



**SCENARI IMMOBILIARI**<sup>®</sup>  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

# GIORNATA NAZIONALE DELLA CASA

I quartieri dove vivere al meglio a Milano



**SCENARI IMMOBILIARI**<sup>®</sup>  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

## Indice

1.	Introduzione .....	1
2.	Il mercato immobiliare della casa a Milano .....	2
3.	Dove trovano casa i milanesi di oggi e di domani .....	8
3.1.	Quartieri e peculiarità .....	9
3.2.	La casa è qui: i quartieri dove vivere al meglio .....	13
3.2.1.	Accessibilità, economicità e divertimento per universitari e giovani: Bicocca, Buenos Aires e Città Studi .....	14
3.2.2.	Sport, tempo libero e verde per i professionisti: Isola, Maciachini e Dergano .....	15
3.2.3.	Nuovi progetti per nuovi nuclei sociali: Sarpi, Bicocca e San Siro .....	16
3.2.4.	Vicinanza a ogni servizio nei quartieri delle case per le famiglie: da Magenta a Monforte .....	17
3.2.5.	Coinvolgimento, negozi di vicinato, strutture sanitarie, qui trova casa la silver age: Lambrate, Porta Lodovica e Ghisolfà .....	18
4.	I quartieri dove vivere al meglio a Milano: presente e futuro .....	19
4.1.	Milano e il vivere in città .....	19
4.2.	I nuovi quartieri rispondono alle nuove domande .....	19



**SCENARI IMMOBILIARI**<sup>®</sup>  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

## 1. Introduzione

Non era mai accaduto nella storia del mercato immobiliare milanese che vi fosse un trimestre di quasi totale sospensione delle attività.

Annullate visite, rogiti, compromessi, ricerca, individuazione e acquisizione, in proprietà o locazione. Fatti che, se osservati in modo superficiale, non raccontano quanto queste azioni siano determinanti nella costruzione delle città e delle famiglie che la realizzano, in qualsiasi modo esse siano formate.

Scegliere di vivere in un posto vuol dire entrare a farne parte e contribuire a renderlo un luogo, modificarne le caratteristiche e contribuire a migliorarlo o peggiorarlo.

Osservare i mutamenti delle preferenze per la casa, anche momentanei e teorici, è un modo non rigoroso ma efficiente per intuire le trasformazioni che nel futuro avverranno.

Quindi il rinnovato interesse per lo spazio esterno, diffuso su scala nazionale, enfatizzato dalla necessità di poter accedere a servizi primari in tempi brevi durante il periodo di limitazione del movimento delle persone per l'emergenza Covid-19, assume particolare rilevanza a Milano dove i quartieri, per una popolazione in parte presente da generazioni e in parte cresciuta e in crescita per immigrazione, hanno costituito il primo elemento di identità, inclusione e riconoscibilità.

Il quartiere è luogo fisico e sociale anche quando non si tratta di socialità di vicinato.

I quartieri di Milano sono territori dove è piacevole vivere, dove "ci si sente a casa fuori casa" nonostante le relazioni personali si sviluppino all'esterno del quartiere stesso.

L'estate del 2020 ha visto i milanesi, intesi come utilizzatori continuativi di questa città, tornare a cercare casa. Ora è settembre e stanno rientrando anche gli studenti.

Le stime per la fine dell'anno sono meno negative delle previsioni e quanto perso in un trimestre (teoricamente il 25 per cento) sarà in parte recuperato. Nel capoluogo lombardo, per quanto riguarda la casa, il Covid ha aggiunto qualcosa oltre che tolto. Ha enfatizzato nuove esigenze e interessi.

E Milano risponde con un'offerta di case eterogenee e caratterizzate che rendono un quartiere più di un altro adatto per un certo tipo di utenti.

I numeri dicono che in poco più di due anni la città recupererà quanto perso in questi mesi e ciò avverrà soprattutto grazie alla casa, scegliendo il luogo in cui vivere, il quartiere più sportivo, quello con la maggiore offerta culturale, quello più evidentemente economico, quello più servito da infrastrutture, quello più divertente, quello con tutti i negozi necessari a meno di cento metri da casa.

La ripartenza poggerà su principi che vanno dal rispetto della salute pubblica e della sicurezza urbana all'eccellenza dei servizi pubblici. Le future strategie di intervento dovranno integrarsi con la rete infrastrutturale al fine di agevolare modalità alternative di spostamento (pedonale, ciclabile, sharing, free floating, ...), la vita sociale e l'incremento dei livelli di accessibilità ai servizi alla persona.

La città potrà immaginarsi diversa a partire dai quartieri, ambiti urbani omogenei capaci di offrire servizi essenziali di prossimità di qualità all'interno dei quindici minuti di accessibilità pedonale. Obiettivo fondamentale dovrà essere il rafforzamento e il riequilibrio dei servizi pubblici attraverso la valorizzazione delle peculiarità di quartiere e la riduzione degli spostamenti tra quartieri.

Il quartiere milanese è elemento portante del vivere urbano in cui si insediano e convivono esercizi commerciali di vicinato e per la ristorazione, attività artigianali e creative e servizi sociali, culturali e comunitari.

## 2. Il mercato immobiliare della casa a Milano

La diffusione di Covid-19 e le misure restrittive messe in atto hanno avuto un impatto significativo sul mercato immobiliare residenziale nazionale e anche su quello milanese. Per circa tre mesi tutto si è fermato e nonostante l'evoluzione delle tecnologie per la realizzazione delle visite agli immobili da remoto, il settore della casa ha subito una evidente interruzione. Ma i dati, dopo la riapertura, mostrano una attenzione rinnovata e costante delle famiglie milanesi per la casa.

Infatti, provenendo da un periodo del ciclo di mercato estremamente positivo, sebbene l'impatto sull'economia locale sia stato ingente e aggravato dal ritardo della apertura rispetto a buona parte degli altri territori nazionali, il risultato negativo a fine anno sarà inferiore rispetto alle prime previsioni. Secondo le stime, il 2020 dovrebbe chiudersi con 22mila compravendite, registrando un calo di circa il 15,4 per cento rispetto al 2019, a fronte di una contrazione nazionale del 23,6 per cento, con un incremento dell'offerta di poco superiore al quattro per cento.

Assorbimento e fatturato seguiranno gli indicatori precedenti registrando rispettivamente una variazione negativa del 18,6 per cento e del 17,5 per cento.

Le previsioni per il 2021 e il 2022 sono di ripresa, con volumi scambiati a fine 2022 prossimi ai risultati del 2019; nel 2021 gli scambi interesseranno 25mila case, rispetto alle 26mila registrate durante lo scorso anno. L'assorbimento si dovrebbe attestare a livelli superiori all'ottanta per cento.

L'offerta disponibile sul mercato, invece, dovrebbe crescere ulteriormente rispetto all'anno in corso. Tuttavia, ciò non è imputabile unicamente al perdurare di parte del prodotto sul mercato ma dipenderà dall'immissione di numerose unità immobiliari inserite in importanti operazioni di sviluppo residenziale.

Nel 2019 il comune di Milano aveva registrato 26mila unità residenziali transate, con una crescita di poco inferiore al sei per cento rispetto al 2018. L'assorbimento aveva superato il novanta per cento, ponendosi sui livelli dei primi anni del secolo, in parte per scarsità di offerta ma anche dalla continua e crescente pressione della domanda residenziale.

Il capoluogo concentra circa il 42 per cento delle transazioni registrate in tutto il territorio metropolitano, consolidando ulteriormente il proprio peso (nel 2018 l'incidenza di Milano sul totale della città metropolitana si è attestata due punti percentuali al di sotto dell'attuale livello).

L'andamento dei valori immobiliari degli ultimi anni conferma la forza dell'industria immobiliare milanese. Il trend delle quotazioni era tornato a stabilizzarsi anche in periferia dove, tuttavia, prezzi di vendita e canoni di locazione si collocavano ancora sotto i livelli fatti registrare nel 2008.

Le stime per la fine dell'anno in corso e le previsioni indicano una lieve diminuzione delle quotazioni, prezzi e canoni e un lieve rimbalzo nel 2021. I prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno a crescere, mentre per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

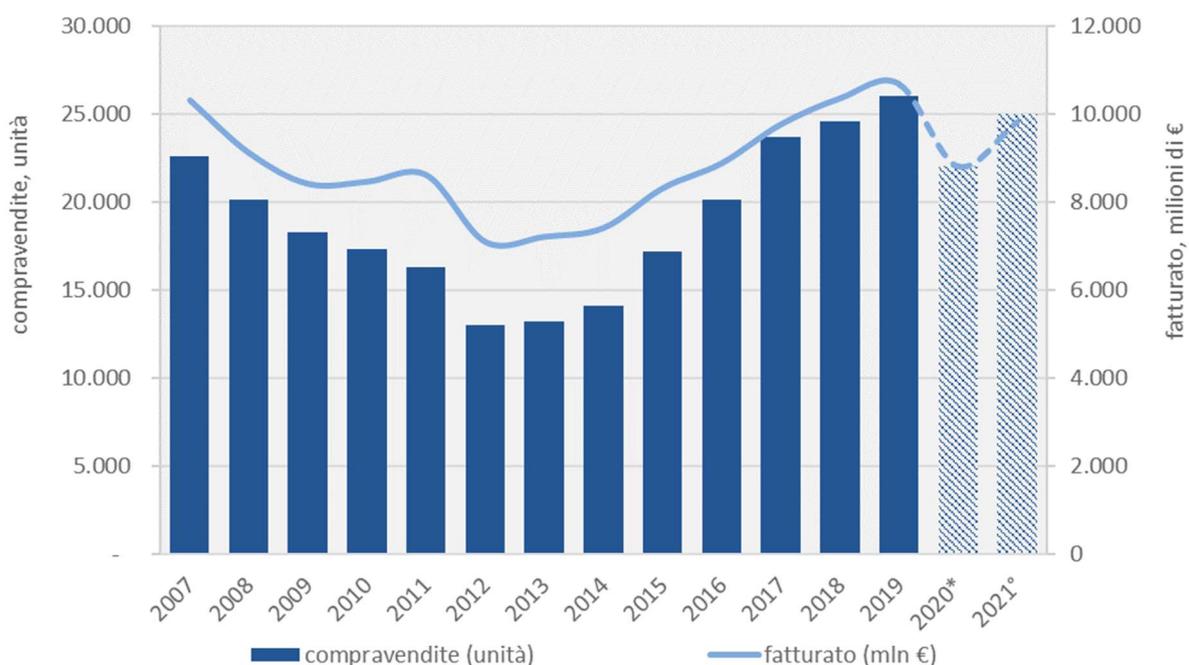
La crescita costante nell'ultimo quinquennio dei canoni di locazione in tutto il territorio comunale riflette una realtà complessa.

L'incremento dei prezzi di vendita e la precarizzazione del mercato del lavoro, oltre a ridurre la capacità delle famiglie di accedere al mercato dell'acquisto, spinge le fasce economicamente meno solide e più giovani a scegliere soluzioni in affitto. Inoltre, il mercato della locazione tradizionale si è dovuto confrontare con quello degli affitti temporanei, notevolmente sviluppato grazie alla domanda derivante da una popolazione studentesca in continua crescita, un mercato del lavoro sempre più dinamico e flussi turistici, prima dell'emergenza Covid, più omogenei durante l'intero anno (nel 2019 undici milioni di visitatori nella Grande Milano e sette nel capoluogo).

La domanda di case in locazione non dipende esclusivamente da necessità economiche: nel capoluogo la progressiva internazionalizzazione e la temporaneità dei contratti di lavoro spingono ogni anno un numero

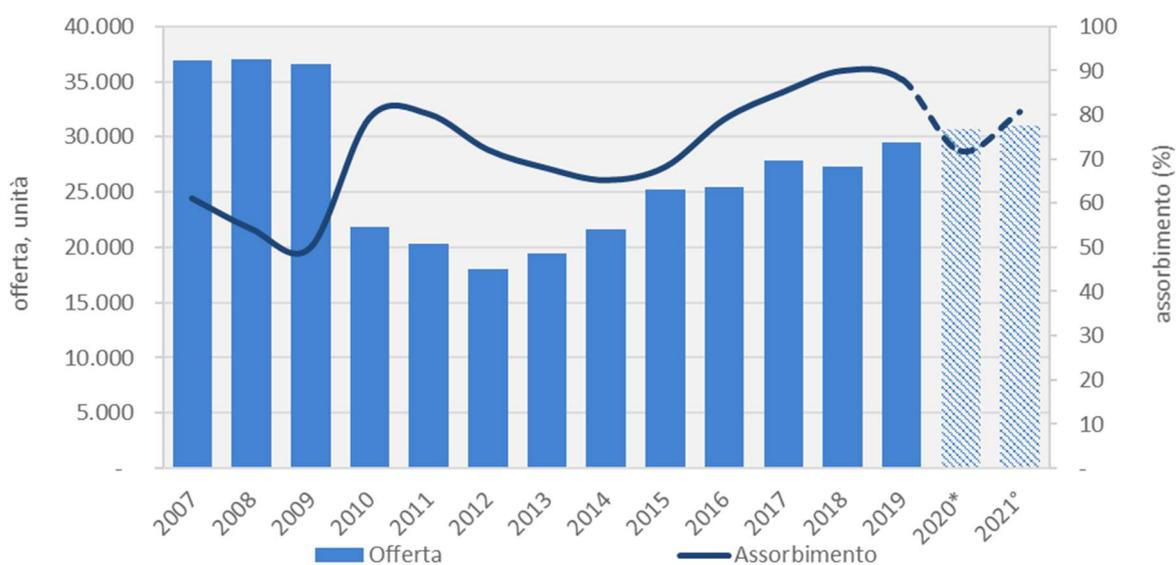
crescente di persone verso la ricerca di soluzioni abitative in affitto. Si tratta di un fenomeno trasversale, che interessa fasce diverse della popolazione attiva e anche soggetti con ampie disponibilità di reddito. Questa tendenza comporta lo sviluppo di un nuovo modello di residenzialità capace di riconfigurarsi in funzione di questa tipologia di mercato, caratterizzato, come i fatti di quest'anno hanno evidenziato, da maggiore redditività ma anche maggior rischio e volatilità.

**Andamento compravendite e fatturato residenziale**



\* stima, ° previsione  
Fonte: Scenari Immobiliari

**Andamento offerta e assorbimento residenziale**



\* stima, ° previsione  
Fonte: Scenari Immobiliari

Le case di Milano: prodotto nuovo e usato

Zona	2019					
	Stock			Transazioni		
	Totale	Nuovo	% Nuovo	Transazioni	Transazioni nuovo	Incidenza nuovo
<i>Centro</i>	71.116	1.346	1,9%	2.083	347	16,7%
<i>Semicentro</i>	196.416	1.945	1,0%	6.376	1.372	21,5%
<i>Periferia</i>	540.918	5.113	0,9%	17.541	3.346	19,1%
<b>Totale</b>	<b>808.450</b>	<b>8.404</b>	<b>1,3%</b>	<b>26.000</b>	<b>5.034</b>	<b>19,4%</b>

Il peso del nuovo sul totale delle compravendite è pari a circa il 19 per cento. Tale incidenza percentuale può essere conseguenza di nuovi accatastamenti, di frazionamenti e di cambi di destinazione d'uso. Se si considerano esclusivamente le nuove costruzioni o le differenti tipologie di interventi edilizia di riqualificazione, negli ultimi cinque anni, il peso scende a tra il 9 e l'11 per cento.

La capacità attrattiva di Milano ha garantito alla città di consolidare e incrementare il proprio ruolo di motore trainante del Paese. Sulla scia di questa dinamica positiva, la politica urbanistica consentirà alla città di continuare a confrontarsi alla pari con le realtà europee.

I buoni fondamentali economici e la vivacità culturale della città hanno permesso di mantenere la disoccupazione a livelli molto bassi, offrire buone prospettive di carriera professionale e aumentare l'appeal nei confronti dei ceti medio-alti.

Inoltre, l'ottimo sistema di trasporto pubblico metropolitano, raggiungendo buona parte del territorio amministrativo, ha contribuito a qualificare molta parte del mercato, spingendo verso l'alto assorbimenti e quotazioni. Lungo il tracciato delle nuove linee metropolitane si osserva, fin dalla fase di cantiere, una significativa crescita dei valori immobiliari.

La città, inoltre, è stata capace di promuovere il proprio mercato residenziale come un buon investimento. Le zone centrali e semicentrali risultano più capaci di difendere nelle fasi negative dei cicli immobiliari i valori patrimoniali e nelle fasi positive sono ottimi strumenti di reddito.

Nonostante l'attività edilizia stenti a ripartire nel resto del Paese, a Milano si rileva un numero di iniziative residenziali elevato e una progressiva densificazione del tessuto urbano consolidato in corrispondenza dei nuovi servizi.

Gli incrementi più significativi dei prezzi di vendita, così come dei canoni di locazione, hanno riguardato sia i quartieri storicamente di maggior pregio, per i quali la domanda di abitazioni è risultata in continua ascesa, sia quartieri più esterni, che hanno beneficiato di significativi interventi di riqualificazione urbana che ne hanno modificato aspetto e identità.

In corrispondenza dell'ambito urbano interessato da interventi di rigenerazione urbana e di sviluppo immobiliare, si è assistito infatti alla sua progressiva e sostanziale valorizzazione, anche grazie allo sviluppo di un sistema infrastrutturale efficiente in grado di incrementarne i livelli di accessibilità.

I prezzi medi di vendita nelle zone caratterizzate da maggiori incrementi negli ultimi dieci anni continuano a mostrare differenti livelli di dinamicità. Si riscontra infatti un progressivo allineamento tra i minimi, il che suggerisce una forte competizione fra i quartieri, che nel tempo hanno formato una barriera all'entrata per la domanda con redditi inferiori a quelli che rendono sostenibile un acquisto a Milano. Dall'altro lato, i prezzi dei nuovi interventi di qualità sono strettamente correlati alla localizzazione e all'ambito urbano di riferimento, che rende le punte di mercato molto variabili.

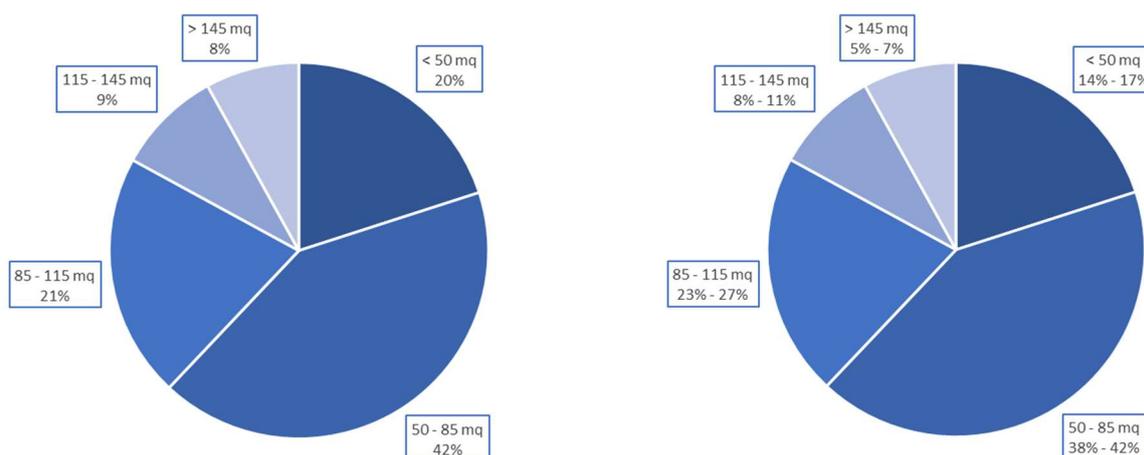
I quartieri della città che hanno mostrato la crescita più sostenuta sono Arona/Losanna che, dal 2015, ha visto i prezzi crescere di oltre il 23 per cento, così come Gioia/Filzi. Lima/Morgagni ha visto una crescita di circa il 21 per cento, seguito da Vercelli e Giulio Cesare/Domodossola con una crescita prossima al 20 per cento. La variazione registrata rispetto ai canoni di locazione risulta in linea con quella dei prezzi.

I quartieri milanesi che hanno registrato gli incrementi superiori sono riusciti a competere con la crescita dei valori della Capitale, forti di un patrimonio di altissima qualità edilizia ed architettonica. La resilienza di Milano nel corso degli anni della crisi economica, il miglioramento della qualità della vita e l'accresciuta capacità di attrarre aziende, centri per la ricerca e produzioni di nicchia, hanno contribuito a sostenere la spinta al rialzo dei canoni della città.

Nel 2019 il quaranta per cento delle unità immobiliari transate aveva una superficie compresa fra i 50 e gli 85 metri quadrati, con tempi di vendita in forte contrazione.

I cambiamenti in atto, come conseguenza delle modificazioni delle abitudini dovute all'emergenza sanitaria, nel prossimo futuro faranno privilegiare metrature più ampie e conseguentemente localizzazioni meno centrali.

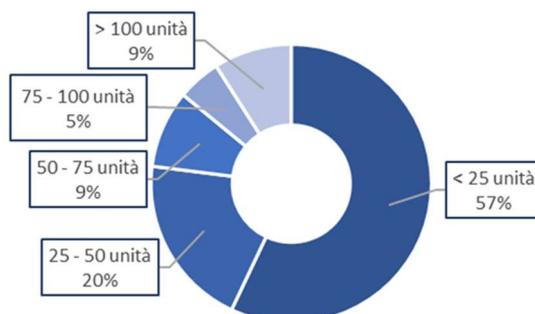
Le case compravendute per dimensione 2017-2019 e previsione dal 2020



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Nonostante la ripresa dell'attività edilizia, l'offerta si concentra prevalentemente in iniziative di riqualificazione caratterizzate da una dimensione medio-piccola e localizzate nel semicentro della città, con una dimensione delle operazioni inferiore ai cinquemila metri quadrati per il 60 per cento.

Sviluppi residenziali realizzati e messi sul mercato negli ultimi 10 anni, per numero unità immobiliari

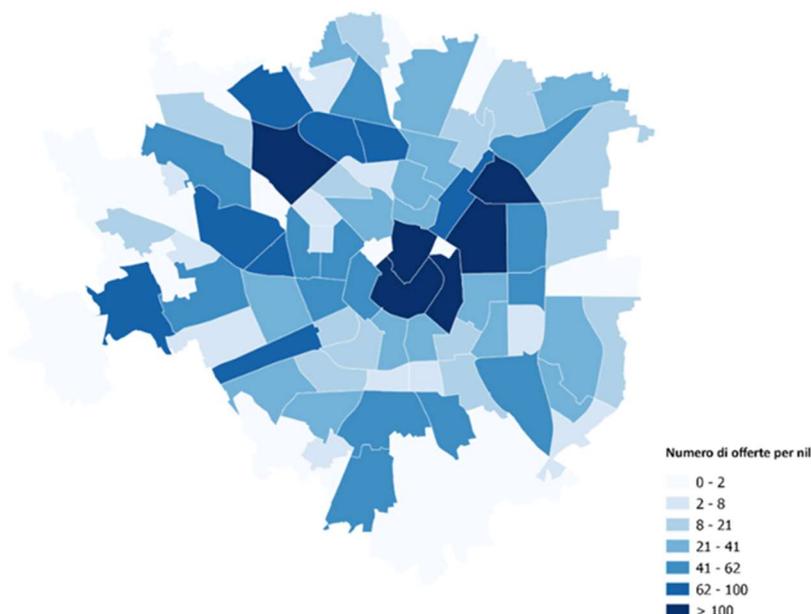


Fonte: Scenari Immobiliari

Oltre la circonvallazione gli sviluppi attualmente in corso e con avvio previsto nei prossimi anni si distribuiscono nella prima e seconda periferia cittadina e si caratterizzano per una buona diversificazione del target, parzialmente imposta dal nuovo PGT, e da un prodotto di buona qualità.

Le principali iniziative attualmente in corso e di prossima cantierizzazione, Santa Giulia (tremila appartamenti), Cascina Merlata (1.700 appartamenti), SeiMilano (570 appartamenti), vanno a sommarsi ad iniziative più piccole localizzate all'interno della circonvallazione.

Concentrazione dell'offerta residenziale (2020)



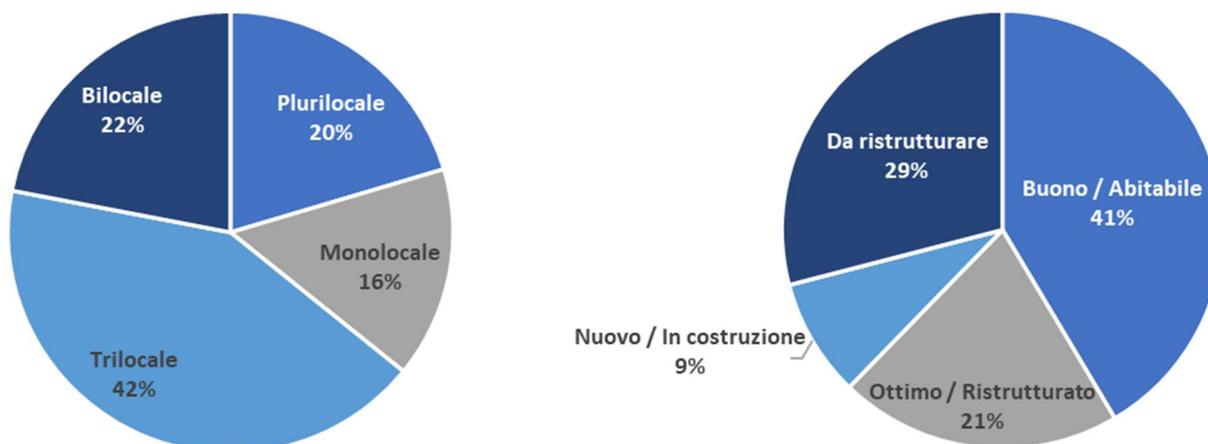
Fonte: Scenari Immobiliari

La dimensione del “quartiere” che emerge dalle operazioni di sviluppo, in particolare quelli che ridefiniscono importanti porzioni di territorio, ha visto una trasformazione nel significato di spazio pubblico aperto, sempre più spesso inteso come aree verdi, parchi urbani e piazze. Tali sistemi “open space”, pensati per la condivisione di spazi comuni ed eventi, diventano quindi estensioni verdi delle città dove le auto vengono relegate nei parcheggi interrati.

Il parco dunque appare un elemento fondamentale in tutte le trasformazioni dove, per lasciare spazio a zone verdi, gli edifici sono “costretti” ad elevarsi in altezza. Altro elemento peculiare che caratterizza i nuovi contesti urbani è la presenza di retail park costituiti spesso da medio/grandi superfici di vendita e da alcune attività commerciali al piede degli uffici, ove presenti, o da esercizi di vicinato alla base delle residenze.

In generale, l'offerta disponibile sul mercato è composta per oltre il quaranta per cento da trilocali. Il rimanente 60 per cento del mercato è equamente distribuito tra monolocali, bilocali e plurilocali. Tale composizione dell'offerta difficilmente rispecchia le richieste della domanda fortemente orientata verso monolocali e bilocali.

Ripartizione dell'offerta per dimensione e per stato di manutenzione



Fonte: Scenari Immobiliari

L'offerta disponibile sul mercato si compone prevalentemente di immobili in buono stato manutentivo che, tuttavia, quasi sempre risultano costruiti fra gli anni '60 e gli anni '80 e richiedono dunque interventi di ristrutturazione, con aumento del costo effettivo.

In relazione al target di questi interventi, si osserva un adeguamento dell'offerta alle mutate esigenze dei nuovi stili di vita. Le famiglie evolvono e con loro le esigenze; fondamentale risulta essere la flessibilità degli spazi e dei materiali.

### 3. Dove trovano casa i milanesi di oggi e di domani

Milano è interconnessa e caratterizzata da un incremento esponenziale dell'accessibilità ai servizi e informazioni, alle nuove modalità del vivere, dell'abitare e del lavorare. I fatti del 2020 mettono apparentemente in discussione le dinamiche organizzative di questa società all'insegna della ricerca di un benessere sempre più sostenibile.

Questa nuova idea di benessere investe svariate dimensioni del vivere: la qualità ambientale degli spazi indoor e outdoor, la possibilità di maggior flessibilità e autonomia nella gestione del tempo (lavoro, relazioni familiari-sociali, impegni, consumi, loisir, ...), qualità e accessibilità dei servizi e delle infrastrutture.

È una tendenza in atto da tempo, accelerata dalle conseguenze pratiche ed emotive della pandemia, sostenuta dallo sviluppo della tecnologia, dall'aumento dell'accessibilità potenziale, con la conseguente intensità degli spostamenti di persone, beni e informazioni. I luoghi fisici perdono gradualmente il loro stretto legame tradizionale con una funzione definita e tendono a essere ambienti dell'abitare quotidiano multifunzionali. Tramite tecnologia e i mobile device, i nostri movimenti, sempre più dinamici e veloci, ridefiniscono i tempi del vivere urbano.

Il concetto stesso di abitazione si è progressivamente arricchito di un significato più ampio e le forme dell'abitare sono sempre più complesse. Un tempo l'abitazione era un elemento di stabilità che ospitava la famiglia e un progetto di vita all'interno del percorso casa-lavoro tendenzialmente rigido e lineare.

Lo sviluppo tecnologico, l'accessibilità informatizzata e l'attitudine a spostarsi con facilità tra ambiente digitale e ambiente reale, oltre alle velocità di modificazione degli assetti sociali e parentali, hanno accelerato il cambiamento dei modi e tempi di utilizzo dell'ambiente abitativo.

Il periodo di lock-down ha reso evidente a tutti, non solo agli studiosi della materia, che la dimensione dell'abitare non è più descrivibile unicamente come una attività svolta all'interno delle mura domestiche, ma coinvolge una molteplicità di elementi che concorrono all'identificazione di uno spazio come la propria dimora. Le caratteristiche dei nuclei familiari, le nuove dinamiche del mondo lavorativo, la mobilità di persone e informazioni, restituiscono la descrizione di una società più fluida, dinamica (in termini spaziali e temporali) e frammentata. L'alloggio deve diventare quindi più flessibile, temporaneo, pronto ad accogliere approcci all'abitare sempre più complessi e variegati.

I nuclei familiari si sono evoluti; studenti universitari, young professional, professionisti, giovani coppie, famiglie con figli e senior rappresentano alcune delle sfaccettature della società attuale con pesi e ruoli sempre più consistenti e determinanti sui futuri assetti abitativi.

Abitare non coinvolge solamente lo spazio domestico ma supera i confini dell'alloggio per coinvolgere il condominio, il quartiere e la scala allargata del contesto urbano: smart home, smart building, servizi condominiali e di quartiere, catalizzatori di funzioni pubbliche, servizi qualificati e spazi urbani del loisir. Gli spazi aperti, i luoghi pubblici di fruibilità collettiva hanno assunto un ruolo strategico e indispensabile in relazione alla dimensione qualitativa dell'abitare, tale da rappresentare un dispositivo determinante nelle decisioni di acquisto o locazione degli immobili residenziali di nuova realizzazione.

In questo contesto la casa è percepita sempre di più come un abito sartoriale personalizzato in grado di fornire prestazioni elevate e capace di semplificare la vita. La casa deve essere in grado di rispondere ai nuovi bisogni degli abitanti che possono essere riconducibili principalmente alla ricerca di un benessere determinato dal comfort, dalla sicurezza, dall'efficienza e dalla sostenibilità dei consumi.

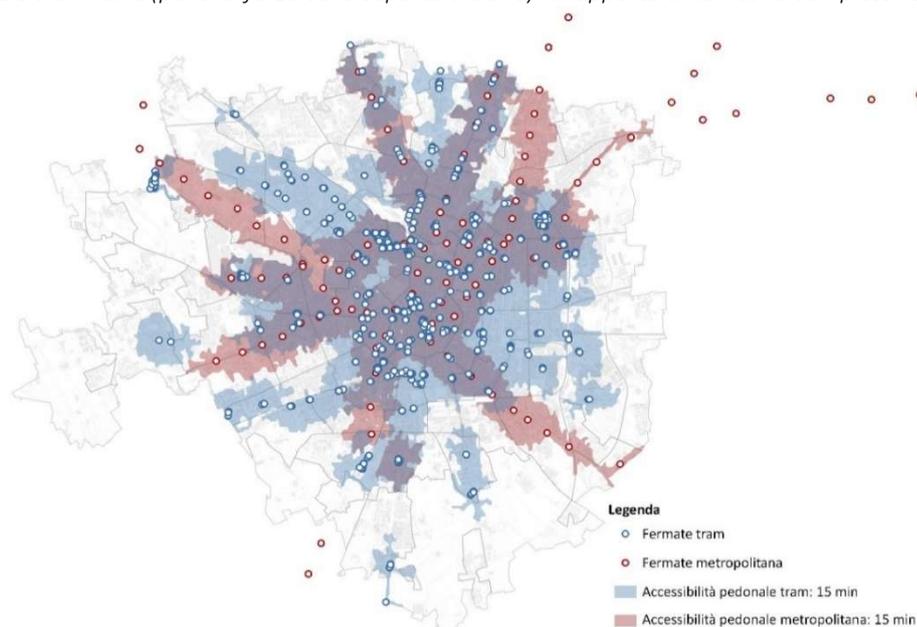
Si sviluppa una forma di geografia in cui lo spostamento fisico è irrilevante rispetto al movimento delle nostre interazioni.

### 3.1. Quartieri e peculiarità

La base territoriale di analisi è costituita dagli 88 Nuclei di Interesse Locale (NIL) individuati dal PGT 2030. Le variabili utilizzate per la costruzione degli indicatori necessari all'individuazione del livello di appetibilità residenziale rispetto alle principali tipologie di domanda sono costituite da:

#### 1. accessibilità (tram e metropolitana)

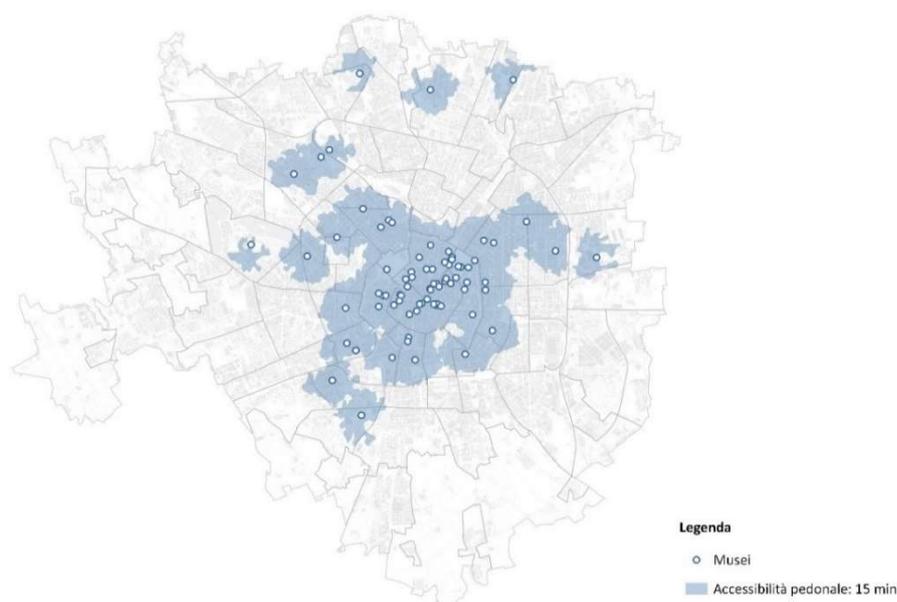
Misura la dotazione di infrastrutture per il trasporto pubblico presente in ogni quartiere, con riferimento alle linee del trasporto su ferro. Prende in considerazione la percentuale di territorio servito dalle fermate delle linee metropolitane e tramviarie (punti di forza del trasporto urbano) in rapporto al territorio complessivo del quartiere;



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Comune di Milano e Regione Lombardia

#### 2. attività culturali (musei ed esposizioni)

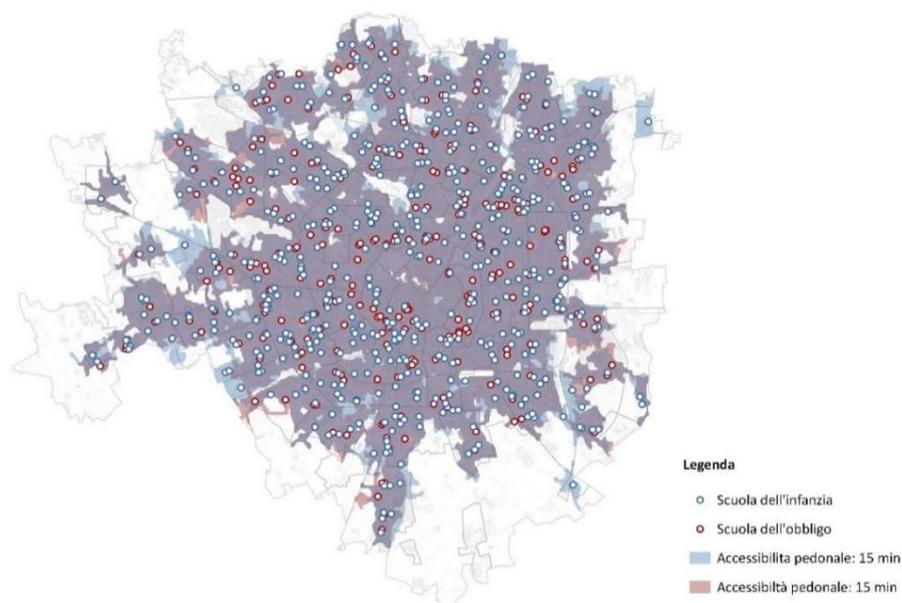
Misura l'appetibilità di ogni quartiere con riferimento agli ambiti urbani interessati da vitalità culturale e artistica temporanei e permanenti. Prende in considerazione la percentuale di territorio direttamente interconnesso a poli culturali;



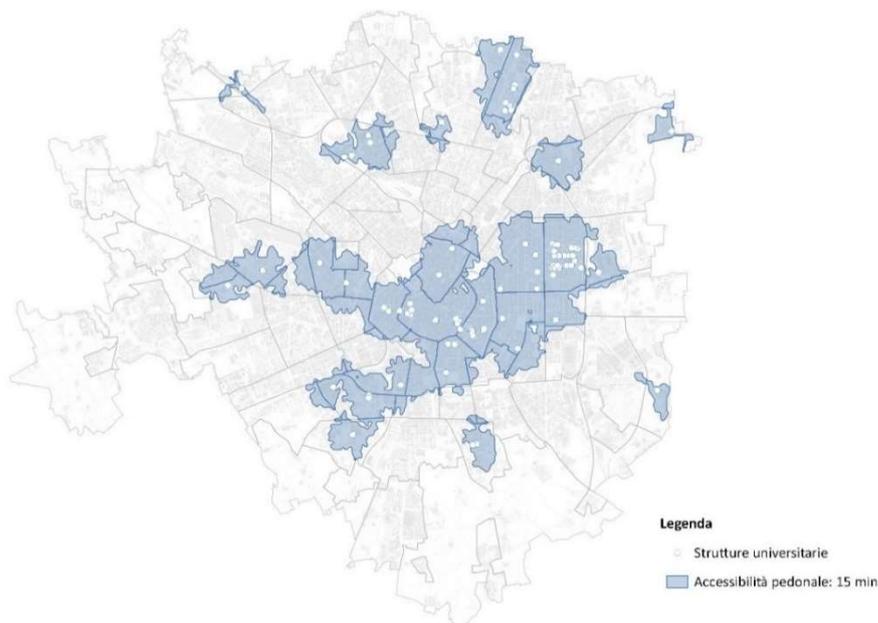
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Comune di Milano e Regione Lombardia

### 3. istruzione (scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie, università)

Misura l'attrattività del quartiere relativamente alla presenza di strutture per l'infanzia, l'istruzione prima e secondaria nonché università e istituti per l'istruzione terziaria aventi sede all'interno dell'ambito territoriale di riferimento;



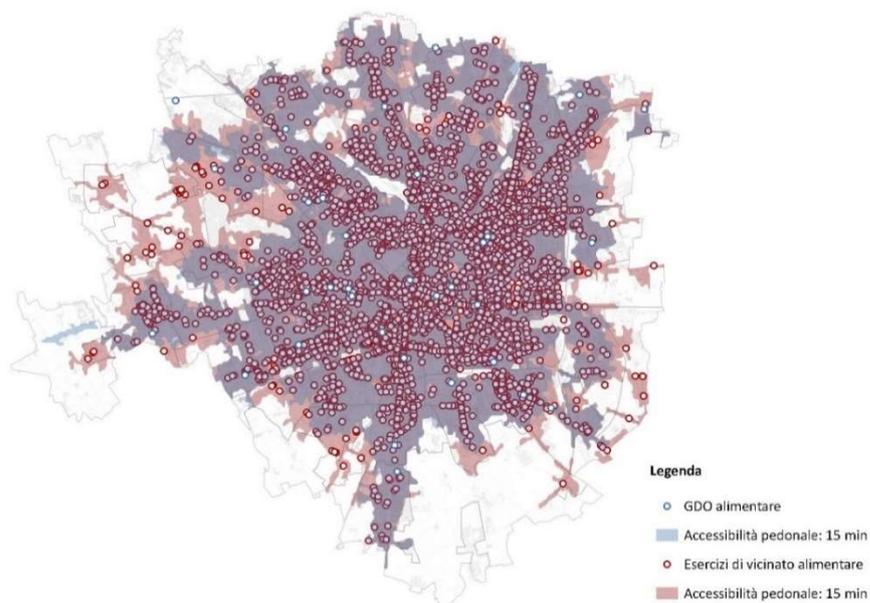
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Comune di Milano e Regione Lombardia



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Comune di Milano e Regione Lombardia

#### 4. attività commerciali alimentari (esercizi di vicinato e medie e grandi strutture di vendita)

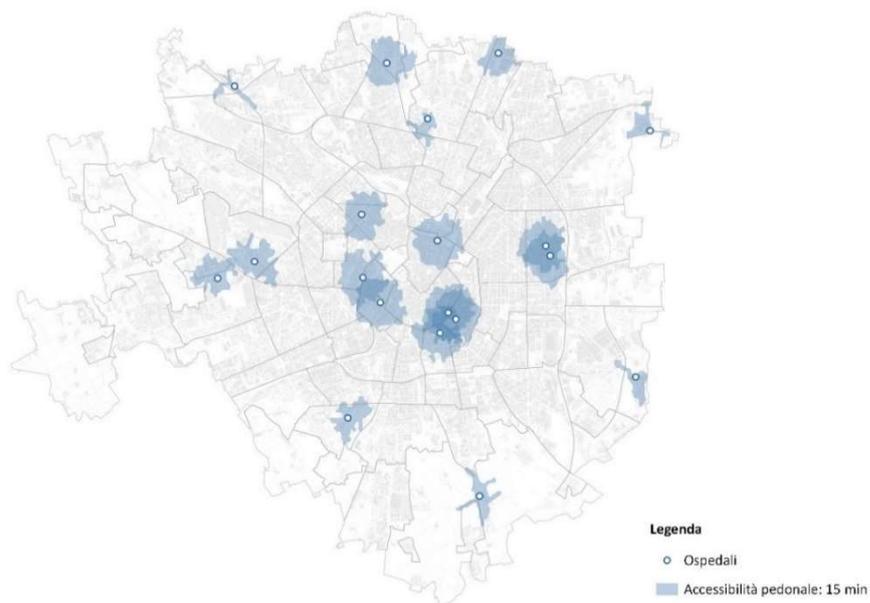
Misura l'attrattività del quartiere relativamente alla presenza di attività commerciali alimentari (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita) all'interno dell'ambito territoriale di riferimento;



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Comune di Milano e Regione Lombardia

#### 5. strutture sanitarie

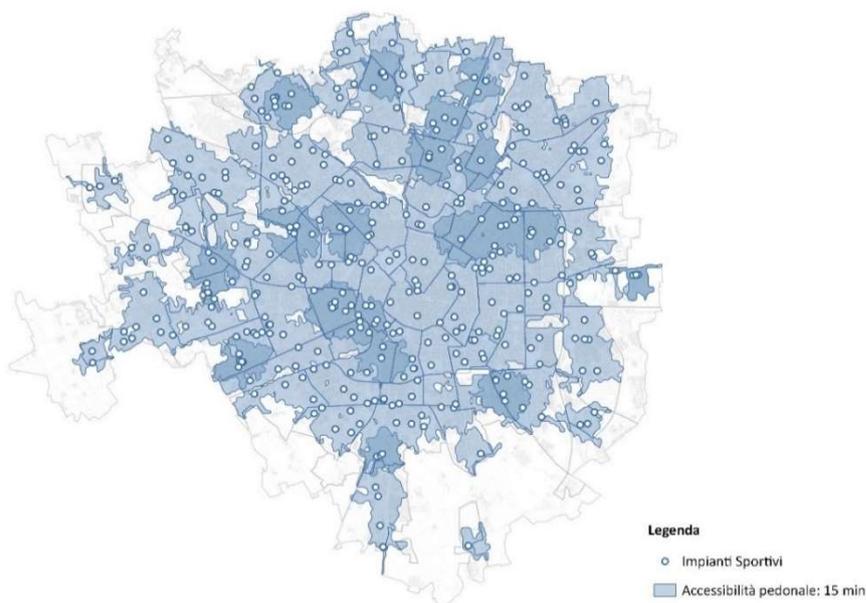
Misura l'attrattività del quartiere relativamente alla presenza di strutture sanitarie all'interno dell'ambito territoriale di riferimento;



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Comune di Milano e Regione Lombardia

## 6. strutture sportive e natatorie

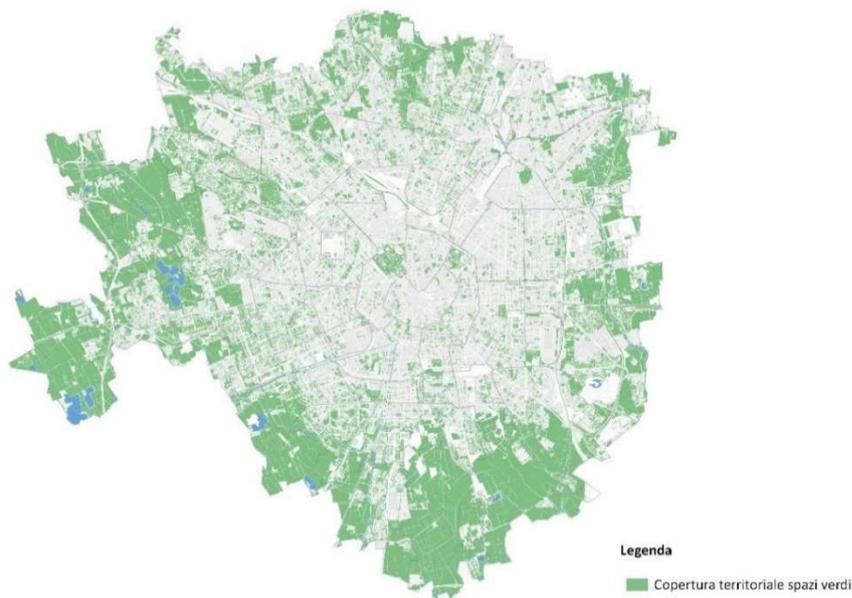
Misura l'appetibilità di ogni quartiere con riferimento agli ambiti urbani interessati dalla presenza di impianti sportivi e per il tempo libero;



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Comune di Milano e Regione Lombardia

## 7. aree verdi

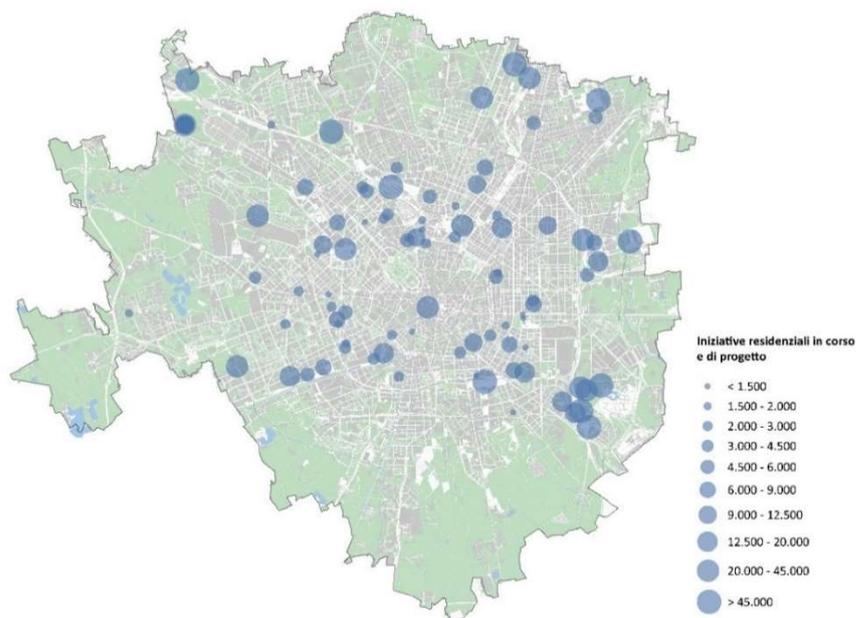
Misura l'appetibilità di ogni quartiere con riferimento alla presenza di aree verdi;



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Comune di Milano e Regione Lombardia

## 8. mercato immobiliare (principali interventi residenziali in corso e futuri, prezzo medio e qualità edilizia dell'offerta residenziale)

Misura l'offerta futura, sia programmata che potenziale, prevista nei principali ambiti di trasformazione urbana individuati dalla strumentazione urbanistica vigente e nei principali interventi edilizi di ristrutturazione e di nuova costruzione all'interno dell'ambito territoriale di riferimento. Confronta le caratteristiche del mercato immobiliare residenziale attuale, nei quartieri considerati, analizzando i prezzi e la qualità dell'offerta residenziale.



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

Infine, le diverse tipologie di domanda residenziale riguardano le seguenti categorie di abitanti: universitari e giovani lavoratori, professionisti, giovani coppie, famiglie e silver economy.

### 3.2. La casa è qui: i quartieri dove vivere al meglio

Ogni classifica è costruita assegnando il punteggio più elevato (pari a 100) al valore massimo della variabile considerata. Il punteggio del rating finale è calcolato come media tra i punteggi dei singoli indicatori selezionati secondo quanto rilevato dall'analisi della domanda.

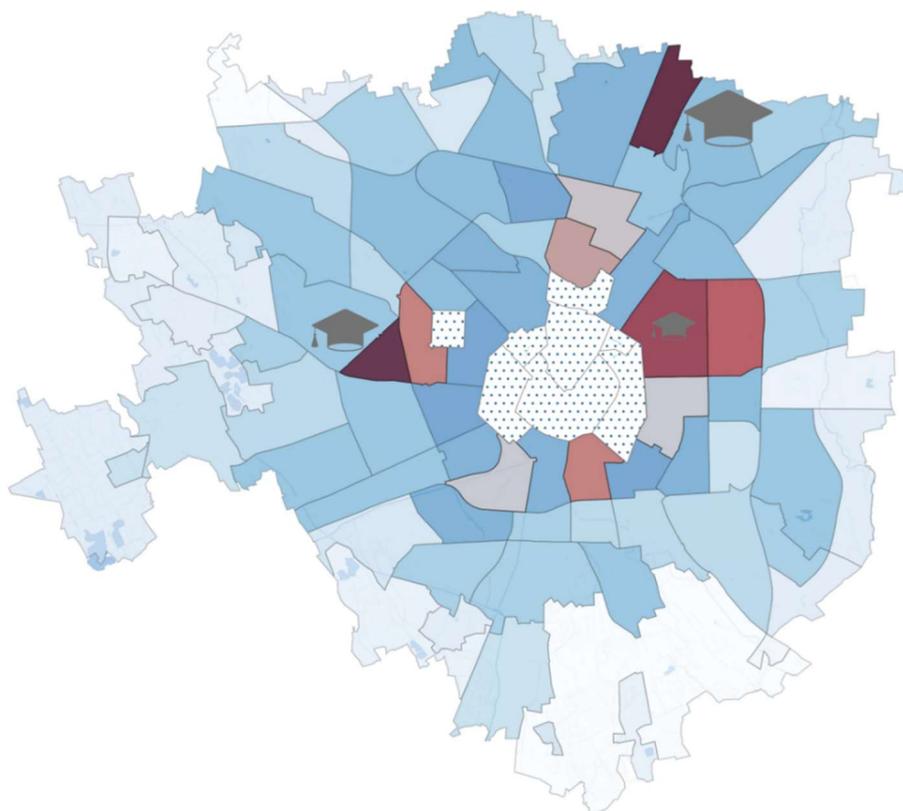
La classifica mette a confronto i punteggi dei quartieri individuati e assegna a ciascuna il rating che individua la posizione rispetto agli altri, in termini di territorio, mercato e prospettive future.

### 3.2.1. Accessibilità, economicità e divertimento per universitari e giovani: Bicocca, Buenos Aires e Città Studi

In testa si colloca la **Bicocca** in relazione all'ottimo posizionamento in **tre degli otto indicatori**. In particolare, la zona primeggia per la presenza di **università e istituti per l'istruzione terziaria** (*indicatore 3.c*), per quanto riguarda i **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*) e per l'**accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*). Occupa buone posizioni per quanto riguarda l'**accessibilità tramviaria** (*indicatore 1.a*), per presenza di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*) e **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*). L'attrattività nei confronti degli universitari e dei giovani professionisti e il rendimento economico in termini di investimento immobiliare residenziale sono confermate dalla buona **qualità edilizia** esistente (*indicatore 8.c*) e dal **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*).

La seconda posizione è occupata da **San Siro**, il quale primeggia per livelli di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*) e soprattutto per la dotazione di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*) e **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*). Buono è il posizionamento rispetto al **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*) e ai **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*).

Sul gradino più basso del podio sale il quartiere **Buenos Aires / Porta Venezia / Porta Monforte**, con un ottimo piazzamento per quanto riguarda il livello di **accessibilità tramviaria** (*indicatore 1.a*), la presenza di **università e istituti per l'istruzione terziaria** (*indicatore 3.c*), la dotazione di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*) e **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*). L'offerta immobiliare si posiziona a un buon livello per quanto riguarda i **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*) rappresentando un'opportunità di investimento immobiliare.

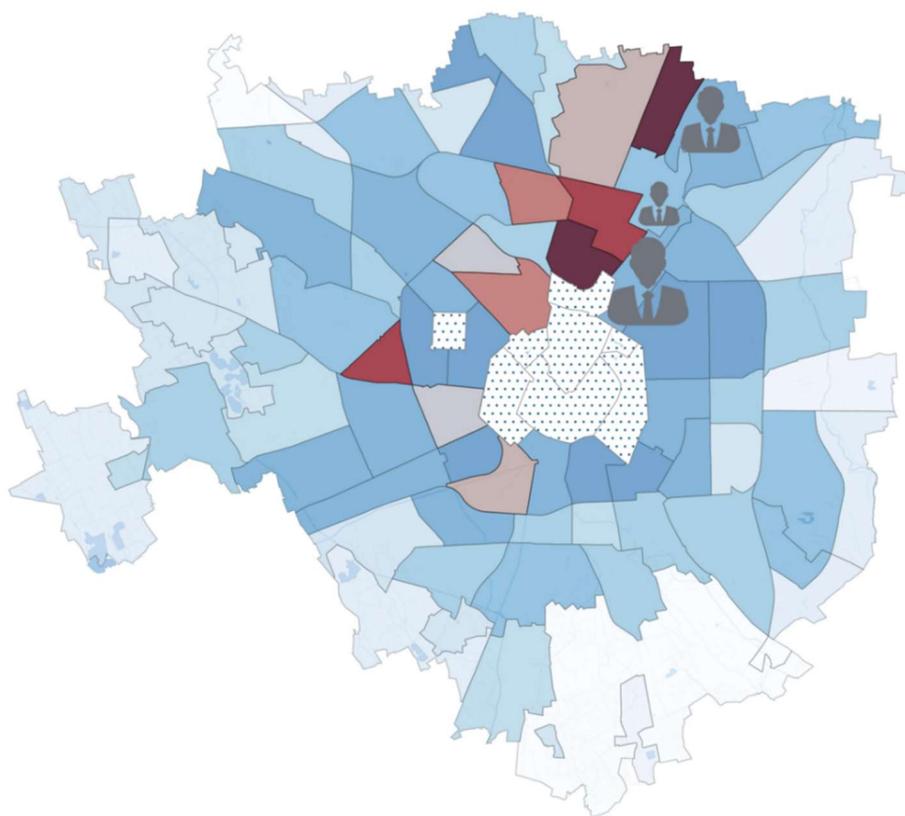


### 3.2.2. Sport, tempo libero e verde per i professionisti: Isola, Maciachini e Dergano

In testa si colloca **Isola** in relazione all'ottimo posizionamento in **quattro degli otto indicatori**. In particolare, la zona primeggia per i livelli di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*) e per la dotazione di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*) e per la **qualità edilizia** dell'offerta esistente (*indicatore 8.c*). Buone risultano essere anche le previsioni relative a **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*) e la presenza di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*). Il quartiere ricopre invece una bassa posizione in classifica a causa dell'elevato **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*) e la scarsa dotazione di **aree verdi** (*indicatore 7*).

La seconda posizione è occupata da **Bicocca**, il quale ha un ottimo piazzamento per quanto riguarda le previsioni relative a **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*), il livello di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e la dotazione di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*). Un buon piazzamento è raggiunto anche rispetto agli indicatori relativi alla **qualità edilizia** dell'offerta esistente (*indicatore 8.c*), al livello di **accessibilità tramviaria** (*indicatore 1.a*) e alla presenza di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*).

Sul gradino più basso del podio sale il quartiere **Maciachini / Maggiolina**, con un ottimo piazzamento per quanto riguarda il livello di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*), la dotazione di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*) e alla presenza di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*). Il quartiere ricopre però una bassa posizione in classifica per quanto riguarda il **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*) e la dotazione di **aree verdi** (*indicatore 7*).



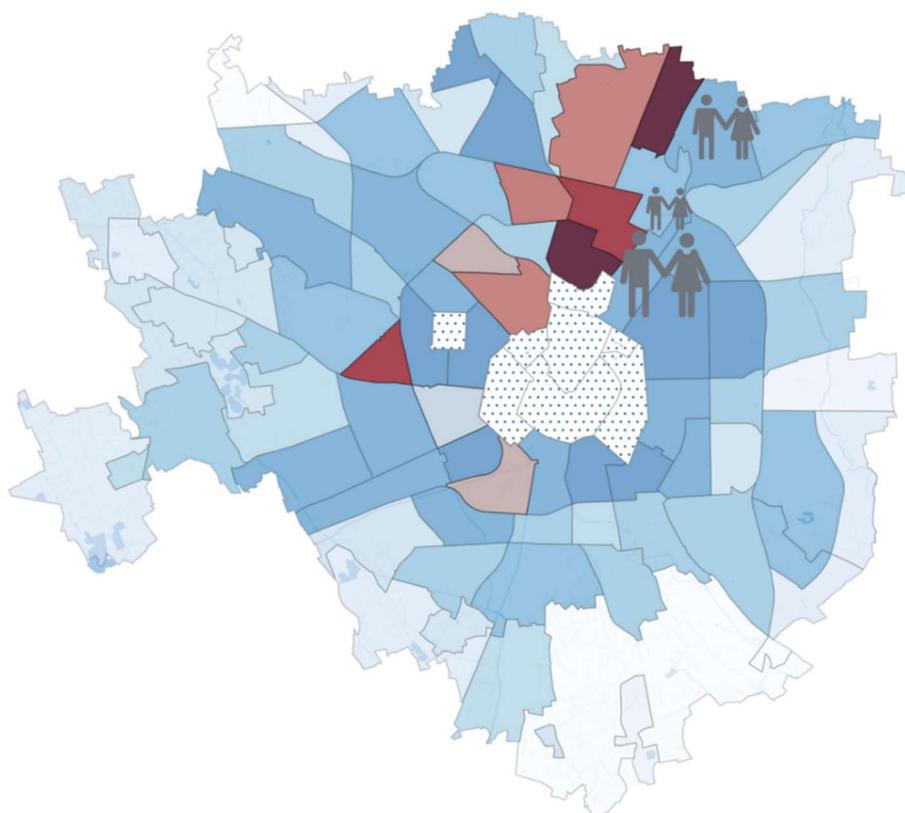
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

### 3.2.3. Nuovi progetti per nuovi nuclei sociali: Sarpi, Bicocca e San Siro

In testa si colloca **Isola** in relazione all'ottimo posizionamento in **quattro degli otto indicatori**. In particolare, la zona primeggia per i livelli di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*) e per la dotazione di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*) e per la **qualità edilizia** dell'offerta esistente (*indicatore 8.c*). Buone risultano essere anche le previsioni relative a **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*) e la presenza di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*). Il quartiere ricopre invece una bassa posizione in classifica per quanto a causa dell'elevato **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*) e la scarsa dotazione di **aree verdi** (*indicatore 7*).

La seconda posizione è occupata da **Bicocca**, il quale ha un ottimo piazzamento per quanto riguarda le previsioni relative a **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*), il livello di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e la dotazione di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*). Un buon piazzamento è raggiunto anche rispetto agli indicatori relativi alla **qualità edilizia** dell'offerta esistente (*indicatore 8.c*), al livello di **accessibilità tramviaria** (*indicatore 1.a*) e alla presenza di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*).

Sul gradino più basso del podio sale il quartiere **Maciachini / Maggiolina**, con un ottimo piazzamento per quanto riguarda il livello di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*), la dotazione di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*) e alla presenza di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*). Il quartiere ricopre però una bassa posizione in classifica per quanto riguarda il **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*) e la dotazione di **aree verdi** (*indicatore 7*).



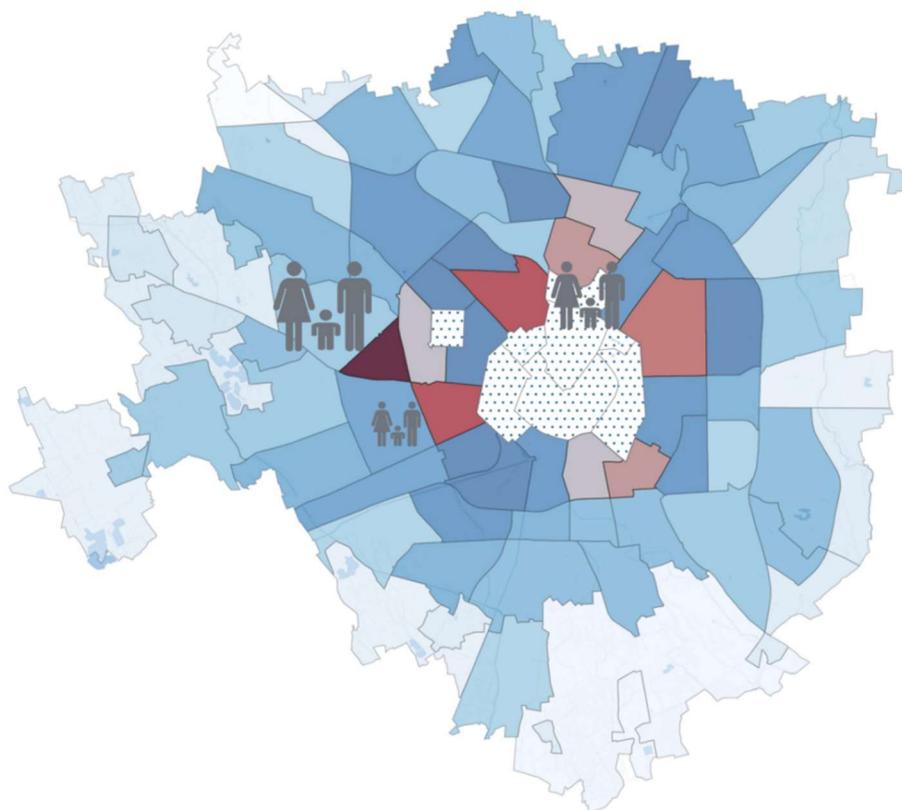
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

### 3.2.4. Vicinanza a ogni servizio nei quartieri delle case per le famiglie: da Magenta a Monforte

In testa si colloca la **San Siro** in relazione all'ottimo posizionamento in **sette dei dodici indicatori**. In particolare, la zona primeggia per la presenza di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*) e agli esercizi di vicinato (*indicatore 4.a*), i livelli di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*) e la presenza di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*) e **scolastiche per l'infanzia** (*indicatore 3.a*) e **l'istruzione primaria e secondaria** (*indicatore 3.b*). Occupa buone posizioni per quanto riguarda la presenza di **attività culturali** (*indicatore 2*), il **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*).

La seconda posizione è occupata da **Sarpi**, il quale primeggia per presenza di **attività culturali** (*indicatore 2*), livelli di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*), dotazione di **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*) e previsioni relative a **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*). Ricopre una bassa posizione in classifica a causa dell'elevato **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*) e la scarsa dotazione di **aree verdi** (*indicatore 7*).

Sul gradino più basso del podio sale il quartiere **Porta Magenta**, con un ottimo piazzamento per quanto riguarda la presenza di **strutture scolastiche per l'infanzia** (*indicatore 3.a*) e **l'istruzione primaria e secondaria** (*indicatore 3.b*), **attività commerciali alimentari** appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita (*indicatore 4.b*) e la dotazione di **strutture sportive e natatorie** (*indicatore 6*). Buono è il livello di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*) e previsioni relative a **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*). L'elevato **prezzo medio** dell'offerta immobiliare attuale (*indicatore 8.b*) rappresenta un ostacolo alle opportunità di investimento.

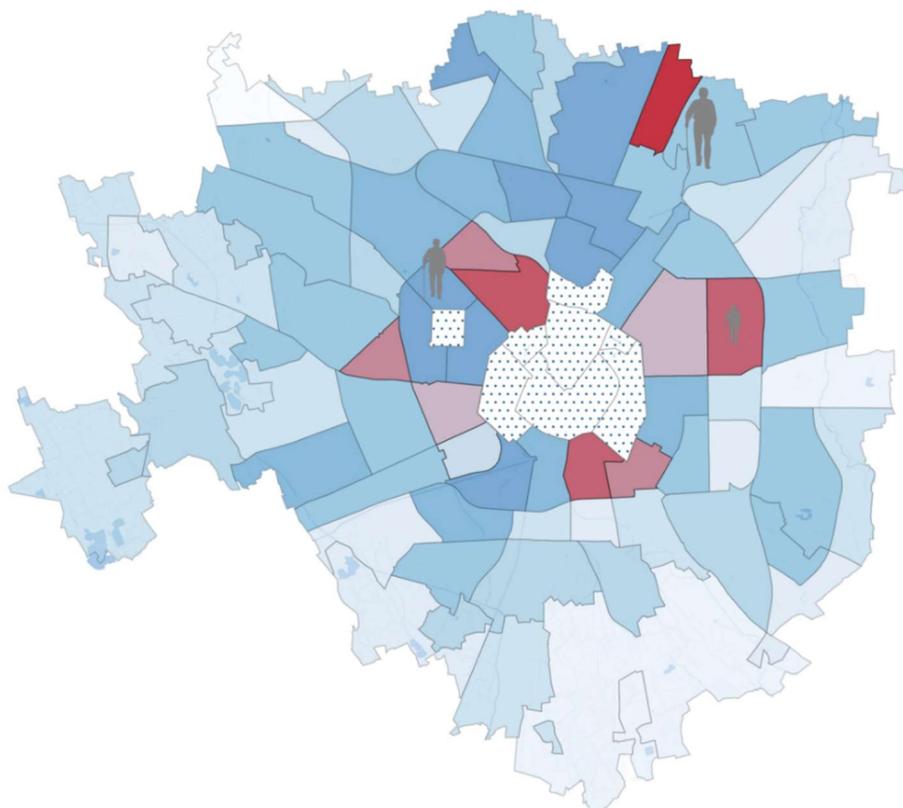


### 3.2.5. Coinvolgimento, negozi di vicinato, strutture sanitarie, qui trova casa la **silver age**: Lambrate, Porta Lodovica e Ghisolfa

In testa si colloca la **Bicocca** in relazione all'ottimo posizionamento in **tre dei nove indicatori**. In particolare, la zona primeggia per la presenza di **strutture sanitarie** (*indicatore 5*), per quanto riguarda i **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*) e per l'**accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*). Occupa buone posizioni per quanto riguarda l'**accessibilità tramviaria** (*indicatore 1.a*), la presenza di **attività commerciali alimentari** appartenenti agli esercizi di vicinato (*indicatore 4.a*) e la **qualità edilizia** esistente (*indicatore 8.c*).

La seconda posizione è occupata da **Sarpi**, il quale primeggia per presenza di **attività culturali** (*indicatore 2*), **strutture sanitarie** (*indicatore 5*) e per livelli di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*) e **tramviaria** (*indicatore 1.a*). Ricopre invece una bassa posizione in classifica a causa dell'elevato **prezzo medio** in offerta (*indicatore 8.b*) e la scarsa dotazione di **aree verdi** (*indicatore 7*).

Sul gradino più basso del podio sale il quartiere **Città Studi**, con un ottimo piazzamento per quanto riguarda le **strutture sanitarie** (*indicatore 5*), le **attività culturali** (*indicatore 2*) e il livello di **accessibilità tramviaria** (*indicatore 1.a*). Il livello di **accessibilità metropolitana** (*indicatore 1.b*), la presenza di **attività commerciali alimentari** appartenenti agli esercizi di vicinato (*indicatore 4.a*) e le previsioni relative a **progetti di riqualificazione urbana, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** (*indicatore 8.a*) risultano buone. Scarsa è invece la dotazione di **aree verdi** (*indicatore 7*).



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

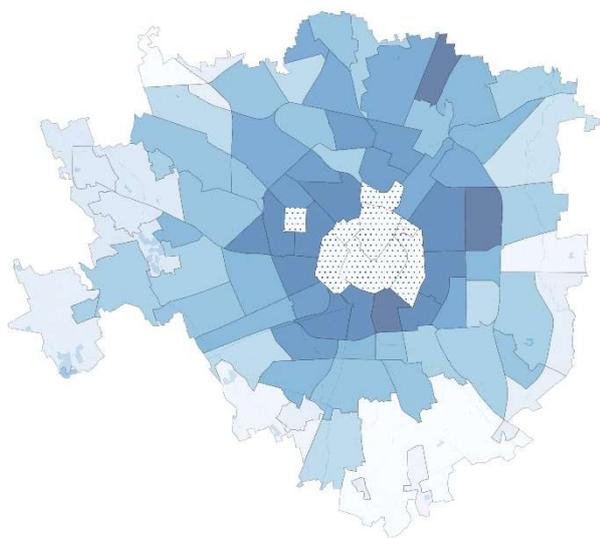
## 4. I quartieri dove vivere al meglio a Milano: presente e futuro

### 4.1. Milano e il vivere in città

**Porta Lodovica, Città Studi, Bicocca** sono alcuni dei primi quartieri che i futuri milanesi si trovano a vivere.

Università, accessibilità, prossimità con il centro e le aree della movida, attività commerciali e servizi urbani fanno di questi ambiti urbani i luoghi privilegiati in cui attrarre e formare la nuova domanda residenziale milanese. Sono quartieri che possono rappresentare sia il punto di partenza per la costruzione del proprio modello di vivere urbano sia un luogo dove progettare e sviluppare il proprio futuro da milanese.

A livello cittadino i dieci migliori quartieri residenziali di Milano risultano prevalentemente concentrati a cavallo della Circonvallazione, a est e a ovest del centro storico. Il più ampio ambito urbano residenziale di qualità è costituito da una serie di quartieri che sviluppano da nord est a sud e che comprendono **Buenos Aires, Porta Venezia, Porta Monforte, Città Studi, XXII Marzo, Porta Romana, Porta Vigentina** e **Porta Lodovica**. L'altro macro ambito occidentale è invece costituito dall'aggregazione dei quartieri di **Porta Magenta, De Angeli, Monte Rosa** e **San Siro**. Infine, i due quartieri di **Sarpi** e **Bicocca**, a nord del centro storico si posizionano rispettivamente in continuità con gli ambiti urbani di Brera, Porta Nuova e Porta Garibaldi e in prossimità del confine comunale dell'ambito di rigenerazione di livello metropolitano della Città della Salute di Sesto San Giovanni.



Classifica	Quartieri
1	PORTA VIGENTINA - PORTA LODOVICA
2	CITTÀ STUDI
3	BICOCCA
4	SARPI
5	SAN SIRO
6	BUENOS AIRES - PORTA VENEZIA - PORTA MONFORTE
7	DE ANGELI - MONTE ROSA
8	XXII MARZO
9	PORTA ROMANA
10	PORTA MAGENTA

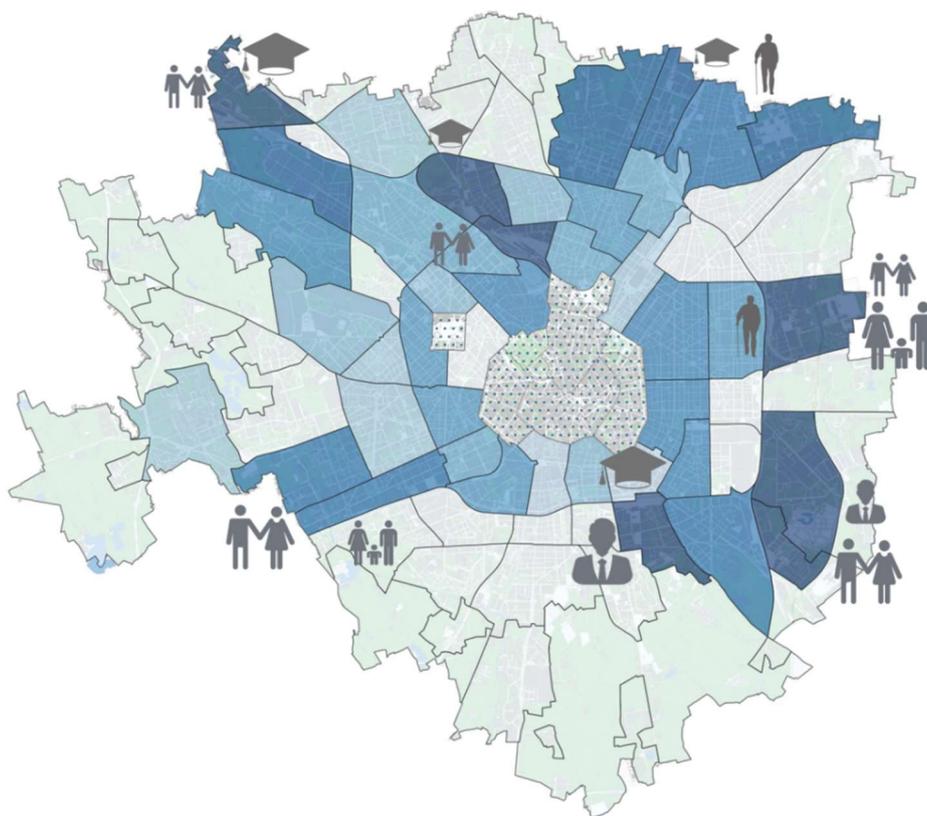
### 4.2. I nuovi quartieri rispondono alle nuove domande

**MIND, Bovisa, Rubattino, Santa Giulia, Scalo di Porta Romana** e **Bisceglie** sono alcuni dei quartieri che in un futuro sempre più prossimi trasformeranno la città di Milano, non solo da un punto di vista urbanistico e architettonico, ma soprattutto dal punto di vista sociale e demografico.

Questi nuovi quartieri, con le loro peculiarità: accessibilità urbana, metropolitana e nazionale; servizi locali e sovralocali innovativi; istruzione, formazione e ricerca; social housing, student housing e senior housing, saranno in grado di attrarre e rispondere alla nuova domanda residenziale che, nella città di Milano, cerca risposte alle sue eterogenee esigenze.

L'attuazione dei progetti di riqualificazione urbana e degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia forniranno una ricca disponibilità di spazi urbani e abitativi che attraverso la rigenerazione

continueranno nel processo di trasformazione della città di Milano, ridisegnandone le polarità catalizzatrici e l'identità di alcuni quartieri. L'osservazione dei quartieri interessati da nuova offerta residenziale porta a individuare una serie di ambiti urbani privilegiati in grado di fornire risposte alla domanda di prossima formazione. I processi di riconversione urbana e i progetti di sostituzione edilizia consolideranno il valore del patrimonio immobiliare milanese, da cui trarrà beneficio la qualità della dimensione abitativa.



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

Nell'ambito **nord - orientale**, che interessa i quartieri di *Niguarda, Bicocca, Gorla e Adriano*, lo sviluppo di funzioni strettamente correlate all'università, alla ricerca, alla salute e alla cura della persona contribuirà a rafforzare l'attrattività della zona nei confronti di **studenti universitari** e **giovani professionisti** e a confermare l'adeguatezza dell'offerta rispetto alla domanda proveniente dalla **silver age**.

Nell'ambito urbano **orientale**, in corrispondenza dei quartieri di *Lambrate, Ortica e Cavriano*, il paradigma principale che si andrà a sviluppare si articolerà in una serie di funzioni indirizzate verso economie del tempo libero e della cura potenzialmente correlate alla regione urbana milanese. Le possibilità di valorizzazione del tessuto urbano consolidato attraverso la rigenerazione di aree libere, la sostenibilità, l'innovazione e la promozione di una città maggiormente sostenibile e aperta a vecchi e nuovi stili di vita attirerà **giovani coppie e famiglie** e risponderà alle esigenze della **silver age**.

Nell'ambito **sud - orientale** della città, per lo più nei quartieri *Taliedo, Santa Giulia e Scalo Romana*, i vasti progetti di riqualificazione urbana e gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia trovano concretezza nel paradigma del moderno vivere urbano correlato allo sviluppo di nuove tendenze e modalità quali social housing, student housing, residenze con servizi, ... . Lo sviluppo di una innovativa offerta

residenziale sarà in grado di attrarre nuovi residenti ascrivibili a un eterogeneo insieme di categorie che vanno dagli **studenti universitari** e **giovani professionisti** alle **giovani coppie** passando attraverso i **professionisti**.

La porzione **sud - occidentale** del territorio cittadino, con i quartieri di *Giambellino e Lorenteggio*, risulta fortemente indirizzata verso economie del tempo libero fortemente correlate alle eccellenze agricole, paesaggistiche e architettoniche del territorio rurale della regione urbana milanese. Il rapporto tra la città di Milano e gli ambiti rurali del Parco Agricolo Sud, le possibilità di valorizzazione del tessuto urbano consolidato attraverso la rigenerazione di aree libere direttamente e indirettamente connesse al Naviglio, la promozione di una città ecocompatibile e aperta a nuovi stili di vita costituiranno le basi per attrarre domanda residenziale proveniente da **giovani coppie e famiglie**.

Le zone **nord** e **nord - occidentale** della città di Milano, con i quartieri di *Farini, Bovisa e MIND*, svilupperanno funzioni strettamente correlate all'economia della conoscenza: università, centri di ricerca, start-up, imprese innovative ed headquarter di importanti società finanziarie attirando **studenti universitari, giovani professionisti e giovani coppie**.