

BOOKLET TERRITORIO DI MILANO

Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Dicembre 2025



Il presente Booklet è stato realizzato dal Settore Centro Studi, Territorio e Ambiente di Assolombarda, con il supporto tecnico di Nomisma. Il gruppo di lavoro di Assolombarda è composto da Carlo Capra, Valeria Lupatini, che hanno curato i Capitoli 1 e 2, e da Francesca Casiraghi che ha curato l'Appendice.

Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.

Si ringraziano Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Völkers Commercial, Jones Lang Lasalle e World Capital Group per la collaborazione alla lettura del mercato immobiliare.

Si ringraziano Coima, Lendlease, REDO Sgr, SO.GE.M.I., Principia, per la condivisione delle informazioni sullo sviluppo delle grandi trasformazioni.

Rilasciato a luglio 2025.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 16.06.2025.

Booklet Territorio

Executive summary

Executive summary

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Il mercato degli **uffici a Milano** mostra segnali contrastanti: le **transazioni calano leggermente (-2,4%), ma prezzi e canoni crescono**, trainati da una domanda orientata verso spazi moderni e centrali. Aumenta l'interesse per uffici più piccoli e di qualità, mentre l'offerta ristrutturata resta insufficiente. Il centro storico registra canoni record (oltre 720 €/mq/anno), segno di una domanda resiliente per asset prime.

La **domanda di uffici è vivace nell'hinterland**, dove le transazioni crescono dell'8%, superando i livelli pre-pandemia. Prezzi e canoni sono stabili, rendendo queste aree interessanti per le imprese in cerca di soluzioni accessibili e funzionali. Il mercato si fa più policentrico, con un aumento del peso relativo dei comuni metropolitani.

Mercato capannoni solido e in espansione: +5,9% le transazioni, concentrate quasi interamente fuori Milano. **Prezzi in lieve calo, penalizzati dai costi di riqualificazione e di eventuale riconversione.** Forte domanda da parte di imprese logistiche e manifatturiere per spazi funzionali e ben connessi.

Nel 2024 Milano attira **3,7 miliardi € di investimenti corporate**, il 37% del totale nazionale. Cresce il peso di retail e asset alternativi, mentre gli uffici calano al 24% del totale, pur aumentando in valore assoluto. **Forte ritorno degli investitori esteri (67%)** e rinnovata fiducia nel mercato, anche se resta evidente il gap tra **domanda di qualità e offerta disponibile**.

Prosegue l'attuazione per fasi di diverse **trasformazioni urbane**: in particolare a MIND avviati cantieri del polo UniMI e avanzano gli sviluppi privati, a Milanosesto con il lotto Unione 0, nel Comprensorio Alimentare Milano avanza il piano di sviluppo Foody 2025 di Sogemi, avviata la costruzione della BEIC e lavori in corso per il progetto ARIA nell'ex Macello.

In vista dei **Giochi Olimpici Milano Cortina 2026**, è prossima alla conclusione la realizzazione del Villaggio Olimpico, prima fase dello sviluppo dello Scalo Romana. Le altre infrastrutture Olimpiche, in particolare le nuove opere del Milano SantaGiulia Ice Hockey Arena, Milano Ice Park a Rho in via di ultimazione entro fine 2025, doteranno la città di nuovi servizi per eventi sportivi e di intrattenimento.

Sul fronte delle **infrastrutture di trasporto**, tra le 24 opere strategiche monitorate, 8 sono in corso di realizzazione, 3 vedranno l'avvio entro 2 anni, mentre per le restanti 13 l'orizzonte è più lungo.

Sono numerosi gli **investimenti delle imprese sulle sedi**: in **Città metropolitana** in particolare nei settori **produttivo, dei data center e della logistica**; a **Milano Città** le aziende si orientano sempre più verso **uffici in location di pregio** e altamente accessibili. Lo stallo del settore urbanistico milanese inizia a limitare la disponibilità di prodotto nuovo o riqualificato, spingendo ulteriormente verso l'alto i canoni di locazione per gli immobili di maggior pregio.

Cresce sia rispetto all'anno precedente che rispetto a 10 anni fa il **numero di nuove imprese iscritte**, trainate dai servizi alle imprese e dall'hospitality, mentre calano le nuove iscritte nella manifattura e nel commercio.

Executive summary

IL TERRITORIO IN CIFRE

3.247.623

POPOLAZIONE

1.576 km²

SUPERFICIE

375.076

N. UNITÀ LOCALI

1.646.993

N. ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**
 - Milano Città:
 - mercato degli uffici con calo delle transazioni (-2,4%), alla luce di una domanda in transizione verso nuovi modelli di uso degli spazi.
 - prezzi e canoni in crescita (+3,1% e +1,5% rispettivamente).
 - Resto CMM:
 - transazioni di uffici in netta ripresa su base annua (+8%), e superiori del 20% rispetto alla media dei cinque anni precedenti (2019-2023); prezzi e canoni in lieve calo, sostanzialmente stazionari.
 - transazioni di capannoni industriali (820 scambi) in crescita annua (+5,9%), e superiori del 21% rispetto alla media delle compravendite del quinquennio precedente (2019-2023); dinamica negativa dei prezzi, scontando i costi necessari ad adeguare gli immobili disponibili.
- **Focus investimenti corporate:**
 - Investimenti corporate per 3,7 mld € nel 2024, il doppio circa dell'anno precedente, ma ancora inferiori alla media del quinquennio 2019-2023.
 - Milano pesa per circa il 37% del totale nazionale, cala il peso relativo della componente uffici, come effetto di un'importante investimento retail nel Q4 2024.
- **Focus residenziale:**
 - Cala il numero di compravendite a Milano Città, mentre sono stazionarie nel resto della Città metropolitana. Dinamica dei prezzi in crescita, ma con andamenti che ampliano ulteriormente il divario tra il capoluogo (+5%) e il resto del territorio (+1,8%).
- **Natalità imprese:**
 - Le nuove imprese nella Città metropolitana di Milano sono pari a **26.002 nel 2024**, in aumento rispetto al 2023 (+3,6%).
 - Poco meno di un terzo delle nuove realtà imprenditoriali riguarda i servizi alle imprese e l'hospitality, principalmente **attività professionali, scientifiche e tecniche** (2.736 unità), **logistica** (1.572) e **attività finanziarie e assicurative** (1.311).

Le principali trasformazioni e i principali investimenti sul territorio

1

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

INTRODUZIONE E METODOLOGIA

Introduzione

Nel presente capitolo sono state raccolte le **principali trasformazioni urbane** e i **maggiori investimenti sulle sedi aziendali** in corso di realizzazione nella Città metropolitana di Milano. Si tratta di una prima analisi il cui obiettivo non è quello di mappare in modo esaustivo tutte le operazioni in corso sul territorio, ma di individuare e approfondire alcuni importanti progetti che contribuiscono a raccontare le dinamiche del tessuto urbano e produttivo. Attraverso questo studio si ha l'occasione di comprendere meglio quali sono le direttrici che questo territorio sta intraprendendo in termini di sviluppo.

Metodologia

Come «trasformazioni urbane» sono stati considerati in via prioritaria i progetti che generano, o genereranno nel prossimo futuro, ricadute positive sui territori in termini di **nuovi spazi per le aziende e di servizi collegati**. Con questo criterio, sono state mappate **5 principali trasformazioni** d'interesse strategico, e **altre 7 trasformazioni** in fasi attuative preliminari o di minore impatto per il sistema delle imprese.

Per i diversi progetti sono state raccolte le informazioni riguardanti gli attori coinvolti, la superficie interessata, le risorse mobilitate e le tempistiche previste. Sono per lo più operazioni complesse e multistakeholder che stanno rigenerando porzioni di territorio da tempo in cerca di nuove destinazioni. Questi investimenti richiedono tempi lunghi di attuazione e abbiamo analizzato quelli effettivamente **in fase di sviluppo**.

Il Booklet, inoltre, raccoglie esempi di **investimenti sulle sedi aziendali**. In particolare, sono stati individuati alcuni tra i più significativi investimenti finalizzati a operazioni di ampliamento, di costruzione di nuovi insediamenti o di rilocalizzazione di singole aziende, scegliendo tra i più consistenti e tra quelli che hanno registrato importanti avanzamenti operativi durante l'ultimo anno.

Le informazioni sono state raccolte consultando diverse **fonti**: dai documenti urbanistici approvati (Accordi di Programma, Piani Attuativi, Permessi di Costruire) ai comunicati stampa e alla stampa locale e specializzata, e infine attraverso un confronto diretto con gli attori in capo al singolo progetto.

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE | LOCALIZZAZIONE SUL TERRITORIO



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Geoportale Regione Lombardia, Ambiti di trasformazione e programmazione negoziata da Indagine Offerta PGT 2020 e rete autostradale.

Principali Trasformazioni

1. MIND - Milano e Rho: 1.000.000 mq circa di superficie (ST)

Uni Statale, Ospedale Galeazzi, Human Technopole e funzioni private

2. MilanoSesto - Sesto S. Giovanni: 1.450.000 mq circa di superficie (ST)

Città della Salute, Polo Università S. Raffaele e funzioni private

3. Comprensorio Alimentare Milano - Ex Macello - Porta Vittoria - Milano: 700.000 mq circa di superficie (ST)

Riqualificazione mercati agroalimentari, campus IED, BEIC e funzioni private

4. Bovisa - Milano: 400.000 mq circa di superficie (ST)

Expansione campus PoliMi, riqualificazione nodo ferroviario, sede scuole civiche e funzioni private

5. Scalo P.ta Romana - Milano: 210.000 mq circa di superficie (ST)

Villaggio Olimpico, Torre A2A e altre funzioni private

Altre Trasformazioni

6. Milano Santa Giulia - Milano: 1.100.000 mq circa di superficie (ST)

Completamento rigenerazione area ex Montecity con funzioni private, Palatitalia, Bosco della Musica

7. Loreto Open Community - Milano: 24.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione spazio pubblico con nuove superfici per funzioni commerciali

8. Linate Airport District - Segrate -113.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione aree esterne al sedime aeroportuale con nuove funzioni direzionali e ricettive

9. Scalo Lambrate + Rubattino - Milano: 380.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex Scalo Ferroviario ed ex Innocenti con funzioni private, laboratori Teatro della Scala

10. Scalo Farini - Milano: 310.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex Scalo Ferroviario con funzioni private, Accademia di Brera

11. Ex Alfa Romeo - Arese, Garbagnate, Lainate: 700.000 mq circa di superficie (ST)

Completamento Accordo di Programma con funzioni private

12. Area San Siro - Milano: 430.000 mq circa di superficie (ST)

Nuovo stadio per Milan e Inter, rigenerazione scuderie de Montel e area ex Trotto.

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

1. MIND

Sulle aree che hanno accolto EXPO 2015, è in corso la realizzazione di un distretto dedicato all'innovazione. Definite le tempistiche di insediamento delle funzioni pubbliche (Human Technopole già operativo, IRCCS Galeazzi operativo da agosto 2022, Campus Scientifico Università) «ancore» del progetto e proseguono le attività di insediamento delle imprese. E' arrivata a pieno regime l'attività di CIMA (Campus ITS Mind Academy, unione delle attività di 4 fondazioni ITS e Valore Italia), in vista della realizzazione di un Campus Multisetoriale ITS. Sottoscritta convenzione RFI-Regione-Comune-Principia per realizzazione fermata MIND-Merlata a servizio dell'area, con apertura prevista nel 2027. Proseguono i lavori di realizzazione dello sviluppo immobiliare privato dell'area West Gate e degli edifici del Campus delle facoltà scientifiche dell'Università degli Studi, la cui operatività è prevista nel 2027. Avviati a marzo 2025 anche i lavori per il primo studentato.

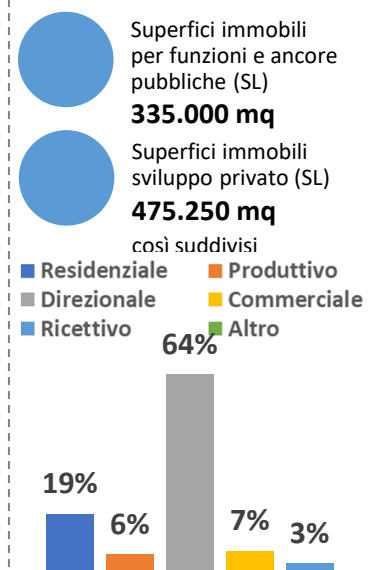


Fonte: elaborazioni Assolombarda.

ATTORI E FUNZIONI

- **Principia (già Arexpo)** (proprietà aree)
- **Lendlease** (concessionario per sviluppo direzionale, residenziale, produttivo, ricettivo, commerciale)
- **Human Technopole** (centro di ricerca)
- **Gruppo San Donato** (IRCCS Galeazzi)
- **Università Statale** (campus facoltà scientifiche)
- **Fondazione Triulza** (hub per terzo settore)
- **Federated Innovation @MIND** (motore di business networking progettato per accelerare il processo di creazione dell'innovazione)

SUPERFICI



RISORSE MOBILITATE

Lendlease	2.500 mln €
Gruppo San Donato	265 mln €
Università Statale	450 mln €
Regione Lombardia	50 mln €
Human Technopole:	Circa 140 mln €
	Investimento Pubblico e Privato
	Per fase post-Expo
	Per progetti innovazione
	Annuo, a regime

TEMPISTICHE

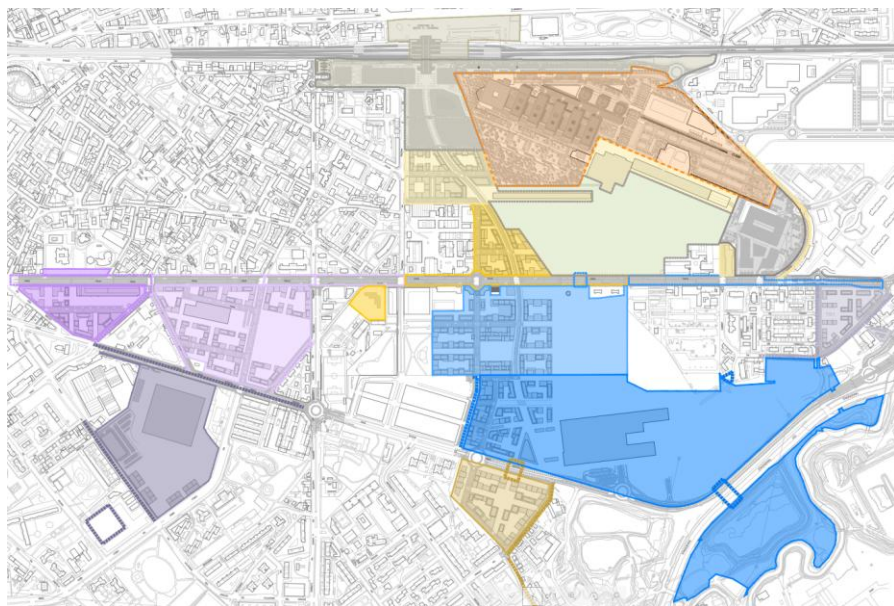


Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

2. MilanoSesto

MilanoSesto rappresenta uno dei più estesi progetti di rigenerazione urbana a livello europeo che vedrà la realizzazione di una nuova porzione di città sulle aree ex Falck a Sesto San Giovanni. La principale ancora pubblica del progetto sarà la «Città della Salute e della Ricerca» dove si trasferiranno l'Istituto dei Tumori e l'Istituto Carlo Besta (lavori avviati nel 2023). All'interno delle aree verrà realizzato un importante parco urbano, mentre lo sviluppo delle funzioni private procederà per quartieri, dei quali «Unione Zero», destinato a funzioni residenziali, student housing, direzionali e ricettive, è già partito (lavori avviati nel 2022). Nel corso del 2023 si è perfezionato il passaggio della proprietà dell'area (ad esclusione di una porzione del lotto Unione 0) a Coima e Redo, con il supporto finanziario di Intesa Sanpaolo. Lo sviluppo prevede la realizzazione di un quartiere caratterizzato dalla mixité funzionale e dalla presenza di servizi ai cittadini e alle imprese, tali da rendere Milanosesto uno dei più importanti poli futuri di attrazione a livello nazionale.



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

ATTORI E FUNZIONI

- **Coima e Redo:** proprietà **MilanoSesto SpA** (proprietà aree)
- **Fondo Unione 0 (Prelios e Hines) e Fondo Unione 0 Resi (Redo e Coima):** proprietà parte Lotto Unione Zero
- **Istituto dei Tumori e Istituto Carlo Besta** (città della salute)
- **Intesa Sanpaolo** (principale finanziatore dell'operazione)

SUPERFICI

- Superfici aree destinate a Città della Salute (SL) **205.000 mq**
- Superficie immobili sviluppo privato (SL) **>1.000.000 mq** così suddivisi



RISORSE MOBILITATE

Investimento complessivo

>5.000 mln €

Di cui:

Città della Salute e della Ricerca (investimento pubblico)

450 mln €

Lotto unione 0

>500 mln €

Nuova stazione ferroviaria

25 mln €

Altre opere pubbliche

>300 mln €

TEMPISTICHE

2016

- Definizione Programma Integrato d'Intervento

2025

- Avvio lavori parcheggi e viabilità; proseguono lavori Unione Zero e Città della Salute

2038

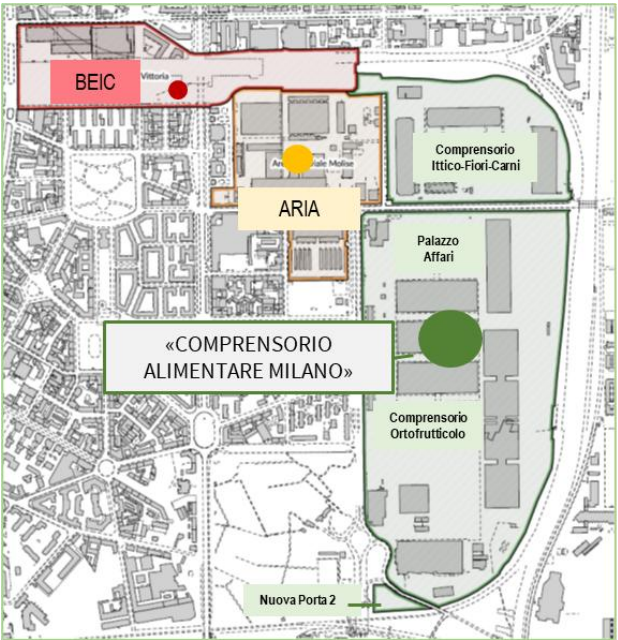
- Termine previsto di sviluppo dell'ultimo lotto dell'area

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

3. Compensorio Alimentare Milano – Ex Macello – Porta Vittoria

Nelle aree del Compensorio Alimentare Milano è in atto un articolato processo di «rigenerazione urbana»: il piano FOODY 2025 prevede la realizzazione di 2 padiglioni gemelli (nuovo mercato ortofrutticolo), 9 piattaforme logistiche, un padiglione dedicato a «Milano Ristorazione», la riqualificazione Palazzo Affari SogeMi con business center e centro servizi, la riqualificazione dell'area sud, dove verrà realizzata la nuova porta per l'ottimizzazione dei flussi dei mezzi pesanti in entrata e uscita dal Compendio Alimentare, a completamento del progetto è prevista la realizzazione di struttura alberghiera, servizi legati al mondo alimentare e alla ristorazione. L'area dismessa dell'ex Macello verrà rigenerata attraverso il progetto ARIA, che prevede di realizzare un nuovo quartiere con residenze accessibili, un nuovo campus universitario con annesso un nuovo studentato oltre a servizi di prossimità e uffici. Inoltre, nel quadrante attiguo di Porta Vittoria, è stata avviata la realizzazione della Biblioteca Europea di Informazione e Cultura (BEIC) con fondi PNRR.



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

ATTORI E FUNZIONI	SUPERFICI	RISORSE MOBILITATE	TEMPISTICHE
<ul style="list-style-type: none">○ SogeMi è la Società partecipata dal Comune di Milano, proprietaria e gestore del Mercato Alimentare Milano. Svolge un servizio di pubblica utilità, di interesse generale per la Città, il territorio milanese e la Lombardia.	<div>● Superfici da costruire SOGEMI</div> <div>350.000 mq</div>	<div>Un piano di finanziamenti complessivi di 600 milioni di euro tra risorse pubbliche e investimenti privati che entro il 2025 doterà la Città di Milano della più grande infrastruttura mercatale d'Italia e del più moderno hub alimentare europeo.</div> <div>600 mln €</div>	<div>2016</div> <ul style="list-style-type: none">• Avvio riqualificazione Compensorio Alimentare Milano• Avvio bando rigenerazione ex Macello
<ul style="list-style-type: none">○ Comune di Milano (proprietà aree)○ REDO SGR (sviluppatore aree ex Macello)○ Coop. Unitaria Abitare Milano (edilizia convenzionata)○ Nuovo Campus Universitario○ Nuovo Studentato Universitario	<div>● Superfici da costruire Ex Macello (SL)</div> <div>160.000 mq</div>	<div>Investimento progetto ARIA:</div> <div>500 mln € Opere di Riqualificazione</div> <div>90 mln € Concessione Aree</div>	<div>2025</div> <ul style="list-style-type: none">• Apertura Pad. Ortofrutta 2, L3 Logistico IFC, L4 Centro Cottura MIRI.• Proseguono lavori ARIA e BEIC
<ul style="list-style-type: none">○ Fondazione BEIC (gestione e attuazione progetto Biblioteca)	<div>● Superficie BEIC (SL)</div> <div>30.000 mq</div>	<div>BEIC</div> <div>101 mln €</div>	<div>2032</div> <ul style="list-style-type: none">• Termine previsto di riqualificazione dell'intero Compensorio Alimentare Milano

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

4. Bovisa

Nell’area Bovisa a Milano sono ricomprese diverse progettualità di interesse strategico per la città. Gli interventi su queste aree porteranno a completamento il lungo processo di rigenerazione urbana del quartiere, iniziato negli anni ‘90 con l’insediamento dei campus Durando e La Masa del Politecnico di Milano, rafforzandone la vocazione formativa e di supporto all’innovazione, e inserendo nuovi servizi e funzioni connesse. E’ stata stipulata la convenzione tra Comune di Milano e Politecnico e definito il Masterplan per l’area Goccia con l’espansione del Campus PoliMI. Parallelamente sono avviati gli interventi infrastrutturali di potenziamento del nodo ferroviario (nuovi impianti ferroviari, infrastrutture di collegamento e ampliamento stazione Bovisa FNM, collegamento tranviario). Nell’area è prevista la realizzazione del progetto «MoLeCoLa» vincitore bando Reinventing Cities (residenziale, studentati).



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

ATTORI E FUNZIONI	SUPERFICI	RISORSE MOBILITATE	TEMPISTICHE
<ul style="list-style-type: none">Politecnico di Milano (campus esistente ed espansione nell’area «Goccia»)Hines: (sviluppatore progetto «Molecola» nell’area Nodo Bovisa)Comune di Milano (proprietà aree)FNM (proprietà aree e infrastruttura ferroviaria)RFI (proprietà aree e infrastruttura ferroviaria)Regione Lombardia (ente finanziatore)	<div><div></div><div>Superficie territoriale Nodo Bovisa (ST) 90.000 mq (residenze per studenti, residenze in affitto e uffici)</div></div> <div><div></div><div>Superficie territoriale comparto Goccia (ST) 325.000 mq su cui realizzare edifici PoliMI 105.000 mq e distretto innovazione 35.000 mq</div></div>	<div><div></div><div>Espansione Campus Nord Politecnico 100 mln €</div></div> <div><div></div><div>Nuova sede scuole Civiche 50 mln €</div></div> <div><div></div><div>Nodo Bovisa – Molecola 200 mln €</div></div> <div><div></div><div>Potenziamento Nodo Ferroviario Bovisa FNM 110 mln €</div></div>	<div><div></div><div>Anni ‘90<ul style="list-style-type: none">Insediamento Politecnico (Campus Durando e Campus La Masa)</div></div> <div><div></div><div>2025<ul style="list-style-type: none">Aggiudicazione lavori nuovo nodo ferroviarioIn corso lavori espansione campus PoliMI</div></div> <div><div></div><div>2027<ul style="list-style-type: none">Termine previsto di interventi area Goccia</div></div>

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

5. Ambito Scalo Romana

Tra gli Scali Ferroviari dismessi presenti nel Comune di Milano in corso di rigenerazione, lo Scalo Romana è quello con una progettualità più avanzata, a causa dell'esigenza di sviluppare il Villaggio Olimpico secondo il dossier Milano-Cortina 2026. Sono in corso i lavori di realizzazione del Villaggio Olimpico, che verrà riconvertito post-evento a student housing, con conclusione dei lavori prevista per metà 2025 . Nel resto dell'area verranno successivamente realizzati edifici residenziali, direzionali, hospitality e servizi accessibili alla comunità. Nello stesso quartiere sono in corso importanti iniziative di rigenerazione urbana tra la realizzazione del nuovo headquarter di A2A (Torre Faro), lo sviluppo del progetto Symbiosis, su iniziativa di Covivio, e altre operazioni di rigenerazione diffusa, quali la riqualificazione degli edifici dell'ex provveditorato sito in via Ripamonti 42 e dell'edificio di via Lorenzini 8, su iniziativa di COIMA.



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

ATTORI E FUNZIONI	SUPERFICI	RISORSE MOBILITATE	TEMPISTICHE
<ul style="list-style-type: none">○ COIMA Sviluppatore Villaggio Olimpico/student housing, residenza libera, agevolata e servizi nello Scalo Romana.○ Covivio Sviluppatore edifici direzionali, hospitality e servizi nello Scalo Romana oltre a Symbiosis.○ Prada Holding Sviluppatore di un edificio che estenderà le sue attività già presenti nell'area○ A2A Nuovo headquarter «Torre Faro»○ Hines Sviluppatore studentato ex Consorzio Agrario○ RFI Riqualificazione stazione Porta Romana FS	<ul style="list-style-type: none">● Superficie Nuovo Headquarter A2A (SL) 33.000 mq● Scalo Porta Romana: superfici immobili (SL) pari a 164.000 mq	<p>Acquisizione area 180 mln €</p> <p>Opere di urbanizzazione Da definire</p> <p>Villaggio Olimpico >150 mln €</p> <p>Realizzazione edifici terziari Da definire</p>	<p>2020</p> <ul style="list-style-type: none">• Procedura di dismissione area da FS Sistemi Urbani a Sviluppatori Privati <p>2025</p> <ul style="list-style-type: none">• Completamento villaggio Olimpico;• Lavori in corso Torre Faro A2A <p>2030</p> <ul style="list-style-type: none">• Previsione completamento sviluppo dell'area

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

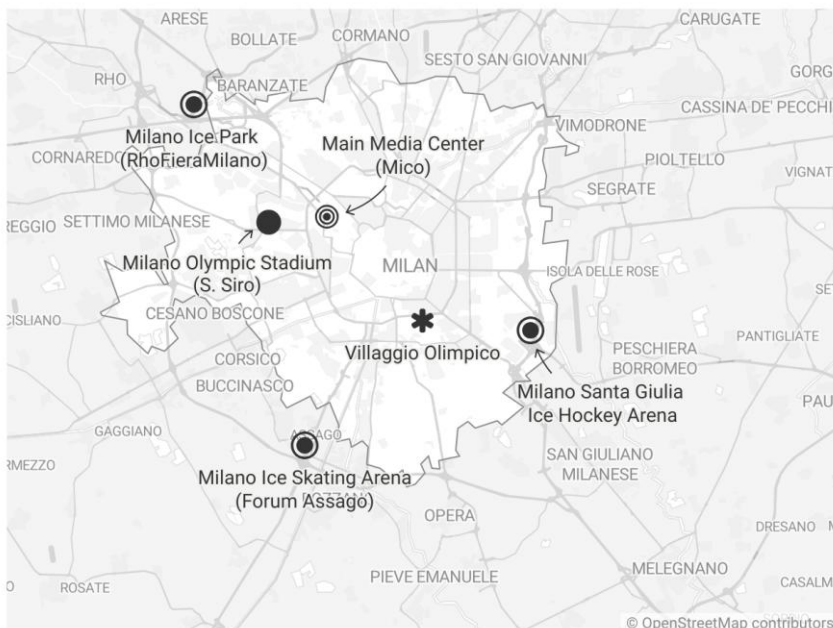
In questa scheda sono disponibili alcune informazioni di sintesi su altre trasformazioni urbane strategiche per il territorio milanese, secondo lo stato di attuazione del progetto.

<p>6. Milano Santa Giulia 1.100.000 mq circa di superficie (ST) <i>Completamento rigenerazione area ex Montecity</i></p> <p>Residenziale, Direzionale, Commerciale, Arena (Palaitalia), Education (Bosco della Musica)</p> <p>Attori principali: Lendlease, Risanamento SpA, Eventim, Conservatorio</p> <p>Tempi: MSG Sud conclusa; Palaitalia previsto per 2026; MSG Nord prevista entro 2032.</p>	<p>7. Loreto Open Community 24.000 mq circa di superficie (ST) <i>Rigenerazione spazi pubblici</i></p> <p>Funzioni: commerciale, direzionale</p> <p>Attori principali: Nhood</p> <p>Tempi: avvio cantiere previsto ad agosto 2025</p>	<p>8. Linate Airport District 113.000 mq circa di superficie (ST) <i>Rigenerazione aree esterne al sedime aeroportuale</i></p> <p>Funzioni: direzionale, ricettivo</p> <p>Attori principali: SEA Aeroporti Milano, COSTIM SpA</p> <p>Tempi: avviate demolizioni</p>	<p>9. Scalo Lambrate + Rubattino 380.000 mq circa di superficie (ST) <i>Ex Scalo Ferroviario e rigenerazione ex Innocenti</i></p> <p>Funzioni: residenziale, produttivo, culturale (laboratori teatro alla Scala)</p> <p>Attori principali: Comune di Milano, Coop. S. Ilario, Teatro alla Scala</p> <p>Tempi: data non definita per la fine lavori</p>	<p>10. Scalo Farini 310.000 mq circa di superficie (ST) <i>Rigenerazione scalo ceduto da FS a investitori privati</i></p> <p>Funzioni: direzionale, residenziale, alta formazione (Accademia di Brera)</p> <p>Attori principali: Unicredit, Hines, Prelios, Coima</p> <p>Tempi: termine sviluppo complessivo previsto nel 2035</p>	<p>11. Arese, Garbagnate, Lainate- Ex Alfa Romeo 700.000 mq circa di superficie (ST) <i>Completamento dello sviluppo avviato con il Centro Arese</i></p> <p>Funzioni: commerciale, produttivo, terziario, parco</p> <p>Attori principali: Gruppo Finiper, Regione Lombardia, Comuni</p> <p>Centro commerciale attivo, atto integrativo all'AdP siglato nel 2023, avviate demolizioni sviluppo in 10 anni</p>	<p>12. Area San Siro 430.000 mq circa di superficie (ST) <i>Nuovo stadio per Milan e Inter, rigenerazione scuderie de Montel e area ex Trotto.</i></p> <p>Funzioni: Sportiva, Commerciale, Residenziale, Tempo Libero</p> <p>Comune di Milano, Hines, AC Milan e FC Inter, Terme & SPA Italia,</p> <p>Terme de Montel aperte ad aprile 2025; in corso iter vendita di stadio e aree circostanti; in corso costruzione residenze area ex Trotto</p>
--	--	--	--	---	---	---

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

FOCUS OLIMPIADI MILANO CORTINA 2026

Il territorio milanese ospiterà le «discipline del ghiaccio» (Hockey, Pattinaggio di Figura, Pattinaggio di Velocità e Short Track) durante i Giochi Olimpici e Paralimpici, con i relativi impianti sportivi, oltre a importanti strutture di supporto, quali il Villaggio Olimpico principale, il Main Media Center e lo Stadio per la Cerimonia di Apertura.



1. Villaggio Olimpico e Paraolimpico (Scalo Romana – Milano)

- Descrizione: Nuova costruzione di circa 10.000 mq per alloggi, palestre, coworking, ristorazione e strutture medico-sanitarie.
- Stato: In fase di completamento, consegna prevista per il 31/07/2025.
- Investimento: Circa 140 milioni di euro (100 milioni iniziali + 40 milioni aggiuntivi).

2. Milano SantaGiulia Ice Hockey Arena (Milano Santa Giulia)

- Descrizione: Arena multifunzionale da 16.000 posti.
- Stato: In costruzione, consegna prevista per il 31/12/2025.
- Investimento: Circa 230-240 milioni di euro (180 milioni iniziali + 50-60 milioni aggiuntivi).

3. Milano Ice Skating Arena (Assago)

- Descrizione: Adeguamento dell'Unipol Forum (9.700 posti) per Short track e Pattinaggio di figura.
- Stato: Lavori previsti tra luglio e dicembre 2025.
- Investimento: Circa 1,7 milioni di euro per riqualificazione parcheggio.

4. Milano Ice Park (Rho FieraMilano)

- Descrizione: Adeguamento dei padiglioni per strutture temporanee di pattinaggio di velocità (6.500 posti) e hockey (5.000 posti).
- Stato: Fine lavori prevista per ottobre 2025.
- Investimento: Circa 25 milioni di euro per adeguamento spazi dei padiglioni.

5. Milano Olympic Stadium (Stadio G. Meazza – S. Siro)

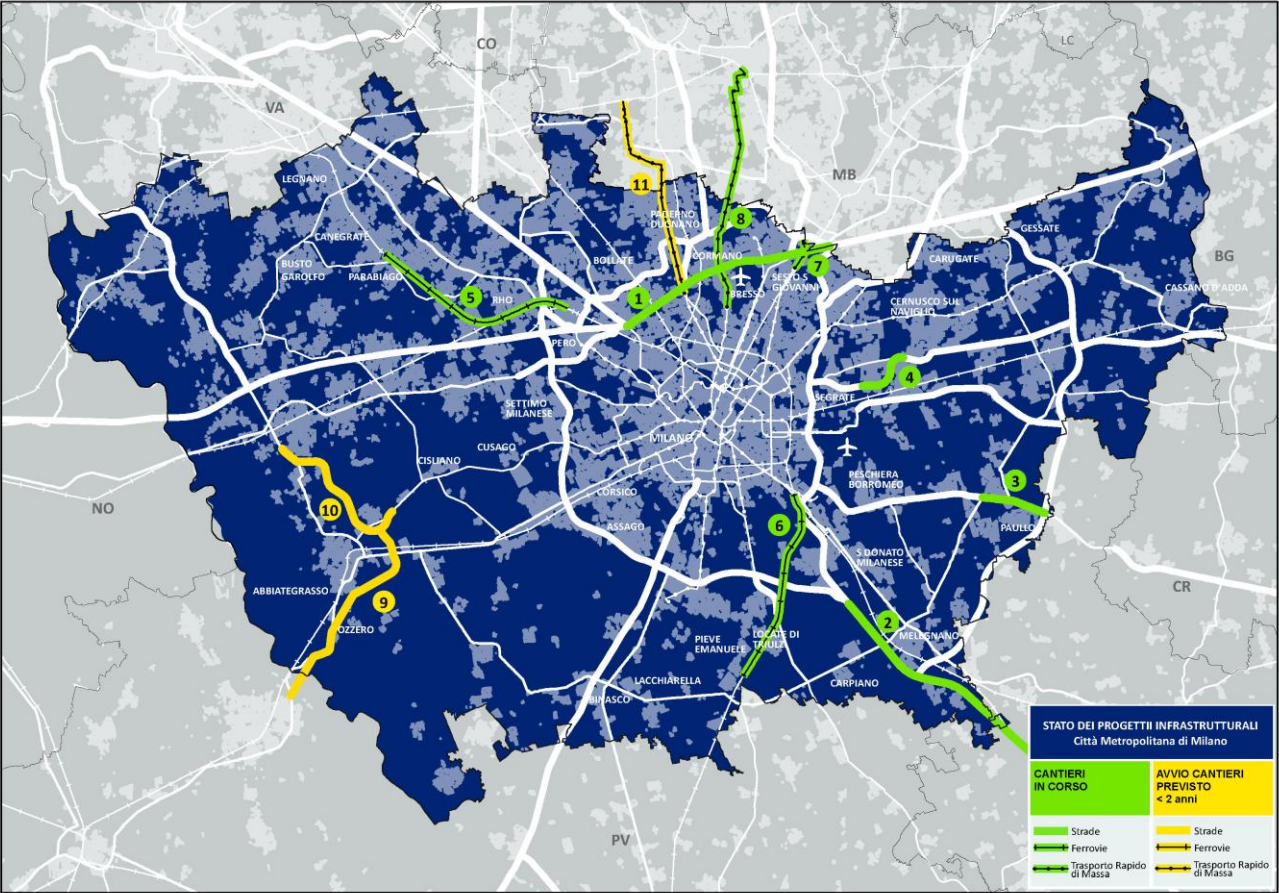
- Descrizione: Nessun intervento significativo necessario per la cerimonia di apertura.

6. Main Media Center (Allianz MiCo)

- Descrizione: Adeguamento del centro congressi alle esigenze del Media Center.

Principali interventi infrastrutturali previsti

LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



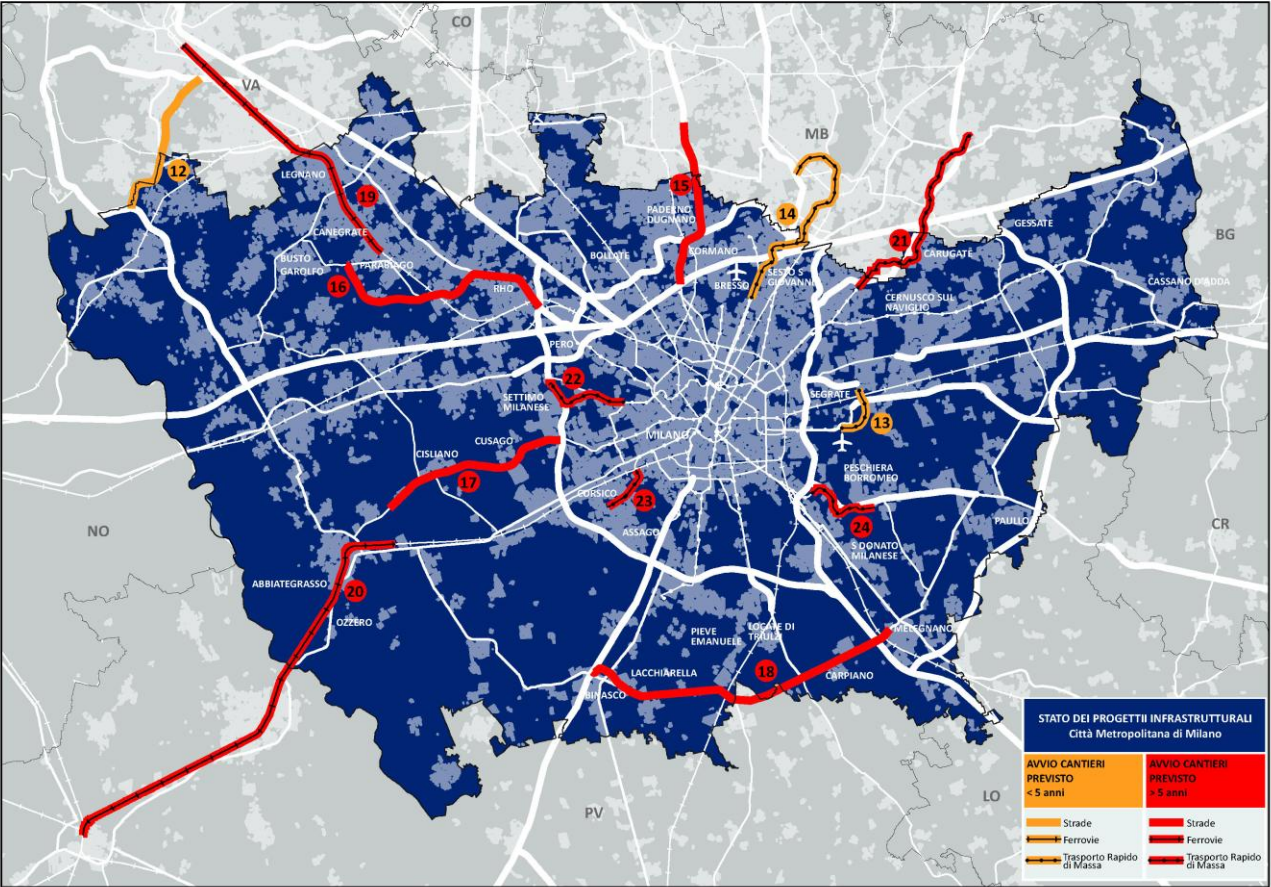
Fonte: elaborazioni Assolombarda.

Le opere in corso di realizzazione sono 8, mentre 3 vedranno l'avvio dei cantieri entro i prossimi 2 anni. Complessivamente, quasi la metà degli interventi monitorati da Assolombarda che interessano la Città metropolitana di Milano sarà completato o avviato con certezza.

STATO DEI PROGETTI INFRASTRUTTURALI Città Metropolitana Milano			
	Strade	Ferrovie	Trasporto Rapido di Massa
CANTIERI IN CORSO	1 - Quarta corsia dinamica A4 Sesto San Giovanni-Viale Certosa	5 - Quadruplicamento Rho-Parabiago e raccordo Y	7 - Prolungamento M1 Sesto San Giovanni-Monza Bettola (sospeso)
	2 - Quarta corsia A1 Melegnano-Lodi	6 - Quadruplicamento Milano-Pieve Emanuele	8 - Metrotranvia Milano-Seregno
	3 - Potenziamento SS 415 tra la TEEM e la SP 39		
	4 - Potenziamento SP 103 Segrate-Pioltello		
AVVIO CANTIERI PREVISTO < 2 anni	9 - Nuova Tratta stradale Ozzero-Albairate		11 - Metrotranvia Milano-Limbiate
	10 - Nuova Tratta stradale Albairate-Magenta		

Principali interventi infrastrutturali previsti

LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



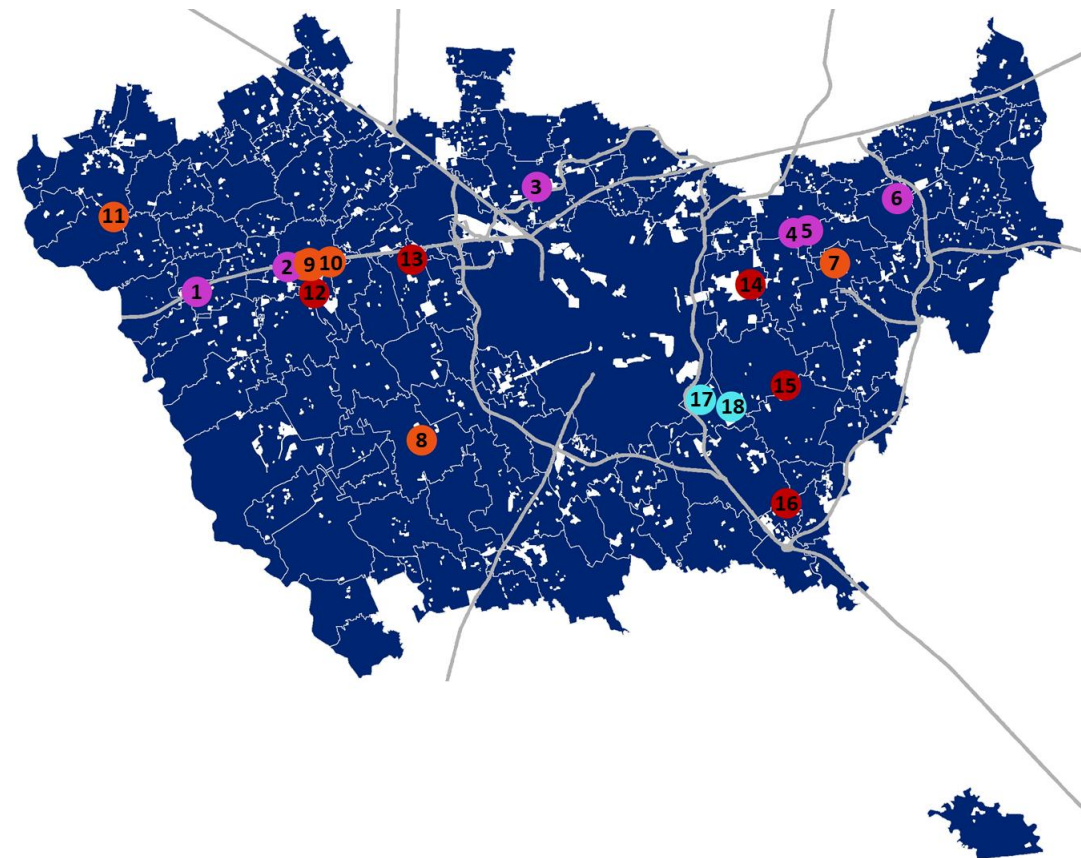
Fonte: elaborazioni Assolombarda.

Sono invece 13 i progetti per i quali non è prevedibile la possibilità di avviare i cantieri nel medio/lungo periodo, principalmente per la mancanza dei finanziamenti necessari a portare avanti sia le attività progettuali che le realizzazioni. Per 3 progetti è previsto l'avvio dei lavori entro 5 anni.

STATO DEI PROGETTI INFRASTRUTTURALI Città Metropolitana Milano			
	Strade	Ferrovie	Trasporto Rapido di Massa
AVVIO CANTIERI PREVISTO < 5 anni	12 - Variante SS 341 Vanzaghello-Samarate		13 - Prolungamento M4 Linate-Segrate
			14 - Prolungamento M5 Milano-Monza
AVVIO CANTIERI PREVISTO > 5 anni	15 - Potenziamento Milano-Meda tra Milano e Cesano Maderno	19 - Terzo binario Parabiago-Gallarate	21 - Metrotranvia Cologno Nord-Vimercate
	16 - Variante SS 33 Rho-Parabiago	20 - Raddoppio Albairate-Mortara	22 - Prolungamento M5 Milano-Settimo Milanese
	17 - Potenziamento Tratta stradale Albairate-tangenziale ovest Milano		23 - Prolungamento M4 Milano-Corsico
	18 - Potenziamento SP 40 Binasco-Melegnano		24 - Prolungamento M3 San Donato Milanese-Peschiera Borromeo

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

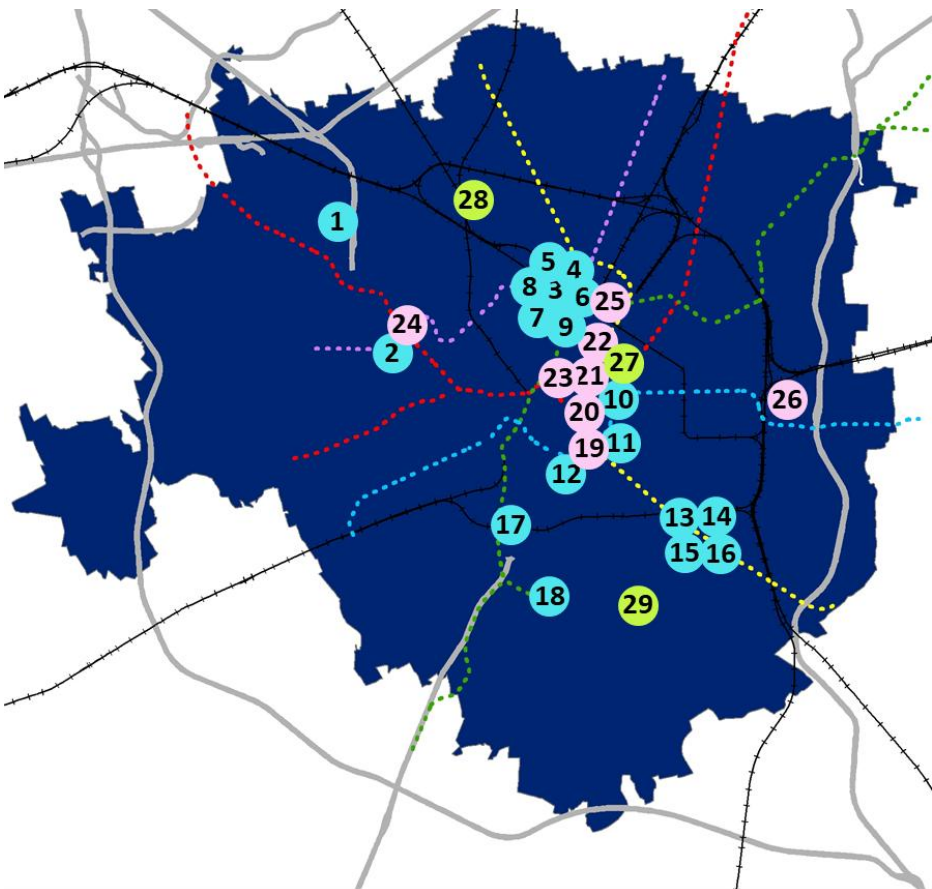
GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI | CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO



	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	Certificazioni sostenibilità
industriale	1 Vetropack Italia	Boffalora sopra Ticino	Produzione imballaggi in vetro	Nuovo sito produttivo	
	2 Ticino Service / Iveco	Arluno	Automotive	Nuovo immobile	
	3 Syensqo	Bollate	Chimica	Ampliamento	
	4 De Nora + Snam	Cernusco sul Naviglio	Energia	Nuovo sito produttivo	
	5 Omnic Consulting Group	Cassina de' Pecchi	Produzione sistemi self-service	Riqualificazione	
	6 Castel	Pessano con Bornago	Produzione componenti per refrigerazione	Ampliamento	
logistica	7 Logisor	Vignate	Real Estate	Riqualificazione e ampliamento	
	8 Logisor	Gaggiano	Real Estate	Riqualificazione	
	9 GSE Italia / Barings	Arluno	Real Estate	Riqualificazione	
	10 Sagicofim	Arluno	Real Estate	Riqualificazione	
	11 Weerts Logistic Park XXXVII	Robecchetto con Induno	Logistica	Nuovo immobile	
data center	12 Data4	Vittuone	ICT	Nuovo immobile	
	13 Virtus Data Centres	Cornaredo	ICT	Riqualificazione + nuovo immobile	
	14 Cyrus One	Segrate	ICT	Riqualificazione	
	15 Microsoft	Peschiera Borromeo	ICT	Riqualificazione	
	16 Vantage Data Centers	Melegnano	ICT	Nuovo immobile	
uffici	17 Eni	San Donato Milanese	Energia	Nuovo immobile	
	18 EniServizi	San Donato Milanese	Energia	Riqualificazione	

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI | COMUNE DI MILANO



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Geoportale Regione Lombardia, Ambiti di trasformazione e programmazione negoziata da Indagine Offerta PGT 2020 e rete autostradale.

	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	Certificazioni sostenibilità	
uffici	1	Garmin	Milano Certosa	ICT	Locazione in nuovo immobile	2
	2	BFF Bank	Milano Fiera	Finanza	Nuovo immobile	1
	3	SAP	Milano Porta Nuova	ICT	Locazione in nuovo immobile	1
	4	Cisco	Milano Porta Nuova	ICT	Locazione	1
	5	KPMG	Milano Porta Nuova	Real Estate/ Consulenza	Locazione in nuovo immobile	1
	6	Bonelli Erede	Milano Porta Nuova	Legale	Locazione in immobile riqualificato	1
	7	Coima*	Milano Porta Nuova	Real Estate	Riqualificazione	1
	8	Coima*	Milano Porta Nuova	Real Estate	Riqualificazione	1
	9	Almaviva	Milano Corso Como	ICT	Locazione	
	10	Campari	Milano Corso Europa	Alimentare	Riqualificazione	
	11	Hines* Torre Velasca	Milano Missori	Real Estate	Riqualificazione	
	12	Deloitte	Milano Santa Sofia	Consulenza	Locazione in immobile riqualificato	1
	13	Moncler	Milano Scalo Romana	Moda	Nuovo immobile	1
	14	Gruppo OTB + Coima	Milano Scalo Romana	Moda	Nuovo immobile	1
	15	SNAM	Milano Scalo Romana	Energia	Nuovo immobile	1
	16	A2A	Milano Scalo Romana	Energia	Nuovo immobile	1
	17	L'Oreal	Milano Romolo	Cosmetica	Locazione in nuovo immobile	1
	18	Carfin 92*	Milano Famagosta	Real Estate	Nuovo immobile	1
hotel	19	Max Brown	Milano Missori	Hospitality	Riqualificazione	
	20	Starhotels Rosa Grand	Milano Duomo	Hospitality	Ampliamento	
	21	The Plein Hotel	Milano Cavour	Hospitality	Riqualificazione	
	22	Rocco Forte House	Milano Cavour	Hospitality	Riqualificazione	
	23	Marriott Casa Brera	Milano Brera	Hospitality	Riqualificazione	
	24	Fiera Milano+ Una Hotels	Milano Portello	Hospitality	Nuovo immobile	
	25	Invest Hospitality - Joy 124	Milano Gioia	Hospitality	Riqualificazione	
	26	Amapa/Marriott Courtyard Milano Linate	Milano Ortica	Hospitality	Riqualificazione	
altro	27	Kering	Milano Montenapoleone	Moda	Acquisto immobile per uffici e retail	
	28	Superstudio events	Milano Bovisa	Gestione spazi per eventi	Riqualificazione immobile per eventi	
	29	IEO	Milano Vigentino	Sanità	Ampliamento	

*Proprietario (tenant da individuare)

Booklet Territorio

Il mercato immobiliare

2

Il mercato immobiliare

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO | IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2024

Nel 2024, il mercato corporate milanese ha registrato una ripresa significativa rispetto all'anno precedente, sostenuta in particolare da una grande operazione immobiliare e da un quarto trimestre vivace. Questo slancio è stato trainato soprattutto dagli investimenti in asset alternativi, come hotel, residenziale e terreni edificabili, che hanno superato quelli nei segmenti tradizionali, contribuendo a ridurre il peso relativo dell'asset class direzionale (dal 40% del 2023 al 22,5% del 2024) e degli spazi commerciali. Il risultato degli investimenti in uffici riflette comunque una tendenza espansiva in termini assoluti, con una crescita dell'8% del volume transato.

Nel complesso di Città metropolitana di Milano, le transazioni di immobili d'impresa nell'ultimo anno sono in leggero calo rispetto al 2023 (-4,4%), ma rimangono nel complesso superiori alle medie del decennio 2014-2023. Nel 2024, le **transazioni di capannoni sono state 983** (media annua del quinquennio precedente 827), mentre le **transazioni di uffici sono state 1.426** (media annua del quinquennio precedente 1.514).

A livello territoriale, le transazioni di **uffici** sono concentrate **per il 64% nel capoluogo** (contro il 70% medio dei tre anni precedenti). Al contrario, le transazioni di **capannoni** sono riconducibili per solo il 16% a Milano Città, con l'**84% nel resto della Città metropolitana**.

Il mercato **residenziale** di Milano città, con 23.987 compravendite, ha registrato nel 2024 una flessione del volume transato (-3,4%), a fronte di un risultato stazionario del resto della Città metropolitana (28.631 scambi). L'indice IMI, che misura il tasso di rotazione dello stock, è pari al 2,9% per Milano e a 3,1% per il resto della Città metropolitana. Prezzi e canoni mostrano un aumento generalizzato, più significativo per i canoni, trainato dalle dinamiche del capoluogo.

Il mercato degli immobili d'impresa riporta scale di valori e dinamiche differenziate tra Milano Città e il resto della Città metropolitana.

Nelle sezioni che seguono, vengono analizzati il **mercato capannoni** (solo per il territorio della Città metropolitana di Milano, escludendo il Comune di Milano), il **mercato uffici** (analizzato separatamente per Milano Città e per il resto di Città metropolitana) e il mercato degli **investimenti in uffici corporate** (approfondito solo per Milano Città). I valori di compravendita sono sostanzialmente stabili per i capannoni, mentre il segmento uffici registra una intonazione al rialzo per la Città metropolitana escluso il capoluogo e un buon incremento per la città di Milano.

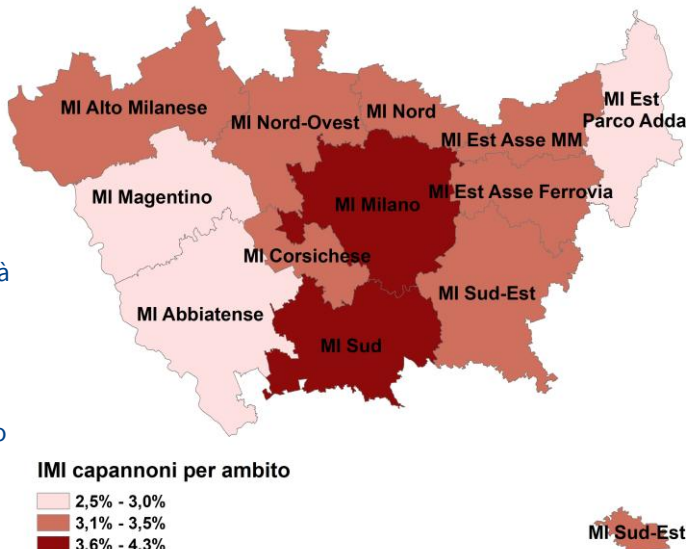
Il mercato immobiliare

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO | CAPANNONI INDUSTRIALI (esclusa Milano Città)

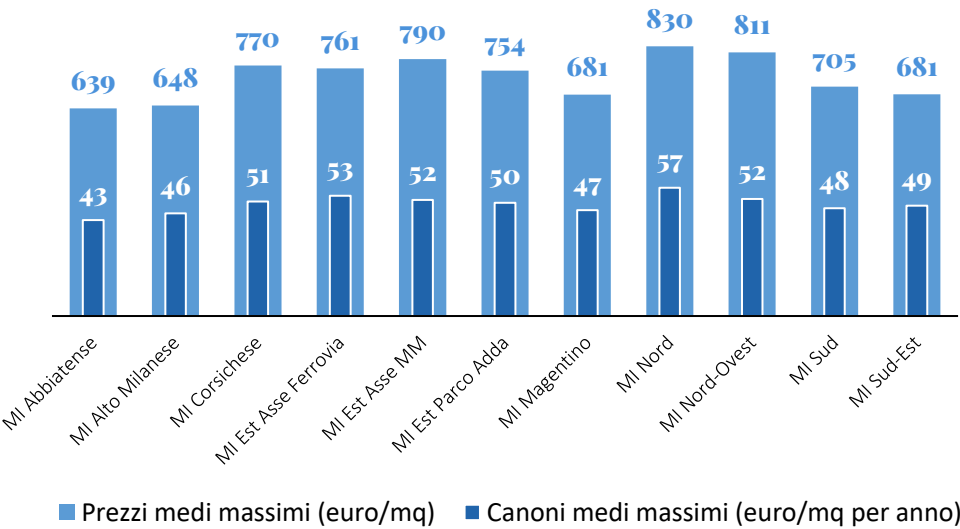
- Nella **Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo)**, le **compravendite di capannoni industriali** nel 2024 hanno riguardato 820 transazioni (+5,9% annuo). Il livello raggiunto supera del 21,4% la media delle compravendite del quinquennio precedente (2019-2023) e del 37% il dato del 2019.
- Gli **ambiti territoriali** più rilevanti sono: Alto Milanese (123 compravendite) e Nord Ovest (144), che insieme rappresentano il 33% del mercato metropolitano, escluso il capoluogo.
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock dei capannoni industriali è pari al 3,2%, un valore che conferma l’alta dinamicità del mercato.
- Le **quotazioni dei capannoni**, sia nei singoli ambiti, sia nella media metropolitana, nel 2024 presentano un calo del 2% dei prezzi rispetto al 2023, con canoni in calo più marcato (-5,1%). I valori dei prezzi più elevati si registrano negli ambiti Nord, Nord-Ovest ed Est Asse MM, mentre i più bassi a Abbiatense e Alto Milanese.

820
compravendite 2024
(+5,9% annuo)

L'indice IMI (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



→ **Prezzi e canoni Capannoni industriali (2024)**

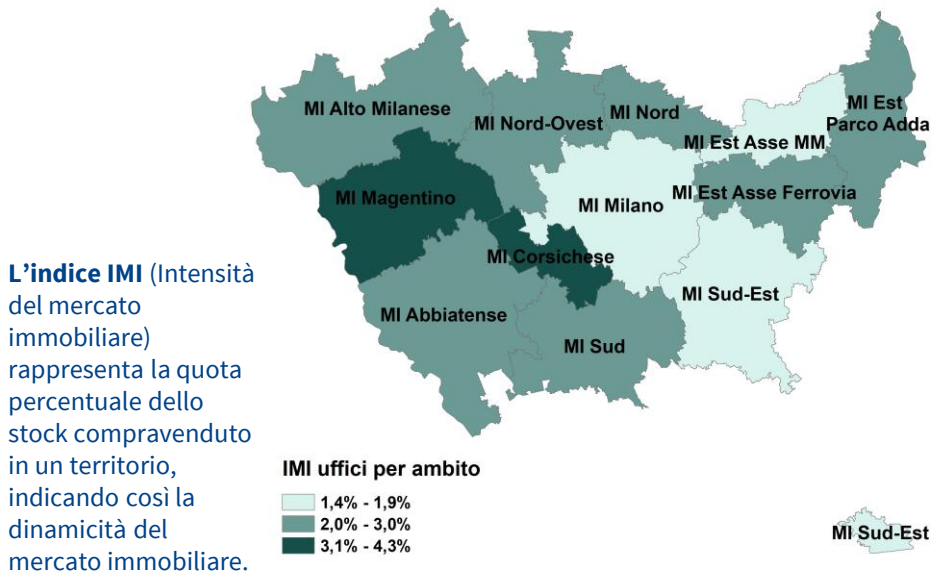


25.300
immobili
Stock 2024

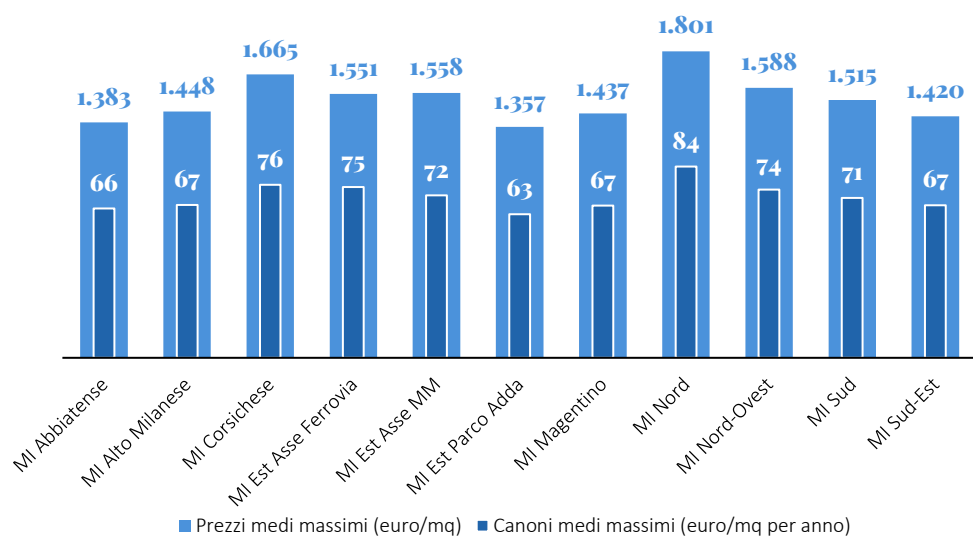
Il mercato immobiliare

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO | UFFICI (esclusa Milano Città)

- Nella **Città metropolitana di Milano** (escluso il capoluogo), a consuntivo 2024, le compravendite di uffici sono pari a 514 unità (+8,0% annuo). Il livello raggiunto supera del 20,9% la media delle compravendite del quinquennio precedente (2019-2023) e del 48% il dato del 2019.
- Tra gli **ambiti territoriali** con il maggior numero di transazioni si segnalano Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese, che insieme rappresentano il 56% del mercato metropolitano (escluso Milano).
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock, pari al 3,0%, evidenzia un mercato più dinamico dell'anno precedente.
- Per quanto riguarda i **prezzi e i canoni degli uffici**, si registra nel 2024 un lieve aumento delle quotazioni massime dei prezzi (+0,4%) e dei canoni (+0,2%), poco più che stazionari. I valori più elevati sono registrati nell'ambito Nord, mentre i più bassi a Est Parco Adda.



→ **Prezzi e canoni Uffici (escluso Milano città) (H2 2024)**



Fonte: elaborazioni Assolombarda e Nomisma su dati Nomisma e Agenzia delle Entrate.

Il mercato immobiliare

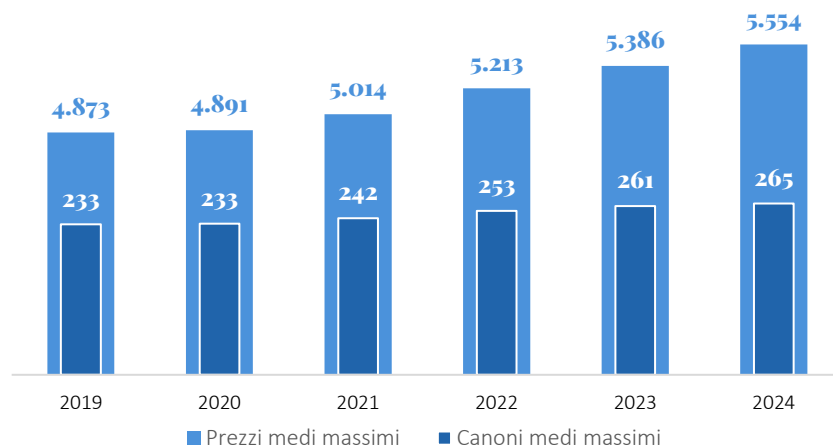
COMUNE DI MILANO | UFFICI

- Nel 2024, il mercato della **compravendita** di **uffici** nel **Comune di Milano** ha registrato 912 transazioni, con una leggera flessione su base annua (-2,4%). Il mercato, nell'anno, si è sostanzialmente assestato sul livello del 2023, quando, risentendo della sfavorevole congiuntura legata all'incremento dei tassi di interesse, aveva messo a segno un calo annuo pari al 23,5%.
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock si conferma sul livello del 2,5%, inferiore a quello del resto della Città metropolitana (3%), che, per contro, ha registrato un incremento degli scambi (+8%).
- I **prezzi e canoni** di Milano Città sono assestati su una scala del tutto diversa rispetto al resto della Città metropolitana, con valori pari a oltre 3 volte la media del resto del territorio. Nel 2024, i prezzi e i canoni massimi degli uffici hanno confermato il trend di crescita iniziato nel 2021, con tassi pari al +3,1% annuo per i prezzi e al +1,5% per i canoni.

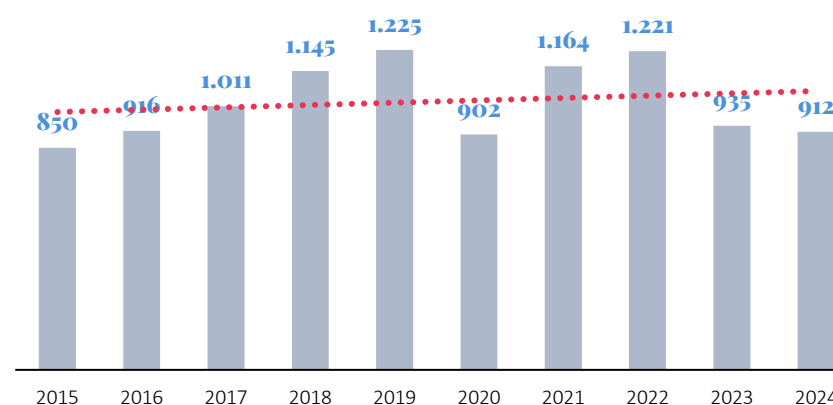
912
compravendite 2023
(-2,4% annuo)

36.899
immobili
Stock 2024

→ **Prezzi e canoni Uffici (Comune di Milano) (H2 2024)**



→ **Compravendite Uffici (Comune di Milano)**



Il mercato immobiliare

COMUNE DI MILANO | UFFICI: TENDENZE

Le previsioni sul mercato degli **uffici** nel Comune di Milano confermano per il 2026 una leggera flessione dei prezzi medi (-0,8%), inferiore alla media dei maggiori mercati italiani (-1,8%), tra cui Roma (-2,0%).

Tra gli immobili direzionali si prospetta infatti un ridimensionamento dei prezzi nei valori nominali, con riduzioni significative nei valori reali. Rispetto alle previsioni formulate a metà 2025, è attesa una revisione al ribasso dei prezzi, dovuta principalmente alla congiuntura negativa registrata nel secondo semestre del 2025, che in molte localizzazioni ha intensificato i segni negativi che già si erano palesati nella prima metà dell’anno. Pertanto, nella media delle 13 maggiori città italiane nel triennio di previsione si prospetta un calo dei valori, di intensità progressivamente decrescente : -1,8% nel 2026, seguita da una contrazione di -1,5% nel 2027 e di -1,4% nel 2028.

La performance attesa per Milano Città rimane meno negativa, a fronte di variazioni più penalizzanti per il prossimo triennio per la media dei grandi capoluoghi del Nord, con intensità progressivamente decrescente nei tre anni.

Uffici	2025	2026	2027
Media 13 grandi città italiane	-1,8%	-1,5%	-1,4%
Media capoluoghi metropolitani del Nord (escluso Milano)*	-2,0%	-1,7%	-1,5%
Milano	-0,8%	-0,9%	-1,0%
Roma	-2,0%	-1,7%	-1,5%

* Bologna, Genova, Torino, Venezia

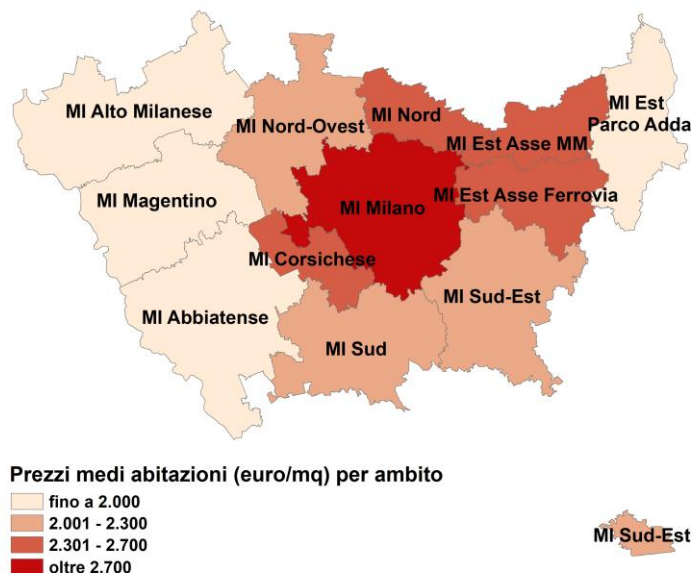
Fonte: Nomisma (previsioni novembre 2025).

Il mercato immobiliare

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO | RESIDENZIALE

- Nella **Città metropolitana di Milano nel 2024** le compravendite residenziali sono pari a 52.618 unità, con una flessione pari a -1,6% annuo. Milano città, da sola, pesa il 45% del mercato metropolitano, con 23.987 unità scambiate.
- Allo stesso tempo, cresce l'importo complessivo dei nuovi mutui erogati, del 9,1% su base annua.
- Tra gli **ambiti territoriali** con il maggior numero di transazioni si segnalano Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese, che insieme rappresentano il 46% del mercato metropolitano (escluso Milano).
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock, è pari al 2,9% per Milano e a 3,1% per il resto della Città metropolitana.
- Per quanto riguarda i **prezzi e i canoni residenziali**, si registra nel 2024 un incremento delle quotazioni dei prezzi medi (+3,5%) e dei canoni (+5,3%). Dopo Milano, i valori più elevati sono registrati nell'ambito Nord, mentre i più contenuti a Est Parco Adda.

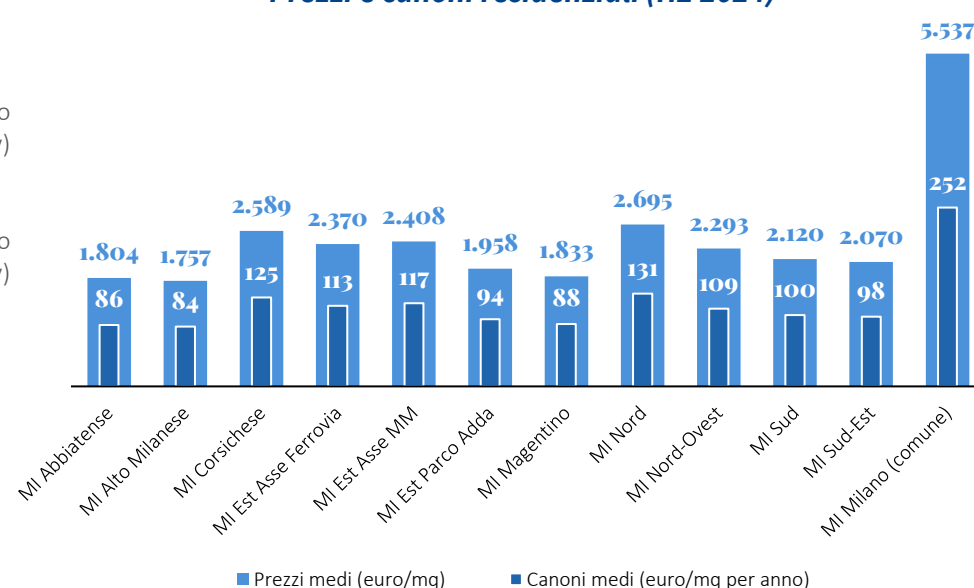
52.618
compravendite 2024
(-1,6% annuo)



→ Prezzi e canoni residenziali (H2 2024)

Prezzo medio
(+3,5% yoy)

Canone medio
(+5,3% yoy)



1.752.331
immobili

Stock 2024

Il mercato immobiliare

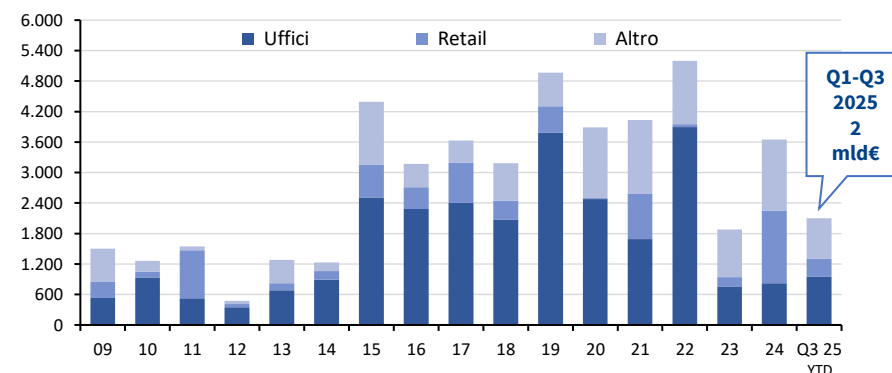
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO | FOCUS MERCATO CORPORATE: INQUADRAMENTO

Il mercato immobiliare milanese è in Italia il principale catalizzatore di **investitori immobiliari corporate italiani ed esteri**, che focalizzano le proprie attività sull'acquisto e la gestione di immobili di grandi dimensioni.

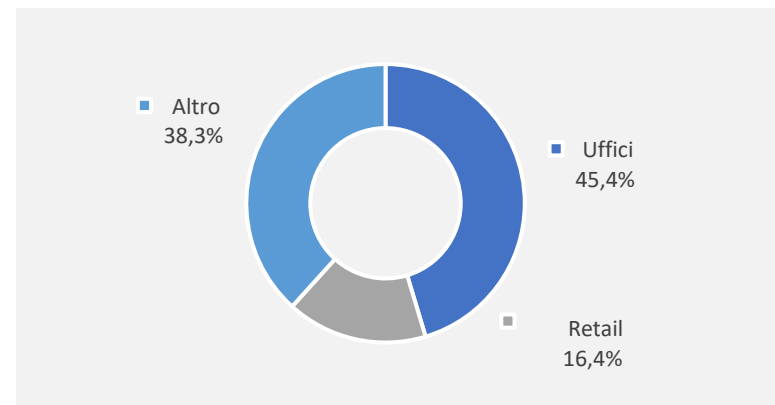
Investimenti

- Nei primi nove mesi del 2025 gli investimenti in Italia hanno raggiunto 7,8 miliardi di euro pari a +21,9% rispetto allo stesso periodo del 2024. Il 40% degli investimenti si concentra ancora a **Milano** e Roma con circa 3,1 miliardi investiti fino al terzo trimestre del 2025 di cui circa 2 miliardi di euro solo a Milano.
- La fotografia dell'asset allocation geografica evidenzia ancora una volta la forte concentrazione verso Milano (**28% degli investimenti**) seguita da Roma (12%). La quota restante di investimenti si distribuisce nel resto del Paese con preferenza per le regioni del Nord soprattutto nel caso di logistica e uffici.
- Nello stesso periodo il mercato di Milano ha raggiunto circa **2 miliardi di euro** di investimenti nel settore corporate, di cui il **45,4%** è derivato da investimenti in **uffici**
- L'interesse degli investitori per le operazioni di riqualificazione e riposizionamento di immobili residenziali resta alto, nonostante le criticità di carattere procedurale e giudiziario che investono Milano. Una tipologia di operazione particolarmente diffusa nel trimestre riguarda la conversione di edifici ad uso uffici in residenziale, spesso destinati alla vendita frazionata. Al contempo resta alto l'interesse per gli studentati (PBSA) anche grazie all'ultima spinta derivante dal PNRR.

Città metropolitana di Milano – Investimenti immobiliari corporate
(mln euro)



Città metropolitana di Milano – Investimenti immobiliari corporate
per Asset Class (YTD Q3 2025)



Il mercato immobiliare

COMUNE DI MILANO | FOCUS MERCATO CORPORATE UFFICI

- Nel corso del terzo trimestre del 2025 il take-up degli uffici è rallentato e ha raggiunto 71.000 mq. Nonostante ciò, il take-up è risultato pari a circa 270 mila mq, pari al 4,5% in più rispetto allo stesso periodo nel 2024.
- La tendenza globale del flight-to-quality è particolarmente accentuata a Milano: i tenant continuano a mostrarsi cauti, privilegiando gli spazi moderni e ben posizionati, con un conseguente numero limitato di operazioni di grandi dimensioni. La concentrazione dell'assorbimento è prevalentemente nella fascia di medie dimensioni (1.000–5.000 mq), e la carenza di superfici disponibili nei submarket centrali è tale che la vacancy si attesta intorno all'1% dello stock complessivo in aree come il Central Business District (CBD) e Porta Nuova.
- Il forte disallineamento tra offerta limitata e domanda sostenuta per immobili di alta qualità ha spinto i canoni di locazione ad uso uffici a toccare nuovi massimi. Il prime rent a Milano ha raggiunto i 750-800 €/mq/anno, con prospettive di ulteriore crescita nei prossimi trimestri.
- L'equilibrio del mercato direzionale continua ad essere precario: la domanda elevata per il Grado A in zone centrali, a fronte di una offerta quasi inesistente (1% di vacancy), funge da camera di compressione che eleva i canoni prime a livelli record.
- In particolare, si segnala che il tasso medio di vacancy degli uffici è aumentato dal 9,6% di fine 2024 al 10,0% del terzo trimestre 2025.

Segmento Office H2 2025	canone prime	vacancy rate*
CBD	750-800	4-5%
Centro	500-610	4-7%
Semicentro	480-520	4-5%
Periferia	340-350	13-16%
Hinterland	250-270	14-15%

[€/mq/anno]

* Tasso di sfritto,
edifici Grade A,B,C

Fonte: consensus su dati dei principali operatori di mercato.

Booklet Territorio

Appendice: Le vocazioni del territorio

Le caratteristiche del tessuto economico

INTRODUZIONE

In questo capitolo sono esaminati i sistemi economici della Città metropolitana di Milano, in termini di struttura, ovvero la dimensione del tessuto produttivo e le sue vocazioni settoriali, e in termini di dinamicità, ovvero il flusso di entrata nel mercato di nuove iniziative imprenditoriali.

L'analisi della **struttura** avviene principalmente attraverso due indicatori: il numero delle **unità locali** e il numero di **addetti**, tratti dall'Archivio statistico delle imprese attive (ASIA) di Istat e riferiti all'anno 2022 (ultimo disponibile).

Dopo un inquadramento generale sulla provincia, il capitolo approfondisce i settori di vocazione e la loro presenza a livello territoriale. Dal punto di vista metodologico, i settori di vocazione sono individuati seguendo due parametri: la «**specializzazione**» e la «**concentrazione**» di unità locali e addetti. I settori di «specializzazione» sono quelli il cui peso all'interno dell'economia provinciale è superiore al peso del settore sull'economia della Regione Lombardia. In questo caso, significa che il settore caratterizza in modo particolare l'economia di quel territorio. Per «concentrazione» si intende, invece, la elevata presenza di un determinato settore all'interno dell'economia provinciale, indipendentemente dal confronto con il peso del settore a livello regionale.

Infine, per indagare la **dinamicità** del tessuto imprenditoriale, si analizza il flusso delle nuove iscrizioni tratto dal Registro delle imprese di Infocamere, con riferimento all'ultimo anno e all'ultimo decennio per una ottica sia di breve sia di lungo termine.

Le caratteristiche del tessuto economico

IL TESSUTO ECONOMICO DELLA PROVINCIA

La Città metropolitana di Milano concentra **375 mila unità locali** che occupano oltre **1,6 milioni di addetti** e che nel 2022 hanno prodotto **214 miliardi di euro di valore aggiunto**.

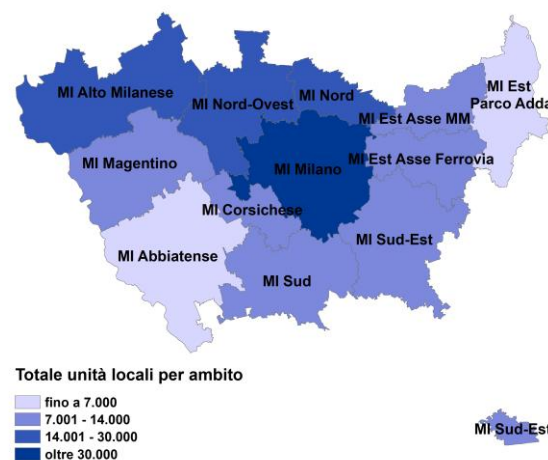
Sulla base di questi numeri, il tessuto produttivo metropolitano rappresenta il **39% delle unità locali**, il **42% degli addetti** e il **47% del valore aggiunto della Lombardia**.

In questo territorio, manifattura e servizi si integrano e si scambiano in un ecosistema fortemente competitivo. La **manifattura**, con **22,5 mila unità locali** e **212 mila addetti**, incide per il 13% sul totale forza lavoro metropolitana, ma per il **27% della manifattura regionale**.

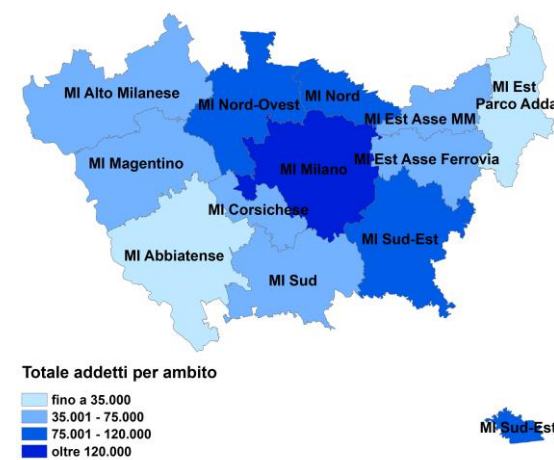
I **servizi alle imprese e l'hospitality**, con **200 mila unità locali** e **884 mila addetti**, incidono per più della metà sul sistema produttivo milanese (54%).

Il **commercio** è presente nel territorio con **62 mila unità locali** e quasi **289 mila addetti**, pari al 18% circa sul totale della Città metropolitana.

Unità locali
(totali per ambito metropolitano)



Addetti
(totali per ambito metropolitano)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2022.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI



Moda

Il sistema moda conta **2,9 mila unità locali** che impiegano **21,6 mila addetti**, pari al 10% della forza lavoro del manifatturiero provinciale e al 26% del totale moda regionale.

Spiccano gli ambiti territoriali di **Milano città**, nota capitale della moda, con il **44%** degli **addetti**, e la zona **Alto Milanese**, che ospita il **33%** degli **addetti**, presentandosi come polo manifatturiero specializzato in abbigliamento e calzature.



Farmaceutica

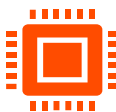
Il 63% delle unità locali farmaceutiche lombarde sono localizzate nella Città metropolitana di Milano, dove si trova anche il 57% di addetti al settore: in valori assoluti, si tratta di **166 imprese** e **13,1 mila lavoratori**. Sul totale della forza lavoro provinciale, la quota della farmaceutica è pari al 6%. Quasi 5 mila addetti lavorano nel solo Comune di Milano.



Chimica

La chimica raggruppa **726 unità locali** e **14,6 mila addetti**, pari al 7% della forza lavoro del manifatturiero provinciale e al 32% del totale settore a livello regionale.

Dopo il Comune di **Milano**, che concentra il 27% degli addetti, segue la zona **Nord Ovest**, con un quinto dei lavoratori.



Elettronica

L'elettronica conta **690 unità locali** con **10 mila addetti**, il 5% della forza lavoro del manifatturiero metropolitano e ben un terzo del settore a livello regionale.

Un quinto degli addetti è nel Comune di **Milano**, una quota simile nella zona **Nord Ovest** (soprattutto Cornaredo) e concentrazioni rilevanti emergono anche a Nord (in particolare Cologno Monzese) e nell'**Alto Milanese** (soprattutto Nerviano).



Meccanica

La meccanica conta **2 mila unità locali** e **31 mila addetti**, pari rispettivamente al **9%** e al **15%** del manifatturiero metropolitano. L'incidenza sul totale della meccanica regionale arriva al 29% e al 23% rispettivamente. Comune di **Milano**, **Nord Ovest** e **Alto Milanese** concentrano per ciascun ambito il 15% degli addetti.



Apparecchiature elettriche

Le apparecchiature elettriche impiegano **13 mila addetti** distribuiti su **1.000 unità locali**: la percentuale di lavoratori sul totale manifatturiero milanese è pari al 6% e sale al 29% con riferimento al settore a livello regionale. Le zone **Milano** e **Nord-Ovest** spiccano in termini di addetti (circa un quinto ciascuna), segue la zona **Nord** (14% della forza lavoro).

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI



ICT

Il settore ICT comprende **16,9 mila unità locali** e gli addetti sono quasi **135 mila**, l'8% dei lavoratori totali provinciali e il **74%** del dato settoriale lombardo.

La concentrazione della forza lavoro ha fulcro nel Comune di **Milano**, che ospita più di tre quarti degli addetti ICT totali.



Finanza e assicurazioni

Le attività finanziarie contano **13,5 mila unità locali** e **91,6 mila addetti**, equivalenti al 6% del totale forza lavoro metropolitana e al 62% del settore lombardo.

Con riferimento agli ambiti territoriali, emerge come polo primario il Comune di **Milano** che concentra l'81% dei lavoratori metropolitani in questo settore.



Attività professionali, scientifiche e tecniche

Le attività professionali, tecniche e scientifiche contano **90 mila unità locali** e **226 mila addetti**, pari al 13% della forza lavoro metropolitana e al 59% del totale settore in Lombardia. Il Comune di **Milano** è il centro principale con il 76% degli addetti di questo settore.



Immobiliare

Il settore immobiliare conta **26,2 mila unità locali** e **31,2 mila addetti**, pari al 44% dei lavoratori totali del settore a livello lombardo. Il 69% degli addetti totali lavora nel Comune di **Milano**.



Logistica

La logistica, che comprende le attività di trasporto e di noleggio, registra **35,2 mila unità locali** e quasi **300 mila addetti**, pari al 18% della forza lavoro metropolitana. Il 61% dei lavoratori totali del settore si colloca nel Comune di **Milano**.

Le caratteristiche del tessuto economico

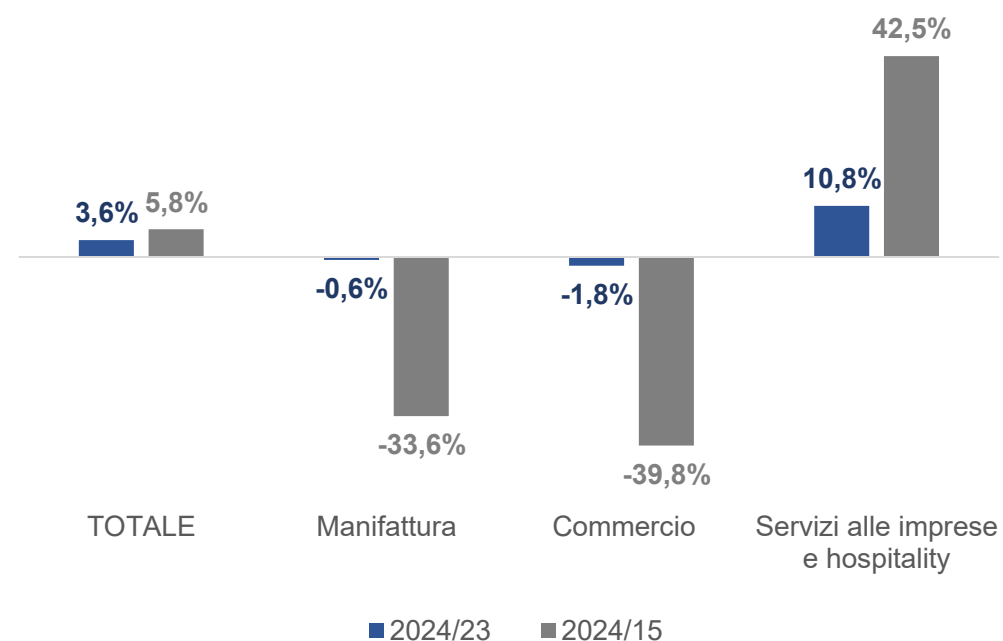
LA DINAMICITÀ DEL TESSUTO PRODUTTIVO

Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere. **Le nuove imprese nella Città metropolitana di Milano sono pari a 26.002 nel 2024, in aumento rispetto al 2023 (+3,6%).**

Poco meno di un terzo delle nuove realtà imprenditoriali riguarda i **servizi alle imprese e l'hospitality**, principalmente attività professionali, scientifiche e tecniche (2.736 unità), logistica (1.572) e attività finanziarie e assicurative (1.311).

Nel trend di lungo periodo, prosegue la contrazione della natalità del commercio (-39,8%) e della manifattura (-33,6% nel 2024 rispetto al 2015) e (-38,2%), a fronte di un robusto incremento dei servizi alle imprese e delle attività di alloggio e ristorazione (+42,5%).

Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese (var.% 2024 rispetto al 2023 e al 2015)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it

