

undefined

Chi scala la classifica PwC-Uli

Quattro delle città che hanno guadagnato posizioni nel 2022

MADRID

+2

Più immobiliare e fonti rinnovabili

Connotandosi come una delle città in più rapida crescita in Europa, Madrid sale nella classifica PwC-Uli dal sesto al quarto posto. A sostenere il suo sviluppo, l'urbanizzazione a ritmo sostenuto, ritmo determinato da importanti flussi di popolazione in ingresso proveniente sia dal resto del Paese che dall'estero. Un fattore determinante sono stati gli investimenti sul fronte delle rinnovabili e solare che dovrebbero mettere a riparo la Spagna dalle oscillazioni del mercato energetico.

AMSTERDAM

+1

Economia solida e aiuti a impatto zero

Amsterdam si conferma molto attrattiva, conquistando una posizione. Alla base di questo risultato, c'è la solidità della sua economia e la reputazione di città fortemente vivibile. Due i principali interventi: la rimodulazione degli spazi tra edilizia commerciale e residenziale; l'impegno dell'amministrazione locale - è la prima città europea a farlo - a sostegno delle famiglie attraverso la "doughnut economics", che mira a fornire di beni di prima necessità elementi essenziali senza danneggiare l'ambiente.

COPENAGHEN

+4

Il business premia stabilità e bassi tassi

Tra le capitali del Nord Europa spicca Copenaghen, salendo di quattro posizioni. La città è considerata a basso rischio per gli investitori internazionali che sempre di più negli ultimi anni si sono orientati su questo mercato immettendo liquidità, grazie al fatto di poter approfittare dei bassi tassi di interesse e di una valuta ancorata all'euro. Peraltro con la crisi energetica la capitale danese ha potuto contare sul fatto di essere meno dipendente dal gas rispetto a Stoccolma e Oslo.

LISBONA

+5

Acquistare per il mercato immobiliare

Lisbona si distingue per essere stata la città che in un anno ha recuperato più posizioni. La città sembra essere in controtendenza rispetto alla maggior parte degli altri mercati, con una domanda ancora forte a livello internazionale, anche se sono calati gli investimenti locali. Di fatto la città sta attirando acquirenti da tutto il mondo. Acquirenti attratti soprattutto dalla possibilità di costruire in tutta la città.

Londra, Parigi, Amsterdam, Milano: qui si cerca il futuro

Trasformazioni. Covid e crisi energetica hanno innescato un ripensamento della vita nelle grandi città, ma alcune realtà restano nel mirino degli investitori perché continuano ad attirare talenti e innovazione

Serena Uccello

Un tempo erano Londra e Parigi, poi è stata la volta di Berlino e di Barcellona. Negli ultimi cinque anni prima della pandemia la scena è stata tutta per Milano, tallonata da Torino. Nel passato che ci sta ancora attaccato addosso queste erano le città (in Europa) che attraevano, che muovevano creatività e business, meta dei più giovani, dei talenti. Ed oggi? O meglio, domani? Per capirlo bisogna indossare una doppia lente, quella degli investimenti e quella dei bisogni. I numeri che dicono dove vanno le risorse economiche e le indicazioni che spiegano cosa cercano oggi le persone, quali sono le esigenze che determinano la scelta di una città a sfavore di un'altra. I due sguardi non sempre si sovrappongono, il risultato però non è una visione strabica ma una visione complessa.

Ibisogni emersi

A rimescolare velocemente le carte è stata l'emergenza pandemica che nella sua imprevedibilità ha accelerato la dinamica centrifuga delle grandi città, come spiega Elena Granata, professoressa di Urbanistica al Politecnico di Milano, autrice di molti saggi tra cui «Place-maker. Gli inventori dei luoghi che abiteremo». Di colpo è cioè cambiata la mappa dei bisogni degli individui e questo ha attivato una dinamica respingente. «A questa fase è seguita subito la crisi energetica», prosegue Granata. Si sono così mescolati più piani che hanno innescato nuove urgenze: il contenimento dei costi, certamente, ma anche il bisogno di riappropriarsi di una condizione di benessere ovvero, più tempo e più risorse per sé e per la propria famiglia. Un'istanza maggiormente percepita nella fascia più fragile sotto il profilo della capacità di reddito: i giovani, le giovani famiglie. La tecnologia poi ha reso flessibile la presenza nei luoghi della produzione. «Di fatto si è capito che per coltivare creatività e talento non era più fondamentale essere nelle città dove accadono le cose. Ancora non abbiamo dati aggregati - sottolinea Granata - che ci indicano dove va chi si allontana da città come Milano, - c'è ad esempio chi va in centri più piccoli, chi torna nei luoghi da cui è partito - ma questo movimento c'è ed è forte». Come quello altrettanto evidente di chi ha deciso di restare, più convinto di prima,

La classifica delle aree metropolitane con più appeal

RANK (22)	CITTÀ	SCORE	RANK (22)	CITTÀ	SCORE
1 (1)	Londra	2.15	11 (16)	Lisbona	0.98
2 (3)	Parigi	1.72	12 (12)	Vienna	0.93
3 (2)	Berlino	1.69	13 (13)	Dubino	0.92
4 (6)	Madrid	1.54	14 (18)	Copenaghen	0.80
5 (5)	Monaco	1.49	15 (10)	Bruxelles	0.78
6 (7)	Amsterdam	1.48	16 (15)	Varsavia	0.77
7 (4)	Frankforte	1.30	17 (14)	Zurigo	0.71
8 (8)	Amburgo	1.19	18 (20)	Manchester	0.70
9 (9)	Barcellona	1.12	19 (19)	Stoccolma	0.68
10 (11)	Milano	1.10	20 (17)	Lussemburgo	0.63

Fonte: Emerging Trends Europe survey 2023 - PwC Uli

scegliendo magari solo di spostarsi in zone meno centrali, meno care per l'acquisto di case con verde e spazi aperti con più servizi.

Dove vanno gli investimenti

Possiamo allora dire che la città del futuro è la città «vortice»? Per usare il titolo di un saggio appena pubblicato - «Abitare il vortice (Uter)» - di Bertram Niessen, ricercatore dell'Università di Milano Bicocca, attualmente presidente e direttore scientifico di che Fare. Non esattamente, o meglio solo in parte. Perché è vero che il vortice ci rimanda a quella polverizzazione a cui faceva riferimento Granata - e questo narra Niessen nelle sue pagine - i dati invece, quelli che identificano un elemento oggettivo per connotare l'attrattività di una città, vale

adire il flusso degli investimenti, dicono che le grandi città «continuano a mantenere la centralità, nonostante il dopo covid si fosse creduto il contrario. In quel momento la narrazione dominante era quella di una fuga dalle città. Non è così», dice Lia Turri, Real Estate leader di PwC Italia. «Perché lo smart working vale per alcune professioni, non tutte - prosegue. Perché la produzione che significa creatività, formazione, sviluppo, è nelle città che continua a compiersi» conclude. Lo rimarca una classifica di PwC-Uli che stila l'elenco delle città che hanno attratto e attrarranno ancora più investimenti. La classifica, tracciata su una survey il cui obiettivo era registrare l'orientamento dei grandi investitori, resta attuale individuando anche un trend per i prossimi anni, spiega Turri perché «non ci sono segnali di un cambiamento» (nella tabella i prezzi di vendita e affitto dei quartieri delle città più richiesti dal mercato "giovane" e con più potenzialità). E così nell'Olimpo delle città che, nonostante tutto, continuano ad attirare sogni e investimenti ci sono sempre loro: Londra con oltre 25 miliardi e mezzo di investimenti (dati MSCl), Parigi con 21,2 miliardi, Berlino con 7,8. Seguite da Madrid (6,1) e Amsterdam (4,5), fino ad arrivare a Milano (tra le prime dieci) con 5,7 miliardi. «Sono le più considerate dagli investitori e lo sono perché sono quelle che hanno una maggiore liquidità immobiliare», spiega Turri. Quindi più in alto si è in questa classifica, maggiore è la liquidità. Ma cosa la determina? È su questo punto finanza e società, economia e individui, si saldano. A determinare questa li-

quidità «è infatti il fatto che le città siano attrattive sotto diversi aspetti. Che siano luoghi che riescono ad attrarre il talento delle persone». E questo accade «perché offrono servizi e lavoro», sono connesse sia sul piano delle interconnessioni digitali che della mobilità. Sono in crescita, perché al centro dei flussi di ingresso, soprattutto degli studenti, quindi dell'innovazione.

Per Milano una promozione in questo senso arriva dai dati sulla crescita delle startup: su 14.621 imprese create in tutta Italia al 1° luglio 2022 (in aumento dell'1,8% sul trimestre precedente) 2.732 sono quelle nate nel capoluogo lombardo, che segna così la maggior concentrazione. Dopo ci sono Roma (1.599), Napoli (675), Torino (532), Bari (362), Bologna (358), Padova (331), Salerno (302), Bergamo (291) e Brescia (286). A determinare la vivacità del capoluogo lombardo sicuramente la presenza di realtà come quell'Innovation Park & Startup Accelerator del Politecnico, il cui obiettivo è favorire la crescita di nuove startup deep tech. Non a caso nell'ultima classifica QS World University Rankings by Subject 2023 l'Ateneo entra nella top 20 piazzandosi al 16° posto (settimo in Europa).

Nuove definizioni

Ed allora torniamo all'immagine della doppia lente: bisogni e investimenti come stanno insieme? Come stanno insieme il fatto che gli investimenti (quindi i talenti) vanno proprio nelle città più coinvolte dalla «fuga» dei residenti? Come infine si può essere al tempo stesso «attraenti» e «respinti»? Chialusa Loris Servillo, direttore del Future Urban Legacy Lab research centre del Politecnico di Torino. «La città del futuro non è più come accade negli anni '80 quella in cui si risiede, ma quella in cui si va per fare qualcosa», per lavorare, per innovare, per studiare, da qui il fenomeno della suddivisione che è in Europa sta in questo momento riguardando particolarmente Amsterdam creando un serio problema di emergenza abitativa, tanto che il sindacato degli studenti ha denunciato la mancanza di almeno 6.600 stanze. Tra le comunità più presenti proprio gli studenti italiani che nel 2021 erano oltre 7 mila. Il secondo gruppo di universitari stranieri del paese. La città del futuro, quella in cui si andrà a creare, «è - conclude Servillo - la città palcoscenico».

Quanto costa vivere nei quartieri preferiti dai giovani

Prezzi medi al metro quadro e canoni d'affitto nelle zone più ricercate

CITTÀ	QUARTIERI	PREZZO MEDIO (EURO/MQ) PER MONOLOCALE USATO		PREZZO MEDIO (EURO/MQ) PER MONOLOCALE NUOVA COSTRUZIONE	
		2.000	9.500	17.000	17.000
Londra	Peckham	7.800	9.580		
	Dalston	9.500	11.800		
Parigi	Butte-Montmartre	7.900	9.800		
	Menilmontant	8.900	9.850		
Berlino	Friedrichshain	8.400	9.350		
	Kreuzberg	8.950	9.930		
Madrid	Malasaña	5.500	7.800		
	Lavapiés	4.500	7.150		
Amsterdam	De Pijp	7.900	9.900		
	De Wallen	7.500	8.300		
Monaco	Glockenbachviertel	10.300	11.900		
		12.300	14.900		
Amburgo	Sternschanze	6.700	9.150		
	St. Georg	5.800	7.500		
Barcellona	Eixample	4.200	7.250		
	Pedralbes	3.800	8.000		
MILANO	Greco	3.900	5.200		
	Ripamonti	4.100	6.500		
Lisbona	Ajuda	4.900	7.900		
	Saldanha	5.800	8.200		
Vienna	Neubau	4.900	6.900		
	Josefstadt	6.100	8.100		
Dublino	Ranelagh	4.200	6.300		
	The Docklands	4.500	6.700		
Copenaghen	Østerbro	6.500	7.500		
	Frederiksberg	4.800	5.900		
Bruxelles	Ixelles	5.100	7.200		
	Saint-Gilles	3.900	5.900		
Varsavia	Mokotów	2.900	3.200		
	Ursynów	2.300	3.800		
Zurigo	Aussersihl	9.500	11.350		
	Zurich West	10.200	12.400		
Manchester	Ashton Canal	3.800	5.800		
	Leftbank	4.100	6.200		
Stoccolma	Södermalm	9.600	11.500		
	Vasastan	10.100	13.600		
ROMA	Testaccio	5.500	7.300		
	Pignone	3.900	4.500		

Nota: questo elenco è stato redatto sulla base dei city rankings 2023 relativi agli investimenti dell'Emerging Trends Europe survey 2023.

Ma prezzi e affitti elevati rendono più difficile abitare sotto il Duomo

Il caso

Il prodotto di pregio spinge al rialzo anche quello datato e di scarsa qualità

Laura Cavestri

Milano

C'è un dato da cui partire che, più di tutti, racconta, oggi, cosa significa comprare casa a Milano. Prendendo come riferimento solo l'area del centro storico, in Italia in media, i prezzi al mq delle case della cosiddetta "Area 1", tra il 2001 e il 2021, sono crollati del -12,3%. A Milano, sono cresciuti del 70 per cento. E se, negli ultimi dieci anni, in Italia sono scesi sempre in cen-

tro del -15,8%, a Milano sono lievitati di altrettanto. Sempre nel dettaglio - elaborato da Scenari Immobiliari per Il Sole 24 Ore del Lunedì - in "appena" dieci anni i prezzi al mq sono cresciuti del 18% nella zona San Babila-Senato (prezzo medio al mq 15.700 euro), del 32% a Brera (11.500 euro). Ma anche del 40% nella zona Crispi-Volturmo (6mla euro al mq), del 34% tra Gioia e Filzi (6.400 euro) così come in zone più periferiche, come Lotto-Montebianco (+12,5%) e Brianza (+15%), entrambi pari a circa 4.500 euro al mq.

Insomma, se in dieci anni, complessivamente, in Italia il valore delle case è calato del 3,8%, a Milano è cresciuto del 10 per cento. Molto hanno fatto gli interventi di rigenerazione urbana, che hanno ridisegnato il volto di aree dismesse o che nel tempo avevano perso