



ASSOLOMBARDA

# INVESTIRE SUL TERRITORIO

Il territorio della Città Metropolitana  
laboratorio di sviluppo del Paese

*Vittorio Biondi – Direttore Settore Competitività Territoriale,  
Ambiente ed Energia di Assolombarda*





**1**

**PERCHÉ UN OSSERVATORIO  
SUGLI INVESTIMENTI NELLA CITTÀ  
METROPOLITANA DI MILANO?**

# Obiettivi

- Fornire uno strumento operativo a imprese e investitori che dia le coordinate principali su quanto sta accadendo oggi sul territorio milanese
- Contribuire all'attrazione di investimenti sul territorio facendo emergere le opportunità presenti nell'area milanese
- Contribuire a costruire basi comuni di azione a favore di tutti gli attori del territorio
- Cogliere l'opportunità dell'istituzione della Città Metropolitana di Milano come laboratorio per la costruzione di best practice a sostegno dello sviluppo territoriale

# Collaborazione tra istituzioni

Report realizzato da:



Con la collaborazione di:



I dati sui cantieri infrastrutturali sono forniti da:



I dati e le informazioni sui progetti di sviluppo sono forniti da:



I dati sui prezzi immobiliari sono forniti da:

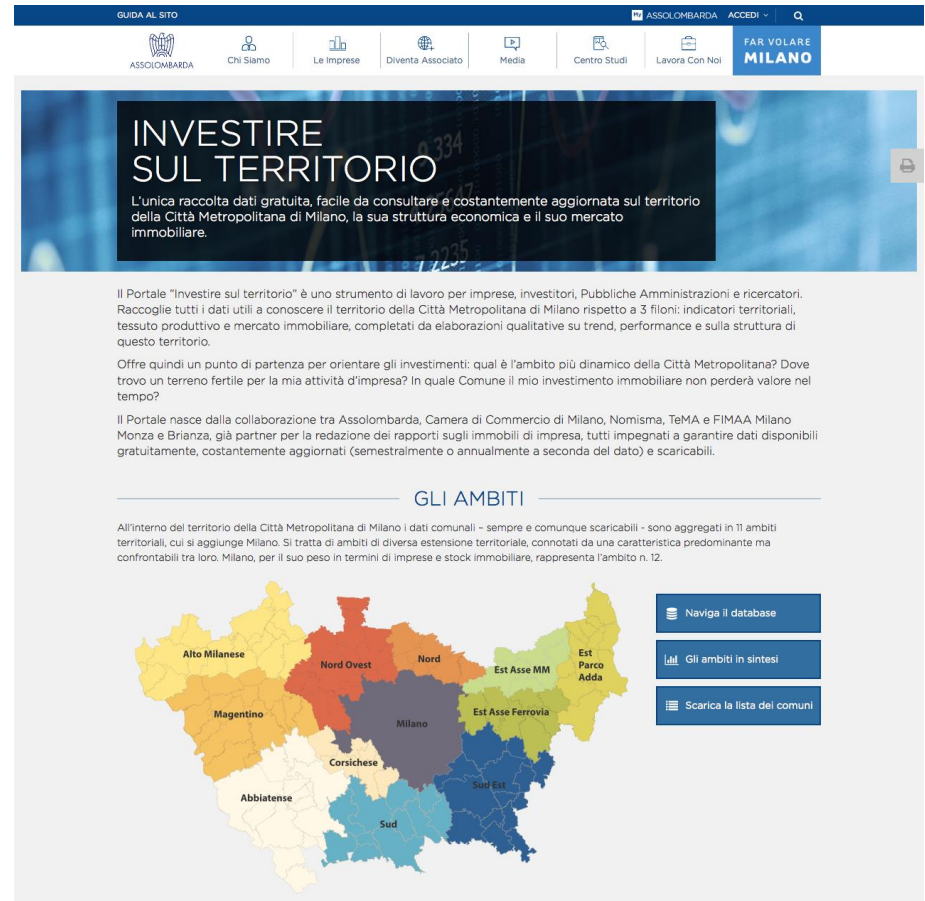


# Assolombarda per l'attrattività



# Gli strumenti operativi

1. **Le pubblicazioni** dell'Osservatorio, che offrono dati e scenari di sviluppo del territorio, anche rispetto ai cantieri infrastrutturali e ai progetti di trasformazione
2. **L'osservatorio web**, che offre dati costantemente aggiornati (semestralmente o annualmente) rispetto a 3 filoni: indicatori territoriali, tessuto produttivo e mercato immobiliare



GUIDA AL SITO ASSOLOMBARDA ACCEDI

ASSOLOMBARDA Chi Siamo Le Imprese Diventa Associato Media Centro Studi Lavora Con Noi FAR VOLARE MILANO

## INVESTIRE SUL TERRITORIO

L'unica raccolta dati gratuita, facile da consultare e costantemente aggiornata sul territorio della Città Metropolitana di Milano, la sua struttura economica e il suo mercato immobiliare.

Il Portale "Investire sul territorio" è uno strumento di lavoro per imprese, investitori, Pubbliche Amministrazioni e ricercatori. Raccoglie tutti i dati utili a conoscere il territorio della Città Metropolitana di Milano rispetto a 3 filoni: indicatori territoriali, tessuto produttivo e mercato immobiliare, completati da elaborazioni qualitative su trend, performance e sulla struttura di questo territorio.

Offre quindi un punto di partenza per orientare gli investimenti: qual è l'ambito più dinamico della Città Metropolitana? Dove trovo un terreno fertile per la mia attività d'impresa? In quale Comune il mio investimento immobiliare non perderà valore nel tempo?

Il Portale nasce dalla collaborazione tra Assolombarda, Camera di Commercio di Milano, Nomisma, TeMA e FIMAA Milano Monza e Brianza, già partner per la redazione dei rapporti sugli immobili di impresa, tutti impegnati a garantire dati disponibili gratuitamente, costantemente aggiornati (semestralmente o annualmente a seconda del dato) e scaricabili.

### GLI AMBITI

All'interno del territorio della Città Metropolitana di Milano i dati comunali - sempre e comunque scaricabili - sono aggregati in 12 ambiti territoriali, cui si aggiunge Milano. Si tratta di ambiti di diversa estensione territoriale, connotati da una caratteristica predominante ma confrontabili tra loro. Milano, per il suo peso in termini di imprese e stock immobiliare, rappresenta l'ambito n. 12.

Alto Milanese Nord Ovest Nord Est Asse MM Est Parco Adda  
Magentino Corsichese Milano Est Asse Ferrovia  
Abbiatense Sud Sud Est

Naviga il database  
Gli ambiti in sintesi  
Scarica la lista dei comuni



## **2. PERCHÉ INVESTIRE NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO?**

# Un territorio ricco e dinamico

- Vivace tessuto di imprese (tasso di crescita del numero delle imprese sempre positivo)
- Ampliamento della multisetorialità delle attività produttive (es. manifattura 4.0, sanità e scienze della vita, green economy)
- Evoluzione della struttura produttiva delle imprese e riarticolazione dell'organizzazione aziendale
- Buona capacità di fare rete tra imprese



# Milano e i territori della Città metropolitana

Un peso prevalente del Comune di Milano ma all'interno di un territorio ben strutturato in termini di popolazione e imprese presenti:

- ✓ 42% in termini di popolazione
- ✓ 61% in termini di imprese iscritte totali
- ✓ la densità di imprese a Milano è 12 volte la densità di imprese nel resto della Città Metropolitana, benché alcuni comuni del Nord Milano mostrino densità pari a circa la metà di quella del capoluogo

# Performance, Trend e Struttura

GUIDA AL SITO ASSOLOMBARDA ACCEDI Q

ASSOLOMBARDA Chi Siamo Le Imprese Diventa Associato Media Centro Studi Lavora Con Noi FAR VOLARE MILANO

## PERFORMANCE

**I 3 ambiti più dinamici per tasso di crescita delle imprese**

- 1 Milano 2,8%
- 2 Abbatense 2,6%
- 3 Nord 1,8%

Scopri di più

**I 3 ambiti più dinamici del mercato degli uffici (IMI)**

- 1 Sud 5,4%
- 2 Abbatense 5,1%
- 3 Corsichese 4,0%

Scopri di più

**I 3 ambiti meno costosi per prezzi degli uffici centrali**

- 1 Nord 1,2%
- 2 Est Parco Adda -0,5%
- 3 Alto Milanese -0,8%

Scopri di più

**I 3 ambiti meno costosi per prezzi di capannoni nuovi**

- 1 Alto Milanese 0,9%
- 2 Est Asse MM 0,0%
- 3 Est Parco Adda -0,6%

Scopri di più

## TREND

**I 3 ambiti di maggiore crescita per imprese attive negli ultimi 5 anni**

- 1 Abbatense 4,5%
- 2 Sud Est 2,3%
- 3 Alto Milanese 2,1%

Scopri di più

**I 3 ambiti con la migliore tenuta per compravendite di uffici negli ultimi 5 anni**

- 1 Sud 7,7%
- 2 Est Asse Ferrovia -1,6%
- 3 Nord Ovest -24,5%

Scopri di più

**I 3 ambiti con la migliore tenuta dei prezzi di uffici centrali negli ultimi 5 anni**

- 1 Nord -1,9%
- 2 Milano -4,0%
- 3 Sud Est -4,3%

Scopri di più

**I 3 ambiti con la migliore tenuta dei prezzi di capannoni nuovi negli ultimi 5 anni**

- 1 Est Asse MM -1,4%
- 2 Est Parco Adda -1,7%
- 3 Alto Milanese -1,8%

Scopri di più

## STRUTTURA

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Industrie**

- 1 Alto Milanese 15,9%
- 2 Sud 15,1%
- 3 Est Asse MM 14,6%

Scopri di più

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Costruzioni**

- 1 Magentino 19,9%
- 2 Nord 19,9%
- 3 Alto Milanese 19,8%

Scopri di più

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Commercio**

- 1 Est Asse Ferrovia 27,9%
- 2 Corsichese 27,7%
- 3 Est Asse MM 27,2%

Scopri di più

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Servizi**

- 1 Milano 55,5%
- 2 Est Asse Ferrovia 43,6%
- 3 Sud Est 42,6%

Scopri di più

# Performance

GUIDA AL SITO

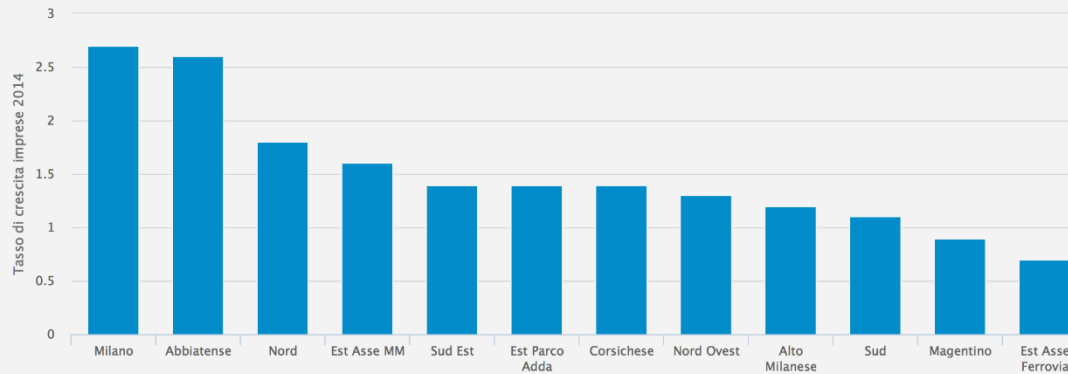
ASSOLOMBARDA

ACCEDI



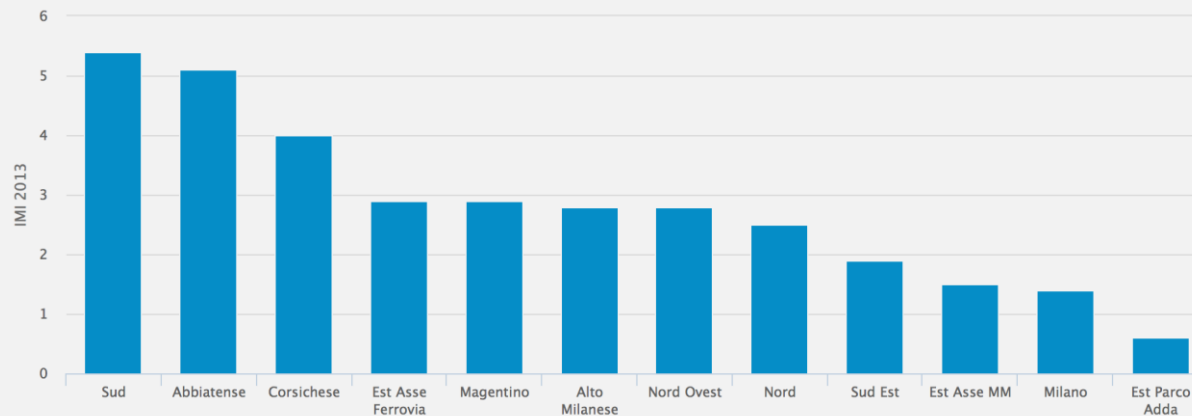
## Tasso di crescita annuo per le imprese

Fonte: Camera di Commercio di Milano



## Intensità del mercato immobiliare degli uffici (IMI)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate



# Performance, Trend e Struttura

GUIDA AL SITO ASSOLOMBARDA ACCEDI Q

ASSOLOMBARDA Chi Siamo Le Imprese Diventa Associato Media Centro Studi Lavora Con Noi FAR VOLARE MILANO

## PERFORMANCE

**I 3 ambiti più dinamici per tasso di crescita delle imprese**

- 1 Milano 2,8%
- 2 Abbatense 2,6%
- 3 Nord 1,8%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti più dinamici del mercato degli uffici (IMI)**

- 1 Sud 5,4%
- 2 Abbatense 5,1%
- 3 Corsichese 4,0%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti meno costosi per prezzi degli uffici centrali**

- 1 Nord 1,2%
- 2 Est Parco Adda -0,5%
- 3 Alto Milanese -0,8%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti meno costosi per prezzi di capannoni nuovi**

- 1 Alto Milanese 0,9%
- 2 Est Asse MM 0,0%
- 3 Est Parco Adda -0,6%

[Scopri di più](#)

## TREND

**I 3 ambiti di maggiore crescita per imprese attive negli ultimi 5 anni**

- 1 Abbatense 4,5%
- 2 Sud Est 2,3%
- 3 Alto Milanese 2,1%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti con la migliore tenuta per compravendite di uffici negli ultimi 5 anni**

- 1 Sud 7,7%
- 2 Est Asse Ferrovia -1,6%
- 3 Nord Ovest -24,5%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti con la migliore tenuta dei prezzi di uffici centrali negli ultimi 5 anni**

- 1 Nord -1,9%
- 2 Milano -4,0%
- 3 Sud Est -4,3%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti con la migliore tenuta dei prezzi di capannoni nuovi negli ultimi 5 anni**

- 1 Est Asse MM -1,4%
- 2 Est Parco Adda -1,7%
- 3 Alto Milanese -1,8%

[Scopri di più](#)

## STRUTTURA

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Industrie**

- 1 Alto Milanese 15,9%
- 2 Sud 15,1%
- 3 Est Asse MM 14,6%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Costruzioni**

- 1 Magentino 19,9%
- 2 Nord 19,9%
- 3 Alto Milanese 19,8%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Commercio**

- 1 Est Asse Ferrovia 27,9%
- 2 Corsichese 27,7%
- 3 Est Asse MM 27,2%

[Scopri di più](#)

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Servizi**

- 1 Milano 55,5%
- 2 Est Asse Ferrovia 43,6%
- 3 Sud Est 42,6%

[Scopri di più](#)

# Trend

GUIDA AL SITO

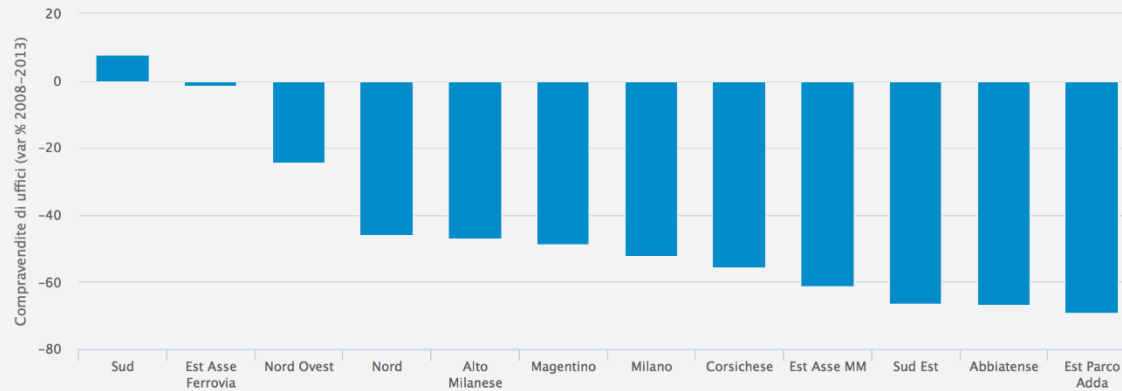
My ASSOLOMBARDA ACCEDI



FAR VOLARE  
MILANO

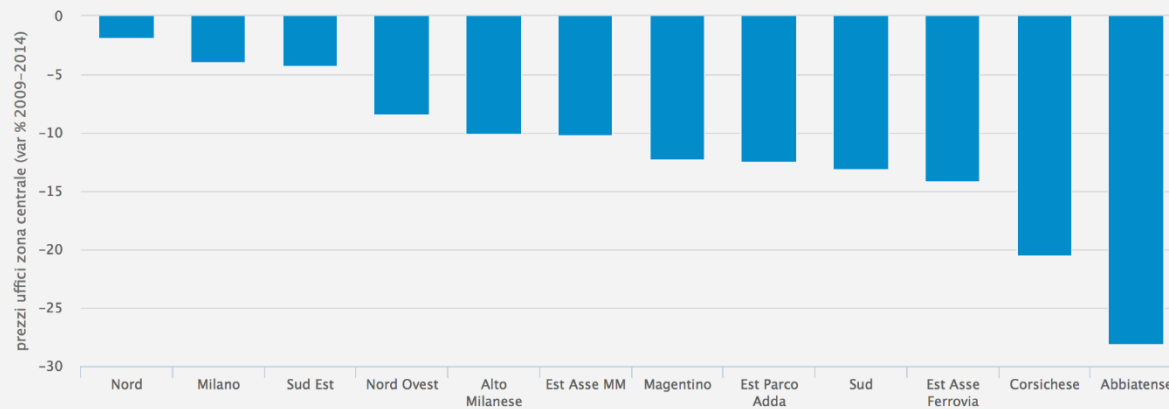
## Crescita delle transazioni di uffici (NTN) negli ultimi 5 anni (%)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate



## Prezzi degli uffici in zona centrale negli ultimi 5 anni (%)

Fonte: elaborazioni TEMA su dati FIMAA



# Performance, Trend e Struttura

GUIDA AL SITO ASSOLOMBARDA ACCEDI Q

ASSOLOMBARDA Chi Siamo Le Imprese Diventa Associato Media Centro Studi Lavora Con Noi FAR VOLARE MILANO

## PERFORMANCE

**I 3 ambiti più dinamici per tasso di crescita delle imprese**

- 1 Milano 2,8%
- 2 Abbiatense 2,6%
- 3 Nord 1,8%

Scopri di più

**I 3 ambiti più dinamici del mercato degli uffici (IMI)**

- 1 Sud 5,4%
- 2 Abbiatense 5,1%
- 3 Corsichese 4,0%

Scopri di più

**I 3 ambiti meno costosi per prezzi degli uffici centrali**

- 1 Nord 1,2%
- 2 Est Parco Adda -0,5%
- 3 Alto Milanese -0,8%

Scopri di più

**I 3 ambiti meno costosi per prezzi di capannoni nuovi**

- 1 Alto Milanese 0,9%
- 2 Est Asse MM 0,0%
- 3 Est Parco Adda -0,6%

Scopri di più

## TREND

**I 3 ambiti di maggiore crescita per imprese attive negli ultimi 5 anni**

- 1 Abbiatense 4,5%
- 2 Sud Est 2,3%
- 3 Alto Milanese 2,1%

Scopri di più

**I 3 ambiti con la migliore tenuta per compravendite di uffici negli ultimi 5 anni**

- 1 Sud 7,7%
- 2 Est Asse Ferrovia -1,6%
- 3 Nord Ovest -24,5%

Scopri di più

**I 3 ambiti con la migliore tenuta dei prezzi di uffici centrali negli ultimi 5 anni**

- 1 Nord -1,9%
- 2 Milano -4,0%
- 3 Sud Est -4,3%

Scopri di più

**I 3 ambiti con la migliore tenuta dei prezzi di capannoni nuovi negli ultimi 5 anni**

- 1 Est Asse MM -1,4%
- 2 Est Parco Adda -1,7%
- 3 Alto Milanese -1,8%

Scopri di più

## STRUTTURA

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Industrie**

- 1 Alto Milanese 15,9
- 2 Sud 15,1%
- 3 Est Asse MM 14,6%

Scopri di più

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Costruzioni**

- 1 Magentino 19,9%
- 2 Nord 19,9%
- 3 Alto Milanese 19,8%

Scopri di più

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Commercio**

- 1 Est Asse Ferrovia 27,9%
- 2 Corsichese 27,7%
- 3 Est Asse MM 27,2%

Scopri di più

**I 3 ambiti prevalenti per presenza Servizi**

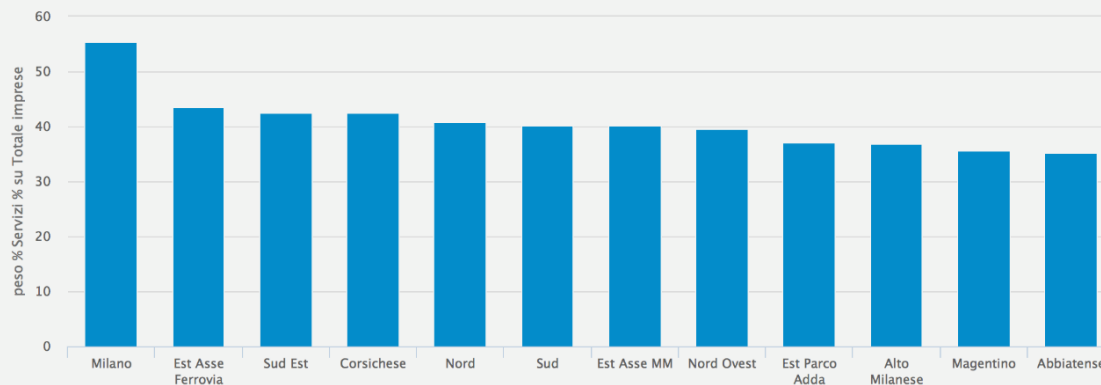
- 1 Milano 55,5%
- 2 Est Asse Ferrovia 43,6%
- 3 Sud Est 42,6%

Scopri di più

# Struttura

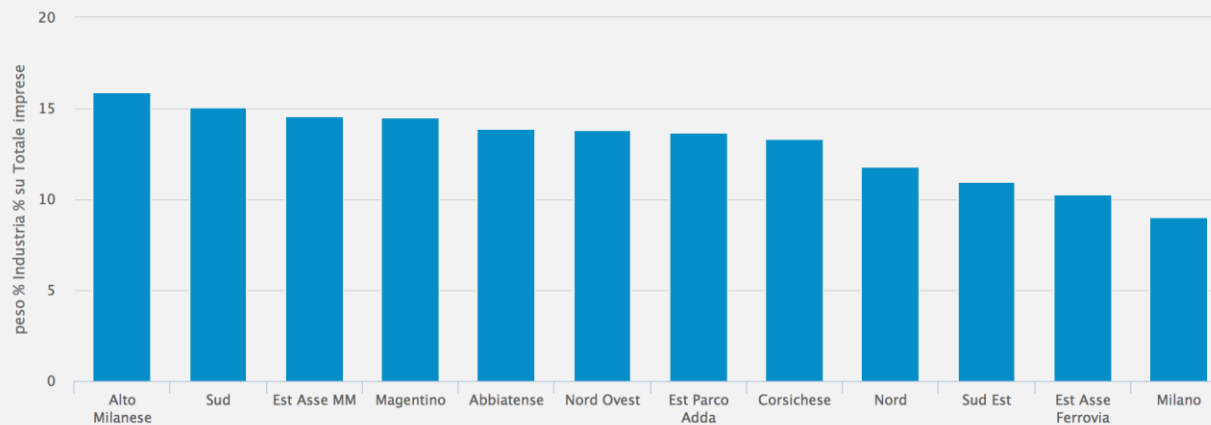
### Peso % imprese Servizi su totale imprese per ambito

Fonte: Camera di Commercio di Milano



### Peso % imprese Industria su totale imprese per ambito

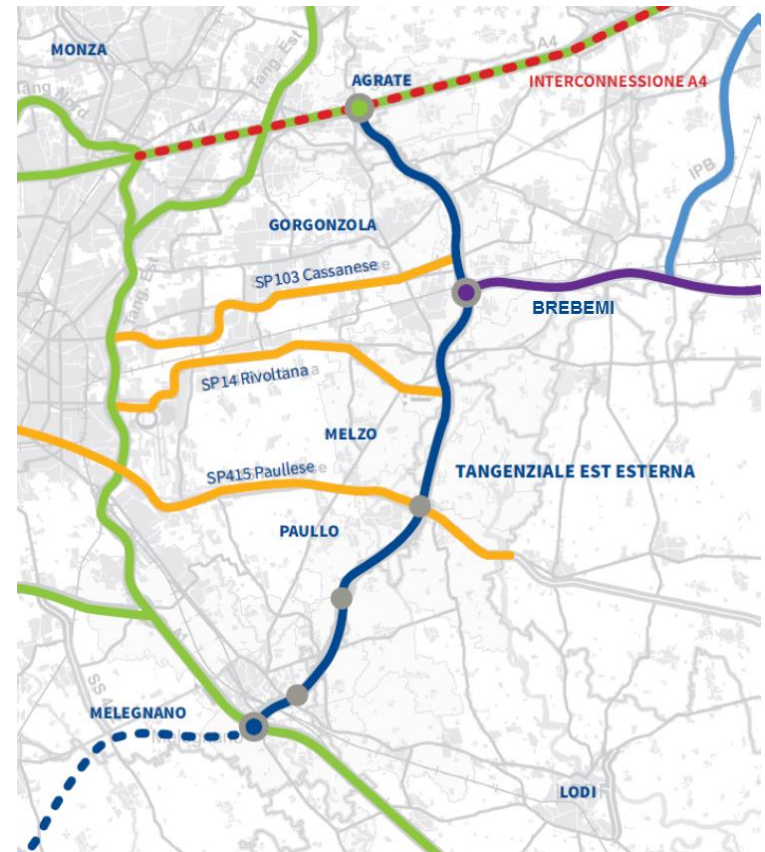
Fonte: Camera di Commercio di Milano



# Un territorio in prospettiva sempre più accessibile

Alcune opere completate e cantieri in corso per un miglioramento dell'accessibilità dei territori più congestionati e con le più alte concentrazioni di attività produttive:

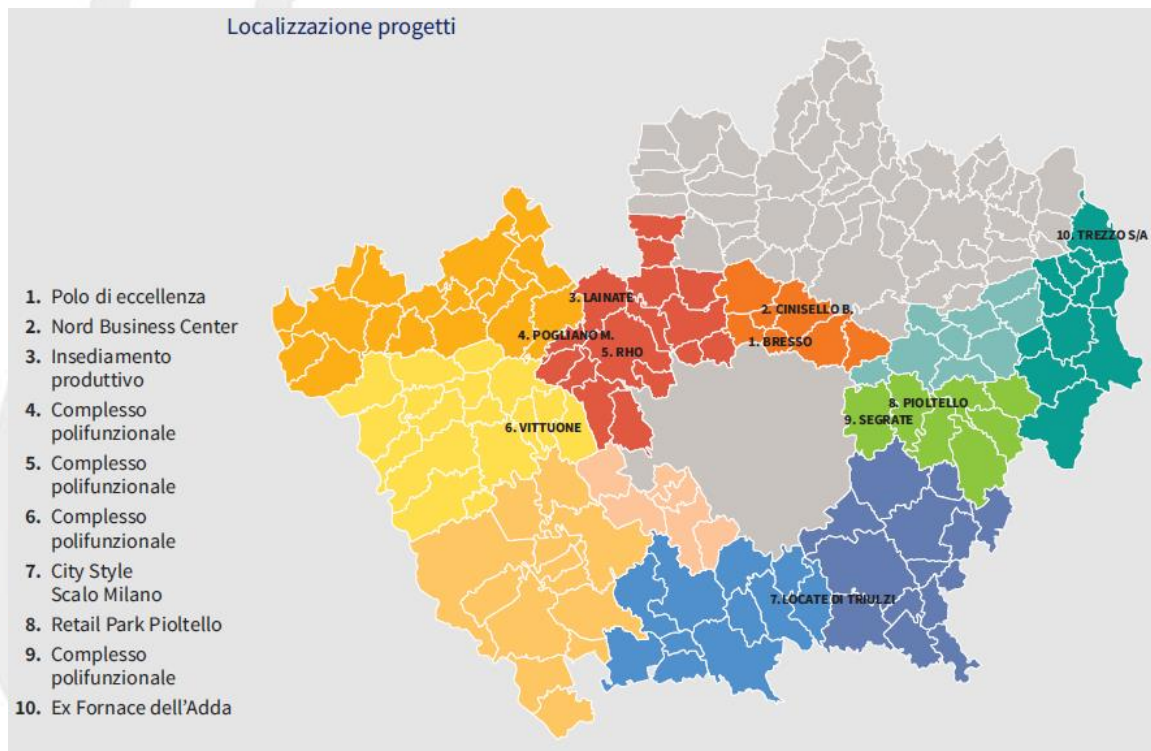
- Potenziamento viabilità est: Brebemi, Paullese, Rivoltana e Cassanese
- Tangenziale Est Esterna di Milano
- Tangenziale Nord di Milano: potenziamento SP46 Rho-Monza
- Magenta-Abbiategrasso-Vigevano-Tangenziale Ovest
- Potenziamento sistema delle Metropolitane





# Un'offerta di interventi per le imprese

È presente un'offerta di interventi di medie/grandi dimensioni (slp > 10.000 mq) di sviluppo immobiliare per le imprese pronti per essere realizzati sulle esigenze delle aziende interessate o già disponibili





# **3. QUALI PUNTI CRITICI?**

# Un mercato immobiliare con alcuni limiti

Scarsità di transazioni, in parte dovuta alla crisi, in parte alle caratteristiche dell'offerta che non risponde più alla domanda attuale rispetto a:

- tipologia spazi
- localizzazione
- accessibilità
- adeguamento normativo
- dotazione impiantistica
- qualità degli immobili e del contesto



# Una strategia metropolitana da costruire

L'assenza di una strategia localizzativa sovracomunale dedicata alle attività produttive ha favorito fino a oggi la frammentazione e la dispersione sul territorio dell'offerta localizzativa per le imprese



## **STRATEGIA LOCALIZZATIVA METROPOLITANA**

basata su:

- conoscenza della domanda delle imprese
- dinamicità economica e vocazioni
- livello di accessibilità

# Investire sul territorio: alcune proposte

- Costruire strategie e politiche per l'attrazione e lo sviluppo delle attività produttive
- Incrementare la cooperazione fra attori istituzionali e non per favorire azioni di attrazione e supporto alla realizzazione di investimenti sul territorio
- Progettare servizi su misura delle esigenze delle imprese per favorire gli investimenti sul territorio



**GRAZIE!**