

Mercato immobiliare lombardo: i dati nello studio ANCE Lombardia-Cresme

6 Giugno 2011

Lo scenario del mercato immobiliare residenziale e non residenziale in Lombardia, il ruolo di Expo 2015, l'integrazione tra edilizia e servizi sono i temi al centro della terza edizione del rapporto, a cura di ANCE Lombardia e CRESME, "**Il mercato immobiliare in Lombardia 2011**", presentato oggi in occasione dell'EIRE 2011.

Ha aperto i lavori l'Arch. **Luigi Colombo**, Presidente di ANCE Lombardia; alla presentazione dei risultati dello studio, a cura dell'Arch. **Lorenzo Bellicini**, Direttore di CRESME, ha fatto seguito una tavola rotonda moderata dal Dott. **Giorgio Santilli**, giornalista de "Il Sole24Ore", che ha visto la partecipazione del Dott. **Claudio Artusi**, Amministratore Delegato di Citylife, del Dott. **Manfredi Catella**, Amministratore Delegato di Hines Italia, del Dott. **Cesare Ferrero**, Country Manager di BNP Paribas Real Estate Italia, del Dott. **Alessandro Pasquarelli**, Amministratore Delegato di Euromilano e del Dott. **Giampiero Schiavo**, Amministratore Delegato di Castello SGR.

Dai dati contenuti nello studio emerge che **nel 2010 il fatturato del mercato immobiliare in Lombardia vale 22,7 miliardi di euro**, di cui 18,2 provenienti dal settore residenziale e 4,4 da quello non residenziale. Dopo il "massimo storico" raggiunto dal mercato lombardo nel 2006 (con un giro d'affari record di poco inferiore ai 40 miliardi di euro), nel 2007 si è avuto un primo contenuto calo del fatturato (-3,4%), a cui sono però seguiti due anni consecutivi con contrazioni a doppia cifra (-17,8% nel 2008 e -23,7% nel 2009). **Il 2010 si è chiuso ancora in campo negativo (-5,9%)**: dal 2006 il giro d'affari del mercato immobiliare lombardo si è ridotto di circa 44 punti percentuali, corrispondenti a una **perdita di 17,3 miliardi di euro di fatturato**.

Nel 2010 sono ancora in calo sia gli investimenti nel comparto residenziale (-4,4%) che quelli nel terziario-produttivo (-11,5%). Si rileva però una tendenza alla stabilizzazione, accompagnata da primi segnali di ripresa, soprattutto sul fronte del mercato abitativo nei capoluoghi di provincia.

LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

La **lieve crescita del numero di compravendite residenziali** registrata nel 2010 è il dato più positivo a disposizione, che interrompe un triennio particolarmente difficile per il mercato immobiliare lombardo. **La ripresa ha riguardato però solo i comuni di capoluogo (+4,7%)** mentre negli altri comuni si è registrata un'ulteriore lieve flessione dello 0,6%.

La crescita interessa in primo luogo Milano, che da sola rappresenta il 64% delle transazioni in Lombardia: a Milano le compravendite tornano a sfiorare nel 2010 le 19.000 unità, con un incremento delle transazioni di circa 1.200 abitazioni in più rispetto al 2009 (+6,7%); in crescita anche a Brescia (+6,8%). A Mantova (+41%) e Sondrio (+29%) si registra un vero e proprio salto di scala. Compravendite in aumento anche a Cremona (+4,4%), stabili a Monza (+0,5%). Restano momentaneamente fuori dalla ripresa Bergamo (-8,9%) e Lodi (-8,3%), che nel 2009 avevano segnato un anomalo "rimbalzo", Pavia (-9,3%), Varese (-3,7%), così come Como e Lecco (-1,6% e -0,2%).

Per quanto riguarda i **prezzi del residenziale**, i dati dell'Agenzia del Territorio degli ultimi quattro anni mostrano una modesta crescita nei comuni capoluogo fino al secondo semestre 2008, con un evidente rallentamento a partire dal primo semestre del 2009 e una tendenza alla stabilizzazione. **Nel 2010 si registra invece una ripresa del mercato**, con quotazioni che tornano ad aumentare, segnando un +0,8% nel primo semestre, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e un +1,6% nel secondo semestre.

Si osserva come la tenuta delle quotazioni nel secondo semestre 2010 rispetto al secondo semestre 2009 riguardi soprattutto i valori massimi nelle zone centrali (+2%) e soprattutto semicentrali (+4,6%) dei capoluoghi, mentre la flessione nei comuni minori si riferisce alle quotazioni medie, sia nelle zone centrali che in quelle periferiche. La tenuta delle quotazioni nelle zone periferiche dei principali centri urbani, dove si insedia buona parte della nuova produzione edilizia, **è un indicatore dell'appetibilità della nuova costruzione rispetto all'usato**. Allo stesso modo, la crescita delle quotazioni massime nelle aree centrali e semicentrali

delle grandi aree urbane, e di quelle semicentrali nei comuni minori, **conferma la forza della domanda di pregio e di edilizia di nuova costruzione di qualità.**

LE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI

A differenza del comparto residenziale, **quello non residenziale non ha registrato segnali positivi.** Per il quinto anno consecutivo le compravendite si sono ridotte. Il 2010 si chiude con un'ulteriore **flessione del 6,6% delle transazioni**, per effetto della quale il mercato non residenziale lombardo vede ridotto il proprio volume di scambi del 38% rispetto al 2006. Il settore commerciale assorbe il 51,5% del totale degli investimenti non residenziali, quello degli uffici il 24,5%, mentre il rimanente 24% riguarda immobili produttivi. **Il settore più colpito risulta proprio quello degli immobili a destinazione commerciale** che ha perso, dal 2006 al 2010, il 39,8% delle transazioni (-6,9% nell'ultimo anno).

Nei comuni capoluogo la caduta maggiore rispetto al picco espansivo è quello di **Milano**, che registra, tra il 2006 e il 2010, **un calo del 48,7% delle compravendite.** Ma la crisi è pesante anche a Brescia (-42,1%), Cremona, Varese, Monza e Brianza.

LO SCENARIO ECONOMICO DELLA LOMBARDIA

Dopo un biennio nel corso del quale l'economia lombarda è stata attraversata dalla crisi globale con maggior forza rispetto ad altre realtà italiane, nel 2010 si sono avvertiti alcuni segnali di miglioramento che sono alla base di aspettative di ripresa più solide di quelle nazionali. In Lombardia il **prodotto interno lordo procapite** (che alla fine del 2011, nonostante la ripresa cominciata già lo scorso anno, avrà perso circa dieci punti percentuali rispetto ai livelli del 2007) **è attualmente superiore del 26% rispetto alla media nazionale.** Il reddito disponibile delle famiglie consumatrici lombarde nel 2009 si posiziona anch'esso ben al di sopra della media nazionale (20.000 euro, a fronte dei 17.000 italiani).

I dati confermano la Lombardia come la più ricca tra le regioni italiane, ma preoccupano i tassi di crescita dell'economia regionale, che rischiano di farle perdere posizione non solo nei confronti degli altri "motori" dell'economia europea, ma anche sul fronte nazionale.

Il **mercato del lavoro regionale** si caratterizza per un tasso di disoccupazione assai più basso rispetto alla media nazionale, ma con una tendenza, negli ultimi anni, all'aumento (+ 5,4% nel 2009 e +5,6% nel 2010), soprattutto fra i giovanissimi (dal 12,5% del 2008 al 20% del 2010). **Nel settore delle costruzioni si osserva per tutto il 2009 una sostanziale tenuta dell'occupazione, ma nel 2010 la crisi si consolida:** la flessione rispetto all'anno precedente è stata del 4%, decremento medio tra il -5,4% dei dipendenti e il -1,8% della componente autonoma, a fronte di una situazione pressochè stazionaria per gli altri settori produttivi. Indicativo del miglioramento del clima economico è il rallentamento del ricorso alla Cassa Integrazione.

LA COMPONENTE DEMOGRAFICA

Mentre il quadro economico appare così incerto, il territorio lombardo e quello italiano più avanzato sono stati investiti da un eccezionale incremento della popolazione: con 885.000 abitanti in più rispetto al 2001, **la Lombardia ha assorbito circa un quarto della crescita demografica complessiva italiana.**

La nuova fase espansiva dei primi anni Duemila è determinata essenzialmente dalla **forte accelerazione dei fenomeni migratori**, che a livello nazionale hanno fatto segnare un saldo eccezionale di quasi 3.337.874 individui, pari al 92% della crescita complessiva. **Tra le aree attrattive la Lombardia ha svolto un ruolo di primo piano:** i 982.225 stranieri residenti nella regione rappresentano quasi un quarto (23%) degli stranieri complessivamente residenti in Italia, giungendo a rappresentare il 10% della popolazione residente in Lombardia, il valore più elevato tra tutte le regioni italiane.

Significativo anche il **dato della crescita del numero di famiglie residenti**, con un tasso di incremento del +17,9% tra il 2011 e il 2010, quasi doppio rispetto al tasso di crescita della popolazione nello stesso periodo (+9,8%), che si traduce in un significativo aumento della domanda di abitazioni.

LA DOMANDA ABITATIVA

La crescita della popolazione e la corrispondente crescita delle famiglie incidono fortemente sulla pressione abitativa: tra dinamiche migratorie e scomposizione dei nuclei familiari, **lo scenario della domanda abitativa primaria si mantiene su livelli di assoluto rilievo.**

Lo studio ANCE Lombardia-CRESME evidenzia come in Lombardia lo scenario delle famiglie nel periodo 2010-2019 sarà così caratterizzato: delle 935.000 nuove famiglie alla ricerca di alloggio, poco più del 40% sarà in grado di

avere accesso al libero mercato, un altro 42,5% si dovrà orientare all'affitto o ai programmi di edilizia agevolata, mentre circa 162.000 saranno quelle che probabilmente **saranno costrette a rivolgersi al segmento sociale, pari al 17,5% circa del totale**. Questo significa che **si va accumulando una quota di domanda che non trova risposta al proprio fabbisogno abitativo**, per effetto della diminuzione delle opportunità di accesso all'offerta immobiliare da parte delle famiglie e, soprattutto, da parte della fascia più debole della domanda, che ha visto chiusi i rubinetti del credito per l'acquisto della prima casa.

Emerge pertanto, per il settore delle costruzioni, uno **scenario caratterizzato dalla necessità di individuare modalità di adattamento strutturale dell'offerta immobiliare alle esigenze della "nuova domanda"** (giovani coppie, anziani, migranti e singles). La competizione, nel mercato immobiliare, si giocherà probabilmente sulla capacità degli operatori di sviluppare nuovi business basati sull'integrazione tra attività di costruzione, finanziamento e gestione dei beni immobili e di offerta di servizi ad essi correlati (si pensi, a tale proposito, al tema dei *senior residence*, particolarmente attuale alla luce del rapido processo di invecchiamento della popolazione).

«La congiuntura che la ricerca ha tentato di fotografare nell'ultimo triennio» ha dichiarato il Presidente di ANCE Lombardia, **Luigi Colombo**, *«verrà probabilmente ricordata come una delle più critiche nella storia dell'industria delle costruzioni italiana. L'edilizia lombarda sta provando ad uscire dalla crisi, ma occorrono misure immediate per invertire la tendenza nel minor tempo possibile e per consentire alle imprese di uscire dalla fase di recessione più forti e competitive di prima»*.

«Il consolidamento delle reti verticali ed orizzontali, delle sinergie e degli accordi di collaborazione tra le diverse entità che intervengono nel processo costruttivo» ricorda il Presidente Colombo, *«rappresenta un forte fattore di sostegno alla competitività: strategico, dunque, il tema delle reti d'impresa, che Regione Lombardia ha posto al centro delle sue iniziative per il rilancio del sistema produttivo. ANCE Lombardia è impegnata a promuovere questo percorso di "evoluzione culturale" all'insegna dell'integrazione di competenze e della qualità, nella consapevolezza che la crisi in atto ci riconsegnerà un settore profondamente modificato nella sua articolazione produttiva e organizzativa»*.



Due immagini del convegno di presentazione dello studio. Da sinistra, Alessandro Pasquarelli (Euromilano), Giampiero Schiavo (Castello Sgr), Luigi Colombo (ANCE Lombardia), Giorgio Santilli (Il Sole24Ore), Lorenzo Bellicini (Cresme), Cesare Ferrero (BNP Paribas Real Estate)