetti negativi sulla domanda di nuovo (ivi, 24). Sempre il Cresme elabora, soltanto a livello provinciale, una stima della domanda complessiva di alloggi per il decennio 2009-2019 che comprende sia il saldo demografico attivo sia la domanda pregressa da sovrappollamento e degrado. Il fabbisogno stimato per tutta la provincia di Milano è di 282.000 alloggi nel decennio (28.000 per anno) dei quali circa il 40% rivolto al libero mercato, il 40% all’edilizia convenzionata e il 20% alla locazione. La stessa fonte aggiunge che: “nel bilancio complessivo occorre considerare anche la quota di abitazioni liberate per la scomparsa dell’anziano occupante, oltre 190mila abitazioni nell’intero periodo 2010-2019” (Ivi, 68).

Il settore statistica del Comune di Milano sul periodo 2009-2019 formula tre scenari demografici **(TAB 3)**. Lo scenario a fecondità crescente e migrazione massimizzata è l’unico positivo e corrisponde a un incremento di 12.290 famiglie nel decennio (1.230 famiglie aggiuntive per anno).

Persone	2009	2019	Δ
Fecondità crescente e migratorietà massimizzata	1.299.241	1.324.438	+25.197
Fecondità stabile e migratorietà estrapolata	1.291.255	1.237.465	-53.790
Fecondità decrescente e migratorietà estrapolata	1.289.332	1.218.906	-70.426
Famiglie	2009	2019	Δ
Fecondità crescente e migratorietà massimizzata	624.845	637.135	+12.290
Fecondità stabile e migratorietà estrapolata	620.977	596.419	-24.558
Fecondità decrescente e migratorietà estrapolata	620.040	587.473	-32.567

A fronte di circa 1.300.000 residenti a Milano nel 2009, il Pgt adottato nel 2010 è stato dimensionato su 1.569.155 abitanti, un incremento netto di 262.594 abitanti (Lisciandra 2010, tabella 5), senza considerare i premi volumetrici per il social housing e per l’edilizia bioclimatica. Come appare evidente dalle previsioni demografiche riportate, il dimensionamento del piano adottato non ha nulla a che vedere con il tasso di crescita della popolazione milanese. Il piano si è fondato sul presupposto implicito che l’offerta crea la domanda. Così il dimensionamento del volume edificabile diventa la variabile indipendente dalla quale si ricava la stima della futura popolazione residente, e non viceversa.

La popolazione milanese sta cambiando e, con essa, cambiano sia la domanda residenziale sia la domanda dei servizi di interesse pubblico. I flussi in uscita di popolazione giovane dal capoluogo (ma non solo) accelerano il tasso di invecchiamento, i flussi in ingresso di popolazione immigrata, con tassi di natalità più elevati, rendono Milano una città multietnica e multiculturale alla pari con altre capitali europee. Anziani, immigrati in età lavorativa e residenti temporanei rivolgono al mercato una domanda di alloggio non convenzionale e considerano attrattiva la buona dotazione di servizi pubblici e privati della città compatta. Molti sono coloro che cercano soluzioni abitative temporanee, ma sono obbligati a considerare l’acquisto

(TAB 3)

Il settore statistica del Comune di Milano sul periodo 2009-2019 formula tre scenari demografici .

Fonte: Comune di Milano, Settore Statistica e S.I.T in collaborazione con la Facoltà di Scienze Statistiche di Milano-Bicocca.

in mancanza di reali alternative. Il rapporto della fondazione Ambrosianeum afferma che la città è «sempre più bisognosa di una seria politica per la sostenibilità economica dell’abitare nel cuore dell’area metropolitana». (Mugnano, Palvarini 2011, 218). Il maggiore ostacolo per soddisfare la domanda locativa è il costo del suolo edificabile, che traduce il problema della costruzione di alloggi in affitto in un problema di tipo finanziario allo stato attuale quasi privo di soluzioni. In termini urbanistici gli standard e le opere di urbanizzazione non possono essere più solo quelli pensati per la famiglia con bambini in età scolare. Lo stesso termine “standard”, entrato nel lessico urbanistico col decreto ministeriale n.1444 del 1968, rimanda a una società urbana dai connotati omogenei che si fatica a riconoscere nella Milano attuale.

3.7 La concentrazione spaziale degli investimenti

Milano dal punto di vista immobiliare è un doppio mercato. Il primo mercato è quello interno alla cerchia dei bastioni. Trainato dalla domanda affluente, esso contiene uno stock pregiato con poche possibilità residue di espansione. Il secondo mercato ha la forma di una ciambella i cui contorni sfumano nei comuni di cintura, senza una relazione diretta coi confini amministrativi. Esso contiene aree di sviluppo che ricalcano la geografia del sistema manifatturiero fordista e dei grandi impianti urbani novecenteschi (scali ferroviari, ortomercato, caserme, fiera).

La crisi accentua la divaricazione tra i due mercati milanesi. Il primo mostra andamenti positivi di prezzi e compravendite, con effetti di spillover che investono quartieri limitrofi (Porta Nuova). Il secondo è in una fase stagnante con una maggiore vivacità della direttrice nord occidentale.

La selezione operata dalla crisi privilegia gli investimenti nel nucleo centrale della regione urbana. La crisi, in altri termini, mette in risalto un monocentrismo del mercato immobiliare milanese che la lunga fase espansiva aveva fatto passare in secondo piano, alimentando addirittura la falsa illusione di superarlo definitivamente. La retorica del “nuovo centro” risale nel tempo fino al progetto di Antolini per il Foro Bonaparte, riprende voga nel secondo dopoguerra col centro direzionale degli Architetti Riuniti e torna con insistenza nella strategia di marketing dei quartieri Bicocca e Santa Giulia.

La parabola declinante di quest’ultimo progetto (ideato non a caso da un outsider del chiuso mondo immobiliare milanese) si legge anche come un effetto della irresistibile forza centripeta che la crisi imprime alla dinamica del mercato urbano. La capacità di attrazione del centro sulle funzioni pregiate è così forte che neppure la Fiera ha voluto né saputo abbandonarlo del tutto, conservando parte degli spazi espositivi al Portello. Alla distanza dal centro corrisponde un gradiente di criticità realizzativa, soprattutto nel caso dei progetti multifunzionali. Questo è quanto si osserva attraverso il campione di progetti che abbiamo censito. Si può tuttavia sostenere che la capacità di attrazione della città radiocentrica è rafforzata, ma non determinata dalla crisi. Il centro di Milano funziona come un porto che, in caso di tempesta, offre un maggiore riparo agli investimenti sia in termini di rischio che di rendimento.

Alla logica della concentrazione aderiscono gli operatori privati ma non solo. Molti sono gli attori pubblici che concentrano i propri investimenti nel nucleo della regione urbana. Regione Lombardia ha scelto di rafforzare il polo istituzionale nei pressi della stazione Centrale. Fondazione Fiera, come dicevamo, sceglie di mantenere un forte presidio urbano. Gli atenei, che formulano strategie immobiliari sempre più esplicite, immaginano nuovi campus urbani (Statale a Bicocca, Politecnico a Bovisa) oppure l’ampliamento degli insediamenti centrali (Bocconi, Cattolica). Gli ospedali promuovono processi di ristrutturazione e di potenziamento dei poli urbani (Niguarda, Policlinico). Il dibattito sul trasferimento del palazzo di giustizia è arenato. Expo 2015 sta tutto dentro i confini amministrativi del capoluogo, anche se il Comune di Milano ha perso quote di controllo dell’operazione.

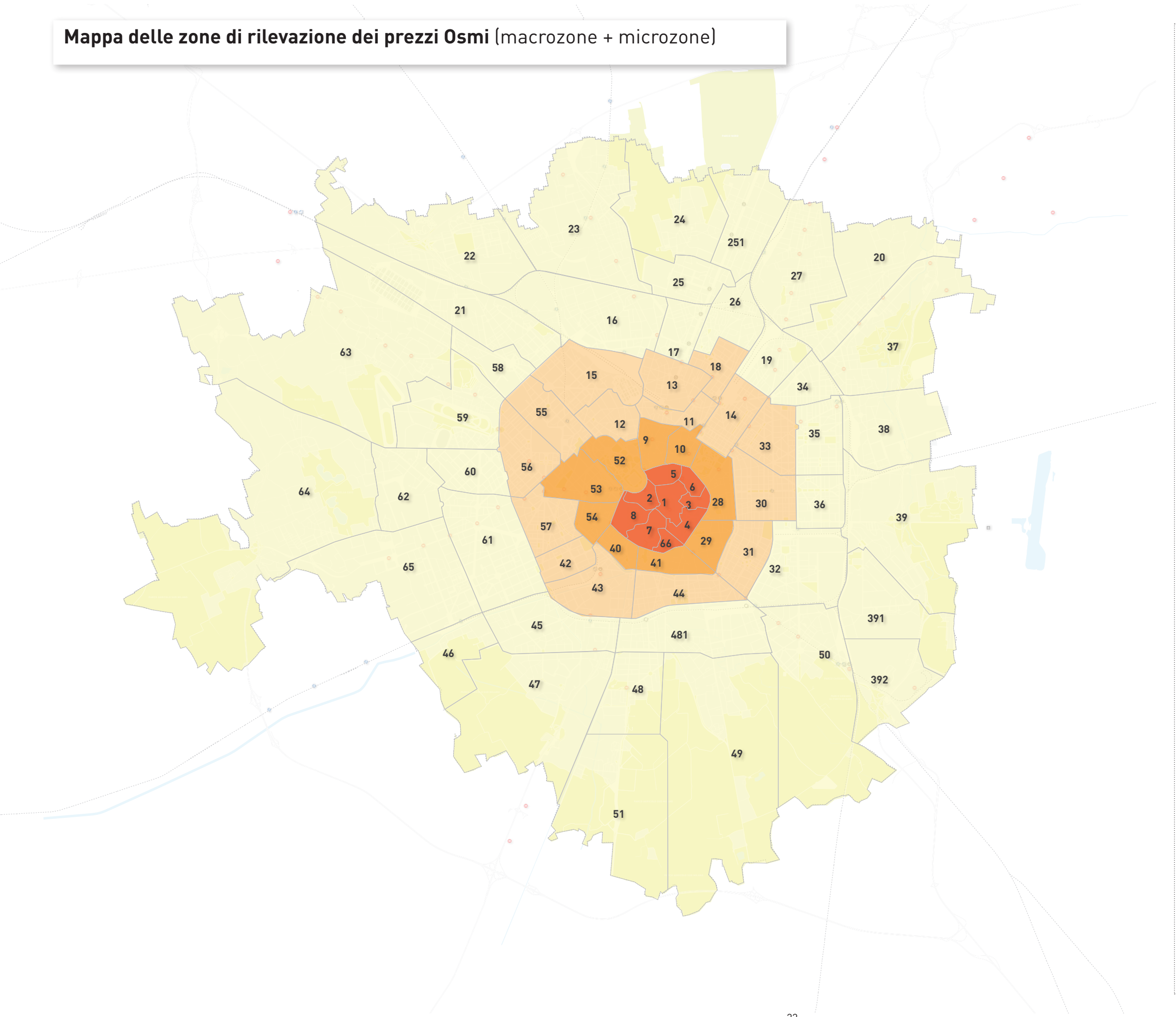
La tendenza centripeta del mercato ha notevoli implicazioni di governo che, tanto per cominciare, rendono dubbia la strategia degli epicentri dichiarata dal Piano di governo del territorio. Se Milano tende a restare la città monocentrica e radiocentrica che è stata nei secoli, allora una presa d’atto è la conseguenza necessaria. La politica dei grandi progetti urbani non è adatta alla congiuntura. Si può forse ricordare che il decollo di Bicocca nei primi anni novanta, un altro periodo di crisi per il mercato immobiliare, fu possibile a condizione di paralizzare le iniziative concorrenti. Più realistico degli interventi di sostituzione radicale in periferia appare il

completamento dei numerosi comparti presenti all’interno e ai margini della città consolidata, insieme alla manutenzione straordinaria dello stock edilizio costruito in fretta e furia negli anni del boom economico. Mentre il centro della città è divenuto inaccessibile alla domanda di famiglie del ceto medio e di imprese che non siano a elevato valore aggiunto, lo spazio metropolitano è la condizione di esistenza per una città che sia capace di mantenere la varietà sociale delle popolazioni che vi risiedono. Questo spazio dovrebbe adeguarsi maggiormente in termini di offerta al carattere della domanda di famiglie e imprese, che devono essere considerate in una prospettiva immobiliare come conduttori a lungo termine, in grado di assicurare non solo nelle fasi di euforia la riproduzione del capitale investito nel mattone.

Fonti e riferimenti bibliografici

Aalbers M.B. (2005) “Geografie sociali del credito immobiliare: Le disuguaglianze di accesso all’offerta di mutui a Milano”, Archivio di Studi Urbani e Regionali, 36 (84), pp. 37-63.
Agenzia del Territorio (2011), Rapporto immobiliare 2011. Il settore residenziale, in collaborazione con ABI, Roma.
Assimpredil/Ance, Cresme (2011), Milano 2011: misure per la costruzione della metropoli. Mercato, real estate, urbanistica e trasformazioni urbane, 1° rapporto congiunturale, Milano.
Assogestioni (2011), Fondi immobiliari italiani, Rapporto periodico, 1° semestre 2011, Milano.
Banca d’Italia (2011), Supplementi al bollettino statistico. Indicatori monetari e finanziari, n. 40.
Bonaccorsi di Patti E., Felici R. (2008), “Il rischio dei mutui alle famiglie in Italia: evidenza da un milione di contratti”, Questioni di economia e finanza, paper n. 32, Banca d’Italia, Roma.
Centredil – ANCE Lombardia, Scenari immobiliari (2007), Vent’anni di mercato immobiliare e territorio in Lombardia, 10° rapporto sul mercato immobiliare in Lombardia, Milano.
Credit Suisse (2011), Mercato immobiliare 2011. Fatti e tendenze, Zurigo.
Jones Lang LaSalle (2010), Mapping the world of transparency. Uncertainty and risk in real estate, Global Real Estate Transparency Index.
Lisciandra G. (2010), I numeri del Pgt, relazione al convegno «Il nuovo PGT: conseguenze e impatti sulla città e sul mercato immobiliare», Milano, Palazzo Giureconsulti, 1° dicembre.
Mugnano S., Palvarini P. (2011), “La crisi economica e Milano: uno scenario abitativo a rischio”, in Lodigiani R. (a cura di), Milano 2011. Dentro la crisi e oltre: dare gambe alla speranza, Franco Angeli, Milano, pp. 199-219.
Nomisma (2011), Osservatorio sul mercato immobiliare, Rapporto periodico, vol. 2, Bologna.
OSMI (2011), Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, n. 39, Milano.
Scenari immobiliari (2011), I fondi immobiliari in Italia e all’estero, Rapporto riservato, Milano.

Mappa delle zone di rilevazione dei prezzi Osmi (macrozone + microzone)



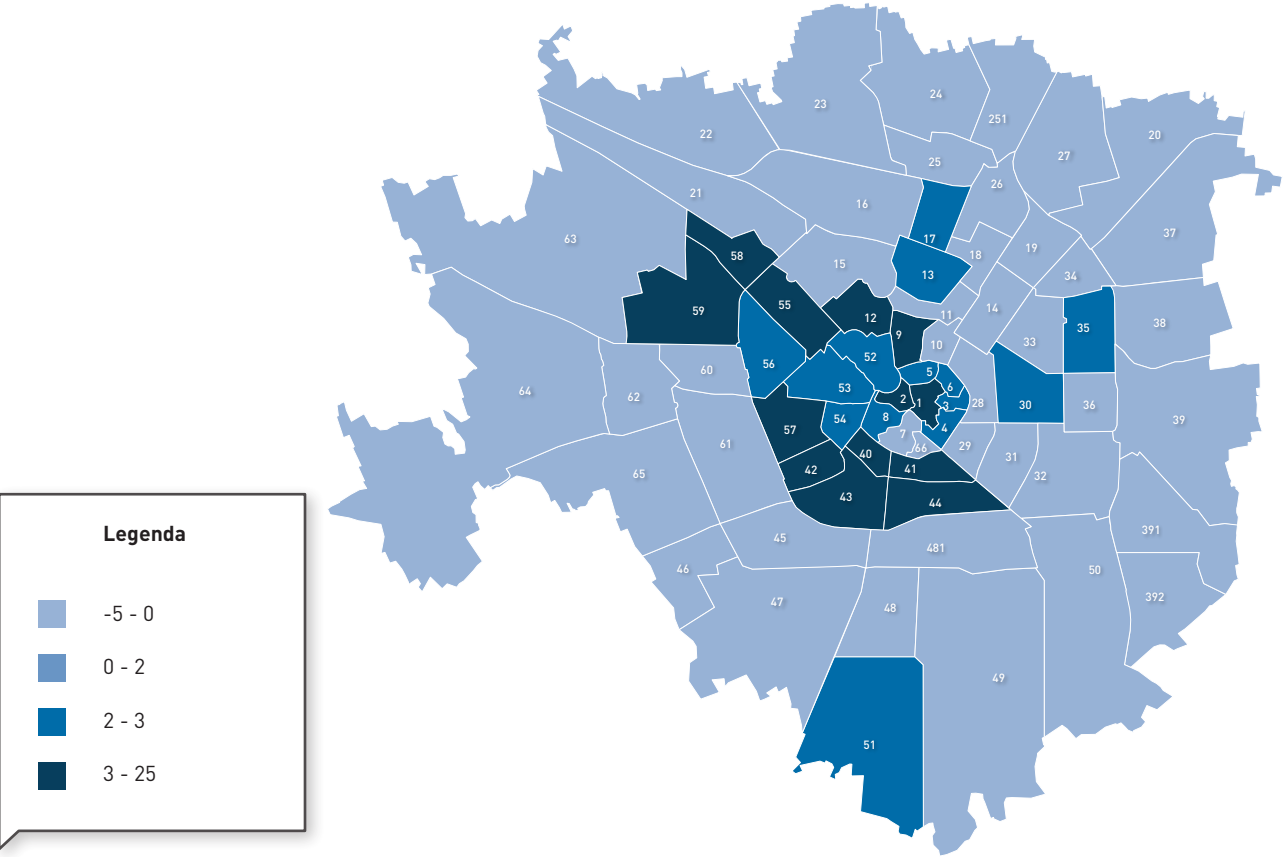
Legenda

- Centro storico
- Bastioni
- Circonvallazione
- Decentramento
- Confine Microzone
- 33 Numerazione Microzone

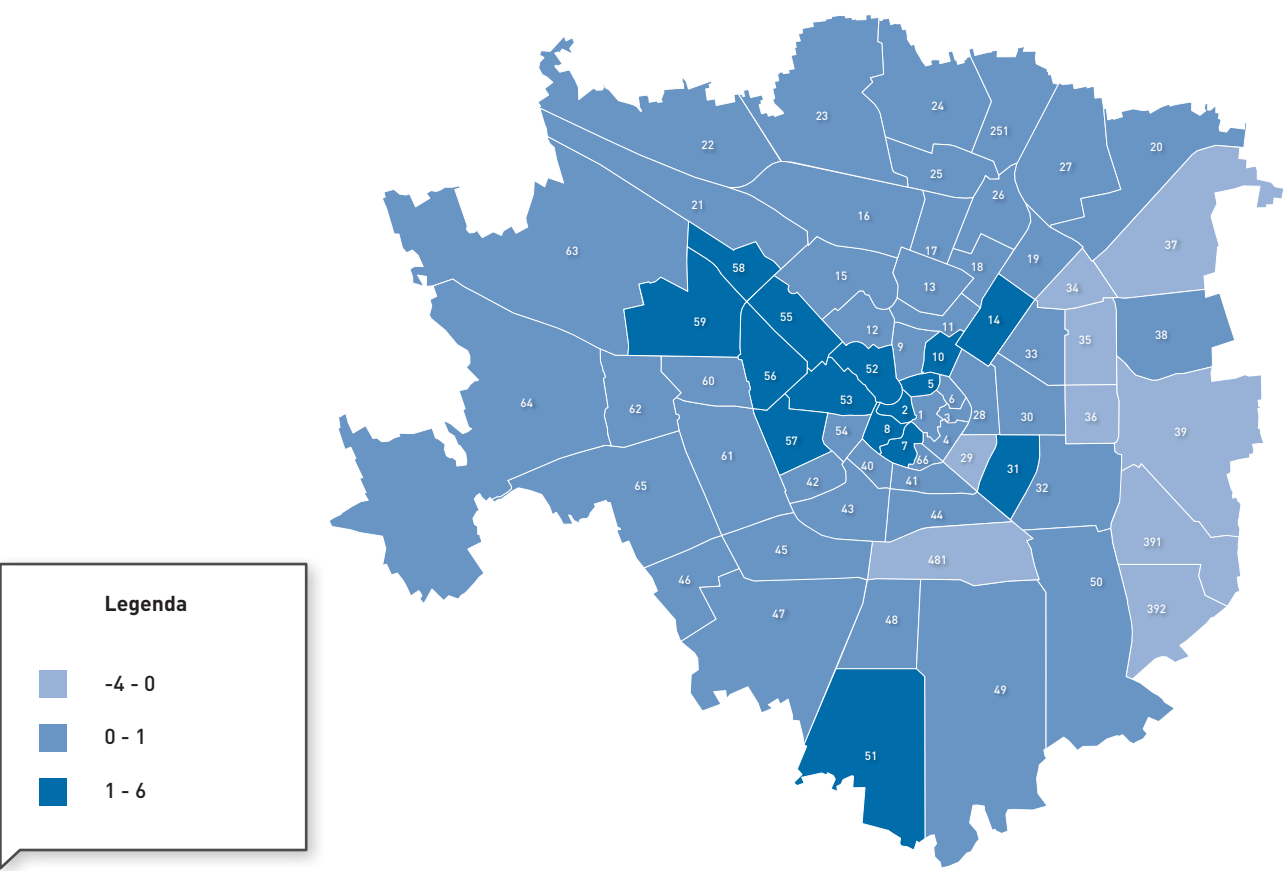
Mappa delle zone di rilevazione dei prezzi Osmi (microzone)



Geoprice Osmi - Appartamenti Vecchi, variazione % prezzi su semestre precedente (giugno 2011)



Geoprice Osmi - Uffici Direzionali, variazione % prezzi su semestre precedente (giugno 2011)



Geoprice Osmi - Appartamenti Nuovi, variazione % prezzi su semestre precedente (giugno 2011)

