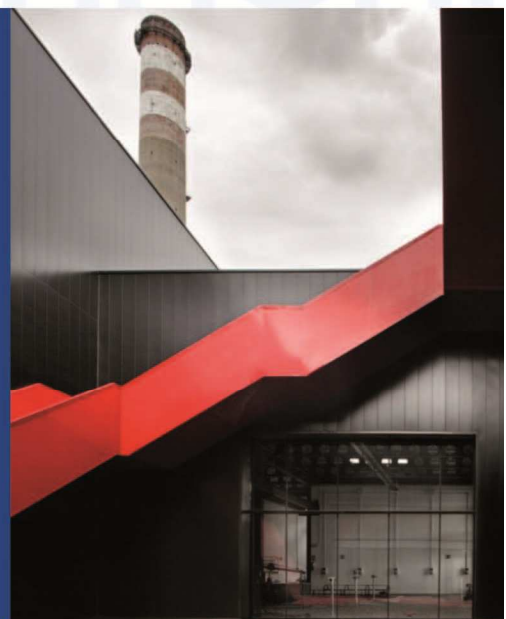


property project  
imprese investimenti  
competitività mercato immobiliare  
uffici localizzazione  
mercato capannoni

## **Immobili d'Impresa**

### **IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA**

Orientamento ai prezzi degli immobili non residenziali  
N°4 - Dossier Zona Ovest della provincia di Milano



uffici property imprese  
investimenti Zona Ovest  
competitività facility  
mercato immobiliare real estate  
capannoni

### **EXECUTIVE SUMMARY**



ASSOLOMBARDA



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

## EXECUTIVE SUMMARY

### IMPRESE DELLA ZONA OVEST E HABITAT TERRITORIALE

*Compresenza della vocazione manifatturiera con quella agricola*

La Zona Ovest è l'area più vasta della provincia di Milano dove coesistono ambiti territoriali con strutture economiche e produttive differenti ed eterogenee fra loro (Abbiatense, Alto Milanese, Corsichese, Magentino e Rhodense).

La Zona è in gran parte connotata anche dalla presenza dei due parchi regionali, il Parco Agricolo Sud Milano e il Parco del Ticino che ne vincolano lo sviluppo demografico e produttivo, per cui la vocazione manifatturiera convive e si integra con la tradizione agricola.

*Concentrazione di aziende e occupati più bassa della media provinciale*

Se complessivamente nella Zona Ovest la concentrazione di aziende e occupati è più bassa rispetto alla media provinciale, dall'analisi dei singoli ambiti territoriali emergono differenti specificità territoriali. Nel Corsichese, infatti, la presenza delle attività produttive è particolarmente alta (anche in termini di saturazione di occupazione del suolo per le attività produttive) ed è superiore a quella dell'intera Provincia; all'opposto, nei comuni dell'Abbiatense la densità di attività produttive è molto bassa, a fronte di una più consolidata presenza di attività agricole.

*Dotazione infrastrutturale adeguata e vicinanza a Milano fanno la differenza nella localizzazione delle imprese, ma...*

Le differenze nello sviluppo economico e sociale dei diversi ambiti territoriali sono principalmente dovuti alla collocazione geografica in cui si inseriscono e alla dotazione infrastrutturale. Infatti, nel Corsichese grazie alla vicinanza a Milano e alla possibilità di usufruire dei servizi e delle infrastrutture che caratterizzano il capoluogo, il territorio si presenta più attraente nella scelta di nuovi insediamenti produttivi. Di contro, la distanza dalla città, le difficoltà di mobilità e il contesto più prettamente agricolo sono elementi che, come nel caso dell'Abbiatense, pongono il territorio in una posizione di sfavore nelle strategie per lo sviluppo di attività economiche.

*... a parità di infrastrutture è il costo il criterio emergente per la scelta localizzativa*

Fa eccezione l'Alto Milanese, ambito in crescita nelle scelte localizzative delle imprese grazie al rafforzamento della dotazione infrastrutturale (viaria, ferroviaria, aeroportuale), alla disponibilità di immobili, alla possibilità di espansione (il consumo del suolo a fini produttivi è ancora basso) e ai prezzi più competitivi rispetto a quelli dei comuni limitrofi al capoluogo e più simili a quelli piemontesi.

La stessa tendenza si rileva anche dall'analisi della geografia del consumo di suolo: l'utilizzazione del suolo a fini industriali all'interno dei singoli ambiti territoriali è maggiore nel Rhodense e nel Corsichese, facendo emergere l'importanza del tema della riqualificazione delle aree produttive esistenti; mentre le prospettive di crescita riguardano principalmente le aree a minore densità come l'Alto Milanese.

*Un territorio vitale e in linea con i grandi cambiamenti imposti dalla recente situazione economica*

Nel quinquennio 2005-2009 sono complessivamente cresciute le imprese e, anche se con intensità minore, l'occupazione. La variazione del numero delle unità locali e degli addetti nei comuni non sempre ha seguito lo stesso andamento. In alcuni, ad una crescita delle imprese è corrisposta una diminuzione dell'occupazione, mentre in altri, parallelamente ad una contrazione del numero delle aziende si è osservato un aumento degli occupati.

Le trasformazioni produttive hanno interessato i singoli ambiti territoriali con intensità diverse: nel Corsichese e nell'Alto Milanese sono cresciute le unità locali e l'occupazione, mentre nel Magentino, nel Rhodense e nell'Abbiatense sono aumentate le imprese, ma è diminuita la forza lavoro (espansione *labour saving*). I settori delle costruzioni e del commercio hanno contribuito maggiormente alla crescita delle unità locali e degli addetti, mentre l'industria e in parte i servizi hanno mostrato una generale contrazione.

#### **IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA NELLA ZONA OVEST - 1° SEMESTRE 2012**

*Persiste una forte debolezza della domanda*

Il mercato immobiliare della Zona Ovest presenta una forte debolezza della domanda che coinvolge tutti i settori, ma in modo più problematico il comparto degli immobili d'impresa. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, associate alle notevoli difficoltà di accesso al credito per le imprese, hanno indotto un'autoselezione della domanda immobiliare e il differimento di gran parte delle iniziative di investimento.

I livelli di attività, che già nel 2011 avevano raggiunto i valori minimi degli ultimi sei anni, rimangono deboli anche nel 2012.

Per molti comuni della Zona la situazione del mercato è aggravata dal deficit infrastrutturale, dovuto alla carenza di collegamenti autostradali efficienti e alla mancanza della rete metropolitana o di un servizio ferroviario adeguato. Si deve tenere in considerazione che la Zona Ovest sconta anche la vicinanza agli insediamenti produttivi piemontesi, dove il mercato immobiliare è meno caro di quello lombardo e vi è un'ampia offerta.

*Diminuisce la domanda di uffici*

*Il comparto degli uffici*, nel primo semestre dell'anno ha evidenziato una domanda in contrazione, ma un aumento delle quantità offerte.

Complessivamente, la Zona presenta un mercato piuttosto ridotto in termini quantitativi e caratterizzato da uffici prevalentemente di piccole dimensioni.

La presenza di un'ingente quantità di immobili liberi a Milano e nel suo immediato hinterland, spesso di buona qualità, fa sì che le aziende più strutturate ritengano conveniente insediarsi nel capoluogo anziché spostarsi nei comuni di provincia, più faticosamente raggiungibili e connotati da uno stock immobiliare ancora prevalentemente datato, nonostante alcuni recenti insediamenti direzionali, e con uno scarso stato manutentivo.

*In leggero aumento la domanda di uffici nel Corsichese*

Nel 2011 il volume di compravendite di unità immobiliari (NTN ) a destinazione ufficio nella Zona Ovest è stato pari a 168 transazioni, quantità in flessione del 16% rispetto al 2010. La diminuzione delle compravendite ha coinvolto tutti i comuni del territorio ad eccezione di quelli del Corsichese, dove il saldo complessivo delle compravendite ha mostrato un incremento, seppur modesto in valore assoluto, del numero di transazioni effettuate (+23%).

Nel 2011 è diminuito anche l'indicatore che misura l'intensità del mercato degli uffici - IMI<sup>1</sup> - (-1,3% rispetto al 2010). Entrambi gli indicatori continuano a mostrare una flessione generale che si protrae dal 2006-2007.

*Debole anche la domanda di capannoni*

Anche la situazione del *comparto dei capannoni* mostra notevoli criticità. Il settore evidenzia una progressiva flessione del turnover, che dovrebbe attestarsi alla fine di quest'anno in prossimità dei valori minimi. Anche per questo mercato, il deterioramento deve essere ricondotto da un lato, alla flessione non ancora esaurita delle quantità compravendute, dall'altro al

---

<sup>1</sup> Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

progressivo aumento dello stock esistente.

Nel 2011 il volume delle compravendite (NTN) dei capannoni<sup>2</sup> è stato pari a 325 transazioni che rappresentano circa il 3% dello stock immobiliare presente sul territorio. Rispetto al 2010 la diminuzione delle compravendite dei capannoni è stata piuttosto contenuta (-2%), ma il ridimensionamento è iniziato nel 2006 e in cinque anni ha accumulato una flessione del 40%.

*Tiene la domanda dei capannoni nell'Alto Milanese e nel Rhodense*

L'andamento delle compravendite presenta differenti peculiarità nei diversi ambiti territoriali mostrando una maggiore tenuta nei comuni dell'Alto Milanese e del Rhodense.

La difficile congiuntura che il nostro Paese, e questo mercato, sta attraversando da qualche anno è riflessa anche nei valori immobiliari che evidenziano continue contrazioni dal 2007 ad oggi.

*Diminuiscono i prezzi degli uffici....*

Nel dettaglio, nel primo semestre 2012 i prezzi degli uffici in zone centrali e periferiche confrontati con lo scorso anno, sono diminuiti rispettivamente dell'1,8% e del 3,1%. Rispetto al picco massimo toccato nel secondo semestre del 2007, la flessione cumulata raggiunge il 5% per gli uffici in zone centrali e il 6,1% per quelli in periferia.

Nel I semestre 2012 il valore di mercato medio degli uffici nelle aree centrali dei comuni della Zona Ovest è 1.565 €/mq, perfettamente in linea con la quotazione provinciale media (1.566 €/mq).

L'analisi dei cinque ambiti territoriali di cui si compone la Zona evidenzia che i prezzi più alti degli uffici con localizzazione centrale sono stati rilevati nei comuni del Corsichese (1.875 €/mq), seguiti da quelli del Rhodense (1.661 €/mq).

Il prezzo medio degli uffici localizzati nelle aree periferiche è pari a 1.324 €/mq; anche in questo caso in linea con la quotazione provinciale media (1.314 €/mq).

---

<sup>2</sup> Sono stati considerati gli immobili censiti nelle categorie D/1 e D/7.

I prezzi medi più elevati degli uffici con localizzazione periferica si trovano nei comuni del Corsichese (1.590 €/mq) e in quelli del Rhodense (1.353 €/mq); nell'Alto Milanese (1.319 €/mq) tali prezzi sono allineati alla quotazione media della Zona Ovest.

#### *... e dei capannoni*

Anche i prezzi dei capannoni/opifici, nuovi e vecchi, mostrano nei primi sei mesi dell'anno una progressiva discesa iniziata tra il secondo semestre del 2007 e il primo semestre del 2008.

Nel primo semestre 2012, i prezzi dei capannoni/opifici nuovi sono diminuiti del 3,3% rispetto allo scorso anno e del 5% rispetto al picco del secondo semestre 2007; i prezzi dei capannoni/opifici vecchi sono scesi del 5,3% rispetto ad un anno fa e del 12,2% rispetto al valore massimo del primo semestre del 2008.

Il prezzo medio di un capannone/opificio nuovo ubicato nei comuni della Zona Ovest è di 845 €/mq, inferiore al prezzo medio provinciale del 2,7%.

Nella Zona Ovest i valori più elevati dei capannoni/opifici nuovi sono stati osservati nel Corsichese (992 €/mq) e nel Rhodense (961 €/mq); nel Magentino (843 €/mq) sono allineati alla media della zona.

Il prezzo medio di un capannone/opificio vecchio è pari a 563 €/mq, inferiore al valore provinciale medio del 9,9%.

Gli ambiti territoriali della Zona caratterizzati da prezzi più alti sono il Corsichese (683 €/mq) e il Rhodense (647 €/mq); il Magentino (570 €/mq) è allineato al prezzo medio di zona.

In sintesi, dalla congiuntura immobiliare della Zona Ovest emerge un mercato con prezzi in flessione nel 2011 e nel primo semestre 2012; la discesa dei prezzi è risultata di intensità maggiore rispetto alla media dei mercati dell'intera provincia.

*Previsione di  
diminuzione dei  
prezzi fino al 2015  
sull'intera area  
milanese*

Le previsioni del mercato immobiliare in provincia di Milano (escluso il Capoluogo), segnalano un ulteriore progressivo calo dei prezzi, che si conferma nel 2012, aumenta di intensità nel 2013, per poi migliorare pur mantenendosi in territorio negativo fino al 2015. Secondo le nostre stime il 2012 dovrebbe chiudersi con una contrazione dei prezzi del 3% per gli uffici e del 3,4% per i capannoni industriali.

**Provincia di Milano – Previsioni dei prezzi medi di uffici e capannoni industriali<sup>3</sup> (variazioni % annuali)**

|  | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Prezzo medio di uffici –<br>Resto della Provincia di Milano    | -3,0        | -3,7        | -3,1        | -1,7        |
| Prezzo medio di capannoni<br>industriali – Provincia di Milano | -3,4        | -5,5        | -5,4        | -3,8        |

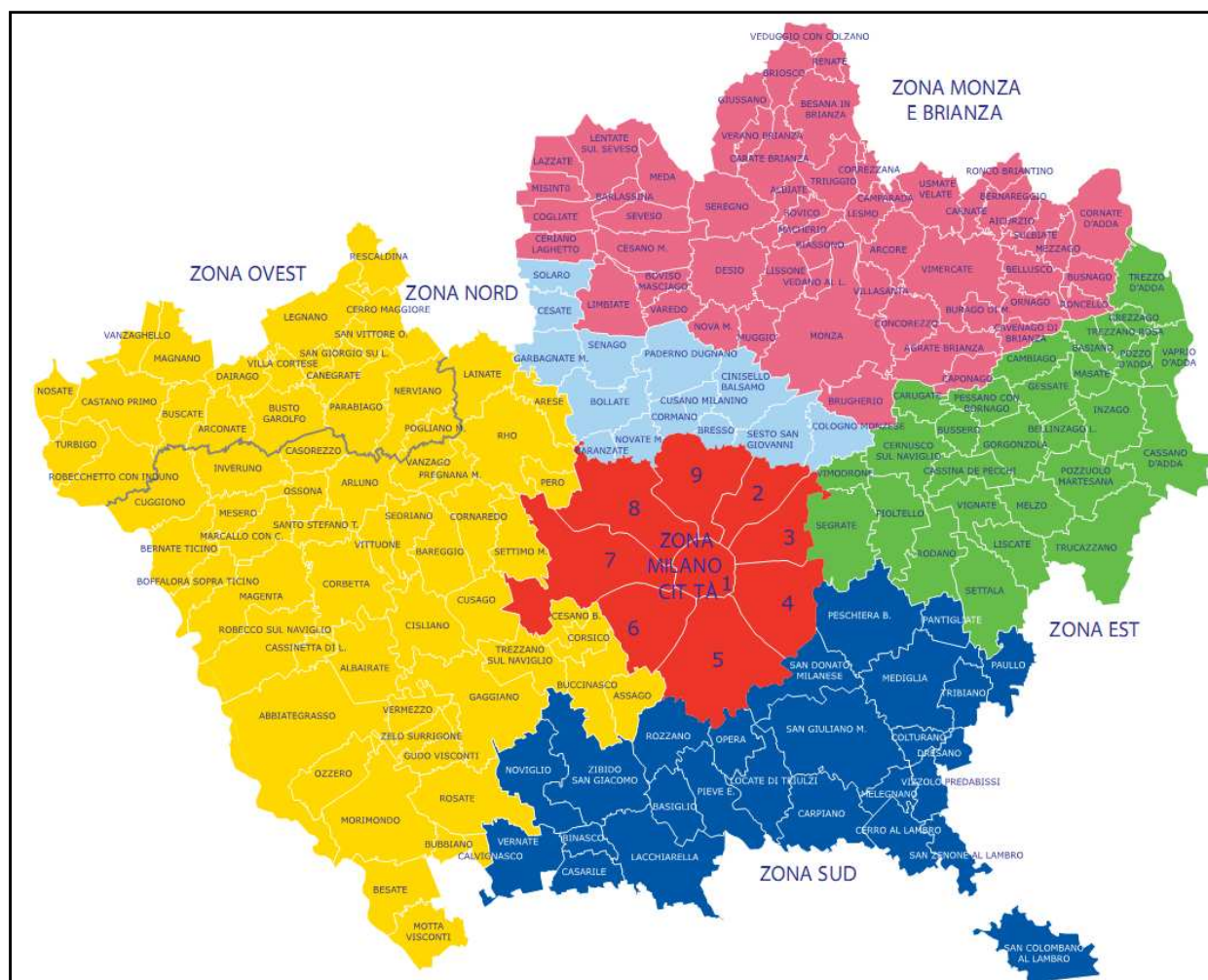
Fonte: Nomisma

---

<sup>3</sup> Nella tabella le previsioni dei prezzi degli uffici si riferiscono alla provincia di Milano escluso il capoluogo, mentre quelli dei capannoni industriali riguardano l'intera provincia. Dato che la maggior parte delle transazioni di capannoni industriali avvengono fuori dal comune di Milano, le previsioni relative a questi prezzi possono essere considerate, con buona approssimazione, riferibili ai valori provinciali escluso Milano.

## IL TERRITORIO ANALIZZATO

**Mapa 1** – Suddivisione della Provincia di Milano nelle macroaree individuate dalla zonizzazione di Assolombarda



Fonte: Assolombarda

### LEGENDA

Le macroaree in cui è suddivisa la Provincia sono<sup>4</sup>:

- Zona Nord, indicata con colorazione azzurra;
- Zona Est, indicata con colorazione verde;
- Zona Sud, indicata con colorazione blu;
- Zona Ovest, indicata con colorazione gialla.

La Zona Ovest, costituita da 65 comuni, è un territorio assai eterogeneo, all'interno del quale coesistono tessuti economico-produttivi e mercati immobiliari profondamente dissimili tra loro. Per questo motivo si è proceduto a suddividere la Zona in 5 ambiti territoriali, aggregazioni costituite da

<sup>4</sup> A questi si aggiunge la Zona Monza e Brianza che corrisponde all'omonima provincia di recente istituzione.



comuni relativamente omogenei sotto il profilo dei tessuti economico-produttivi e dei mercati immobiliari.

**Mappa 2** – Suddivisione della Zona Ovest in ambiti territoriali



Fonte: Assolombarda

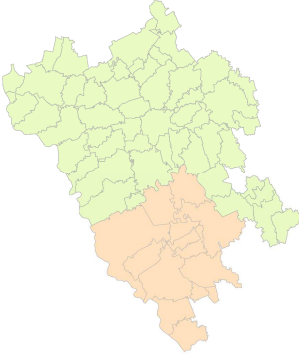
Sono state così identificate le seguenti aggregazioni territoriali<sup>5</sup>:

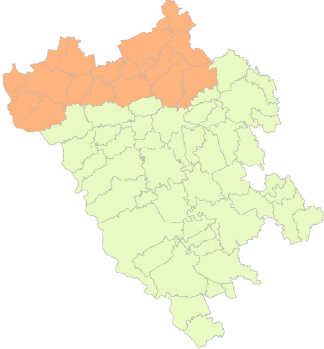
- 1) **ABBIATENSE**, che comprende: Abbiategrasso, Albairate, Besate (\*), Bubbiano (\*), Calvignasco (\*), Cisliano, Gaggiano, Gudo Visconti (\*), Morimondo (\*), Motta Visconti (\*), Ozzero (\*), Rosate, Vermezzo, Zelo Surrigone.
- 2) **ALTO MILANESE**, che comprende: Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nerviano, Nosate, Parabiago, Rescaldina, Robecchetto con Induno, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Turbigo, Vanzaghella, Villa Cortese (\*).
- 3) **CORSICHESE**, che comprende: Assago, Buccinasco, Cesano Boscone, Corsico, Cusago, Trezzano sul Naviglio.

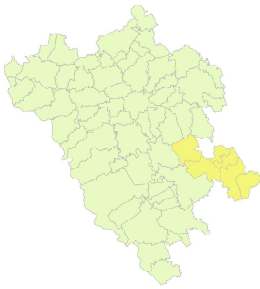
<sup>5</sup> I comuni contrassegnati(\*) sono esclusi dalla rilevazione dei prezzi degli immobili.

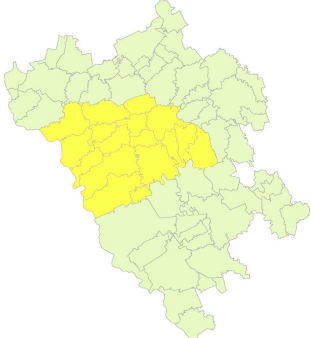
- 4) **MAGENTINO**, che comprende: Arluno, Bareggio, Bernate Ticino (\*), Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano (\*), Corbetta, Cuggiono, Inveruno, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Ossona, Robecco sul Naviglio (\*), Santo Stefano Ticino, Sedriano, Vittuone.
- 5) **RHODENSE**, che comprende: Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago.

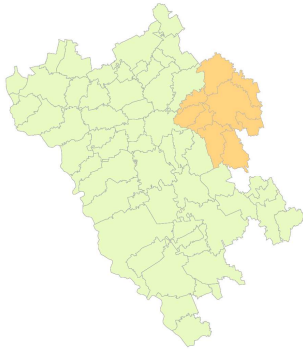
## CONNOTAZIONE DEI TERRITORI

|  |   |
|--|---|
| <b>ABBIATENSE</b>  |   |
| Presenza di attività produttive  | Bassa concentrazione di attività produttive (38,1 imprese per km <sup>2</sup> )   |
| <b>Industria</b>   |   |
| Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)  | Contrazione dell'industria in senso stretto ed Espansione del settore delle costruzioni   |
| Specializzazione produttiva  | Attività manifatturiere e costruzioni   |
| Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme   | Nessuna   |
| Superficie occupata da Capannoni e Opifici   | 11% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (circa 590.000 mq)  |
| Compravendite di Capannoni e Opifici   | Mercato di piccola dimensione (4,5% del mercato della Zona Ovest) che ha risentito della congiuntura immobiliare negativa (14,5 compravendite nel 2011)                     |
| Prezzi di Capannoni e Opifici  | Prezzi più bassi della media della Zona che fanno registrare il calo più sostenuto nell'ultimo anno (-11,3% i prezzi dei capannoni nuovi e -12,9% i prezzi di quelli usati) |
| <b>Servizi</b>   |   |
| Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)  | Espansione <i>labour saving</i>   |
| Specializzazione produttiva  | Attività finanziarie ed assicurative e attività immobiliari   |
| Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme   | Nessuna   |
| Superficie occupata da Uffici  | 10% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (poco più di 155.000 mq)   |
| Compravendite di Uffici  | Mercato di piccole dimensioni (4,2% del mercato della Zona Ovest) che ha risentito della congiuntura immobiliare negativa (7 compravendite nel 2011)                        |
| Prezzi di Uffici   | Prezzi più bassi della media della Zona che fanno registrare il calo più sostenuto nell'ultimo anno (-10,2%)  |
| <b>Sintesi</b>   |   |
| Territorio senza alcuna connotazione dal punto di vista della presenza produttiva. Mercato immobiliare di piccole dimensioni e investito dalla crisi dei prezzi e delle transazioni. |   |

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>ALTO MILANESE</b></p>  |    |
| <p>Presenza di attività produttive</p>   | <p>Media concentrazione di attività produttive (102,7 imprese per km<sup>2</sup>)</p>  |
| <p><b>Industria</b></p>  |  |
| <p>Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)</p>   | <p>Contrazione dell'industria in senso stretto ed Espansione <i>labour saving</i> del settore delle costruzioni</p>  |
| <p>Specializzazione produttiva</p>   | <p>Attività manifatturiere e costruzioni</p>   |
| <p>Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme</p>  | <p>Industrie alimentari, tessili ed abbigliamento, lavorazione del legno, metallurgiche, lavorazione plastica e industrie meccaniche</p>                       |
| <p>Superficie occupata da Capannoni e Opifici</p>  | <p>30% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (oltre 1,6 milioni di mq)</p>   |
| <p>Compravendite di Capannoni e Opifici</p>  | <p>Mercato di maggiore dimensione (36,3% del mercato della Zona Ovest) in crescita nell'ultimo anno (118 compravendite nel 2011; + 17,4% rispetto al 2010)</p> |
| <p>Prezzi di Capannoni e Opifici</p>   | <p>Prezzi più bassi della media della Zona e tenuta dei prezzi dei capannoni nuovi e calo dei prezzi dei capannoni usati</p>                                   |
| <p><b>Servizi</b></p>  |  |
| <p>Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)</p>   | <p>Espansione <i>labour saving</i></p>   |
| <p>Specializzazione produttiva</p>   | <p>Attività immobiliari e attività di servizi alle imprese</p>   |
| <p>Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme</p>  | <p>Assieme al Rhodense concentra il maggior numero di attività terziarie della Zona Ovest</p>  |
| <p>Superficie occupata da Uffici</p>   | <p>31% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (poco più di 500.000 mq)</p>   |
| <p>Compravendite di Uffici</p>   | <p>Mercato di maggiore dimensione (37,3% del mercato della Zona Ovest) in calo nell'ultimo anno (63,4 compravendite nel 2011; - 20,3% rispetto al 2010)</p>    |
| <p>Prezzi di Uffici</p>  | <p>Prezzi più bassi della media della zona e tenuta dei prezzi nell'ultimo anno</p>  |
| <p><b>Sintesi</b></p>  |  |
| <p>Territorio che concentra una elevata quota di attività produttive. Mercato immobiliare in crescita, quello dei capannoni industriali mentre risulta in declino quello degli uffici a fronte, però, di una tenuta dei prezzi</p> |  |

|   |   |
|---|---|
| <b>CORSICHESE</b>   |   |
| Presenza di attività produttive   | Alta concentrazione di attività produttive (245,6 imprese per km <sup>2</sup> )   |
| <b>Industria</b>  |   |
| Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)   | Contrazione dell'industria in senso stretto ed Espansione del settore delle costruzioni   |
| Specializzazione produttiva   | Commercio all'ingrosso e al dettaglio   |
| Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme  | Elettronica   |
| Superficie occupata da Capannoni e Opifici  | 14% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (poco meno di 780.000 mq)   |
| Compravendite di Capannoni e Opifici  | Mercato minore (17,3% del mercato della Zona Ovest) con significativo calo delle compravendite nell'ultimo anno (56,4 compravendite nel 2011; -33,6% rispetto al 2010)                                    |
| Prezzi di Capannoni e Opifici   | Prezzi più alti della media della Zona e forte calo dei prezzi nell'ultimo anno (secondo solo al mercato dei capannoni dell'Abbatense, con un -9,8% annuo)  |
| <b>Servizi</b>  |   |
| Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)   | Contrazione   |
| Specializzazione produttiva   | Informatica e attività di supporto alle imprese   |
| Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme  | Servizi di ricerca e di selezione del personale e servizi di pubblicità e ricerca di mercato  |
| Superficie occupata da Uffici   | 18% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (poco meno di 300.000 mq)  |
| Compravendite di Uffici   | Secondo mercato della Zona (dopo quello dell'Alto Milanese; 22% della quota di mercato della zona Ovest) con compravendite in aumento nell'ultimo anno (37 compravendite nel 2011; +12% rispetto al 2010) |
| Prezzi di Uffici  | Prezzi più alti di tutta la Zona Ovest, in calo (-3,4% nel 2011)  |
| <b>Sintesi</b>  |   |
| Territorio con un alta concentrazione di attività produttive, con specializzazioni più marcate nel settore dei servizi. La vicinanza a Milano condiziona l'alto livello dei valori immobiliari, sia dei capannoni che degli uffici. Nel corso del 2011 il mercato dei capannoni ha risentito della congiuntura negativa con prezzi e compravendite in calo, mentre quello degli uffici ha tenuto, nelle quantità, ma non nei prezzi, che sono anch'essi calati. |   |

|  |  |
|--|--|
| <b>MAGENTINO</b>   |    |
| Presenza di attività produttive  | Bassa concentrazione di attività produttive (64,9 imprese per km <sup>2</sup> )  |
| <b>Industria</b>   |  |
| Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)  | Contrazione dell'industria in senso stretto ed Espansione <i>labour saving</i> del settore delle costruzioni   |
| Specializzazione produttiva  | Attività manifatturiere e costruzioni  |
| Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme   | Industria delle bevande e fabbricazione dei mobili   |
| Superficie occupata da Capannoni e Opifici   | 21% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (poco meno di 1,2 milioni di mq)   |
| Compravendite di Capannoni e Opifici   | Mercato minore (18,6% del mercato della Zona Ovest) con calo delle compravendite nell'ultimo anno (60,5 compravendite nel 2011; -13,2% rispetto al 2010)               |
| Prezzi di Capannoni e Opifici  | Prezzi allineati alla media della Zona e in calo (-2,9% nel 2011)  |
| <b>Servizi</b>   |  |
| Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)  | Espansione <i>labour saving</i>  |
| Specializzazione produttiva  | Attività immobiliari e di servizi alle imprese   |
| Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme   | Nessuna  |
| Superficie occupata da Uffici  | 17% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (286.000 mq)  |
| Compravendite di Uffici  | Mercato minore (16,5% del mercato della Zona Ovest) con significativo calo delle compravendite nell'ultimo anno (27,8 compravendite nel 2011; -26,5% rispetto al 2010) |
| Prezzi di Uffici   | Prezzi più bassi della media della zona e calo contenuto (-1% nel 2011)  |
| <b>Sintesi</b>   |  |
| <p>Territorio a bassa concentrazione di attività produttive, con un tessuto di imprese simile a quello che connota il territorio provinciale di Milano.</p> <p>Le dimensioni del locale mercato immobiliare sono molto contenute e le compravendite, così come i prezzi, sono risultati in calo.</p> |  |

|   |   |
|---|---|
| <b>RHODENSE</b>   |    |
| Presenza di attività produttive   | Medio-alta concentrazione di attività produttive (159,7 imprese per km <sup>2</sup> )   |
| <b>Industria</b>  |   |
| Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)   | Contrazione dell'industria in senso stretto e delle costruzioni   |
| Specializzazione produttiva   | Attività manifatturiere   |
| Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme  | Industria chimica, dell'editoria e fabbricazione di autoveicoli   |
| Superficie occupata da Capannoni e Opifici  | 24% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (poco più di 1,3 milioni di mq)   |
| Compravendite di Capannoni e Opifici  | Secondo mercato della Zona Ovest (23,3% delle compravendite) con compravendite in aumento nell'ultimo anno (75,8 compravendite nel 2011; 34% rispetto al 2010)        |
| Prezzi di Capannoni e Opifici   | Prezzi più alti della media della Zona Ovest e tenuta dei prezzi dei capannoni nuovi e calo dei prezzi dei capannoni usati  |
| <b>Servizi</b>  |   |
| Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)   | Contrazione   |
| Specializzazione produttiva   | Informatica ed attività connesse  |
| Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme  | Assieme all'Alto Milanese concentra il maggior numero di attività terziarie della Zona Ovest  |
| Superficie occupata da Uffici   | 24% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest ( 392.000 mq)  |
| Compravendite di Uffici   | Mercato potenzialmente grande ma di piccole dimensioni se misurato attraverso il numero di compravendite di uffici del 2011 (33 compravendite, -24% rispetto al 2010) |
| Prezzi di Uffici  | Prezzi più alti della media della Zona e tenuta dei prezzi, analogamente al mercato dell'Alto Milanese  |
| <b>Sintesi</b>  |   |
| Territorio con una buona concentrazione di imprese. Il mercato dei capannoni industriali risulta essere vivace e in tenuta, mentre quello degli uffici, che risente del calo delle attività produttive e della congiuntura negativa, nel 2011 si è assottigliato, mantenendo però inalterati i valori di mercato. |   |