
Milano 2011: misure per la costruzione della metropoli

Mercato, Real Estate, Urbanistica
e Trasformazioni urbane

sintesi del rapporto

Milano, 4 maggio 2011

Milano 2011: misure per la costruzione della metropoli

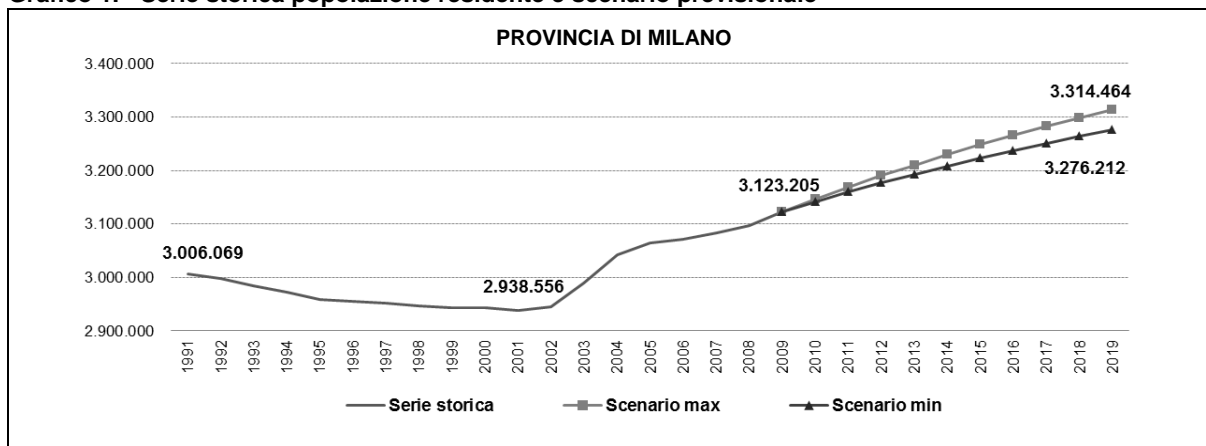
I processi di trasformazione territoriali e le dinamiche in atto nei processi insediativi e immobiliari che caratterizzano la Provincia di Milano - nella delimitazione determinata a seguito della creazione della Provincia di Monza-Brianza - nonché i rapporti tra domanda e offerta nel mercato edilizio, sono oggetto dell'Osservatorio che Assimpredil e CRESME hanno avviato sulla realtà provinciale milanese. Si tratta di un sistema di analisi, di cui oggi presentiamo il primo rapporto, potremmo dire il numero zero, che affronta i temi delle dinamiche e delle previsioni demografiche, l'andamento delle compravendite, le dinamiche dei prezzi per residenze e uffici; l'occupazione e l'analisi di mercato nella filiera delle costruzioni e le caratteristiche e le dinamiche della produzione edilizia. Le informazioni sono articolate, con tavole di dettaglio statistico su base comunale e per il comune di Milano, su base infraterritoriale, i dati sono infatti articolati in 83 microaree definite Nuclei di identità locale.

I dati e le informazioni raccolte sono altamente originali perché si basano sul ricco patrimonio delle banche dati di Mapping (Unità di ricerca di Assimpredil Ance) integrate con quelle dei sistemi informativi del CRESME. L'obiettivo è uno strumento di lavoro per gli operatori del settore e per il dibattito sulla trasformazione urbanistica del territorio.

Popolazione : nel decennio 2001-2009 la crescita della popolazione è stata di 185.000 abitanti; nel decennio 2010-2019 la popolazione provinciale crescerà tra una forchetta compresa tra 151.000 abitanti e 191.259 abitanti

Al 2010 il territorio accoglie 3 milioni 123mila residenti iscritti alle anagrafi, di cui 1 milione e 307mila residenti nel Capoluogo, e dal 2001 al 2009 è cresciuta di poco meno di 185.000 abitanti. Il 6,3% della popolazione di inizio periodo. Di questi abitanti 131.000 riguardano i 133 comuni non capoluogo, mentre il comune capoluogo è cresciuto di 54.000 abitanti.

Grafico 1. - Serie storica popolazione residente e scenario previsionale



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Sviluppando un articolato modello di previsione demografica, articolato in due possibili scenari, nel periodo 2010-2019 la popolazione residente nella provincia di Milano confermerà le dinamiche di crescita, che a seconda delle ipotesi di saldo migratorio sarà compresa tra le 153.007 e le 191.259 unità, pari in termini relativi ad un incremento compreso tra il 4,9% dell'ipotesi minima ed il 6,1% dell'ipotesi massima. Il Capoluogo invece, pur confermando la crescita, segnerà un rallentamento rispetto alle dinamiche storiche, con un saldo demografico compreso tra le 27.591 e le 22.073 unità, pari in termini relativi ad un incremento compreso tra l'1,7% e il 2,1%.

2001- 2009 : il boom della popolazione straniera: gli italiani diminuiscono di 31.500 unità; gli stranieri crescono di 216.000

Le serie storiche sulla presenza straniera suggeriscono che, nonostante l'esistenza di una significativa e consolidata migrazione interna da altre regioni italiane economicamente meno dinamiche, il maggior contributo all'accelerazione della crescita demografica è stato fornito dall'immigrazione straniera. Nella provincia la popolazione straniera tra 2001 e 2009 è aumentata di 2,6 volte, passando da circa 133mila unità a quasi 350mila. Un tasso di variazione del 162,1%, che unito alla diminuzione della popolazione italiana (31mila cittadini italiani in meno, pari al -1,8% al netto delle acquisizioni di cittadinanza), ha portato l'incidenza dei cittadini stranieri sul totale dei residenti dal 4,5% all'11,2%.

Il fenomeno risulta ancora più marcato nel solo Capoluogo, dove la popolazione italiana tra il 2001 ed il 2009 si riduce di oltre 53mila unità, una contrazione del -4,8% che giunge al -5,6% senza le acquisizioni di cittadinanza da parte di stranieri. A fronte della netta contrazione di popolazione italiana, il numero di stranieri residenti passa da meno di 90mila a quasi 200mila, con una incidenza sulla popolazione complessiva che dal 7% giunge al 15%.

2010-2019: si perdono tra 74.000 e 92.000 italiani, si incrementano tra i 228.000 e i 285.000 stranieri

Con riferimento alla provincia nel decennio 2010-2019, per la popolazione italiana si prevede un saldo migratorio negativo, compreso tra le 7.394 e le 9.243 unità annue, per i cittadini stranieri invece il saldo migratorio sarà positivo, e la previsione è compresa tra le 22.800 e le 28.500 unità. Nel Capoluogo per la popolazione italiana si prevede un saldo migratorio negativo, compreso tra le 6.553 e le 8.191 unità, per i cittadini stranieri invece il saldo migratorio sarà positivo, e la previsione è compresa tra le 7.781 e le 9.727 unità.

La frammentazione della famiglia 2001- 2009 : 194.000 famiglie in più, contro 185.000 abitanti

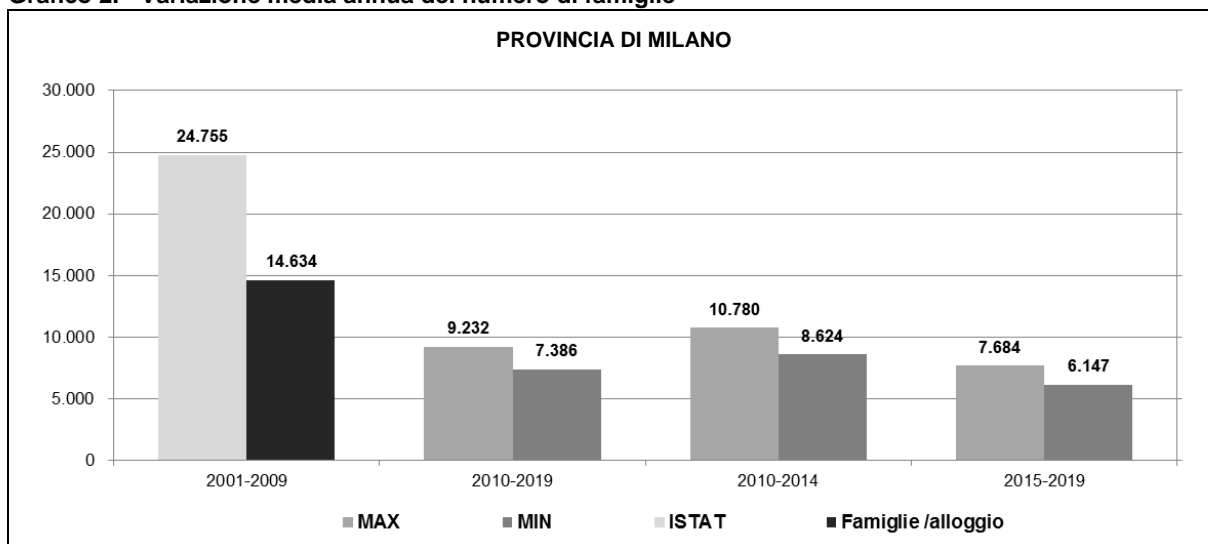
La crescita demografica trova riscontro in una ancora più forte crescita del numero delle famiglie, indicatore di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria. In particolare, la crescita del numero di famiglie è stata più che doppia rispetto alla crescita della popolazione e pari al 15%. Ma soprattutto dal 2001 al 2009 le famiglie nella provincia di Milano sono cresciute di quasi 194.000 unità.

Le famiglie sono cresciute più della popolazione. La dimensione media della famiglia nella provincia di Milano è di 2,1 componenti. La dimensione media della famiglia nel comune di Milano è di 1,9 componenti. E' l'esito di un triplo processo: immigrazione, la grande voce della crescita demografica; scomposizione dei nuclei famigliari; invecchiamento della popolazione e peso degli anziani single sul demografia dell'area.

Famiglie 2010-2019 : la riduzione dei tassi di crescita della famiglia

La previsione dello scenario demografico costituisce la base di calcolo per la definizione della dinamica delle famiglie/alloggio¹, uno degli obiettivi dello studio. IL risultato dell'esercizio previsionale al 2019 per la provincia di Milano giunge a definire un numero di famiglie oscillante tra 1.439.877 nell'ipotesi minima e 1.458.341 nell'ipotesi massima.

Grafico 2. - Variazione media annua del numero di famiglie



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Il risultato dell'esercizio previsionale, quindi, nell'intero periodo di stima 2010-2019 definisce una crescita netta del numero di famiglie che va dalle 92.320 unità dell'ipotesi massima (9.232 famiglie all'anno) alle 73.857 dell'ipotesi minima (7.385 famiglie all'anno). Con riferimento al solo Capoluogo invece, la previsione sul numero di famiglie indica all'orizzonte 2019 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).

¹ La stima del CRESME considera la famiglia/alloggio cioè un gruppo di individui stabilmente residenti nella stessa abitazione, una definizione in linea con quella censuaria e più adatta a descrivere le dinamiche della domanda abitativa. Il dato ISTAT, invece, derivando da dati di fonte anagrafica, è condizionato sia dalle operazioni di verifica post censuaria, sia dal consistente numero di iscrizioni di popolazione straniera, in gran parte contabilizzata come famiglia monocomponente indipendentemente dalla reale condizione alloggiativa.

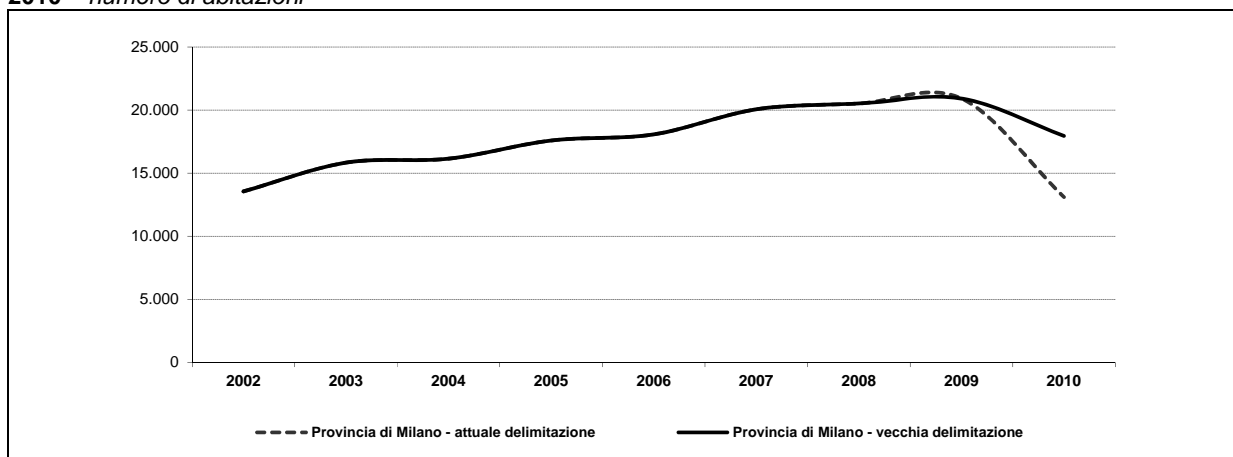
Questa domanda crescente ha generato la necessità di trovare risposte negli strumenti di governo del territorio e nelle politiche di sviluppo. Nel 2010 lo stock immobiliare provinciale sfiora i 3 milioni di unità di cui oltre l'80% riferibili al settore residenziale e sue pertinenze.

Un particolare: nel 2009 nella provincia di Milano, 226.000 famiglie su 1.366.000, una su sei, hanno una persona di riferimento superiore a 75 anni; nello scenario demografico al 2019 saranno 274.000, una su cinque: 48.000 in più, il 20% in più.

La produzione edilizia residenziale 2002-2009: 114.000 abitazioni ultimate a fronte di 117.00 famiglie/alloggio

L'attività edilizia provinciale nell'ultimo decenni, disponibile nella serie storica sulla base della vecchia delimitazione provinciale, ha proceduto al ritmo di quasi 15.800 nuove abitazioni all'anno, pari a oltre 1.600 edifici ai quali si sommano circa 400 edifici ad uso non residenziale. La produzione edilizia residenziale tra 2002 e 2009 è stata sempre in crescita fino ad arrivare a quasi 21.000 abitazioni l'anno nel 2009, anno di picco massimo. Questo trend vede nel 2010 l'inizio della fase di contrazione: rispetto al 2009 le abitazioni ultimate sono calate del 16,7% in termini di volumetrie e del 14,2% in termini di abitazioni.

Grafico 3. - La produzione edilizia residenziale in Lombardia e nella provincia di Milano nel periodo 2002 – 2010 – numero di abitazioni



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI

Analizzando le dinamiche della domanda primaria, con particolare riferimento al numero di nuove famiglie formatesi tra il 2002 ed il 2009, anni per cui si dispone dei dati sulla produzione edilizia, si riscontra un sorprendente equilibrio tra domanda e offerta. Quasi 143mila nuove abitazioni ultimate, stimabili in circa 114mila con riferimento alla provincia nella delimitazione attuale, a fronte di un incremento di 117mila famiglie/alloggio

Famiglie e mercato immobiliare: nel periodo 2009-2009, 117.000 nuove famiglie alloggio e oltre 330.000 compravendite residenziali

Il confronto tra le dinamiche demografiche e quelle del mercato immobiliare mette in evidenza come nei primo decennio degli anni 2000 a fronte di 117.000 nuove famiglie/alloggio sono state compravendute 330.000 abitazioni all'anno e prodotte 114.000 nuove abitazioni

I dati elaborati dal CRESME a partire da quelli comunali diffusi dall'Agenzia del Territorio fanno rilevare che tra il 2003 e il 2010 c'è stato un forte calo delle transazioni immobiliari . Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio a fine 2010 in provincia di Milano – vecchia delimitazione- sono state compravendute 42.358 unità immobiliari, delle quali 18.849 nel capoluogo e le restanti 23.509 nei comuni minori. La tendenza recessiva è partita nel 2007, quando il numero di compravendite si era ridotto del 9,4% (con 53.420 transazioni), confermata nel 2008 e pari a -11,1% (con 47.504 transazioni) e nel 2009 pari a -14,2% (con 40.780 transazioni). Nel 2010 si inverte questo andamento con un incremento del 3,9%.

Il settore delle costruzioni: 2010, 14,4 miliardi di euro

Il valore della produzione per il settore delle costruzioni nel 2010 in provincia di Milano, nuova delimitazione, è pari 14.401 milioni di euro (calcolato in valori correnti) ovvero circa l'8% del mercato nazionale che è pari a 175.853 milioni di euro. Considerando che il mercato regionale è pari a 33.195 milioni di euro la provincia di Milano arriva a pesare il 43%. Il peso dell'attività edilizia sul valore aggiunto provinciale è superiore all'11%.

Tabella 1 – Il confronto del valore della produzione a livello nazionale – valori assoluti in milioni di euro correnti

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010*
Provincia di Milano	12.605	13.230	14.203	14.553	15.309	15.586	15.613	14.401
Regione Lombardia	31.347	32.660	34.657	35.292	35.703	33.785	33.195	33.195
Nord Ovest	51.878	53.470	55.708	57.264	58.469	54.571	53.998	53.998
ITALIA	176.529	183.677	191.738	198.615	196.993	181.425	175.853	175.853
Valore percentuale								
Milano su Lombardia	40,2	40,5	41,0	41,2	42,9	46,1	47,0	43,4
Milano su Nord Ovest	24,3	24,7	25,5	25,4	26,2	28,6	28,9	26,7
Milano su ITALIA	7,1	7,2	7,4	7,3	7,8	8,6	8,9	8,2

Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

* attuale delimitazione territoriale

Il valore della produzione 2010 si ripartisce tra manutenzione ordinaria, pari a 3.561 milioni di euro ovvero il 24,7% del totale, investimenti in nuove costruzioni pari a 4.556 milioni di euro ovvero il 31,6%, e investimenti in rinnovo, riqualificazione e manutenzione straordinaria pari a 6.284 milioni di euro ovvero il 43,6% del totale . L'edilizia residenziale di nuova costruzione vale 1,6 miliardi di euro e quella non residenziale, pubblica e privata, 1,3 miliardi di euro, mentre le nuove opere del genio civile

superano gli 1,6 miliardi di euro. L'attività di manutenzione straordinaria sul patrimonio residenziale si attesta su 3,4 miliardi di euro e si rivela il principale comparto del mercato delle costruzioni.

Tabella 2 – Il valore della produzione in provincia di Milano per comparto produttivo - valori assoluti in milioni di euro correnti

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010*
Nuovo	4.583	4.924	5.665	5.531	6.004	5.747	5.407	4.556
Residenziale	1.976	2.204	2.495	2.842	3.011	2.511	2.248	1.641
Non Residenziale	1.411	1.481	2.035	1.450	1.650	1.446	1.428	1.271
<i>privato</i>	947	985	1.581	986	1.145	987	969	863
<i>pubblico</i>	464	495	454	465	506	459	459	409
Genio Civile	1.195	1.239	1.134	1.239	1.343	1.791	1.730	1.644
Rinnovo	5.654	5.814	5.999	6.349	6.530	6.909	7.142	6.284
Residenziale	3.086	3.171	3.396	3.559	3.610	3.603	4.070	3.378
Non Residenziale	1.748	1.792	1.820	1.929	1.991	2.048	1.847	1.718
<i>privato</i>	1.375	1.408	1.472	1.549	1.574	1.467	1.286	1.196
<i>pubblico</i>	373	383	348	381	417	581	561	522
Genio Civile	821	851	783	860	929	1.258	1.224	1.187
Totale Investimenti	10.237	10.738	11.664	11.880	12.534	12.656	12.548	10.840
Manutenzione Ordinaria	2.368	2.492	2.540	2.673	2.775	2.930	3.064	3.561
Valore della Produzione	12.605	13.230	14.203	14.553	15.309	15.586	15.613	14.401

Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

* attuale delimitazione territoriale

Il settore delle costruzioni: le dimensioni della crisi immobiliare

La crisi nel settore delle costruzioni milanese arriva nel 2007, quando inizia la contrazione del mercato immobiliare: si scende dalle ca. 60.000 abitazioni compravendute nel 2006 si scende alle 41.000 del 2009, con una flessione del 30,8%: Nel 2010 si risale a 42.358 abitazioni compravendute.

Tabella 3. – Le compravendite di abitazioni nella provincia di Milano nel periodo 2003 – 2010

	2006	2007	2008	2009	2010	Var.% 2010/2006
Capoluogo	24.775	21.843	18.973	17.662	18.849	-23,9
Resto Provincia	34.181	31.577	28.531	23.118	23.509	-31,2
Totale	58.956	53.420	47.504	40.780	42.358	-28,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Nel comparto non residenziale le cose sono andate ancora peggio, si è passati da 9.460 immobili venduti a 5.072, nel 2010 non vi è stata ripresa e il ridimensionamento del mercato è stato del 46,4%. Nel terziario la flessione è del 53,2%, nel commerciale del 44,2% e nell'industriale del 41,3%.

Tabella 4. – Il numero di transazioni immobiliari non residenziali nella provincia di Milano nel periodo 2006 – 2010

	2006	2007	2008	2009	2010	Var.% 2010/2006
Uffici	2.723	2.035	1.841	1.528	1.274	-53,2
Negozi, laboratori e centri commerciali	5.447	4.560	4.136	3.083	3.040	-44,2
Industria e capannoni	1.291	1.199	1.005	728	758	-41,3
Totale	9.460	7.794	6.982	5.339	5.072	-46,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Il settore delle costruzioni: una analisi sulla base dei dati delle Casse Edili , 10 7 miliardi di euro nel 2010

Sulla base dei dati registrati dal Sistema delle Casse Edili provinciale nel milanese nel 2010 sono stati attivati 15.191 cantieri, oltre il 27% dei cantieri attivati in regione, per un importo complessivo dichiarato di 10,7 miliardi di €. In particolare l'importo medio dei cantieri è pari a di 707 mila €, al di sopra della media regionale che si attesta a 467 mila €. Infatti in Lombardia nel 2010 sono stati registrati 55.148 cantieri con importo complessivo di 25,8 miliardi di €. I cantieri della provincia di Milano sono caratterizzati da una dimensione medio-grande e una durata contenuta. Se nella regione in media si registrano 7 lavoratori e 3 imprese impiegate per circa 6 mesi (188 giorni) in provincia di Milano in media per ogni cantiere si hanno 9 lavoratori con 3 imprese impiegate per circa 5 mesi (166 giorni).

Tab. 5 - Dati riepilogativi dei cantieri attivati nel 2010 – importo in milioni di euro

	Num. Cantieri	Media lavoratori	Media imprese	Media durata (g)	Importo
Provincia Milano	15.191	9	3	164	10.742
Regione Lombardia	55.148	7	3	188	25.768

Fonte: Sistema delle Casse Edili

Il 53,1% dei cantieri rilevati nella provincia riguarda edilizia residenziale mentre i restanti cantieri riguardano il 4,1% l'energia, il 3,0% il commercio, il 2,2% le strade e il 2,2% le telecomunicazioni e il 35,3% altre tipologie. Considerando soltanto i cantieri relativi al settore residenziale, circa la metà riguardano interventi di manutenzione straordinaria, il 18,1% la manutenzione ordinaria e l'11,9% la nuova costruzione.

Il settore delle costruzioni: l'analisi della Dichiarazioni di inizio attività del Comune di Milano

In questo contesto si colloca l'attività edilizia del capoluogo che secondo quanto rilevato dal Comune attraverso le Dichiarazioni di Inizio Attività (DIA) e permessi di costruire nel 2010 comprende 683 cantieri attivati. Il 72% di questi riguarda edilizia residenziale. Principalmente si tratta di cantieri per la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, circa il 71% del totale, e il 30% riguarda la costruzione di nuove volumetrie: sono 104 i cantieri per l'ampliamento di edifici esistenti e 97 quelli per

la costruzione di nuove strutture. I 683 cantieri sviluppano circa 1,1 milioni di m² di superficie lorda pavimentata di progetto, di cui il 45% (pari a 490 mila m²) riguarda i cantieri per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il 34% (pari a 377 mila m²) l'ampliamento di edifici esistenti, e il 21% (pari a 231 mila m²) la nuova costruzione. Rispetto al 2008 la superficie lorda pavimentata interessata dai cantieri si è ridotta del 18% (era pari a 1,3 milioni di m²).

Considerando le destinazioni d'uso di progetto, oltre il 70% dei cantieri interessa l'edilizia residenziale, pari a 494 unità. In termini di superficie i cantieri di edilizia residenziale riguardano 535 mila m², il 49% circa della superficie interessata da cantiere. Una quota di superficie rilevante riguarda anche i cantieri relativi all'edilizia produttiva, pari a 146 mila m², e ai servizi di interesse comune, pari a 207 mila m².

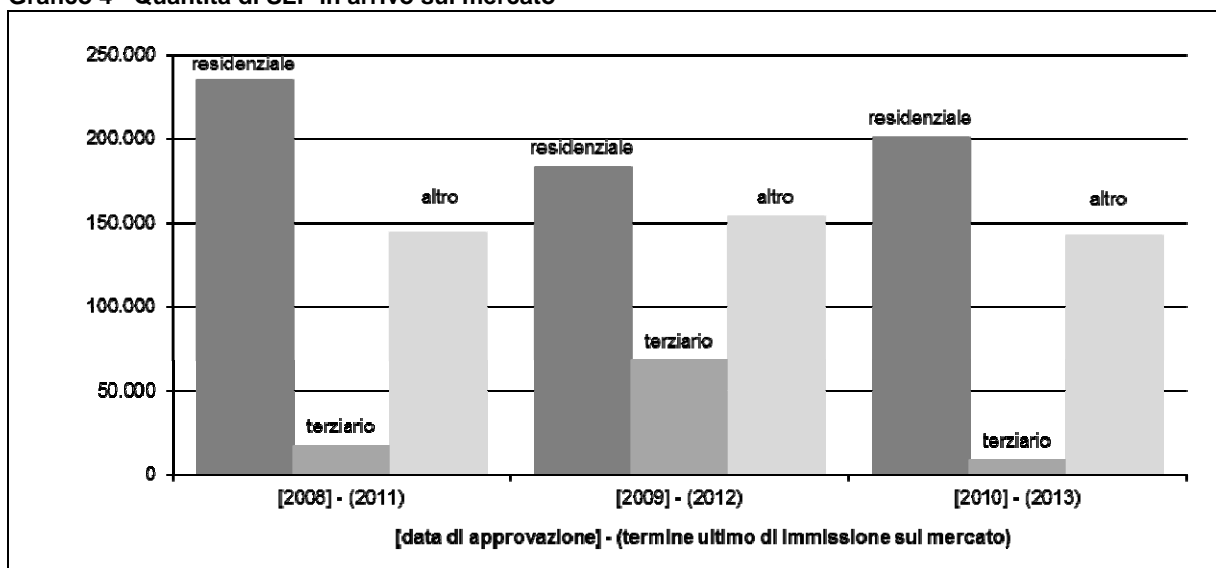
Tabella 6 - La superficie lorda pavimentata di progetto nei cantieri attivati nel Comune di Milano nel periodo 2008 – 2010 per usi di progetto

	2008	2009	2010	Variazioni %		
				2009/2008	2010/2009	2010/2008
Residenziale	527.361	247.105	534.838	-53,1	116,4	1,4
Industriale	119.217	118.441	146.559	-0,7	23,7	22,9
Direzionale	90.755	349.265	35.983	284,8	-89,7	-60,4
Servizi di interesse comune	470.158	182.693	207.047	-61,1	13,3	-56,0
Artigianale	61.781	13.386	88.982	-78,3	564,7	44,0
Turistico-alberghiero	38.747	54.612	74.937	40,9	37,2	93,4
Commerciale	14.564	6.315	9.448	-56,6	49,6	-35,1
Agricolo	11.232	18	0	-99,8	-100,0	-100,0
Non segnalato	0	392	0	-	-100,0	-
Totale	1.333.815	972.227	1.097.794	-27,1	12,9	-17,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati e-Mapping-Assimpredil Ance

Andando ad approfondire i cantieri di edilizia residenziale emerge che la tipologia di intervento prevalente è la riqualificazione dell'edilizia esistente: il 78% dei cantieri, pari a 387 unità, riguarda la manutenzione ordinaria o straordinaria di edilizia esistente per un totale di 427 mila m² di superficie lorda pavimentata, pari ad una dimensione media di cantiere di 1.104 m². Più limitato è il peso della nuova costruzione che interessa 54 cantieri, per un totale di 75.987 m² di superficie lorda pavimentata. Anche la dimensione media di questa tipologia di cantieri è piuttosto elevata, in media 1.407 m² per cantiere. Sono i cantieri per gli ampliamenti ad avere la dimensione media più contenuta, pari a 595 m². Nel 2010 i cantieri di ampliamento di edilizia esistente sono stati 53 cantieri per un totale di 31.550 m².

Grafico 4 - Quantità di SLP in arrivo sul mercato



Fonte: elaborazioni e-Mapping - Assimpredil Ance su dati Comune di Milano

La superficie potenziale in arrivo nel mercato nel Capoluogo sulla base delle approvazioni 2008-2011: 5,2 milioni di m²

La SLP di mercato in arrivo sul territorio urbano nei prossimi anni, ovvero l'insieme delle aree di trasformazione previste dal PGT con strumenti urbanistici approvati cui si sommano altre quantità reperite in altrine documenti ufficiali, è pari a 2,9 milioni di mq residenziali, 654 mila mq di terziario e 1,7 milioni di mq composti da ricettivo, commerciale, servizi e altro. Le superfici comprendono non solo le DIA, ma altri strumenti urbanistici più complessi (PII e accordi di programma) che richiedono tempi di attuazione molto più lunghi. Si stima che queste sono le quantità che arriveranno sul mercato tra il 2012 e il 2016.

Tabella 7 – Sintesi delle quantità di SLP per macrosettore suddivise per destinazioni funzionali

	Residenza	Terziario	Altro	TOTALE
Settore 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	461.809	88.012	447.957	997.778
Settore Sud	854.730	92.340	221.402	1.168.472
TOTALE	2.922.389	653.913	1.659.988	5.236.290

Fonte: elaborazioni e-Mapping - Assimpredil Ance su dati Comune di Milano