

Investire sul territorio

Highlights aggiornamento dati
e estensione al territorio di Pavia
Dati al 31.12.2020



ASSOLOMBARDA

Investire sul territorio

Il tessuto produttivo

1

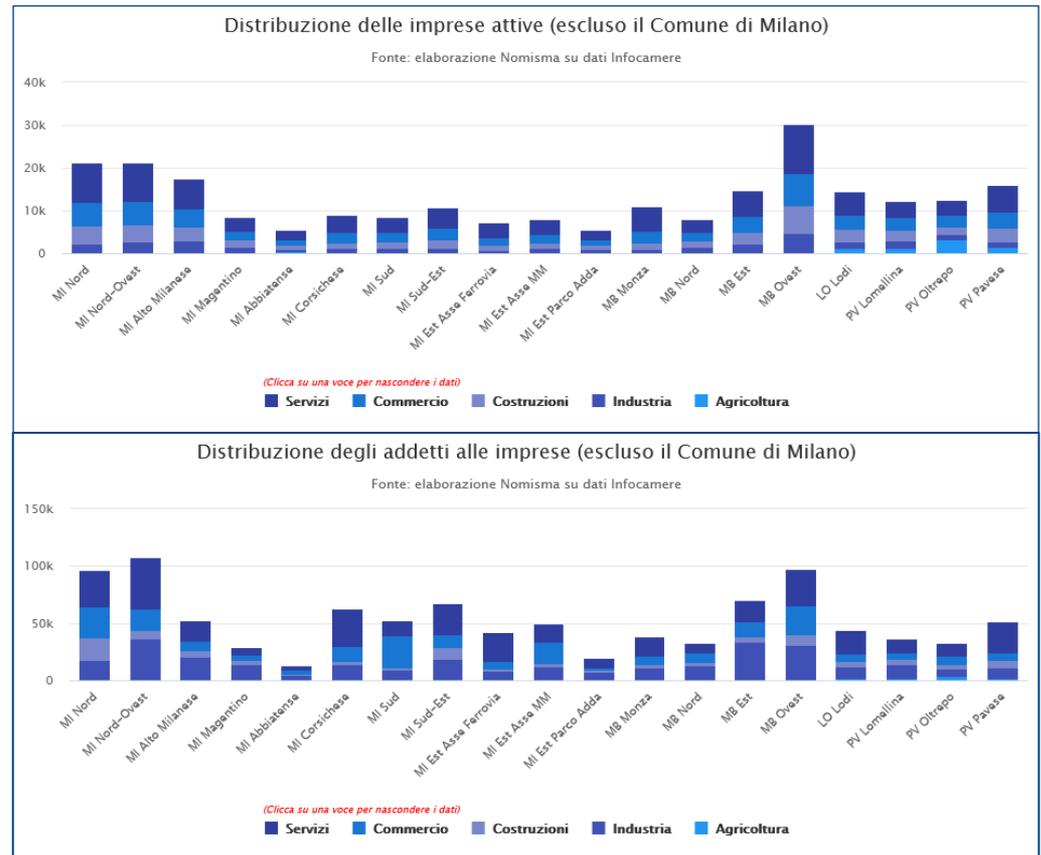


Il tessuto produttivo

Escludendo Milano città, l'ambito territoriale MB Ovest si conferma essere quello con il maggior numero di imprese attive (oltre 30 mila), seguito dagli ambiti MI Nord-Ovest e MI Nord, con circa 21.200 imprese ciascuno.

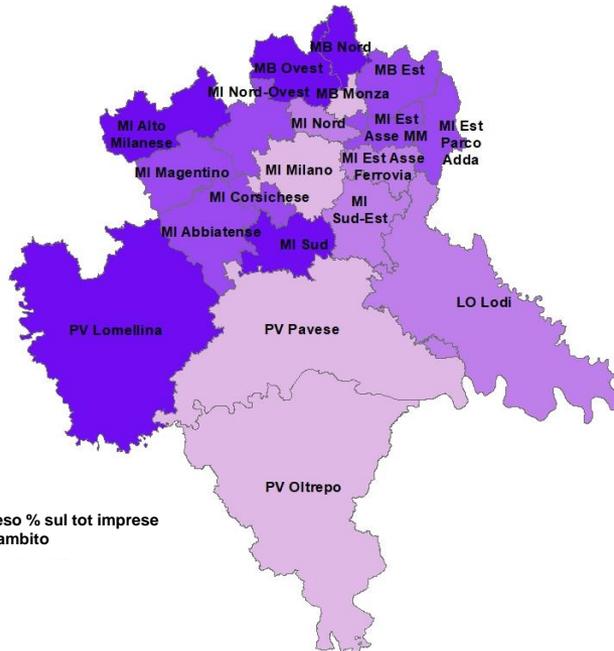
Con oltre 108 mila unità, l'ambito che ospita il numero più elevato di addetti è MI Nord-Ovest, seguito da MB Ovest e MI Nord, con rispettivamente 97 mila e 96 mila addetti ciascuno.

L'ambito corrispondente al Comune di Milano presenta un tessuto produttivo con caratteristiche distinte, con oltre 182 mila e oltre 1,6 milioni addetti.

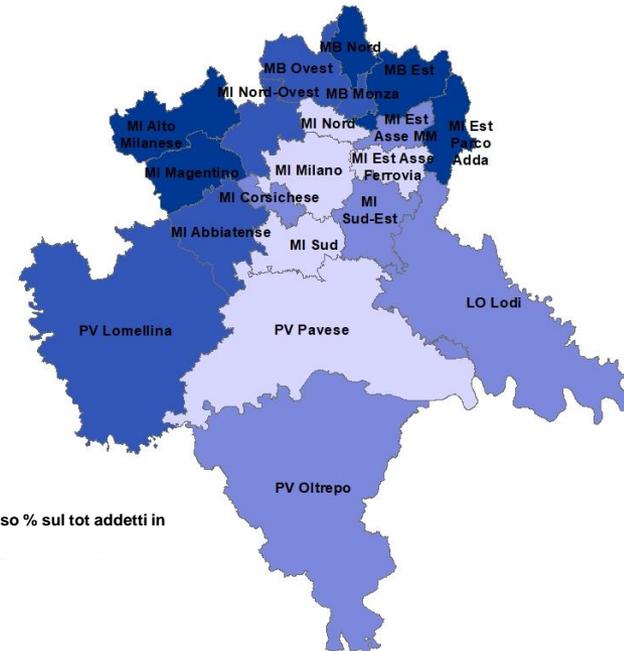


Il tessuto produttivo: settore manifatturiero

CONCENTRAZIONE IMPRESE



CONCENTRAZIONE ADDETTI



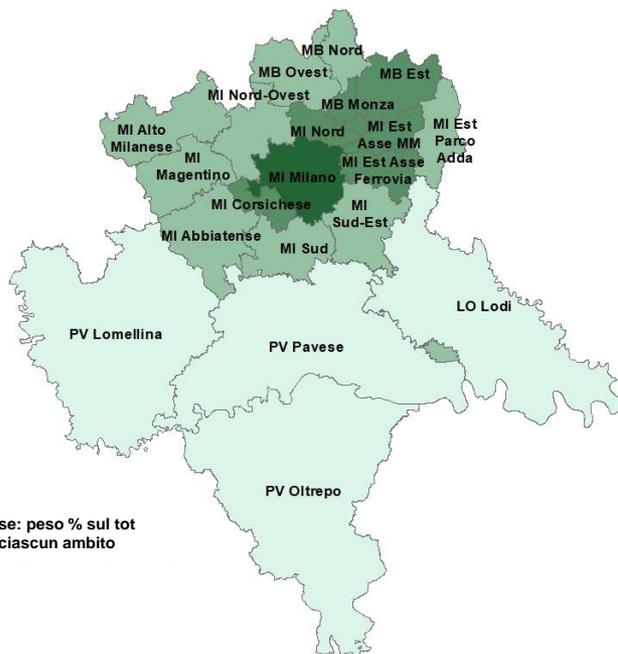
Fonte: Elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere

Gli ambiti a maggiore intensità sia di imprese che di addetti nel settore manifatturiero sono MB Nord, MI Alto Milanese e PV Lomellina.

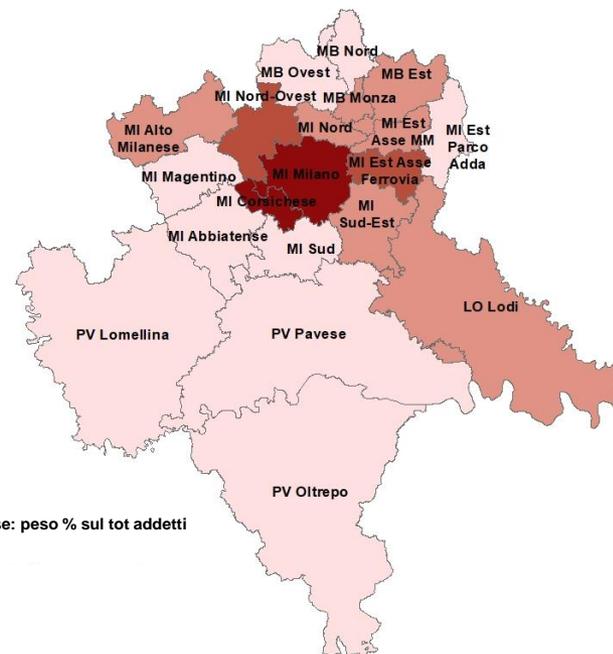
MI Milano presenta una bassa incidenza sia di imprese che di addetti.

Il tessuto produttivo: settore servizi alle imprese

CONCENTRAZIONE IMPRESE



CONCENTRAZIONE ADDETTI



Fonte: Elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere

L'ambito a maggiore intensità di imprese nel settore servizi alle imprese è il capoluogo MI Milano.

Per quanto riguarda l'intensità di addetti, risulta alta l'incidenza di questo settore anche a MI Corsichese, MI Est Asse Ferrovia e MI Nord Ovest.

Investire sul territorio

La dinamica delle imprese

2



La dinamica delle imprese – Città Metropolitana di Milano

- **305 mila imprese attive**, di cui il 52% nei servizi e il 9% nella manifattura.
- **2,17 milioni di addetti**, di cui il 58% nei servizi e il 17% nella manifattura.
- **Nell'ultimo anno, le imprese nel complesso sono diminuite del -0,4% e il numero degli addetti del -2,3%.**
- La variazione annua delle imprese nel solo Comune di Milano è pari al -0,3% e nel resto del territorio al -0,6%.
- **A Milano si trova il 60% della base imprenditoriale**; le altre aree ad alto tasso di imprenditorialità sono nella zona Nord della Città Metropolitana (Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese), che insieme rappresentano circa il 20% delle imprese; a Sud (ambiti Sud, Sud-Est e Abbiatense) aree a minore densità, si trova l'8% delle imprese.

L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SU IMPRESE E ADDETTI: le vocazioni e specializzazioni del territorio

Var.% annua 2020 (su 2019)	Imprese attive	Addetti delle imprese attive
Alimentare	-1,6%	-0,6%
Moda	-5,2%	-4,6%
Chimica	-4,8%	3,2%
Farmaceutica	-8,6%	-0,4%
Metalli	-3,7%	-2,7%
Meccanica	-8,8%	1,6%
Servizi ICT	0,8%	3,2%
Attività professionali, scientifiche e tecniche	2,9%	-0,2%
Finanza e assicurazioni	4,2%	-3,1%

Fonte: Elaborazioni Nomisma e Centro Studi Assolombarda su dati Infocamere

La dinamica delle imprese – Provincia di Monza e Brianza

- **64 mila imprese attive**, di cui il 41% nei servizi e il 13% nella manifattura.
- **239 mila addetti**, di cui il 32% nei servizi e il 36% nella manifattura.
- **Nell'ultimo anno, le imprese nel complesso sono diminuite del -0,3% e il numero degli addetti del -0,9%.**
- **L'ambito MB Ovest contiene il 47% della base imprenditoriale della provincia;** insieme all'ambito MB Est, l'area complessiva rappresenta circa il 70% delle attività produttive (quasi 45.000 imprese).

L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SU IMPRESE E ADDETTI: le vocazioni e specializzazioni del territorio

Var.% annua 2020 (su 2019)	Imprese attive	Addetti delle imprese attive
Legno-arredo	-3,9%	-1,1%
Chimica	2,8%	2,1%
Farmaceutica	8,3%	10,5%
Gomma-plastica	-1,9%	-3,3%
Metalli	-2,2%	-3,3%
Elettronica	-0,8%	-1,3%
App. elettriche	-2,2%	-1,3%
Meccanica	-3,8%	-3,3%
Automotive	-5,6%	4,1%

Fonte: Elaborazioni Nomisma e Centro Studi Assolombarda su dati Infocamere

La dinamica delle imprese – Provincia di Lodi

- **14,4 mila imprese attive**, di cui il 37% nei servizi e il 10% nella manifattura.
- **44 mila addetti** nella Provincia, di cui il 45% nei servizi e il 22% nella manifattura.
- **Nell'ultimo anno, le imprese nel complesso sono diminuite del -0,9% e il numero degli addetti del -1,8%.**

L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SU IMPRESE E ADDETTI: le vocazioni e specializzazioni del territorio

Var.% annua 2020 (su 2019)	Imprese attive	Addetti delle imprese attive
Alimentare	0,8%	0,5%
Chimica	-11,1%	1,7%
Gomma-plastica	-4,6%	-9,9%
Elettronica	-11,1%	-18,6%
App. elettriche	-3,5%	-1,0%
Meccanica	-6,5%	-10,6%
Automotive	0,0%	-0,1%
Logistica	1,2%	8,9%
Servizi ICT	1,6%	12,3%

Fonte: Elaborazioni Nomisma e Centro Studi Assolombarda su dati Infocamere

La dinamica delle imprese – Provincia di Pavia

- **Oltre 41 mila imprese attive**, di cui il 34% nei servizi e l'11% nella manifattura.
- **121 mila addetti** nella Provincia, di cui il 42% nei servizi e il 24% nella manifattura.
- **Nell'ultimo anno, le imprese nel complesso sono diminuite del -0,5% e il numero degli addetti del -2%.**

L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SU IMPRESE E ADDETTI: le vocazioni e specializzazioni del territorio

Var.% annua 2020 (su 2019)	Imprese attive	Addetti delle imprese attive
Alimentare	-1,3%	+1,1%
Moda	-1,6%	+0,9%
Chimica e Farmaceutica	+7,8%	+4,5%
Gomma-plastica	-5,1%	-7,6%
Metalli	-1,9%	-1,2%
Meccanica	-3,4%	-2,4%
Assistenza sanitaria	+6,1%	-0,3%

Fonte: Elaborazioni Nomisma e Centro Studi Assolombarda su dati Infocamere

Investire sul territorio

Il mercato immobiliare

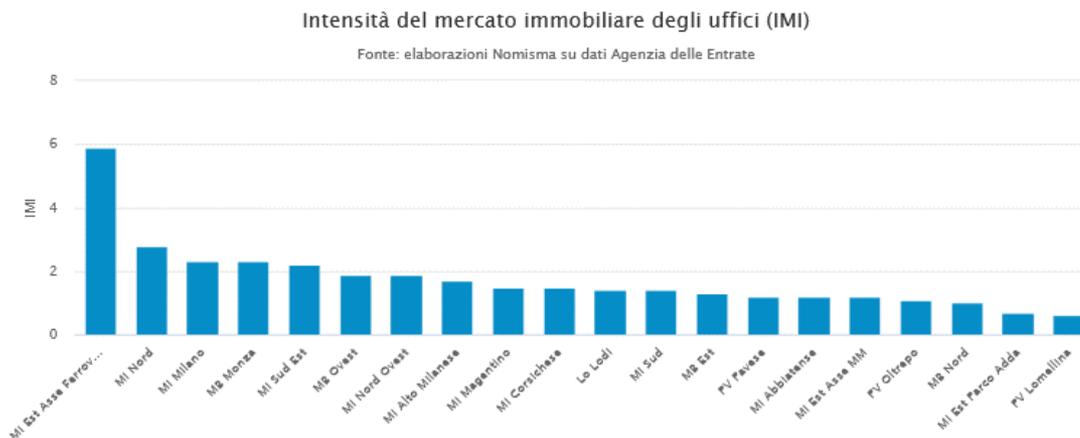
3



Il mercato immobiliare

Mercato Immobiliare

AMBITI TERRITORIALI E INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE UFFICI - (INDICE IMI*)



*L'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) è la quota % dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire la movimentazione degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

Gli ambiti con un mercato degli immobili ad uso uffici più attivo sono MI Est Asse Ferrovia, MI Nord, MI Milano, MB Monza e MI Sud Est, aree nel complesso strettamente legate alla dinamica del capoluogo metropolitano.

Il mercato immobiliare

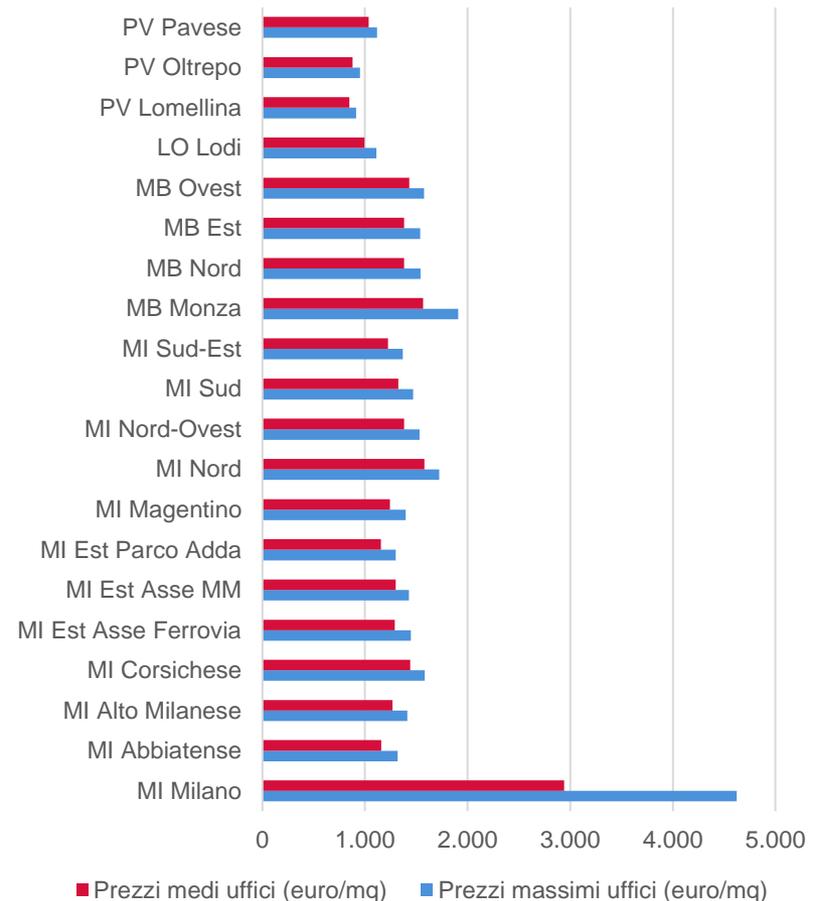
Mercato Uffici

Ad esclusione dell'ambito di Milano, l'ambito con i prezzi massimi degli uffici più elevati è MB Monza, seguito da MI Nord. Escludendo l'ambito MI Milano, la provincia MB presenta mediamente valori più elevati rispetto agli ambiti della Città Metropolitana di Milano.

Nell'ultimo anno, gli ambiti con una dinamica positiva dei prezzi sono stati MI Milano, MB Est, MB Nord, Lodi e MI Est Asse MM, mentre nei restanti ambiti c'è stato un calo dei prezzi, più significativo a MI Alto Milanese e MI Parco Adda.

I prezzi medi e massimi si riferiscono a tutte le tipologie di uffici, sia quelli inseriti all'interno di edifici con diverse funzioni, sia quelli all'interno di immobili direzionali.

Prezzi uffici (€/mq)



Il mercato immobiliare

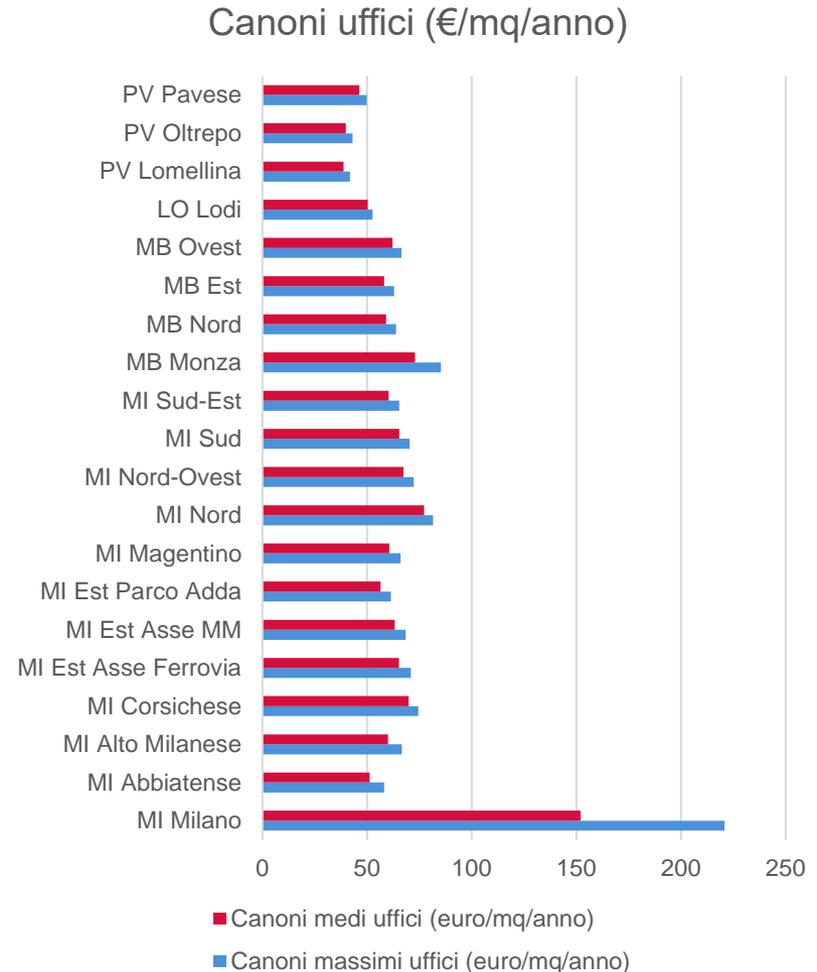
Mercato Uffici

La distribuzione geografica dei prezzi degli immobili si riflette anche sui canoni.

In media, i canoni massimi degli uffici valgono circa il 109% dei canoni medi, con l'eccezione di Milano, dove il rapporto è pari al 145%, mostrando una polarizzazione tra le aree di maggior pregio e le aree periferiche.

L'aumento della domanda di uffici di alta qualità con elevata accessibilità, ha allargato ulteriormente il divario tra MI Milano e il resto degli ambiti territoriali, dove è minore la disponibilità di edifici di grado A.

I canoni medi e massimi si riferiscono a tutte le tipologie di uffici, sia quelli inseriti all'interno di edifici con diverse funzioni, sia quelli all'interno di immobili direzionali.



Il mercato immobiliare

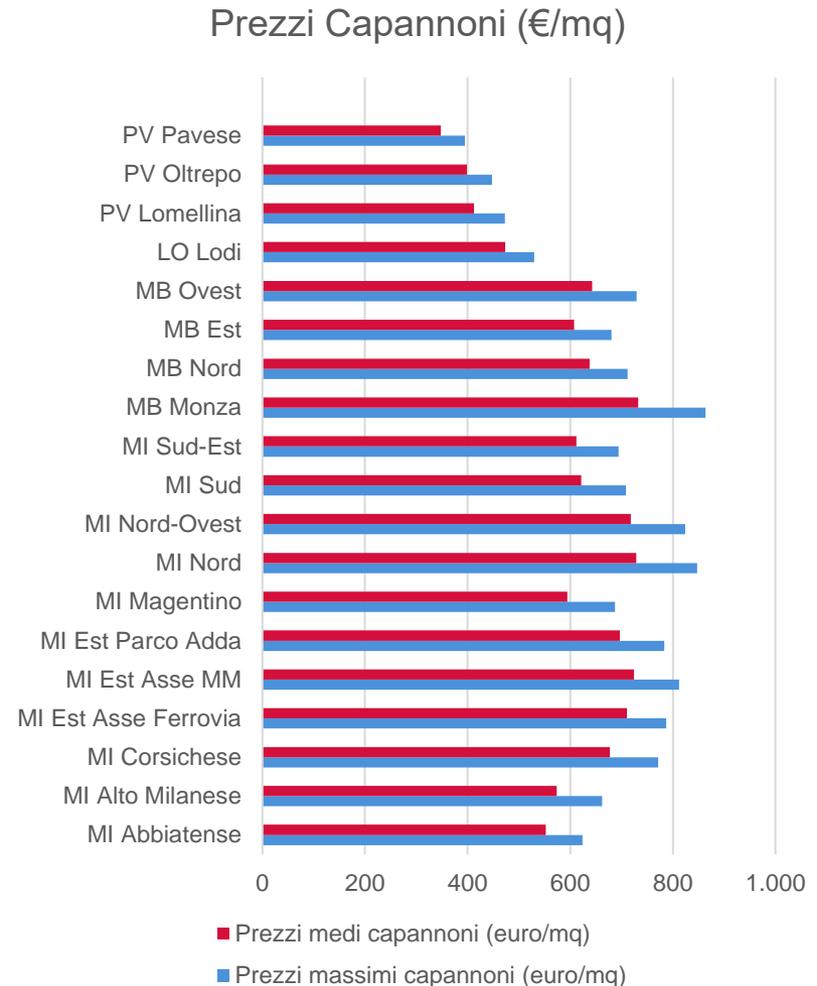
Mercato Capannoni

Nel mercato capannoni, è maggiore l'omogeneità tra ambiti. Esclusi i capoluoghi Milano e Monza, l'ambito con i prezzi massimi dei capannoni più alti è MI Nord, seguito da MI Nord Ovest.

Mediamente, le aree con prezzi più elevati sono quelle del quadrante nord-est: MI Nord, MI Nord-Ovest, MI Est Asse MM, MI Est Asse Ferrovia e MI Est Parco Adda.

La provincia di Monza e Brianza mediamente riporta valori inferiori alla Città Metropolitana di Milano.

I 3 ambiti della provincia di Pavia sono i più convenienti per questa tipologia di immobili.



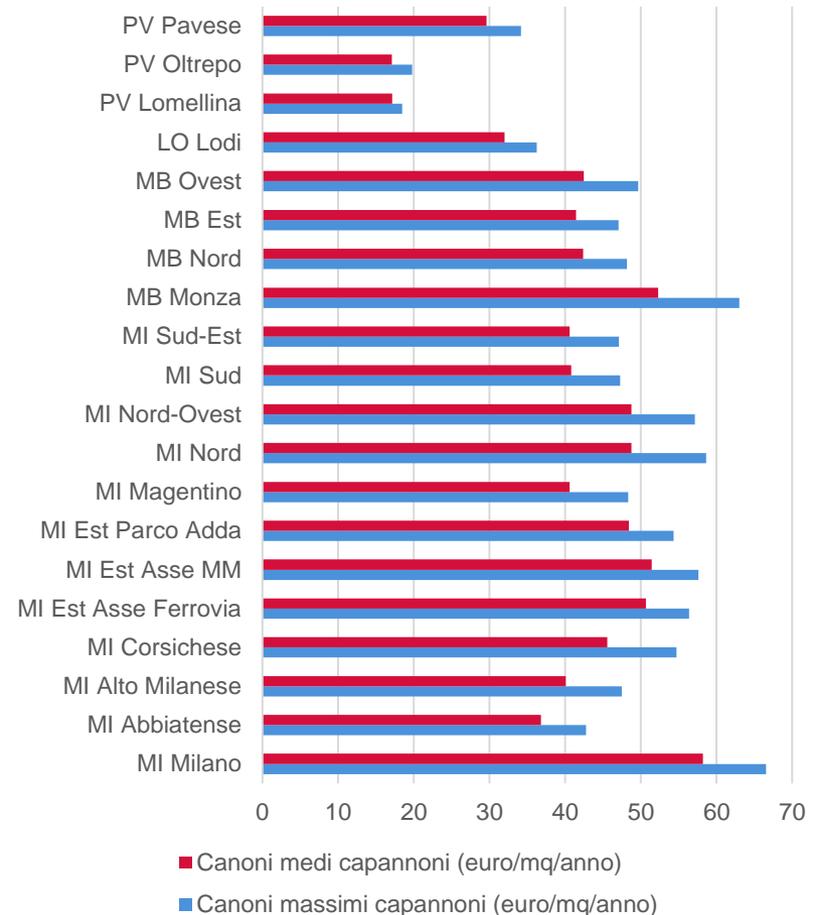
Il mercato immobiliare

Mercato Capannoni

I canoni di locazione dei capannoni industriali riportano trend territoriali simili a quelli dei prezzi di acquisto: gli ambiti con valori più elevati sono MI Milano, MB Monza e quelli ricompresi nel quadrante nord-est. Gli ambiti PV Oltrepo' e PV Lomellina risultano i più convenienti.

Si riscontra una buona dinamicità nel mercato dei capannoni in locazione, con le imprese interessate a non immobilizzare il patrimonio e a ricercare maggiore flessibilità.

Canoni Capannoni (€/mq/anno)



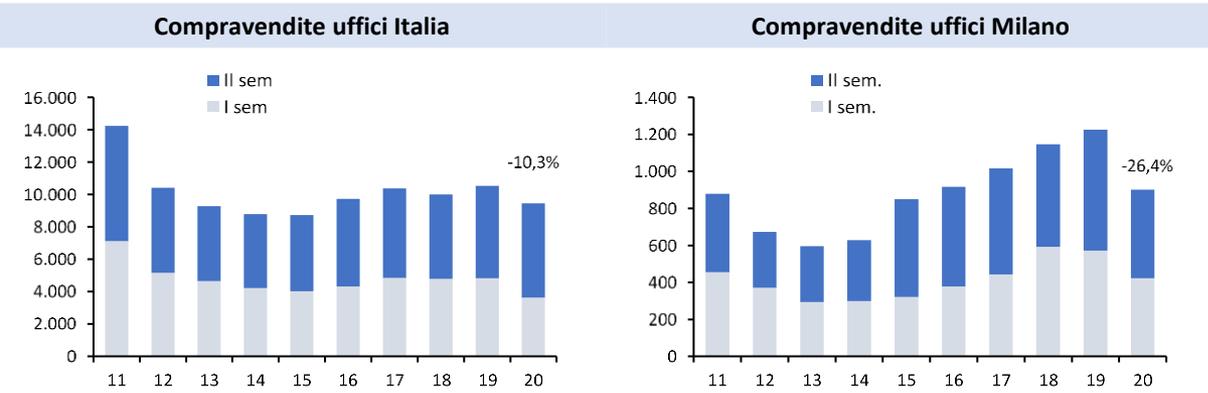
Il mercato immobiliare

La congiuntura immobiliare e l'outlook

I pesanti effetti della pandemia sull'andamento economico del 2020 si sono solo in parte riflessi sulla congiuntura immobiliare. Il quadro è infatti meno fosco di quanto i fondamentali del mercato lasciassero prevedere solo alcuni mesi fa, sia in corrispondenza del mercato al dettaglio che di quello corporate, grazie all'andamento del secondo semestre.

In Italia il segmento delle unità di impresa continua tuttavia a rappresentare la componente più debole del mercato immobiliare, rispetto al residenziale. Sebbene la crescita delle compravendite nel 2019 avesse lasciato presagire tendenze espansive in atto, esse sono state disattese a causa del dilagare della pandemia.

Compravendite di uffici (var. % annuali)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare

La congiuntura immobiliare e l'outlook

La città di Milano in particolare ha registrato nel 2020 un calo pari a oltre un quarto degli scambi degli uffici dell'anno precedente (-26,4%), assestandosi su 902 compravendite di uffici nel 2020, contro le 1.225 del 2019. Il capoluogo lombardo ha accusato il modo particolare il dispiegarsi della pandemia: al confronto infatti il calo riportato dall'aggregato dei quattro capoluoghi metropolitani del Nord (Torino, Bologna, Genova e Venezia) si ferma a -5,7%.

Si segnala per contro un fenomeno molto interessante, ovvero il comportamento in controtendenza del territorio metropolitano: infatti il trend che ha caratterizzato il capoluogo non trova riscontro nel resto della Città Metropolitana, che - sorprendentemente - nel comparto degli uffici ha messo a segno un risultato positivo nell'anno nero della pandemia (+2,6% annuo).

Nei prossimi tre anni, si prevede che gli immobili di impresa sconteranno riduzioni maggiori dei valori e più durature del comparto residenziale. Nel corso del 2021 il mercato italiano sarà nel complesso interessato da una riduzione dei valori, mentre dal 2022 sarà ancora una volta Milano a ricoprire il ruolo di capofila dell'inversione di trend, a cui più territori si aggiungeranno dal 2023.

Previsioni dei prezzi medi per uffici e negozi (variazioni % annuali) – Milano vs maggiori mercati italiani

Uffici	2021	2022	2023
Media 13 grandi città italiane	-2,1	-0,6	+0,2
Media capoluoghi metropolitani Nord (escluso Milano)*	-2,5	-1,0	-0,1
Milano	-0,6	+0,8	+1,6
Roma	-2,4	-1,0	-0,2

*Torino, Genova, Bologna, Venezia

Fonte: previsioni Nomisma

Il set completo di dati, grafici, mappe e commenti è disponibile
al link: www.investiresulterritorio.it
English version: www.assolombarda.it/investing-in-the-territory

Carlo Capra – Area Territorio e Ambiente
carlo.capra@assolombarda.it

Seguici su

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it

