



ASSOLOMBARDA

MILANO&PARTNERS

Your Next Milano 2024

L'attrattività e il potenziale
della città nel confronto internazionale

Visione d'insieme. *Executive summary*

1. Percezione. *Risonanza, posizionamento, popolarità*

2. Attrattività. *Imprese estere, studenti, turisti*

3. Performance economica. *PII, settori, mercato del lavoro*

4. Real estate commerciale. *Trend, investimenti, settori*

Visione d'insieme

EXECUTIVE SUMMARY

Visione d'insieme

'Your Next Milano' è partito con lo studio degli impatti e dei cambiamenti indotti dallo shock pandemico sulla città, per poi spostarsi sulla velocità e sull'intensità della ripartenza di Milano nel confronto internazionale e infine, lo scorso anno, muoversi lungo le tendenze di breve e medio termine, per cogliere nuove traiettorie e sfide. A quattro anni di distanza dallo scoppio della pandemia, l'edizione 2024 si colloca all'inizio di una nuova fase e si pone l'obiettivo di capire su quali livelli e ritmi si sono assestate Milano e le altre città globali. In altre parole, il presente Report si chiede quale sia il nuovo punto di partenza del capoluogo lombardo, e da lì, *what's next*.

Il **confronto internazionale** si conferma la cifra distintiva di Your Next Milano, che considera, oltre a **Milano**, dieci città rilevanti nel network economico globale, pur con identità e funzioni diverse. Il benchmark include aree urbane più prossime come **Amsterdam, Barcellona, Berlino, Londra, Monaco, Parigi** e modelli extra europei quali **Chicago, New York, San Francisco e Tokyo**.

L'analisi verte su **tre cardini**, ossia **percezione, attrattività e performance economica**, intrinsecamente legati tra loro per influenze reciproche. Si aggiunge, in questa edizione, un **approfondimento sul mercato immobiliare commerciale**, sempre in termini comparati, per misurare attrattività e dinamicità delle piazze analizzate.

Da queste quattro angolazioni i numeri del 2023 e della prima parte del 2024 delineano l'immagine di una **città in chiaroscuro**, che dopo aver reagito meglio di altre a uno degli eventi globali più destabilizzanti di questo secolo, sta vivendo una **fase di transizione e incertezza**: la nuova normalità chiede di potenziare i fondamentali e spingere sulle traiettorie in 'chiaro', per evitare il rischio che gli eventuali ritardi accumulati diventino nodi strutturali 'in scuro' rispetto ai peer.

L'analisi di Milano parte dalla **percezione**, fornendo una lettura della città così come appare e si racconta esternamente. Attraverso le lenti di **33 ranking internazionali realizzati da diversi osservatori e istituti di ricerca**, si esamina Milano nel confronto con i 749 territori urbani del mondo censiti dai ranking e con le 10 città benchmark scelte in questo studio.

Il primo indicatore di percezione è la risonanza, che rileva la frequenza con cui un'area urbana compare nelle classifiche in analisi, quindi quanto questa sia considerata dall'esterno. **Milano è presente nell'82% dei 33 ranking considerati**, posizionandosi **25esima sulle 749 città complessivamente esaminate dai ranking** (-4 posizioni nell'ultimo anno) e **ultima tra i 10 benchmark selezionati**, a pari merito con Barcellona (-10 posizioni). Le variazioni più rilevanti interessano, in positivo, Berlino e Monaco (salite rispettivamente al 6° e al 10° posto) e, in negativo, San Francisco (scesa al 15°); saldamente ai vertici, con piena risonanza, ci sono Londra, New York e Parigi. Pur confermandosi nella

OBIETTIVI E
METODO

PERCEZIONE

Risonanza

Visione d'insieme

cerchia delle maggiori città globali, **l'arretramento della notorietà di Milano**, così come le variazioni degli altri territori, sono dovute anche da un **movimento verso l'alto di città quali, ad esempio, Beijing, Dublino, Melbourne, Vancouver, nonché Roma** (che sorpassa Milano e per risonanza sale al 20esimo posto).

Il secondo indicatore di percezione è il **posizionamento**, che misura la valutazione finale in termini comparati rilevata dai ranking, sintetizzando quindi 'come si parla' di una città nella media delle classifiche considerate. **Milano figura mediamente alla 107esima posizione, ultima tra i benchmark e stabile rispetto allo scorso anno** nel confronto sul campione chiuso¹. Tra i peer, rimangono sostanzialmente invariate per posizionamento medio anche Barcellona (87esima) e Berlino (72esima), mentre scende con evidenza solo Amsterdam (62esima). Avanzano tutte le altre: Tokyo (38esima), Londra (58esima), New York (66esima), Parigi (66esima), Monaco (69esima), San Francisco (70esima) e Chicago (77esima).

Approfondendo gli ambiti misurati dai 33 ranking internazionali, anche quest'anno **Milano è ben percepita come meta turistica e per eventi sportivi** (13esima a livello globale), come **città centrale nelle reti globali e place for business** (27esima) e nell'ottica di una **visione pluridimensionale** (54esima). In tutte le dimensioni la città **rimane, però, sostanzialmente ferma** e, nella seconda e terza menzionate, penultima e ultima tra i peer. Al contempo, tra i suoi punti di forza, Milano **avanza sul fronte dell'ecosistema innovazione** (44esima), pur anche in questo caso rimanendo in fondo ai benchmark. Se, da un lato, **gli ambiti di più alta percezione del capoluogo lombardo non registrano quindi variazioni nell'ultimo anno**, evidenziando comunque una necessaria **attenzione a non 'perdere terreno'** rispetto alle aree urbane di confronto, dall'altro, gli elementi di debolezza seguono evoluzioni più differenziate. **Migliora il posizionamento** dei fattori **costo-qualità della vita** (151esima) e **mobilità-traffico** (446esima), vulnerabilità che comunque accomunano anche tutti i 10 centri metropolitani scelti come peer. Pressoché invariata è la percezione per tematiche di green e smart city (95esima), mentre **emerge un segnale d'allarme sul fronte hub talenti** (59esima), **unica dimensione a sperimentare un arretramento**.

Per completare la valutazione della percezione di una città, a misure basate su ranking e quindi su valutazioni con un elevato grado di soggettività, è utile affiancare un indicatore diretto e, in un certo senso, universale come la **popolarità su Google**. **Nel 2023 le città benchmark non hanno ancora recuperato il numero di ricerche web del 2019 a eccezione di Tokyo**, che consolida e supera il livello

Posizionamento

Popolarità su
Google

Visione d'insieme

raggiunto con le Olimpiadi 2021, a testimoniare ancora una volta il valore dei mega eventi come fattori chiave di marketing territoriale. **Milano è ottava tra i peer**, in discesa dalla sesta posizione che ricopriva prima della pandemia, ma con un trend di recupero di popolarità tra i più dinamici, essendo **la terza città** (dopo Parigi e Barcellona) **con il divario di ricerche minore** (-20,2%). Ai vertici per popolarità si confermano New York, Londra e Parigi.

In particolare, disaggregando le ricerche web per categorie, nel 2023 **Milano guadagna posizioni nelle tematiche 'Business & Industrial' (sale al 4° posto), e 'Shopping' (al 6°)**: si tratta di un'ulteriore evidenza della vocazione del capoluogo lombardo come 'place for business' e della notorietà internazionale in qualità di capitale della moda e del lusso.

Già da questa prima angolazione si definiscono zone di luci e ombre: Milano è la 25esima città più attenzionata al mondo dai ranking internazionali, ma il suo posizionamento medio complessivo, così come quello dei suoi punti di forza, rimane sostanzialmente stabile, diversamente da molte città del benchmark (e non) che avanzano e guadagnano terreno.

Alla percezione e popolarità di una città va affiancata la misurazione sistematica della capacità di attrarre e trattenere risorse preziose quali imprese, investimenti, persone e talenti, essenziali per la competitività e lo sviluppo economico-sociale di lungo termine.

La prima dimensione di attrattività sono gli investimenti diretti esteri.

Nel 2023 Milano attrae 49 nuove multinazionali estere, in calo del -31,9% dal picco del 2022, **interrompendo così il trend di forte crescita** degli ultimi anni e tornando sul livello **minimo dal 2019**. **La contrazione riguarda tutte le aree urbane** confrontate, con una **maggiore intensità per quelle europee** e con le sole **eccezioni di Monaco** (+65,6% rispetto al 2022) e **Chicago** (+10%). Mettendo in fila i benchmark, **anche nel 2023 la meta più ambita è Londra**, con 276 progetti greenfield, **seguita da Parigi** (148 progetti) e **New York** (142). Al quarto e quinto posto si trovano Berlino (113) e Monaco (106), poi Tokyo (90), Barcellona (76) e Amsterdam (71). Il nono posto è di Milano, appunto con 49 progetti, a pari merito con San Francisco. Infine, chiude la classifica Chicago (44).

La flessione sperimentata da Milano è interamente legata alla contrazione degli investimenti esteri dell'Europa Occidentale (che arretrano ovunque, tranne che a Monaco e Chicago) e nel capoluogo lombardo scendono al 59% del totale (dal 69% nel 2022). Nel contesto di fragilità europea, per Milano è **penalizzante la minore attrattività verso le altre aree mondiali**, specialmente il Nord America dove la quota pari al 14% è la più ridotta tra i peer europei.

ATTRATTIVITÀ

Imprese estere

Visione d'insieme

Per settori, poi, Milano conferma un elevato grado di diversificazione. Inoltre, **i nuovi investimenti sono principalmente negli ambiti IT-software (22%) e nei servizi alle imprese (18%)** così come per gli altri peer, mentre risultano distintive le elevate **concentrazioni nell'immobiliare e nella moda** (con quote del 10% in entrambi i settori). In questa polisettorialità si evidenzia, tuttavia, la **scarsa rappresentatività di alcune filiere di punta** del territorio, come ad esempio il Life Science e la meccatronica.

La seconda direttrice di attrattività è verso gli studenti universitari.

Nell'anno accademico 2022/23, **a Milano gli iscritti sono 232 mila, in calo di un lieve -0,4%** rispetto al periodo precedente. Allo stesso modo, si registrano flessioni ad Amsterdam, Monaco, Berlino e San Francisco.

L'andamento negativo è determinato da una **contrazione nella componente nazionale**, con 7 aree urbane del benchmark che registrano contrazioni comprese tra il -6,1% di San Francisco e il **-1,1% di Milano** (dove gli studenti italiani si riducono da 217 a 215 mila) e Monaco. Al contempo, quasi tutte le città di confronto vedono una maggiore apertura verso l'estero, con le uniche eccezioni di Barcellona e Tokyo. **Gli studenti internazionali a Milano crescono del +9,6%** (da 16 a 17 mila), il quarto incremento più marcato dopo Londra, Chicago e New York, le quali tuttavia beneficiano dell'essere anglofone. In termini di incidenza, **la progressione di Milano risulta tuttavia ben più lenta delle altre metropoli: la quota di universitari internazionali raggiunge il 7,4%** nel 2022/23, superando Barcellona (6,9%), ma rimane **meno della metà della incidenza a San Francisco (15,9%) e Amsterdam (18,5%)**, circa **un terzo di Monaco (20,8%), Berlino (20,5%) e Chicago (23,2%)**, addirittura circa **un quinto di Londra (38,6%) e New York (40,9%)**.

Infine, come terzo indicatore di attrattività si analizzano i flussi turistici.

Il 2023 è un anno positivo in termini di visitatori che continuano ad aumentare in tutte le città benchmark: Milano, in particolare, segna l'incremento annuo più marcato, pari a **+24,2%**, e conta **7,6 milioni di arrivi** secondo le statistiche ufficiali. I dati della Questura di Milano riferiscono per la città metropolitana un dato di arrivi più elevato che fotografa con più precisione gli alloggi privati in locazione ad uso turistico: secondo questa fonte alternativa, i turisti nel 2023 sono superiori al pre pandemia, ma il posizionamento relativo di Milano rispetto ai peer si mantiene invariato.

Studenti

Turisti

Visione d'insieme

Tornando ai dati delle statistiche ufficiali che permettono la comparazione internazionale, **nessuna città del confronto colma il divario con il 2019**: solo Parigi si avvicina al livello di turisti del pre-pandemia (-0,5%), mentre il capoluogo lombardo rimane distante del -5,3%.

Sempre nel confronto con il pre-Covid, Milano sperimenta una rafforzata attrattività verso i Paesi esteri ma una più debole progressione sul piano nazionale. Da una parte, gli **arrivi internazionali**, in continua espansione dal 2021, **raggiungono i 4,7 milioni nel 2023, superando quelli del 2019 del +3,0%**; dall'altra, **la componente domestica, pur salendo a 2,9 milioni di visitatori, rimane ancora sotto al 2019 del -16,1%**. La crescita del numero di turisti è stimata proseguire anche nel 2024 per tutte le città benchmark e nel quadro previsivo più favorevole Milano conterebbe 8 milioni di arrivi, il +5,2% rispetto al 2023.

Questa seconda angolazione sull'attrattività permette di aggiungere sfumature al quadro di Milano. In positivo, emergono l'incremento continuo dei flussi turistici e la crescente apertura internazionale di Milano in termini di studenti universitari, quest'ultima tuttavia accompagnata dall'ombra del ritmo più lento rispetto ai peer e del calo delle iscrizioni sul fronte nazionale. All'opposto, si contraggono vistosamente gli investimenti diretti esteri, sui minimi dal 2019 per Milano, ma comunque in flessione nella quasi totalità delle città comparate.

La capacità di diventare meta di nuove risorse unita all'abilità di mettere a frutto le esistenti sono tra i fattori alla base dei risultati economici di una città, così come, in senso inverso, la capacità di generare ricchezza e lavoro di un'area urbana influisce sulla sua attrattività. Come ultimo punto di analisi, è dunque importante monitorare la performance economica dei territori.

Il 2023 è un anno ancora connotato da instabilità e incertezza e rispetto al biennio 2021-2022 di recupero e rilancio post-pandemico, **la crescita rallenta decisamente in tutte le città benchmark**. L'espansione del PIL rimane, comunque, sostenuta a Barcellona (+2,8% annuo) e Amsterdam (+2,2%), meno a Berlino (+1,6%) e Milano (+1,4%), con New York, Monaco e Parigi che si portano sotto al +1%.

Nel confronto con il pre-pandemia, tutte le città si attestano su livelli di ricchezza prodotta maggiori rispetto al 2019, eccetto Parigi che soffre ancora di una distanza del -2,6%. Tra i peer, **il quadro è molto variegato nei tempi e nell'intensità della progressione**, con **Milano che rimane la più performante e, grazie a una ripartenza veloce e robusta nel biennio precedente, a fine 2023 registra un valore aggiunto sopra al pre-Covid del +8,7%**. Notevoli sono anche i risultati di Amsterdam (+8,1%) e Berlino (+6,9%), a metà si trovano New York (+4,4%) e Monaco (+2,2%) e, all'estremo inferiore, Barcellona (+1,9%) e Londra (+0,1%).

PERFORMANCE
ECONOMICA

PIL

Visione d'insieme

Con focus sul capoluogo lombardo, la crescita di valore aggiunto del +1,4% annuo nel 2023 sintetizza andamenti differenti tra le diverse parti dell'economia della città. **Il traino viene del settore servizi-commercio (+2,6% rispetto al 2022) e ancora dalle costruzioni (+1,3%),** mentre il comparto dell'**industria arretra del -4,2%**. Allungando l'orizzonte temporale al pre-pandemia, a fine scorso anno tutti i comparti superano ampiamente i livelli del 2019: +26,0% le costruzioni, +10,1% i servizi e il commercio, +8,2% l'industria (per quest'ultima incide l'accelerazione del 2021).

La diffusa tenuta economica trova riscontro sul fronte del lavoro. **Nel 2023 la disoccupazione si riduce nella maggior parte della città,** anche se sale in misura contenuta a Monaco, Londra e Berlino e, marcatamente, solo a San Francisco. **A Milano il tasso scende al 4,7%** (dal 5,4% di un anno prima), come a Londra e New York, e comparabile anche con Monaco (4,5%) e Chicago (4,2%). **Tassi molto elevati,** quasi doppi rispetto al capoluogo lombardo, **permangono a Barcellona (8,9%) e Berlino (9,1%).**

Anche il quadro economico e del lavoro è a contrasti. Il PIL di Milano registra la performance migliore nel confronto con il pre-pandemia, ma questo risultato deriva più dallo slancio nel biennio 2021-22 che dalla crescita recente nel 2023, caratterizzato da un mercato rallentamento sia rispetto al passato sia rispetto ad alcuni peer. Anche la discesa del tasso di disoccupazione sui livelli tra i più bassi del benchmark cela due significati: in positivo si osserva un mercato del lavoro dinamico, in ombra emerge un fattore da monitorare con attenzione a fronte dello squilibrio demografico atteso.

In conclusione, dal focus sul mercato immobiliare commerciale sviluppato in collaborazione con JLL emergono spunti inediti e di rilievo di confronto internazionale. La piazza di **Milano è centrale nel quadro nazionale, concentrando oltre un terzo degli investimenti effettuati dagli operatori immobiliari in Italia. Inoltre, è rilevante anche l'apertura ai capitali esteri,** tanto che a Milano nell'ultimo decennio la componente 'cross border' rappresenta in media il **55% del totale, una delle quote più elevate nel confronto europeo:** poco sopra c'è Amsterdam (58%), poi Londra (65%) e Barcellona (70%), viceversa, sotto si trovano Berlino (50%), Parigi e Monaco (37% entrambe).

Settori

Mercato del lavoro

REAL ESTATE
COMMERCIALE

Visione d'insieme

Nell'interpretare dinamiche recenti e tendenze, si evidenzia che **le città benchmark si differenziano in modo considerevole per livello dell'investimento complessivo**. Nell'ultimo decennio, in media, New York e Londra hanno attratto investimenti immobiliari rispettivamente per 32,6 e 25,4 miliardi di euro annui, seguite da Tokyo e Parigi con circa 21 miliardi di euro. In una fascia intermedia si collocano San Francisco, con 5,6 miliardi di euro, e Monaco, con 6 miliardi di euro. Più in basso troviamo Milano, i cui 3,1 miliardi la collocano sopra, sebbene di poco, ai 3 miliardi di Amsterdam e agli 1,7 miliardi di Barcellona.

I dati più aggiornati, disponibili fino alla prima metà del 2024, restituiscono il quadro di un **mercato ancora raffreddato dall'instabilità geopolitica mondiale e dagli elevati tassi di interesse**. **A Milano, inoltre, pesano le incertezze normative e procedurali** che, da un anno a questa parte, si sono tradotte in un rallentamento nella presentazione di nuove pratiche edilizie e in un congelamento di potenziali operazioni immobiliari.

Più in dettaglio, **nel primo semestre del 2024 gli investimenti real estate commerciali a Milano ammontano a quasi 600 milioni di euro, più che ad Amsterdam (400 milioni) e su livelli comparabili con Barcellona (700 milioni) e San Francisco (900 milioni)**. Su una scala dimensionale decisamente più elevata, si collocano Londra (7,5 miliardi), New York (8,8 miliardi) e Tokyo (10,2 miliardi). In questo periodo, **tutte le città peer registrano un marcato calo** rispetto alla media semestrale dell'ultimo decennio, calo che a Milano arriva al -55,6%.

Per composizione, gli **uffici** sono la **principale asset class a Milano** (68% del totale), Tokyo (58%) e Londra (41%), mentre ricoprono quote molto ridotte ad Amsterdam (12%) e Chicago (14%). Invece, il Living è rilevante a San Francisco (60%), Amsterdam (45%), New York e Barcellona (33% entrambe); a Milano in questo periodo ha un peso residuale (4%). L'Hospitality è di particolare interesse nelle città a maggiore vocazione turistica, inclusa Milano.

Il settore uffici è interessato da importanti evoluzioni: la transizione digitale e la accresciuta incidenza del lavoro ibrido spingono le imprese a ripensare la propria domanda di spazi in termini di dimensione e di tipologia. In questo comparto, **le città europee presentano dei fondamentali solidi** come emerge, tra l'altro, dal confronto dei **tassi di sfritto, che non superano il 10%** (Milano è al 9%), mentre **sale nelle città americane** (17% a New York, 34% a San Francisco) **su cui incide un minor rientro in ufficio nel post pandemia**. Inoltre, a Milano si registra un **canone di affitto 'prime' degli uffici in crescita e tra i più elevati tra le città europee**, ad indicare una attivazione di domanda e offerta vivaci.

Settori

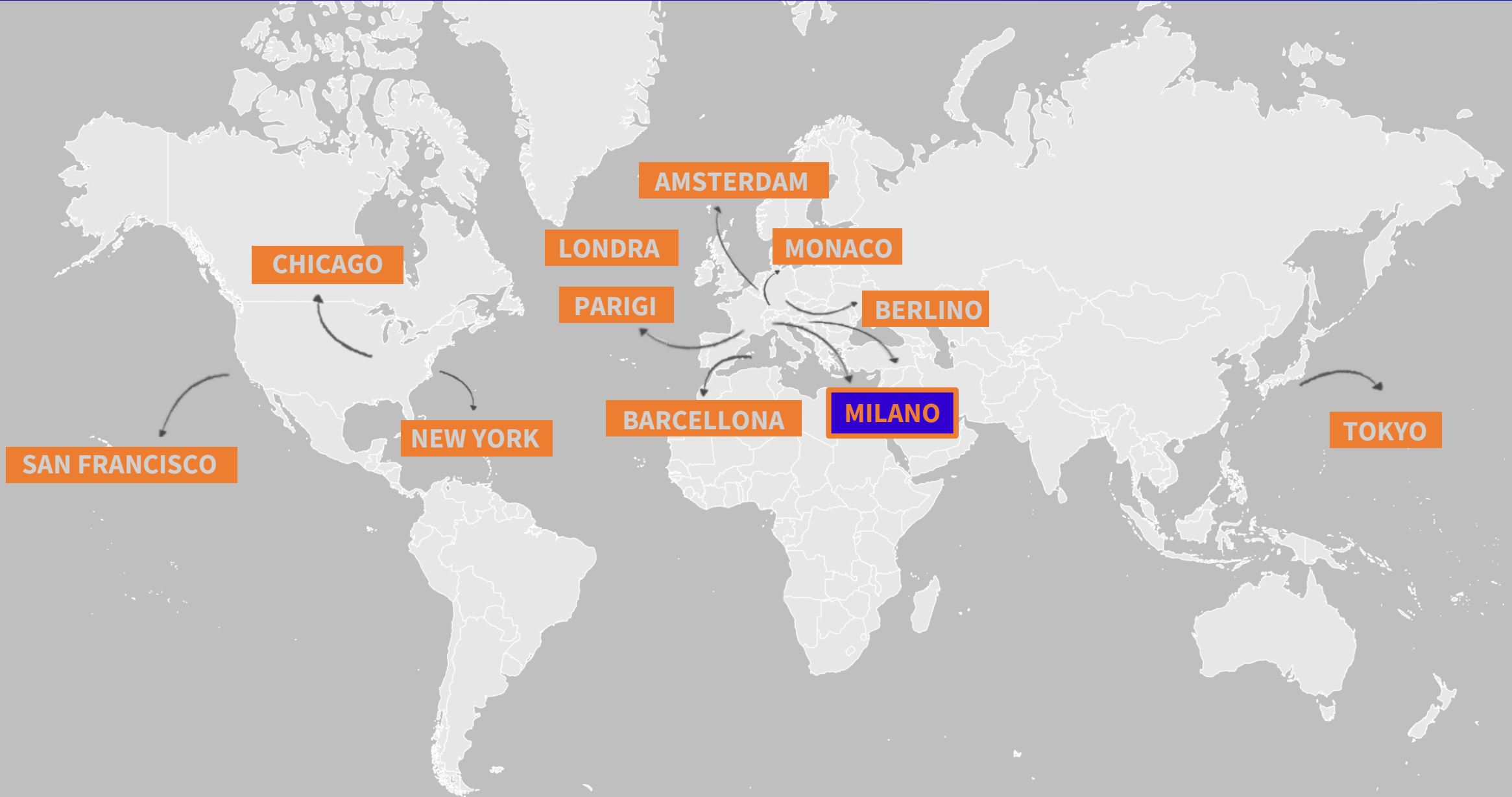
Visione d'insieme

Un secondo comparto rilevante per l'area milanese è quello degli immobili industriali e logistici, anch'essi interessati da una profonda riorganizzazione dei modelli di produzione e commercio delle merci. In questo ambito, **la grande Milano registra un assorbimento da parte degli operatori nettamente superiore a tutti gli altri territori** (oltre 350 mila mq nel primo semestre 2024), ma il confronto evidenzia anche una minore maturità del mercato locale.

Il mercato immobiliare di Milano è centrale nel quadro nazionale, concentrando oltre un terzo degli investimenti effettuati dagli operatori in Italia ed evidenzia anche una rilevante apertura ai capitali esteri. Tuttavia, il mercato commerciale della città è molto contenuto nei livelli rispetto ai benchmark e risulta comparabile in valore solo ad Amsterdam e Barcellona.

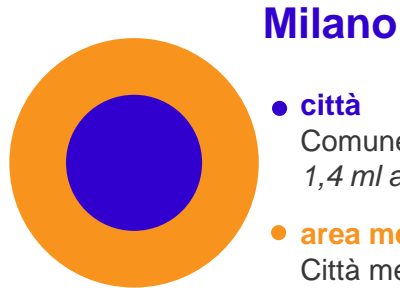
Per quanto attiene le dinamiche degli investimenti, la piazza milanese è raffreddata dall'instabilità geo-politica mondiale e dagli elevati tassi di interesse, in linea con quanto si osserva per i benchmark. A Milano, inoltre, pesano le incertezze normative e procedurali emerse da un anno a questa parte. In questo contesto, il recente ciclo di riduzione dei tassi potrà contribuire ad incoraggiare il ritorno degli investimenti, anche se le aspettative su un minore costo del debito futuro, potrebbero ritardare alcune operazioni.

Città benchmark

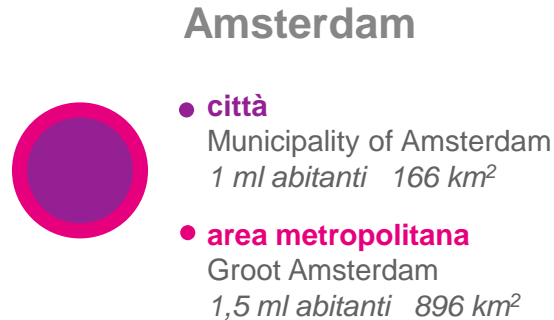


Confini territoriali

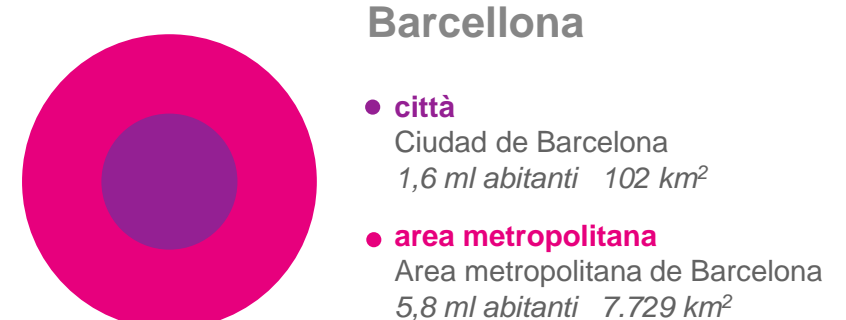
Le analisi del report si sviluppano su più livelli territoriali, confrontabili tra loro e definiti in funzione del fenomeno analizzato. Di seguito riportiamo per ogni città i confini considerati, con la rispettiva popolazione e superficie territoriale.



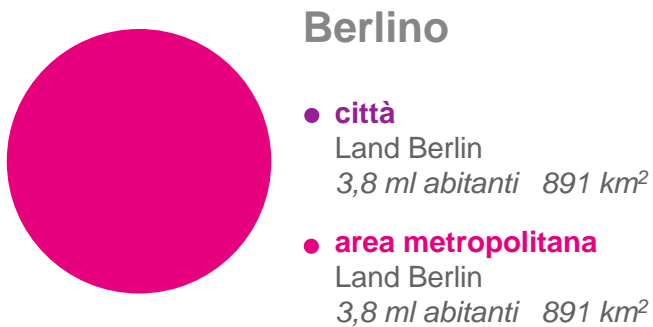
- **città**
Comune di Milano
1,4 ml abitanti 182 km²
- **area metropolitana**
Città metropolitana di Milano
3,2 ml abitanti 1.576 km²



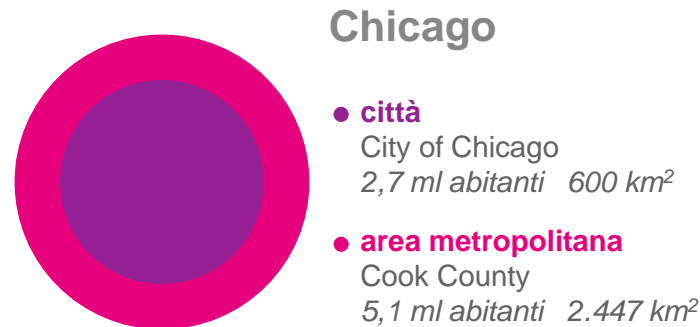
- **città**
Municipality of Amsterdam
1 ml abitanti 166 km²
- **area metropolitana**
Groot Amsterdam
1,5 ml abitanti 896 km²



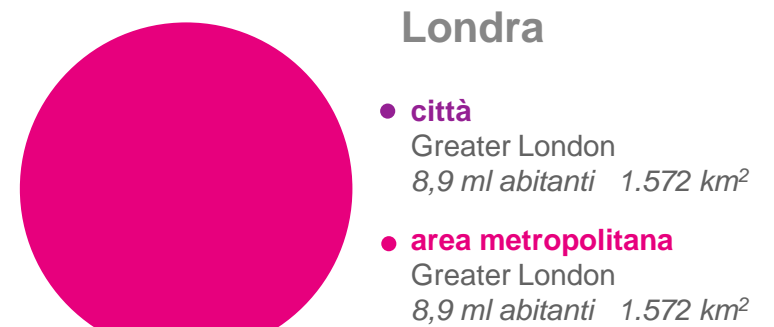
- **città**
Ciudad de Barcelona
1,6 ml abitanti 102 km²
- **area metropolitana**
Area metropolitana de Barcelona
5,8 ml abitanti 7.729 km²



- **città**
Land Berlin
3,8 ml abitanti 891 km²
- **area metropolitana**
Land Berlin
3,8 ml abitanti 891 km²

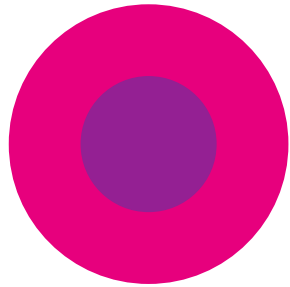


- **città**
City of Chicago
2,7 ml abitanti 600 km²
- **area metropolitana**
Cook County
5,1 ml abitanti 2.447 km²



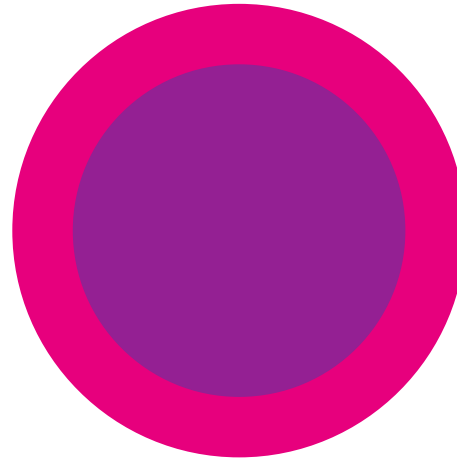
- **città**
Greater London
8,9 ml abitanti 1.572 km²
- **area metropolitana**
Greater London
8,9 ml abitanti 1.572 km²

Confini territoriali



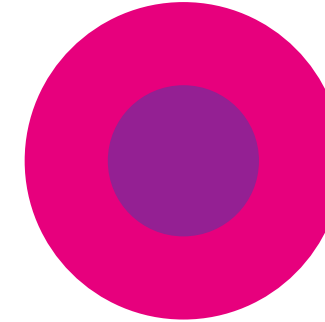
Monaco

- **città**
München Kreisfreie Stadt
1,9 ml abitanti 311 km²
- **area metropolitana**
Oberbayern
4,8 ml abitanti 17.528 km²



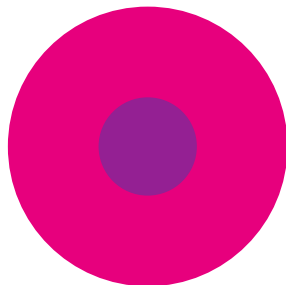
New York

- **città**
New York City
8,1 ml abitanti 784 km²
- **area metropolitana**
New York-Jersey City-White
Plains Metropolitan Area
11,9 ml abitanti 4.144 km²



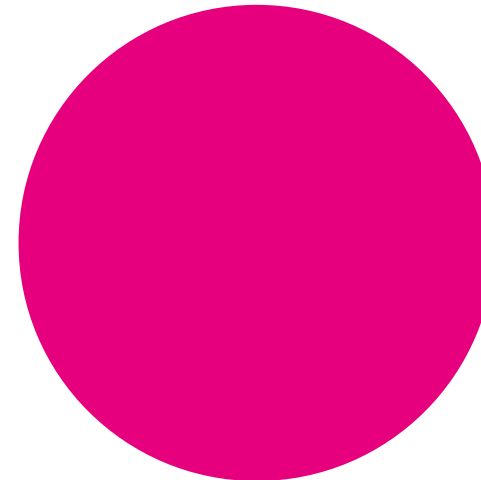
Parigi

- **città**
ville de Paris
2,1 ml abitanti 105 km²
- **area metropolitana**
Métropole du Grand Paris
7,2 ml abitanti 814 km²



San Francisco

- **città**
San Francisco County
0,9 ml abitanti 121 km²
- **area metropolitana**
San Francisco-Oakland-Hayward
Metropolitan Area
4,6 ml abitanti 6.398 km²



Tokyo

- **città**
Tokyo Metropolis
14,1 ml abitanti 2.194 km²
- **area metropolitana**
Tokyo Metropolis
14,1 ml abitanti 2.194 km²

Percezione

**RISONANZA, POSIZIONAMENTO,
POPOLARITÀ**

I luoghi sono definiti da più caratteristiche che si intrecciano. Le metropoli, in particolare, data la loro natura complessa e in continua evoluzione, sono descritte sulla base di numerosi elementi, che se intersecati correttamente si rendono complementari l'uno con l'altro. Questi elementi possono essere suddivisi tra connotazioni quantificabili e misurabili, che forniscono una descrizione della città 'in numeri oggettivi', e percezioni, che danno una lettura del luogo così come appare e si racconta esternamente.

Per questo motivo, l'analisi di Milano e delle città globali parte dalla misurazione attraverso le lenti dei ranking internazionali, che per loro natura sono un mix tra variabili oggettive, quali numeri e statistiche, e soggettive, dalla scelta stessa degli indicatori considerati all'utilizzo di risposte da indagini qualitative. In particolare, nella presente edizione si considerano **33 classifiche**, selezionate per la loro validità metodologica e notorietà, che confrontano complessivamente **749 città del mondo**.

Innanzitutto, è di rilievo misurare quanto una città susciti interesse verso gli osservatori esterni e a tal fine si fornisce una misura di 'risonanza', vale a dire la frequenza con cui un'area urbana compare nelle classifiche internazionali: più la città è citata, maggiore è l'attenzione che le viene riservata. Un primo elemento da evidenziare è che, anche quest'anno, **Milano e le 10 città benchmark si confermano tra le 25 più attenzionate nel mondo**, con **Londra, New York e Parigi ai vertici** grazie alla presenza in tutte le classifiche considerate.

Nello specifico, **Milano risuona nell'82% dei 33 ranking considerati**, posizionandosi **25esima tra le 749 città analizzate: perde, tuttavia, 4 posizioni rispetto allo scorso anno. Tra i benchmark di questo studio si conferma all'ultimo posto, a pari merito con Barcellona**, che registra un ancor più marcato arretramento (-10 posizioni nell'ultimo anno). Le variazioni di posizionamento più rilevanti interessano, in positivo, Berlino e Monaco (entrambe le tedesche guadagnano +5 posizioni in un anno e salgono rispettivamente al sesto e al decimo posto) e, in negativo, San Francisco (-6 posizioni).

Pur confermandosi nella cerchia ristretta delle maggiori città globali, l'arretramento della notorietà di Milano, così come le variazioni degli altri territori, sono spiegate anche da un **movimento verso l'alto di città quali, ad esempio, Beijing, Dublino, Melbourne, Vancouver, nonché Roma (che sorpassa Milano e per risonanza nei ranking è 20esima su 749 aree globali)**.

PERCEZIONE
NEI RANKING
INTERNAZIONALI

RISONANZA

Dopo aver misurato quanto un centro urbano riesca a entrare nei radar degli osservatori esterni, in altre parole 'quanto se ne parla', è utile indagare come questi ultimi lo percepiscono, ossia 'come se ne parla'. Si misura, quindi, il **posizionamento**, ossia la valutazione finale in termini comparati, sintetizzata dalla posizione media nelle classifiche.

Milano figura 107esima su 749 città mondiali per posizionamento medio nei ranking, anche in questo caso **ultima tra i benchmark**. È **stabile rispetto allo scorso anno** nel confronto sul campione chiuso dei ranking presenti in entrambe le ultime due edizioni del report. Tra i peer, rimangono sostanzialmente invariate per posizionamento medio anche Barcellona (87esima) e Berlino (72esima, -1 posizione), mentre scende con evidenza Amsterdam (62esima, -17). Al contrario, **avanzano Tokyo** (38esima, +5), **Londra** (58esima, +8), **New York** (66esima, +2), **Parigi** (66esima, +5), **Monaco** (69esima, +6), **San Francisco** (70esima, +7) e **Chicago** (77esima, +4).

Rispetto all'anno scorso, questi movimenti portano a un **ampliamento della distanza interna nel panel dei benchmark: la città con il posizionamento medio più alto è 38esima (Tokyo), quella con il più basso è 107esima (appunto, Milano)**.

Il posizionamento medio complessivo può poi essere scomposto sulla base degli ambiti di performance misurati dai 33 ranking selezionati, permettendo così di comprendere quali aspetti vengano percepiti come più solidi e quali come vulnerabilità. La percezione delle città viene dunque analizzata lungo otto dimensioni: i) centralità delle reti globali e vocazione per il business, ii) ecosistema innovazione, iii) attrattività verso i talenti, iv) meta turistica e per eventi sportivi, v) attenzione al green e city smartness, vi) costo e qualità della vita, vii) mobilità e traffico e viii) visione pluridimensionale.

Milano emerge anche quest'anno in qualità di meta turistica e per eventi sportivi, dove si colloca mediamente 13esima rispetto alle 749 città analizzate in totale, **posizione invariata rispetto alla precedente edizione**, a pari merito con Monaco e sesta tra i benchmark. Inoltre, **Milano si conferma ben percepita come città inserita nelle reti globali e place for business** (27esima), così come **secondo una visione pluridimensionale** (54esima): rimane **però sostanzialmente ferma e in fondo alla classifica dei peer in entrambi gli aspetti**, con tuttavia nel primo caso uno stacco dal resto del gruppo assai limitato, trovandosi solo di poco distante da Monaco (25esima) e Berlino (26esima). Tra i suoi punti di forza, **Milano avanza, invece, nella categoria dell'ecosistema innovazione**, dove raggiunge il 44esimo posto, **pur attestandosi anche in questo caso in fondo alla classifica delle città peer**; tra queste, circa sullo stesso livello del capoluogo lombardo, troviamo Barcellona (41esima).

Percezione

Ad eccezione dell'innovazione, gli ambiti in cui Milano è ben posizionata non registrano, quindi, variazioni di percezione nell'ultimo anno, a indicare, da un lato, il **consolidamento del positivo risultato già conseguito**, dall'altro, la necessità di porre **attenzione a non 'perdere terreno' rispetto ad altre metropoli** che avanzano e migliorano.

Più differenziata è invece l'evoluzione negli ambiti che costituiscono un elemento di debolezza del capoluogo lombardo. Le **maggiori vulnerabilità rimangono costo-qualità della vita e mobilità**, dove Milano si colloca rispettivamente 151esima e 446esima. I ranking internazionali rilevano comunque un miglioramento della percezione di questi fattori rispetto allo scorso anno e va sottolineato come tali aspetti risultino essere i più critici non solo per Milano ma anche per tutte le città in analisi, per via della loro natura di centri metropolitani. Pressoché **invariato** è il **posizionamento medio** nelle classifiche che misurano l'attenzione alle **tematiche green e smart** (Milano 95esima), mentre emerge un **segnale d'allarme sul fronte hub talenti** (59esima), unica dimensione sulle otto complessive a sperimentare un chiaro arretramento (era 56esima nella scorsa edizione).

I ranking internazionali forniscono, in sintesi, una misurazione di quanto e di come una città è percepita da osservatori esterni selezionati, quali istituzioni, associazioni, think tank e società di consulenza. Questi attori, per quanto le variabili possano tendere all'oggettività e le metodologie alla validità scientifica, non rappresentano tuttavia quanto un'area urbana sia d'interesse per la collettività, informazione che invece può essere tratta da un indicatore diretto e, per certi versi, universale quale il numero di ricerche su Google. Questo tipo di analisi permette, inoltre, di tracciare le variazioni di popolarità più 'dinamiche', legate a eventi particolari favorevoli o avversi ad alto impatto.

In termini di ricerche sul web, nel 2023 le città benchmark non hanno ancora recuperato i livelli del 2019, a eccezione di Tokyo, che consolida e supera la popolarità data dalle Olimpiadi 2021, registrando un incremento di circa una volta e mezzo sul pre-Covid. **Milano è ottava tra i peer, in discesa dalla sesta posizione che ricopriva prima del pandemia**, pressoché allineata a Barcellona per livello, **ma con un trend di recupero di popolarità rispetto al pre pandemia tra i più dinamici**: dopo Parigi (-11,3% in media nel 2023 sul 2019) e Barcellona (-16,7%), Milano è la terza città con il divario di ricerche minore (-20,2%). **Ai vertici per popolarità si confermano New York, Londra e Parigi.**

**POPOLARITÀ
NELLE RICERCHE
GOOGLE**

Percezione

Dall'analisi più granulare delle ricerche effettuate sul web per categorie, nel 2023 si evidenzia come **Milano**, rispetto all'indice complessivo di popolarità secondo cui appunto è ottava rispetto alle undici città benchmark, **guadagna posizioni nelle tematiche 'Business & Industrial'**, dove sale al 4° posto, e **'Shopping'**, dove si attesta al 6°. Una ulteriore evidenza della vocazione del capoluogo lombardo come 'place for business' e della notorietà internazionale in qualità di capitale della moda, del design e del lusso.

Infine, più di recente, **nel primo semestre 2024 crescono le web searches complessive per quasi tutte le città benchmark**. Gli incrementi maggiori interessano Monaco (+10,4%), Tokyo (+7,3%) e New York (+7,0%). Milano viaggia alla stessa velocità di Barcellona, rispettivamente con un +2,7% e +2,6% di ricerche sul web, a conferma che, in termini di popolarità, le due città si muovono su traiettorie assai ravvicinate.

Risonanza e posizionamento nei ranking globali

The background features a solid blue color with decorative elements. In the top right and bottom left corners, there are curved lines in red and blue. Additionally, there are two red L-shaped brackets: one in the top right quadrant and one in the bottom left quadrant, framing the central text.

Ranking internazionali considerati

I 33 ranking considerati misurano 749 città lungo otto dimensioni complementari.

Nodo nelle reti globali e Place for business

- 1.The World according to GaWC
- 2.Global Power City Index (Mori)
- 3.The Global Financial Centres Index (China Development Institute)
- 4.Emerging Trends in Real Estate Europe (PwC)
- 5.fDi Global Cities of the Future (Financial Times)
- 6.Global Data Center Market Comparison (C&W)

Ecosistema innovazione

- 7.Innovation Cities Index (2thinknow)
8. Top100 Science&Tech Clusters (WIPO)
9. Innovation Geographies (JLL)
- 10.The Global Startup Ecosystem Report (Startup Genome)

Hub talenti

- 11.Best Student Cities (QS)
- 12.Global Talent Competitiveness Index (INSEAD)
- 13.The Best & Worst Cities for Expats (Internations)
14. Innovation Geographies – Talent concentration (JLL)

Meta turistica e per eventi sportivi

- 15.Top100 City Destinations Index (Euromonitor)
- 16.Ranking of Sports Cities (BCW)

Attenzione a green e city smartness

- 17.Smart City Index (IMD)
- 18.Climate Emergency (GaWC)
- 19.The Global Green Finance Index (Longfinance)
- 20.Sustainable Cities Index (Arcadis)

Costo e qualità della vita

- 21.Global 150 Cities Index for Lifestyle (Airinc)
- 22.Quality of Living Index (Numbeo)
- 23.Cost of Living City Ranking (Mercer)
- 24.Cost of Living Index (Expatisan)

Mobilità e traffico

25. Global Traffic Scorecard (Inrix)
- 26.TomTom Traffic Index
- 27.Urban Mobility Readiness Index (Oliver Wyman)

Visione pluridimensionale

- 28.Best Cities (TimeOut)
- 29.Cities of Choice (BCG)
- 30.Cities in Motion (IESE)
- 31.Global Cities Report (Kearney)
32. World's Best Cities (Resonance)
- 33.Global Cities Index (Oxford Economics)

Risonanza nel ranking internazionali

Milano risuona nell'82% dei 33 ranking considerati, posizionandosi 25esima tra le 749 città misurate e ancora ultima nel benchmark (perdendo 4 posizioni rispetto al 2023), a pari merito con Barcellona (-10 posizioni). Come nelle edizioni passate, Londra, New York e Parigi detengono i primi posti con una frequenza del 100%, mentre le variazioni di posizionamento più rilevanti interessano, in positivo, Berlino e Monaco (entrambe le tedesche guadagnano 5 posizioni).

Risonanza













	Risonanza 2024 percentuale di presenza nei ranking	Posizione relativa in base alla risonanza 2024	Variazione rispetto al 2023
Londra	100%	1°	≡
New York	100%	1°	≡
Parigi	100%	1°	≡
Tokyo	97%	5°	↗ (+2 pos.)
Amsterdam	94%	6°	↘ (-1 pos.)
Berlino	94%	6°	↗ (+5 pos.)
Monaco	91%	10°	↗ (+5 pos.)
Chicago	91%	10°	↗ (+3 pos.)
San Francisco	88%	15°	↘ (-6 pos.)
Barcellona	82%	25°	↘ (-10 pos.)
Milano	82%	25°	↘ (-4 pos.)

Nota: la risonanza è la % di classifiche in cui è presente la città sul totale delle 33 considerate. Il confronto con il 2023 è fatto sul campione aperto dei ranking analizzati per fotografare l'ampiamiento (o il restringimento) della risonanza nel tempo.
Fonte: Centro Studi Assolombarda su 33 ranking internazionali

Posizionamento medio nei ranking internazionali

Per posizionamento nella media delle classifiche considerate Milano si colloca 107esima, mantenendosi invariata rispetto all'anno precedente e confermandosi ultima tra i peer. Tra le altre città benchmark, rimangono stabili anche Barcellona e Berlino (che segna un arretramento di solo un posto), scende con evidenza Amsterdam e avanzano Tokyo, Londra, New York, Parigi, Monaco, San Francisco e Chicago.

Posizionamento medio

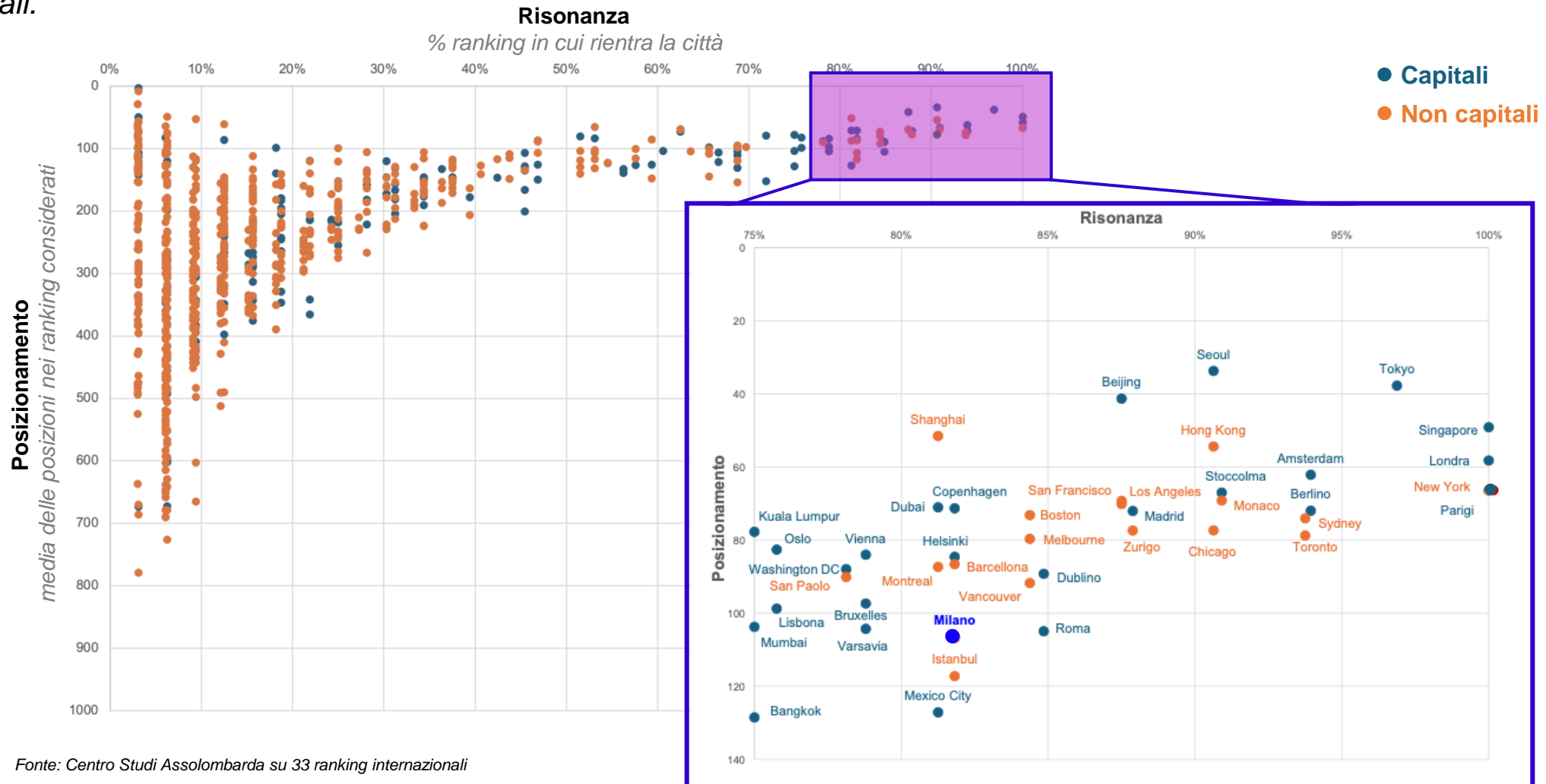
	Posizionamento medio 2024	Variazione rispetto al 2023
Tokyo	38°	 (+5 pos.)
Londra	58°	 (+8 pos.)
Amsterdam	62°	 (-17 pos.)
New York	66°	 (+2 pos.)
Parigi	66°	 (+5 pos.)
Monaco	69°	 (+6 pos.)
San Francisco	70°	 (+7 pos.)
Berlino	72°	  (-1 pos.)
Chicago	77°	 (+4 pos.)
Barcellona	87°	
Milano	107°	

Nota: il posizionamento medio totale è la media dei posizionamenti nelle 33 classifiche considerate. La variazione rispetto al posizionamento 2023 è calcolata considerando il campione chiuso, composto dai 32 ranking presenti sia in questa edizione che in Your Next Milano 2023; si esclude quindi la classifica 'Global Cities Index' di Oxford Economics.

Fonte: Centro Studi Assolombarda su 33 ranking internazionali

Incroccio tra risonanza e posizionamento

Con il 25esimo posto in termini di risonanza, Milano rientra tra le 43 città (di cui 25 capitali e 18 non capitali) presenti in almeno il 75% delle 33 classifiche considerate. L'intersezione sullo stesso piano di posizionamento medio e risonanza mostra come, a parità di frequenza di apparizione nei ranking, le capitali tendono nel complesso ad avere un posizionamento più alto rispetto alle non capitali.



Fonte: Centro Studi Assolombarda su 33 ranking internazionali

Posizionamento per dimensione nei ranking internazionali

Milano emerge nuovamente in qualità di 'meta turistica e per eventi sportivi' (13esima), a pari merito con Monaco e sesta tra i benchmark, e nella dimensione 'nodo nelle reti globali & place for business' (27esima), dove è solo di poco distante dalle tedesche Monaco (25esima) e Berlino (26esima). Gli ambiti più deboli si confermano essere 'costo e qualità della vita' (151esima) e 'mobilità e traffico' (446esima); da notare, tuttavia, che questi aspetti risultano essere i più critici per quasi tutte le città in analisi.

Posizionamento medio e per dimensione

Σ	POSIZIONAMENTO MEDIO	1 Nodo nelle reti globali & Place for business	2 Ecosistema innovazione	3 Hub talenti	4 Meta turistica e per eventi sportivi	5 Attenzione a green e city smartness	6 Costo e qualità della vita	7 Mobilità e traffico	8 Visione pluridimensionale
Tokyo	38°	10°	4°	25°	6°	50°	85°	189°	14°
London	58°	3°	8°	16°	7°	7°	139°	400°	2°
Amsterdam	62°	11°	23°	16°	23°	23°	96°	381°	15°
New York	66°	8°	5°	26°	6°	26°	129°	442°	2°
Parigi	66°	10°	10°	26°	1°	25°	127°	441°	10°
Monaco	69°	25°	22°	17°	13°	35°	81°	405°	24°
San Francisco	70°	21°	5°	10°	50°	43°	101°	401°	14°
Berlino	72°	26°	22°	28°	16°	35°	95°	423°	19°
Chicago	77°	17°	21°	38°	14°	40°	119°	406°	22°
Barcellona	87°	31°	41°	45°	9°	72°	101°	380°	35°
Milano	107°	27°	44°	59°	13°	95°	151°	446°	54°

Nota: il posizionamento medio totale è la media dei posizionamenti nelle 33 classifiche considerate.
Fonte: Centro Studi Assolombarda su 33 ranking internazionali

Posizionamento di Milano per dimensione nei ranking internazionali

Scomponendo per dimensioni, rimane invariata la percezione come 'meta turistica e per eventi sportivi', così come non registrano significativi movimenti le categorie 'nodo nelle reti globali & place for business', 'attenzione a green e city smartness' e 'visione pluridimensionale'. I ranking rilevano avanzamenti in 'ecosistema innovazione', 'costo e qualità della vita' e 'mobilità e traffico'. Al contrario, arretra la percezione come 'hub talenti'.

Posizionamento di Milano medio e per dimensione - confronto con il 2023

	Your Next Milano 2024	Variazione rispetto al 2023
POSIZIONAMENTO MEDIO totale	107°	
1. <i>Nodo nelle reti globali & Place for business</i>	27°	
2. <i>Ecosistema innovazione</i>	44°	
3. <i>Hub talenti</i>	59°	
4. <i>Meta turistica e per eventi sportivi</i>	13°	
5. <i>Attenzione a green e city smartness</i>	95°	
6. <i>Costo e qualità della vita</i>	151°	
7. <i>Mobilità e traffico</i>	446°	
8. <i>Visione pluridimensionale</i>	54°	

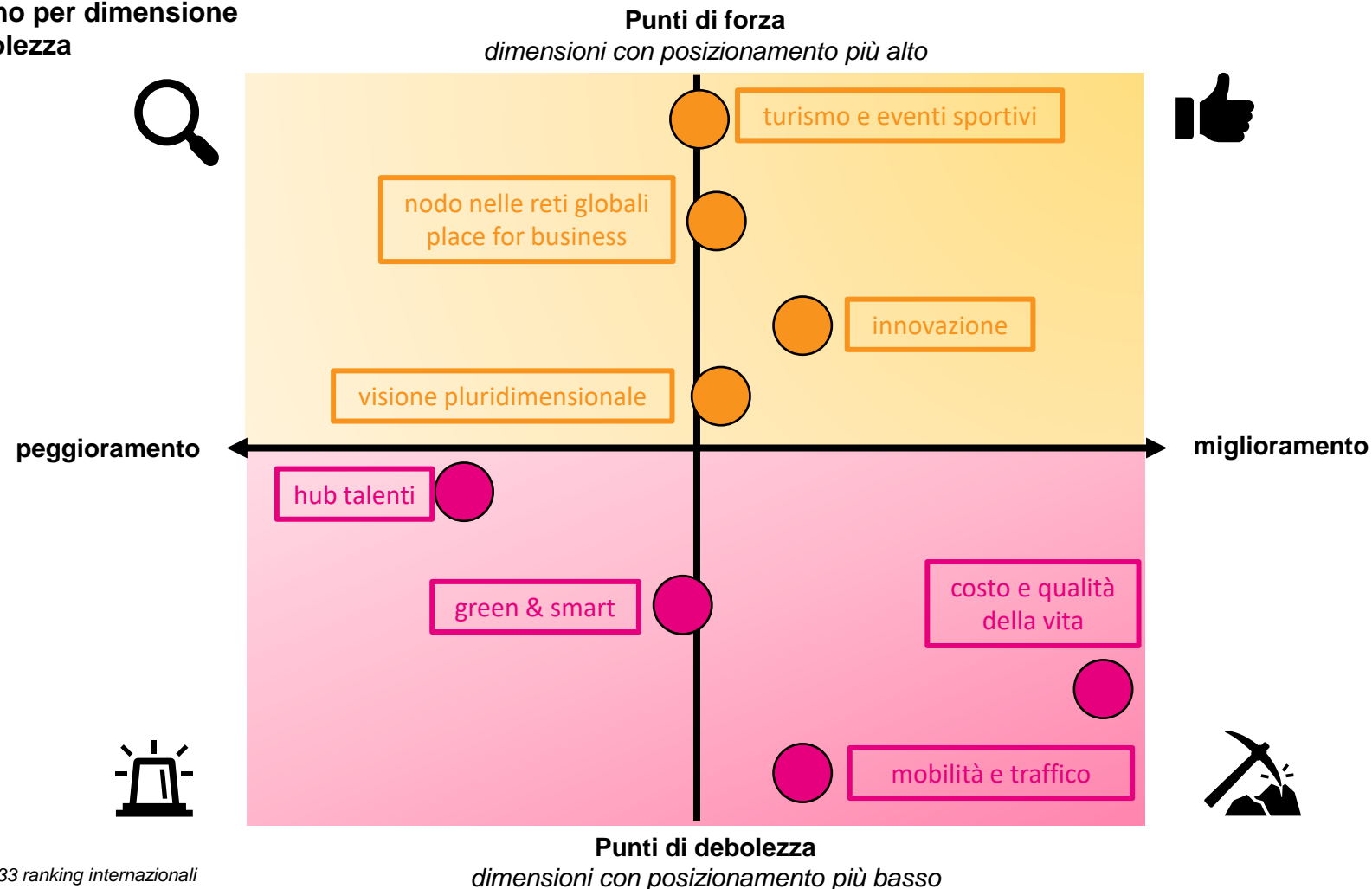
Nota: il posizionamento medio totale è la media dei posizionamenti nelle 33 classifiche considerate. Le variazioni rispetto ai posizionamenti 2023 è calcolata considerando il campione chiuso, composto dai 32 ranking presenti sia in questa edizione che in Your Next Milano 2023; si esclude quindi la classifica 'Global Cities Index' di Oxford Economics (visione pluridimensionale).

Fonte: Centro Studi Assolombarda su 33 ranking internazionali

Posizionamento di Milano per dimensione nei ranking internazionali

Gli ambiti in cui Milano si posiziona meglio registrano una stabilità, con l'eccezione dell'ecosistema innovazione che avanza. Più differenziata è invece l'evoluzione dei punti di debolezza della città: un segnale d'allarme emerge sul fronte 'hub talenti', unico ambito in deciso arretramento, mentre migliorano 'mobilità e traffico' e anche 'costo e qualità della vita'.

**Posizionamento di Milano per dimensione
- punti di forza e di debolezza**





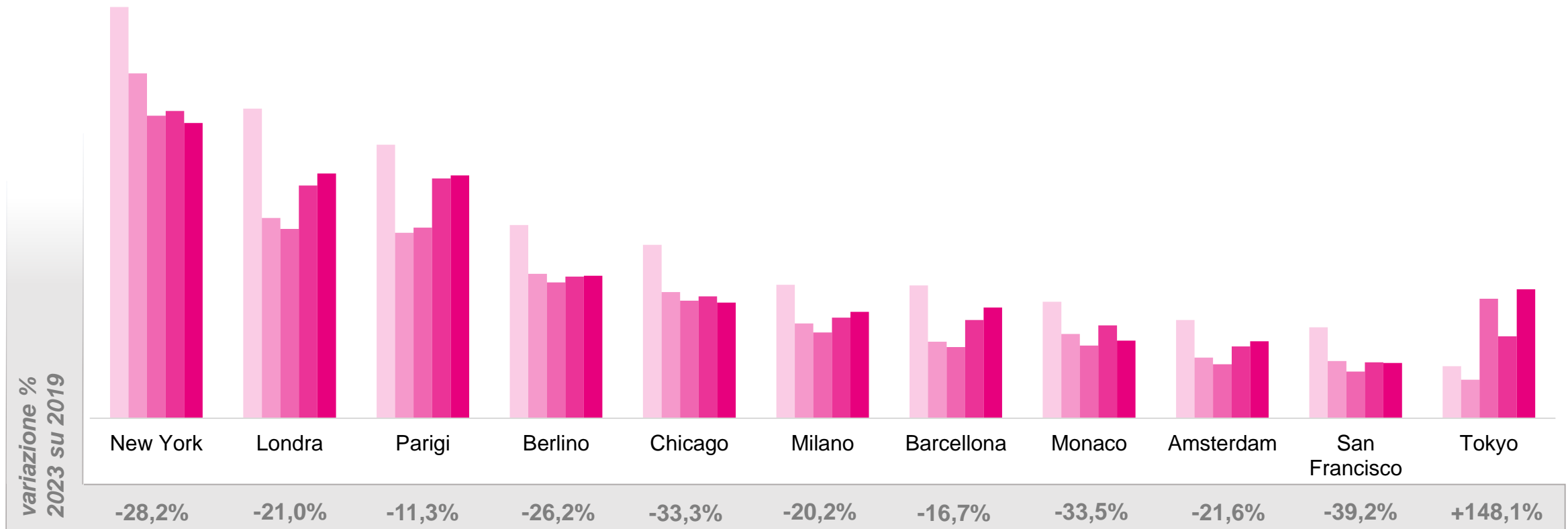
Popolarità nelle ricerche online

Popolarità nelle ricerche su Google tra il 2019 e il 2023

Il numero di ricerche web sulle città benchmark effettuate nel 2023 si confermano inferiori rispetto al pre-pandemia, a eccezione di Tokyo, che consolida ulteriormente la legacy delle Olimpiadi 2021. Dopo Parigi (-11,3% nel 2023 sul 2019) e Barcellona (-16,7%), Milano presenta il divario di ricerche minore (-20,2%). Il capoluogo lombardo è ottavo tra i peer, in linea con Barcellona.

Indice di popolarità Google Trends, totale categorie (2019 - 2023)
(indice medio annuo comparato, ordinato per valore 2019; base = 100)

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

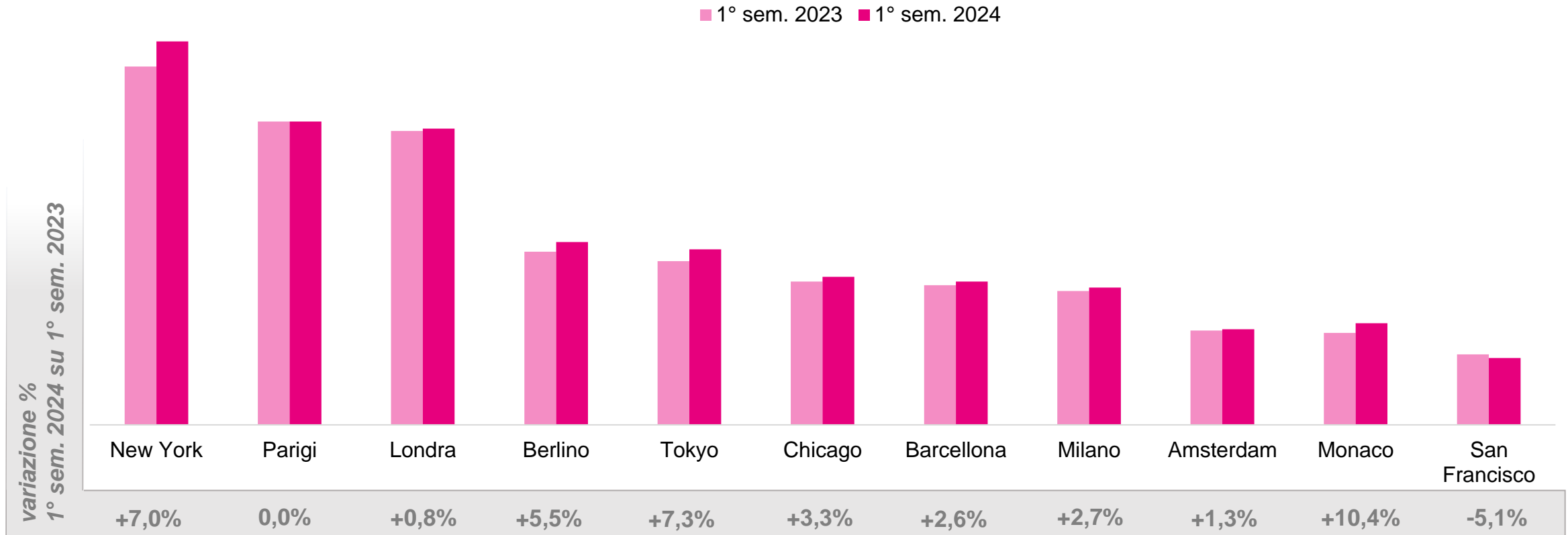


Nota: gli indici sono medie annuali degli indici mensili di ricerca su Google relativi delle città sia rispetto a loro stesse sia nel confronto con le altre città del panel nel periodo 2019-1° semestre 2024. La base uguale a 100 è posta nel mese che registra il maggior numero di ricerche tra le città selezionate e nell'intervallo temporale considerato. In questo caso, l'osservazione posta uguale a 100 si riferisce a Tokyo e nel luglio 2021, mese in cui erano in corso le XXXII Olimpiadi.
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Google Trends

Popolarità nelle ricerche su Google nel 1° semestre 2024

Nel primo semestre 2024 crescono le ricerche web per quasi tutte le città benchmark, soprattutto per Monaco, Tokyo e New York. Le ricerche su Milano avanzano del +2,7%, lo stesso ritmo di Barcellona. Parigi è stabile, San Francisco in flessione.

Indice di popolarità Google Trends, totale categorie (1° semestre 2023 - 1° semestre 2024)
(indice medio semestrale comparato; ordinato per valore del 1° semestre 2023, base = 100)



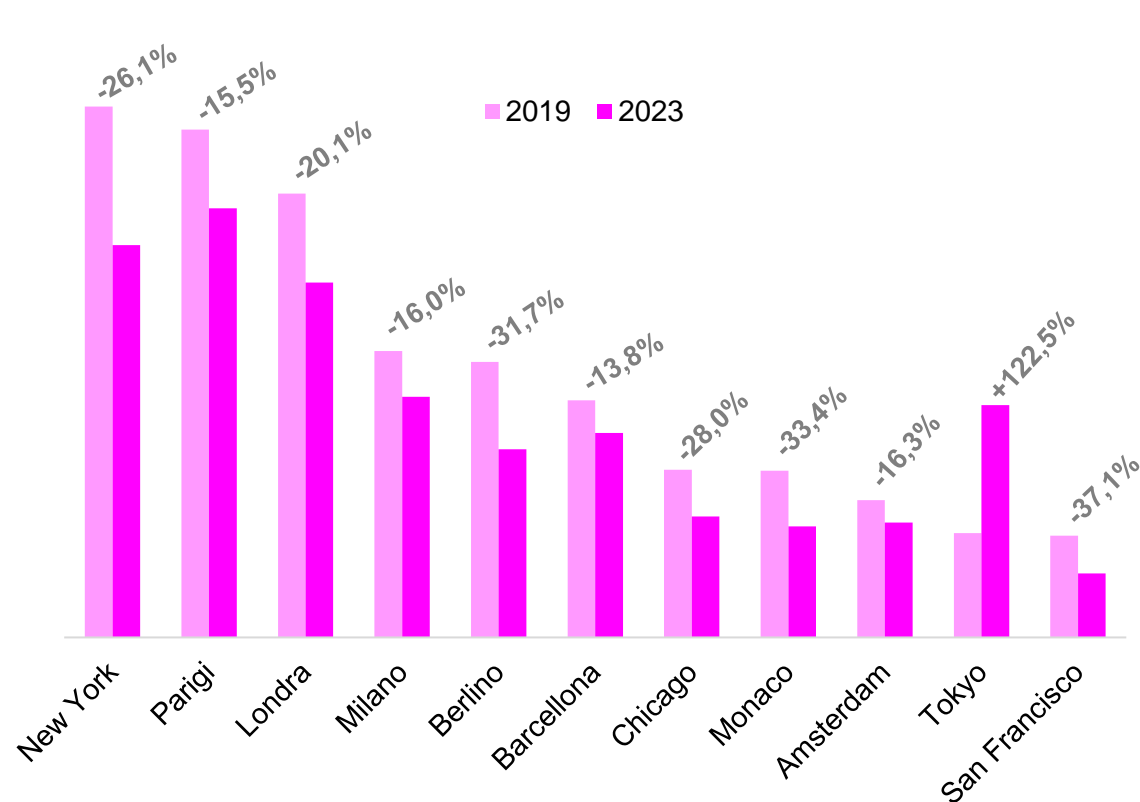
Nota: gli indici sono medie semestrali degli indici mensili di ricerca su Google relativi delle città sia rispetto a loro stesse sia nel confronto con le altre città del panel nel periodo 2019-1° semestre 2024. La base uguale a 100 è posta nel mese che registra il maggior numero di ricerche tra le città selezionate e nell'intervallo temporale considerato. In questo caso, l'osservazione posta uguale a 100 si riferisce a Tokyo e nel luglio 2021, mese in cui erano in corso le XXXII Olimpiadi.
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Google Trends

Popolarità nelle ricerche su Google per categorie

Negli ambiti 'Business & Industrial' e 'Shopping', le città più popolari si confermano New York, Parigi e Londra. Milano guadagna posizioni rispetto all'indice generale che la posiziona all'8° posto nel benchmark, data la sua natura di place for business (categoria dove sale al 4° posto) e capitale della moda e del lusso (6° posto).

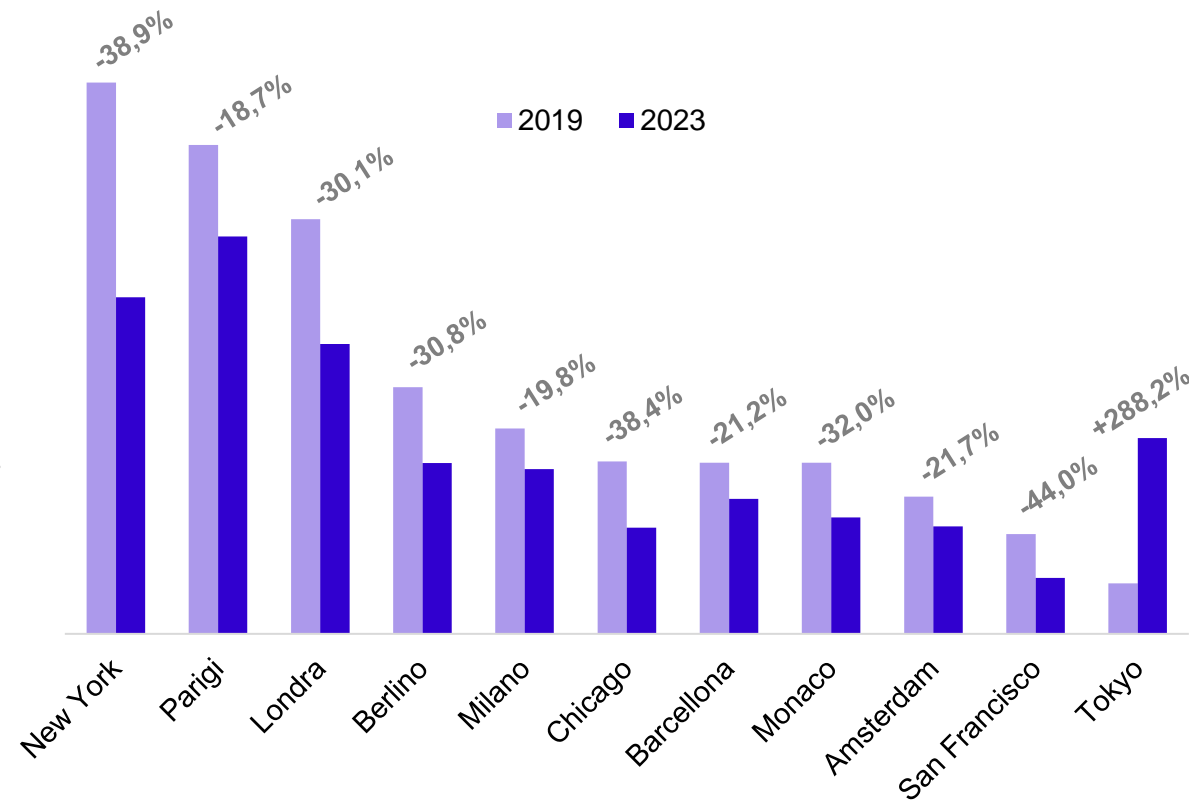
Indice di popolarità Google Trends, Business & Industrial (2019 - 2023)

(indice medio annuo comparato, ordinato per valore 2019; base = 100)



Indice di popolarità Google Trends, Shopping (2019 - 2023)

(indice medio annuo comparato, ordinato per valore 2019; base = 100)



Nota: gli indici sono medie annuali degli indici mensili di ricerca su Google relativi delle città sia rispetto a loro stesse sia nel confronto con le altre città del panel nel periodo 2019-2023. La base uguale a 100 è posta nel mese che registra il maggior numero di ricerche tra le città selezionate e nell'intervallo temporale considerato. L'osservazione posta uguale a 100 si riferisce a New York nel marzo 2020 per la categoria 'Business & Industrial' e a New York nel dicembre 2019 per la categoria 'Shopping'.

Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Google Trends

Attrattività

**IMPRESE ESTERE,
STUDENTI, TURISTI**

Il posizionamento internazionale delle città globali è ampiamente legato alla capacità di attrarre, trattenere e consolidare, persone, talenti, imprese, investimenti e capitali. A prescindere dai cicli economici, potenziare l'attrattività e lavorare sui fondamentali è, dunque, essenziale per la competitività di una città che ambisce a innalzare il proprio ruolo all'interno del network mondiale, così come per il suo sviluppo economico e territoriale di lungo termine. Sotto questo aspetto, tre sono i risultati in termini di attrattività che si approfondiscono in ottica comparata: l'attrazione di multinazionali estere, di studenti e talenti, di turisti.

La prima dimensione di attrattività approfondita è verso i capitali esteri.

Nel 2023 Milano attrae **49 nuovi investimenti esteri**, interrompendo il trend di forte crescita degli ultimi anni e tornando sul livello minimo dal 2019 (il picco toccato nel 2022 è stato di 72 progetti). Il calo si inserisce **all'interno di un contesto di debolezza che interessa, salvo rare eccezioni, tutte le città del confronto e con maggiore intensità quelle europee**. Le eccezioni sono Monaco, che nel 2023 registra un avanzamento molto significativo rispetto agli anni più magri del post Covid e rileva 106 nuovi progetti (+65,6% rispetto al 2022), e Chicago che, pur su numeri decisamente più contenuti anche per l'importanza del mercato domestico statunitense, arriva a 44 greenfield (+10%). In Europa gli arretramenti più consistenti riguardano Amsterdam (-41,8%), Berlino (-35,8%), Milano (-31,9%) e Barcellona (-27,6%), ma anche Parigi e Londra sono in calo del circa -15% annuo. Infine, in Nord-America la contrazione si riduce al -10,9% per San Francisco ed è del -18,9% per New York.

Mettendo in fila le mete privilegiate dalle multinazionali estere, quella più ambita rimane ancora Londra, con 276 investimenti greenfield attratti lo scorso anno e il trend discendente a seguito della Brexit. Scendendo lungo la classifica dei benchmark considerati, la **seconda destinazione è Parigi**, con 148 progetti, e la **terza New York**, che ne attrae 142. Seguono Berlino (113 investimenti esteri) e Monaco (106), poi Tokyo (90), Barcellona (76), Amsterdam (71). **Il nono posto è di Milano**, appunto con 49 progetti (meno di un quinto della top performer Londra), così come a San Francisco. Infine, **chiude la classifica** delle undici aree urbane a confronto, **Chicago** (44).

A livello di cluster settoriali, **Milano continua a caratterizzarsi per una attrattività polisettoriale**, coerentemente con la sua struttura economica altamente diversificata. I nuovi investimenti riguardano, soprattutto, i settori **IT-software** (22% del totale) e i **servizi alle imprese** (18%), segmenti di maggiore rilievo anche nelle altre città del benchmark. Il capoluogo lombardo si distingue tra i peer per **concentrazioni**

ATTRATTIVITÀ
VERSO LE
IMPRESE ESTERE

marcate nell'immobiliare e nella moda (con quote del 10% in entrambi gli ambiti). In questa polisettorialità si evidenzia tuttavia la scarsa rappresentatività di alcune filiere di punta del territorio, come ad esempio il Life Science e la meccatronica. Interessanti, poi, sono le geografie di provenienza degli investimenti esteri. **A Milano scendono al 59% gli investimenti attratti dall'Europa Occidentale** (erano il 69% nel 2022) e crescono al 18% quelli dall'Asia-Pacifico (erano il 10%). Tra le città europee, Milano ha la **più ridotta quota di progetti dal Nord-America** (14%). **La flessione sperimentata da Milano nel numero totale di greenfield attratti è, quindi, interamente legata alla contrazione dei nuovi progetti dell'Europa dell'ovest** (che arretrano ovunque, tranne che a Monaco e Chicago); la minor attrattività verso le altre aree mondiali, inoltre, non permette di compensare la fragilità del mercato europeo nell'anno 2023.

Il secondo asset dell'attrattività analizzato sono gli studenti universitari.

Nell'anno accademico 2022/23 **più città registrano una diminuzione del numero totale di studenti universitari**, alcune per la prima volta da anni, come è per Milano. In particolare, **nel capoluogo lombardo il numero di iscritti si attesta a 232 mila, in diminuzione di un lieve -0,4%** rispetto al periodo precedente. Allo stesso modo, si registrano cali ad Amsterdam (-0,7%), Monaco (-0,7%), Berlino (-2,3%) e San Francisco (-4,2%). Al contrario, **continuano a crescere gli studenti di Barcellona (+0,5%), Chicago (+2,0%) e Londra (+7,2%)**, in andamento positivo già dagli anni accademici precedenti, e segna un aumento anche **New York (+2,7%)**, che invece vedeva una flessione nel a.a. 2021/2022.

Le diminuzioni complessive sono determinate dalla **contrazione degli studenti nazionali**: 7 aree urbane delle 10 con dati disponibili vedono variazioni comprese tra il -6,1% di San Francisco e il **-1,1% di Milano** (in numero si riducono a 215 mila) e di Monaco; da notare che per il capoluogo lombardo si tratta della prima diminuzione sul fronte interno dall'anno accademico 2012/13.

Al contempo, **quasi tutte le città benchmark vedono una maggiore apertura estera**, con l'eccezione di Barcellona e Tokyo. Rispetto all'anno accademico 2021/22, **a Milano gli studenti internazionali crescono del +9,6%** (a 17 mila), il quarto incremento più marcato dopo Londra (+17,0%), Chicago (+15,8%) e New York (+13,1%), le quali tuttavia godono dell'addizionale beneficio dell'essere anglofone.

In termini di incidenze, a Milano la **quota** di universitari da altri Paesi **raggiunge il 7,4% nel a.a. 2022/23** dal 5,6% nel a.a. 2017/18, superando così Barcellona, che invece scende al 6,9%. **La traiettoria, positiva, è chiara, ma la progressione risulta ben più lenta delle altre metropoli**, così che l'incidenza rimane meno della metà di quella di San Francisco (15,9%) e Amsterdam (18,5%), circa un terzo di Monaco (20,8%), Berlino (20,5%) e Chicago (23,2%), addirittura circa un quinto di Londra (38,6%) e New York (40,9%).

Approfondendo la provenienza degli studenti internazionali nell'anno accademico 2022/23, si conferma **un'elevata presenza di asiatici** (il 47,6% del totale) **ed europei** (38,2%), cui segue l'incidenza degli studenti dal Nord e Sud America (10,9%) e dall'Africa (5,9%). Nel dettaglio delle 15 **nazionalità più rappresentate**, ai primi posti si trovano **Cina (14,9%), Iran (10,1%), India (9,3%) e Turchia (8,3%)**.

ATTRATTIVITÀ
VERSO GLI
STUDENTI

La terza dimensione di attrattività è quella relativa al turismo.

Secondo le statistiche ufficiali disponibili, **nel 2023** in tutte le città benchmark **continuano ad aumentare i visitatori e Milano**, in particolare, **segna l'incremento più marcato, pari a +24,2% sul 2022**. In numeri assoluti, a Milano i turisti raggiungono i 7,6 milioni, livello che però rimane inferiore ai benchmark: appena sopra c'è Amsterdam con 8,9 milioni, poi Berlino con poco più di 12, Parigi, Barcellona e Monaco nell'intorno dei 18, fino a Londra con 28 e, addirittura, New York con 62 milioni. I dati della Questura di Milano riferiscono per la città metropolitana un dato di arrivi più elevato che fotografa con più precisione gli alloggi privati in locazione ad uso turistico: considerando i dati di questa fonte alternativa, i turisti nel 2023 risultano superiori al pre pandemia, ma il posizionamento relativo di Milano rispetto ai peer si mantiene invariato.

Tornando ai **dati di turismo di fonti ufficiali**, utili alla comparazione internazionale, **rispetto al 2019 nessuna città colma il divario**: solo Parigi (-0,5%) si avvicina, mentre **Milano si ferma al -5,3%**. Disaggregando il dato per provenienza, nel confronto con il pre-Covid Milano sperimenta dinamiche differenti, con **una rafforzata attrattività verso i Paesi esteri e una più debole progressione sul piano nazionale**. Da una parte, gli **arrivi internazionali**, in continua espansione dal 2021, raggiungono i 4,7 milioni nel 2023, **superando quelli del 2019 del +3,0%**; dall'altra, la **componente domestica**, pur salendo a 2,9 milioni di visitatori, rimane ancora **sotto del -16,1%**.

L'andamento positivo del turismo è stimato proseguire anche nel 2024 per tutte le città benchmark con dati disponibili. La crescita annua potrebbe andare, nello **scenario più cauto**, dal +1,3% di Parigi al **+3,1% di Milano** e, in quello **più ottimistico**, dal +2,6% di San Francisco al +6,8% di Berlino; nel quadro previsivo più favorevole, il numero di turisti a Milano arriverebbe a 8 milioni, il **+5,2% rispetto al 2023**.

Un ulteriore indicatore di attrattività turistica sono i **passaggeri aeroportuali**. Al 2023 la maggior parte delle città benchmark ha un traffico ancora ridotto rispetto al 2019 (tra il -35,3% di Berlino e il -3,6% di Barcellona). **Milano e New York si confermano le sole ad aver recuperato e superato i livelli pre-pandemici rispettivamente del +4,5% e +2,6%**. Con focus sugli **aeroporti milanesi** di Linate, Malpensa e Orio al Serio, **gli arrivi continuano ad aumentare anche nei primi sette mesi del 2024**: l'incremento è del **+11,2%** rispetto al 2023 ed è dovuto all'**incremento degli internazionali (+15,4%)**, mentre i **nazionali** rimangono sostanzialmente **stabili (+0,4%)**.



Imprese estere

Investimenti diretti esteri 'greenfield' tra il 2017 e il 2023

Nel 2023 gli investimenti diretti esteri greenfield calano rispetto all'anno precedente in tutte le città benchmark, con una intensità maggiore in Europa. Fanno eccezione Monaco (+65,6%) e Chicago (+10,0%). Milano, con 49 nuovi progetti, flette del -31,9% dopo il record del 2022 e si attesta sul livello minimo dal 2019. In forte contrazione anche Barcellona (-27,6%), Berlino (-35,8%) e Amsterdam (-41,8%).

Investimenti diretti esteri 'greenfield' (2017 - 2023*)

(numero; scala territoriale: città)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	var % 2023 su 2022	var % 2023 su 2019
Amsterdam	97	130	125	76	106	122	71	-41,8%	-43,2%
Barcellona	72	82	98	74	101	105	76	-27,6%	-22,4%
Berlino	63	153	154	154	199	176	113	-35,8%	-26,6%
Chicago	37	55	64	32	40	40	44	+10,0%	-31,3%
Londra	406	502	443	272	267	321	276	-14,0%	-37,7%
Milano	42	40	56	48	62	72	49	-31,9%	-12,5%
Monaco	97	107	112	81	83	64	106	+65,6%	-5,4%
New York	153	189	156	109	147	175	142	-18,9%	-9,0%
Parigi	280	271	253	168	187	177	148	-16,4%	-41,5%
San Francisco	105	111	81	55	32	55	49	-10,9%	-39,5%
Tokyo	111	144	122	98	83	91	90	-1,1%	-26,2%

*dati provvisori.

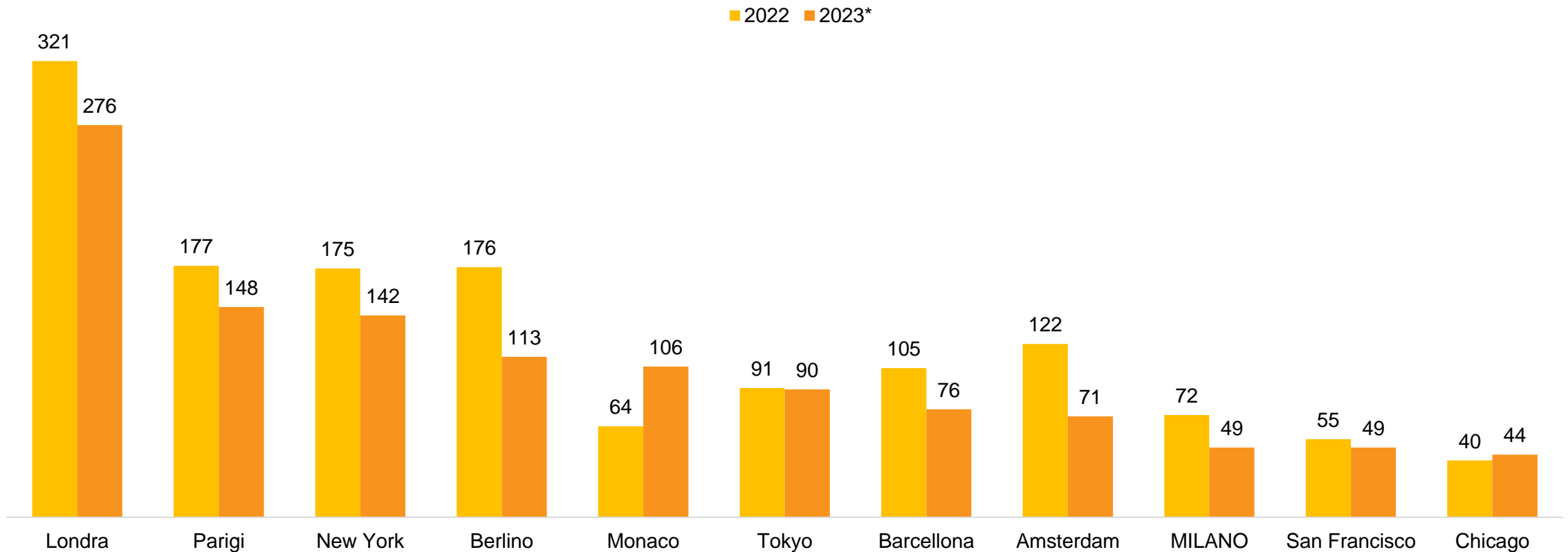
Nota: I dati di Chicago si riferiscono alla Cook County e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale della Bay Area (contee: Alameda, Contra Costa, Marin, Napa, San Francisco City, San Mateo, Santa Clara, Solano e Sonoma).

Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati fDi Markets (aggiornamento a luglio 2024)

Investimenti diretti esteri 'greenfield' nel 2022-2023

Nel 2023 rispetto al 2022 il posizionamento relativo tra le 11 città analizzate non cambia in modo sostanziale. Londra e Parigi si confermano ai vertici per intensità di investimenti esteri greenfield attratti, insieme a New York e Berlino (che invertono le posizioni). Più in movimento si segnalano Monaco che scala al quinto posto (dal nono) e Amsterdam che scende all'ottavo (dal quinto). Milano perde una posizione e indietreggia a terzultima tra i peer.

Investimenti diretti esteri 'greenfield'
(numero; scala territoriale: città)



*dati provvisori.

Nota: I dati di Chicago si riferiscono alla Cook County e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale della Bay Area (contee: Alameda, Contra Costa, Marin, Napa, San Francisco City, San Mateo, Santa Clara, Solano e Sonoma).

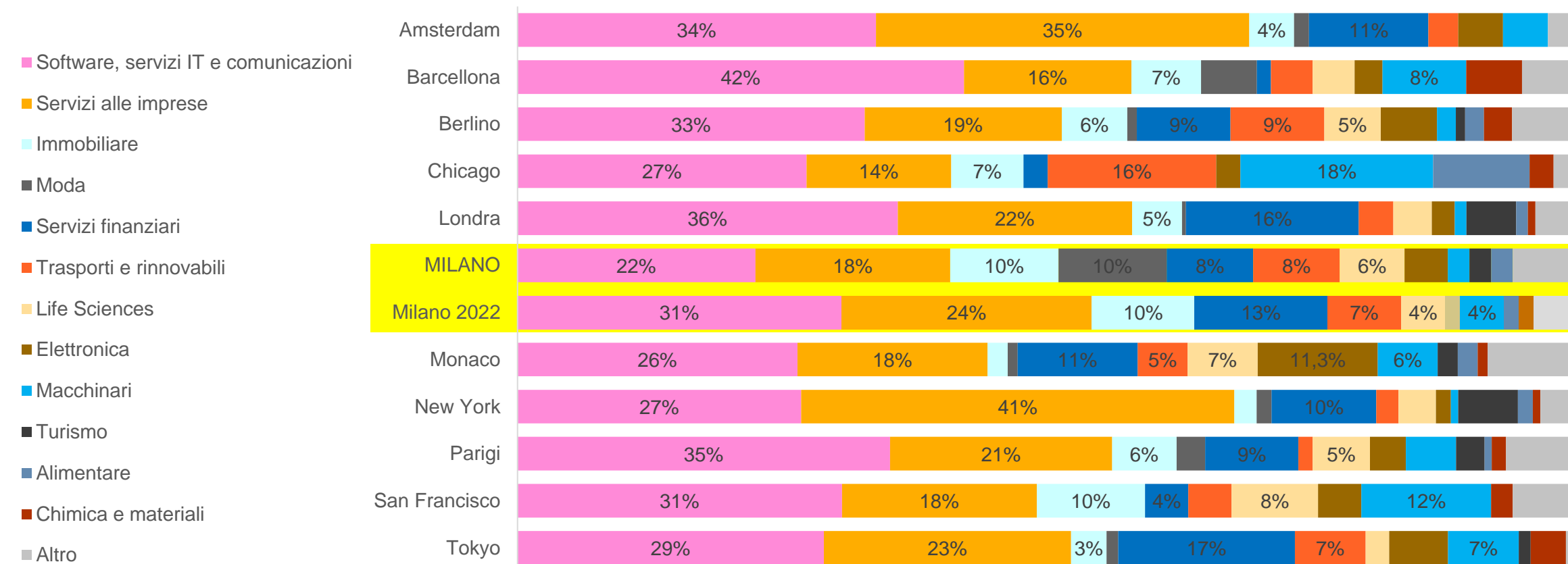
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati fDi Markets (aggiornamento a luglio 2024)

Investimenti diretti esteri 'greenfield' per settore nel 2023

Milano continua a caratterizzarsi per una attrattività polisettoriale, coerentemente con la sua struttura economica diversificata. Nel 2023 prevalgono ancora i nuovi investimenti in software-IT (22%) e servizi alle imprese (18%), settori privilegiati anche nelle altre città. Nel benchmark, Milano si distingue per concentrazioni marcate nei settori immobiliare e moda (10% in entrambi i casi).

Investimenti diretti esteri 'greenfield' per settore (2023*)

(% sul totale; scala territoriale: città)



*salvo diversamente specificato. Dati 2023 provvisori

Nota: I dati di Chicago si riferiscono alla Cook County e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale della Bay Area (contee: Alameda, Contra Costa, Marin, Napa, San Francisco City, San Mateo, Santa Clara, Solano e Sonoma).

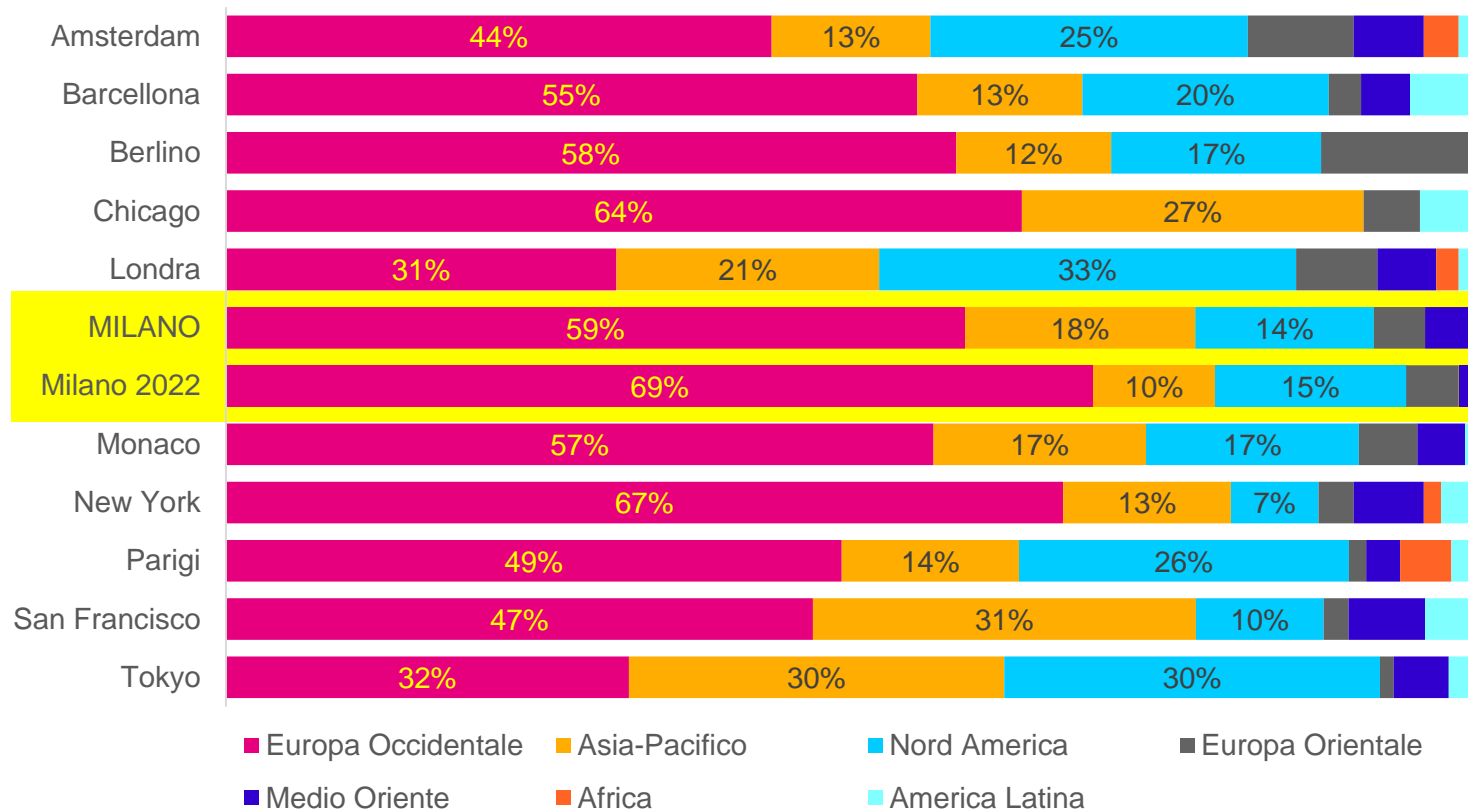
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati FDi Markets (aggiornamento a luglio 2024)

Investimenti diretti esteri 'greenfield' per provenienza geografica nel 2023

Nel 2023 per Milano si osserva una riconfigurazione delle geografie di provenienza dei greenfield: scendono al 59% gli investimenti attratti dall'Europa Occidentale (erano il 69% nel 2022) e crescono al 18% quelli dall'Asia-Pacifico (erano il 10%). Tra le città europee, Milano ha la più ridotta quota di progetti dal Nord-America (14%). La flessione di Milano è tutta legata alla contrazione dei nuovi progetti dall'Europa dell'ovest (che si arretrano ovunque, tranne che a Monaco e Chicago)

Investimenti diretti esteri 'greenfield' per area geografica di provenienza (2023*)

(% sul totale; scala territoriale: città)



Top Paesi per provenienza di investimenti diretti esteri 'greenfield' a Milano (2023*)

(numero; scala territoriale: città)

2023		2022	
Paese	n. IDE	Paese	n. IDE
Regno Unito	9	Francia	13
Stati Uniti	7	Regno Unito	12
Spagna	5	Stati Uniti	11
Germania	5	Svizzera	6
Svizzera	5	Spagna	5
Cina	4	Germania	4
India	2	Paesi Bassi	3
Francia	2	Danimarca	2

*salvo diversamente specificato. Dati 2023 provvisori

Nota: I dati di Chicago si riferiscono alla Cook County e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale della Bay Area (contee: Alameda, Contra Costa, Marin, Napa, San Francisco City, San Mateo, Santa Clara, Solano e Sonoma).

Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati forniti da fDi Markets (aggiornamento a luglio 2024)



Studenti

Studenti universitari tra il 2017 e il 2023

Tra le città benchmark con disponibilità di dati, nell'anno accademico 2022/2023 il numero di studenti universitari diminuisce a San Francisco (-4,2%), Berlino (-2,3%), Monaco (-0,7%), Amsterdam (-0,7%) e, in misura più ridotta, anche a Milano (-0,4%). Aumentano, invece, gli iscritti soprattutto negli atenei di Londra (+7,2%), New York (+2,7%) e Chicago (+2,0%).

Studenti universitari totali (a.a. 2017/2018 - a.a. 2022/2023)

(migliaia; scala territoriale: area metropolitana)

	a.a. 2017/2018	a.a. 2018/2019	a.a. 2019/2020	a.a. 2020/2021	a.a. 2021/2022	a.a. 2022/2023	var % 22/23 su 21/22	var % 22/23 su 19/20
Amsterdam	110,9	109,0	-	122,3	126,6	125,8	-0,7%	-
Barcellona	134,4	135,7	136,0	138,5	139,7	140,4	+0,5%	+3,3%
Berlino	187,9	192,2	195,8	199,4	203,9	199,1	-2,3%	+1,7%
Chicago	-	-	-	104,3	105,1	107,2	+2,0%	-
Londra	424,4	426,8	437,0	485,4	507,5	544,0	+7,2%	+24,5%
Milano	213,4	216,5	222,7	228,6	233,1	232,1	-0,4%	+4,2%
Monaco	100,2	103,5	103,3	105,8	104,4	103,7	-0,7%	+0,4%
New York	-	-	-	157,7	147,4	151,4	+2,7%	-
Parigi	-	-	356,3	362,3	375,7	-	-	-
San Francisco	-	-	-	198,8	199,8	191,4	-4,2%	-
Tokyo	772,2	774,5	775,9	773,6	776,8	779,3	+0,3%	+0,4%

Nota: per studenti universitari internazionali si intende lo studente con nazionalità straniera che ha conseguito il diploma in un altro Stato. I dati di Amsterdam si riferiscono alla Municipality of Amsterdam (città), quelli di Monaco all'area metropolitana di München (NUTS3), quelli di New York a New York City (città), quelli di Parigi alla Ville de Paris (città) e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale della Bay Area.

Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Assolombarda, Nuffic, Idescat, Destatis, Wissenschaft Weltoffen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Hesa, MESR-SIES, e-Stat, Jasso, Institute of International Education

Studenti universitari per provenienza tra il 2017 e il 2023

Il calo di universitari a Milano nel 2023 (-0,4% annuo, per un totale di 232 mila iscritti) sintetizza andamenti differenziati tra i nazionali, in flessione del -1,1% (a 215 mila), e gli internazionali, in aumento del +9,6% (a 17 mila) accelerando rispetto all'ultimo biennio. Tutte le città vedono un trend di forte apertura globale nell'attrazione dei giovani (eccezione Barcellona e Tokyo in calo).

Studenti universitari nazionali e internazionali (a.a. 2017/2018 - a.a. 2022/2023)

(migliaia; scala territoriale: area metropolitana)

	a.a. 2017/2018		a.a. 2018/2019		a.a. 2019/2020		a.a. 2020/2021		a.a. 2021/2022		a.a. 2022/2023		var % 22/23 su 21/22		var % 22/23 su 19/20	
	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.
Amsterdam	98,7	12,2	96,1	12,9	-	-	104,1	18,2	105,2	21,4	102,5	23,2	-2,6%	+8,7%	-	-
Barcellona	124,5	9,9	124,6	11,1	125,6	10,4	135,4	3,2	128,8	10,8	130,8	9,6	+1,5%	-11,0%	+4,1%	-7,0%
Berlino	156,7	31,2	158,7	33,4	159,9	35,9	163,4	36,1	164,3	39,6	158,3	40,8	-3,6%	+3,1%	-1,0%	+13,8%
Chicago	-	-	-	-	-	-	84,3	20,0	83,6	21,5	82,3	24,9	-1,6%	+15,8%	-	-
Londra	303,3	121,1	298,4	128,4	291,9	145,1	321,7	163,6	328,0	179,4	334,2	209,9	+1,9%	+17,0%	+14,5%	+44,6%
Milano	201,4	12,0	203,3	13,2	208,2	14,5	213,7	15,0	217,4	15,7	214,9	17,2	-1,1%	+9,6%	+3,2%	+18,4%
Monaco	84,0	16,2	85,8	17,7	84,1	19,2	85,1	20,7	83,0	21,4	82,0	21,6	-1,1%	+0,9%	-2,4%	+12,8%
New York	-	-	-	-	-	-	109,2	48,5	92,7	54,8	89,4	62,0	-3,5%	+13,1%	-	-
Parigi	-	-	-	-	300,7	55,6	311,7	50,6	318,8	56,9	-	-	-	-	-	-
San Francisco	-	-	-	-	-	-	171,6	27,2	171,6	28,2	161,1	30,4	-6,1%	+7,6%	-	-
Tokyo	668,8	103,5	659,7	114,8	659,8	116,1	672,9	100,8	693,0	83,7	700,3	79,0	+1,1%	-5,7%	+6,1%	-32,0%

Nota: per studenti universitari internazionali si intende lo studente con nazionalità straniera che ha conseguito il diploma in un altro Stato. I dati di Amsterdam si riferiscono alla Municipality of Amsterdam (città), quelli di Monaco all'area metropolitana di München (NUTS3), quelli di New York a New York City (città), quelli di Parigi alla Ville de Paris (città) e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale della Bay Area.

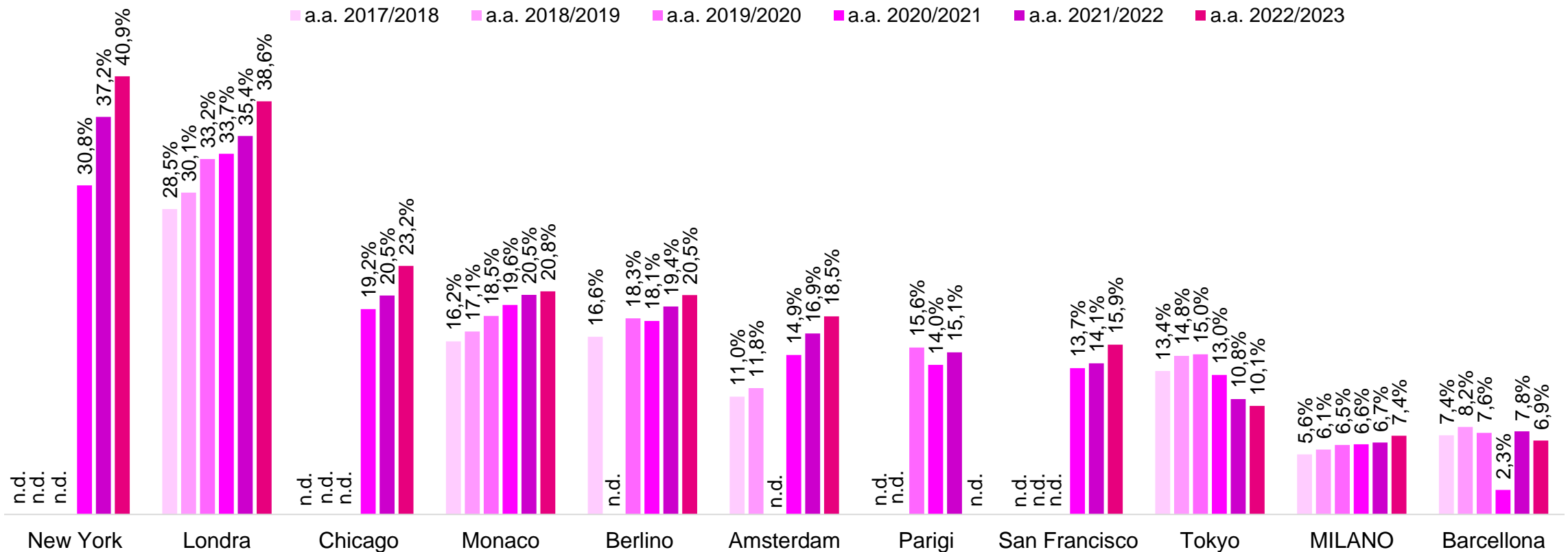
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Assolombarda, Nuffic, Idescat, Destatis, Wissenschaft Weltoffen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Hesa, MESR-SIES, e-Stat, Jasso, Institute of International Education

Incidenza degli studenti universitari internazionali tra il 2017 e il 2023

La quota di studenti internazionali a Milano raggiunge il 7,4% nel 2022/23 (era il 5,6% nel 2017/18). La traiettoria è definita, ma la progressione risulta ben più lenta delle altre città, così che l'incidenza rimane largamente inferiore: meno della metà di San Francisco e Amsterdam, circa un terzo di Monaco, Berlino e Chicago, addirittura circa un quinto di Londra e New York.

Studenti universitari internazionali (a.a. 2017/2018 - a.a. 2022/2023)

(% sul totale universitari; scala territoriale: area metropolitana)



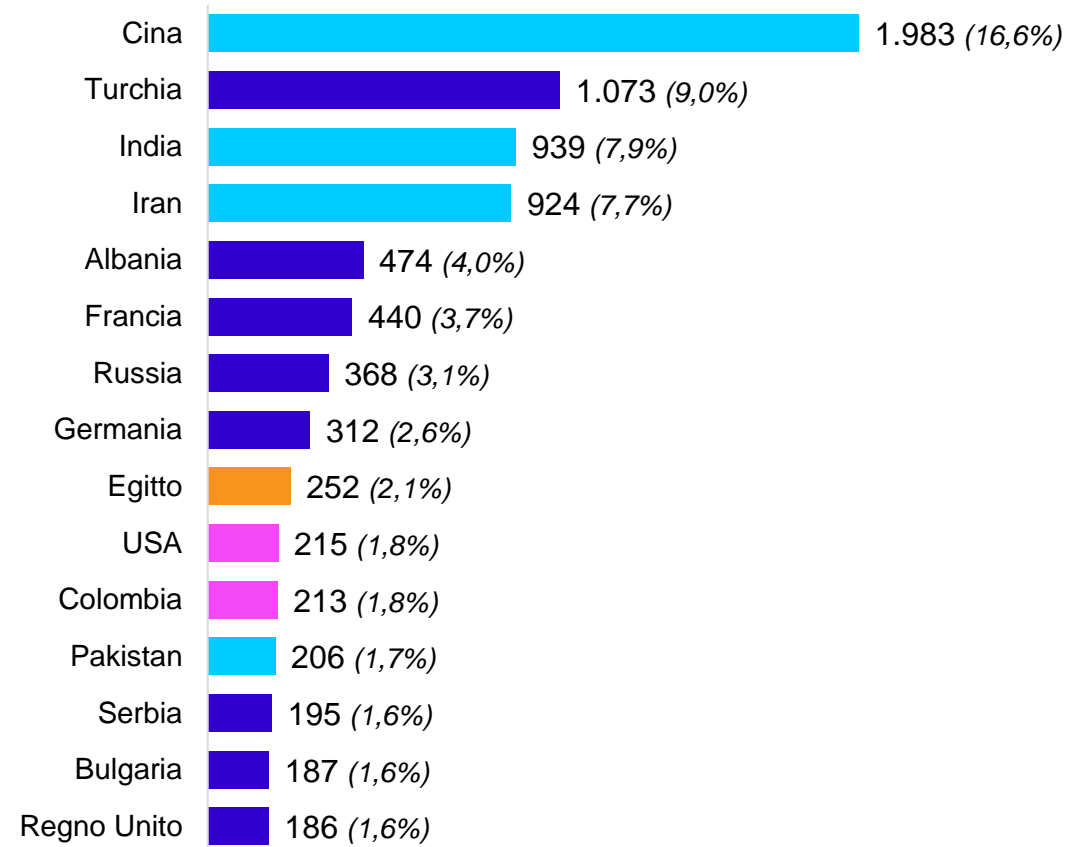
Nota: per studenti universitari internazionali si intende lo studente con nazionalità straniera che ha conseguito il diploma in un altro Stato. I dati di Amsterdam si riferiscono alla Municipality of Amsterdam (città), quelli di Monaco a München Kreisfreie Stadt (città), quelli di New York a New York City (città), quelli di Parigi alla Ville de Paris (città) e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale della Bay Area.

Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Assolombarda, Nuffic, Idescat, Wissenschaft Weltoffen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Hesa, MESR-SIES, e-Stat, Jasso, Institute of International Education

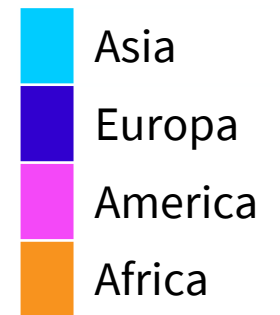
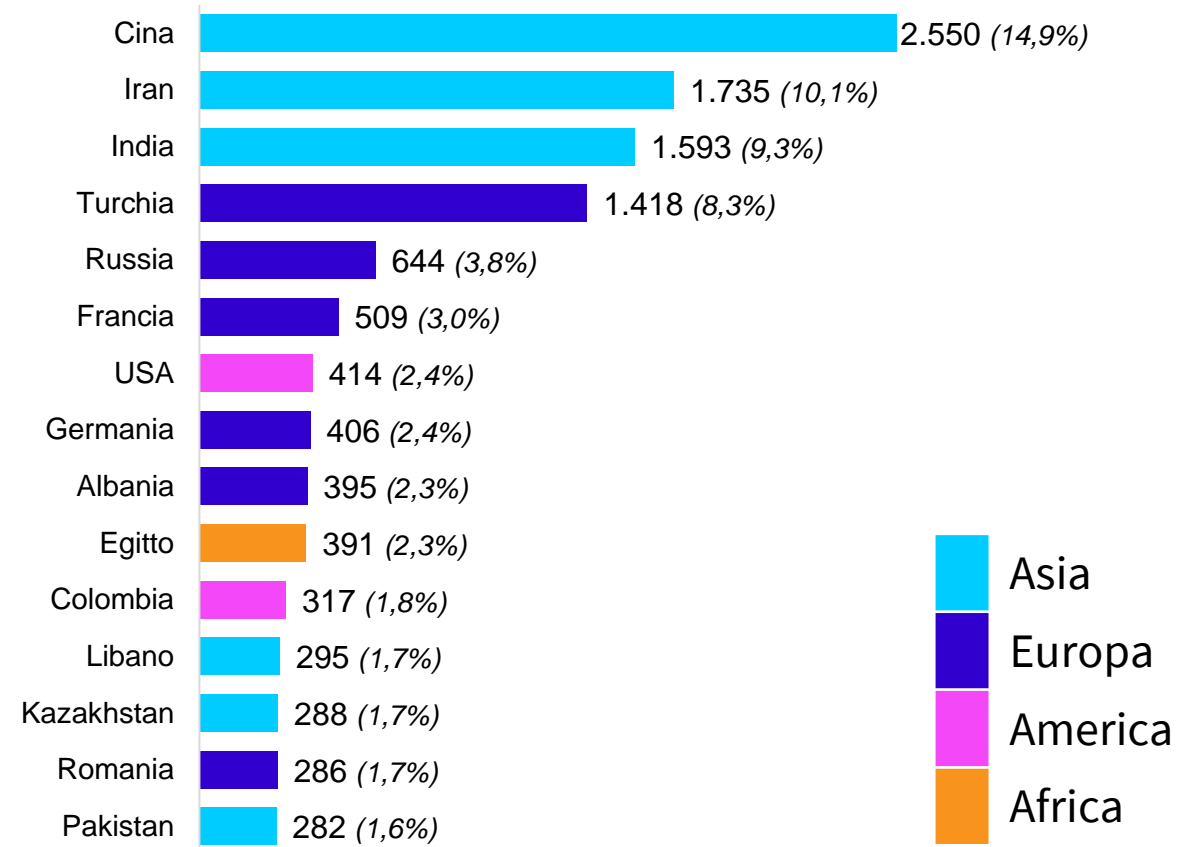
Studenti universitari internazionali a Milano per nazionalità nel 2017 e nel 2024

Negli atenei milanesi, i Paesi più rappresentati per provenienza degli studenti sono Cina (14,9% nel 2022/2023, incidenza in arretramento rispetto al 16,6% del 2017/18), Iran, India e Turchia (tra il 10% e l'8% del totale).

Studenti universitari internazionali a Milano per nazionalità (a.a. 2017/2018)
(numero e % sul totale internazionali; scala territoriale: area metropolitana)



Studenti universitari internazionali a Milano per nazionalità (a.a. 2022/2023)
(numero e % sul totale internazionali; scala territoriale: area metropolitana)



Nota: si riportano solo le prime 15 nazionalità per incidenza sul totale degli studenti universitari internazionali. Le top 15 nazionalità rappresentano il 67,1% del totale studenti universitari internazionali nell'a.a. 2022/2023 (66,6% nell'a.a. 2017/2018).
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Assolombarda

The image features a solid blue background. In the top-left and bottom-right corners, there are white, hand-drawn style curved lines. A white L-shaped graphic element is positioned in the center-right area, consisting of a horizontal bar extending to the right and a vertical bar extending downwards. The word "Turisti" is written in a white, bold, sans-serif font, centered within the space defined by the L-shape.

Turisti

Turisti tra il 2017 e il 2023

Nel 2023 tutte le città continuano a recuperare turisti (+24,2% l'incremento annuo registrato da Milano), anche se ancora nessuna colma il divario con i livelli del 2019. I differenziali variano tra il -0,5% di Parigi e il -16,7% di Londra, con Milano che recupera più della media ma rimane con un numero complessivo di visitatori inferiori del -5,3% al livello pre-Covid.

Arrivi turistici totali (2017-2023)

(milioni di visitatori; scala territoriale: area metropolitana)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	var % 2023 su 2022	var % 2023 su 2019
Amsterdam	8,3	8,6	9,2	3,0	2,9	7,4	8,9	+19,6%	-3,7%
Barcellona	12,9	19,4	20,3	5,0	7,6	15,6	18,0	+15,4%	-11,0%
Berlino	13,0	13,5	14,0	4,9	5,1	10,4	12,1	+15,9%	-13,4%
Chicago	55,2	58,3	61,6	16,5	30,7	48,6	52,0	+6,9%	-15,6%
Londra	33,6	33,0	33,9	10,4	8,4	23,3	28,2	+21,2%	-16,7%
Milano	7,6	7,7	8,0	1,9	3,0	6,1	7,6	+24,2%	-5,3%
Monaco	17,3	18,3	18,8	8,4	8,3	15,8	18,3	+15,9%	-3,0%
New York	62,8	65,0	66,6	22,3	32,9	56,7	62,2	+9,7%	-6,6%
Parigi	16,2	16,9	17,0	1,8	7,1	15,9	17,0	+7,0%	-0,5%
San Francisco	25,5	25,8	26,2	10,2	17,0	21,9	23,1	+5,5%	-11,8%
Tokyo	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nota: i dati di Amsterdam si riferiscono alla Municipality of Amsterdam (comune), quelli di Chicago alla City of Chicago (comune), quelli di New York a New York City (comune) e quelli di San Francisco alla County of San Francisco (comune). Per Parigi si tratta di arrivi turistici esclusivamente presso hotel.

Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Istat, CBS (Amsterdam), Observatori del Turisme a Barcelona, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Berlino), Choose Chicago, GLA Economics (Londra), Bayerisches Landesamt für Statistik (Monaco), New York City Tourism + Conventions, Insee (Parigi), San Francisco Travel Association

Turisti per provenienza tra il 2017 e il 2023

A Milano si osserva una divergenza nel recupero post pandemia: il numero di turisti internazionali è in continua espansione dal 2021 e nel 2023 i 4,7 milioni di arrivi tornano a superare quelli del 2019 del +3,0%, mentre la componente domestica, pur salendo a 2,9 milioni di visitatori, rimane sotto al pre-Covid del -16,1%.

Arrivi turistici nazionali e internazionali (2017-2023)

(milioni di visitatori; scala territoriale: area metropolitana)

	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		var % 2023 su 2022		var % 2023 su 2019	
	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.	naz.	int.
Amsterdam	1,5	6,8	1,7	6,9	1,6	7,6	0,9	2,1	1,1	1,7	1,8	5,6	1,9	7,0	+7,3%	+23,5%	+16,2%	-8,0%
Barcellona	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	4,9	15,3	2,0	3,0	3,4	4,2	4,6	11,0	5,0	13,1	+7,6%	+18,7%	+1,0%	-14,9%
Berlino	n.d.	n.d.	8,1	5,4	8,5	5,5	3,7	1,3	3,8	1,3	6,9	3,5	7,8	4,3	+12,8%	+22,1%	-7,8%	-22,1%
Chicago	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	59,4	2,2	16,0	0,5	30,2	0,5	47,2	1,4	50,1	1,8	+6,3%	+27,0%	-15,6%	-17,0%
Londra	11,9	21,7	11,9	21,1	12,2	21,7	5,4	4,9	5,7	2,7	7,6	15,6	9,5	18,7	+24,7%	+19,5%	-21,7%	-13,9%
Milano	3,1	4,5	3,3	4,4	3,5	4,6	1,2	0,8	1,8	1,3	2,6	3,5	2,9	4,7	+10,8%	+34,3%	-16,1%	+3,0%
Monaco	11,6	5,7	12,3	6,0	12,6	6,2	6,8	1,6	6,8	1,5	11,5	4,3	12,9	5,4	+12,2%	+25,6%	+1,8%	-12,7%
New York	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	53,1	13,5	19,9	2,4	30,2	2,7	47,3	9,4	50,6	11,6	+7,0%	+23,4%	-4,7%	-14,1%
Parigi	7,0	9,2	6,8	10,1	7,1	9,9	1,3	0,5	4,0	3,1	6,6	9,3	6,7	10,3	+1,6%	+10,8%	-6,2%	+3,7%
San Francisco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	23,3	2,9	9,7	0,5	16,5	0,5	20,2	1,7	21,0	2,1	+3,8%	+26,0%	-10,1%	-26,1%
Tokyo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nota: i dati di Amsterdam si riferiscono alla Municipality of Amsterdam (comune), quelli di Chicago alla City of Chicago (comune), quelli di New York a New York City (comune) e quelli di San Francisco alla County of San Francisco (comune). Per Parigi si tratta di arrivi turistici esclusivamente presso hotel.

Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Istat, CBS (Amsterdam), Observatori del Turisme a Barcelona, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Berlino), Choose Chicago, GLA Economics (Londra), Bayerisches Landesamt für Statistik (Monaco), New York City Tourism + Conventions, Insee (Parigi), San Francisco Travel Association

Turisti previsti nel 2024

Le stime per il 2024 restituiscono uno scenario più ottimistico (intervallo superiore), in cui il tasso di crescita dei primi mesi dell'anno in corso viene applicato al totale 2023, e uno scenario più cauto (intervallo inferiore), che considera il tasso acquisito. A Milano l'incremento annuo dei turisti nel 2024 si attesterebbe tra il +3,1% e il +5,2%.

Arrivi turistici (previsioni 2024)

(milioni di visitatori; scala territoriale: area metropolitana)

	previsioni 2024		var % 2024 su 2023	
	intervallo inferiore	intervallo superiore	intervallo inferiore	intervallo superiore
Amsterdam	9,0	9,3	+2,0%	+5,0%
Barcellona	18,4	18,9	+1,9%	+5,1%
Berlino	12,3	12,9	+2,0%	+6,8%
Chicago	-	-	-	-
Londra	-	-	-	-
Milano	7,8	8,0	+3,1%	+5,2%
Monaco	18,7	19,5	+2,2%	+6,5%
New York	-	64,8	-	+4,2%
Parigi	17,2	17,5	+1,3%	+3,3%
San Francisco	-	23,7	-	+2,6%
Tokyo	-	-	-	-

Nota: le stime 2024 dell'intervallo superiore sono ottenute applicando il tasso di crescita tendenziale dei mesi disponibili per l'anno (gennaio-luglio per Milano) sul dato 2023; le stime 2024 dell'intervallo inferiore applicando il tasso di crescita acquisita sul dato 2023; per Londra, New York e San Francisco si riporta la stima ufficiale dell'ente locale. I dati di Amsterdam si riferiscono alla Municipality of Amsterdam (comune), quelli di New York a New York City (comune), quelli di San Francisco alla County of San Francisco (comune).

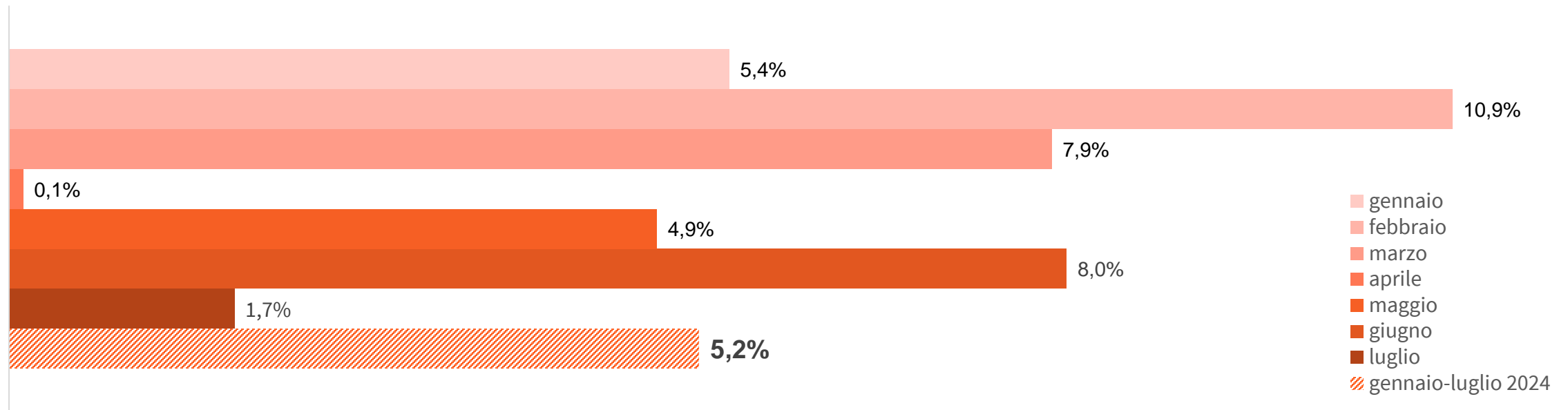
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Istat-Questura di Milano, CBS (Amsterdam), Observatori del Turisme a Barcelona, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Berlino), GLA Economics (Londra), Bayerisches Landesamt für Statistik (Monaco), New York City Tourism + Conventions, Insee (Parigi), San Francisco Travel Association

Turisti a Milano tra gennaio e luglio 2024

Secondo la dinamica mensile del 2024, tra gennaio e luglio gli arrivi turistici a Milano risultano in aumento del +5,2% rispetto allo stesso periodo del 2023 (in particolare, +10,9% a febbraio e +8,0% a giugno).

Arrivi turistici (gennaio-luglio 2024)

(var. % rispetto allo stesso periodo del 2023; scala territoriale: area metropolitana)



Passeggeri negli aeroporti tra il 2019 e il 2023

Al 2023 molte delle città benchmark hanno un traffico aeroportuale ancora ridotto rispetto al 2019, in un intervallo compreso tra il -3,6% di Barcellona e il -35,3% di Berlino. Tornano invece in positivo i numeri per Milano e New York, con un numero di passeggeri superiore a cinque anni prima del +4,5% e del +2,6% rispettivamente.

Traffico aeroportuale (2019-2023)
(milioni di passeggeri)

	2019		2020		2021		2022		2023		var % 2023 su 2022		var % 2023 su 2019	
	totali	internaz.	totali	internaz.	totali	internaz.	totali	internaz.	totali	internaz.	totali	internaz.	totali	internaz.
Amsterdam	71,7	71,7	20,9	20,9	25,5	25,5	52,5	52,5	61,9	61,9	+17,9%	+17,9%	-13,7%	-13,7%
Barcellona	51,8	37,8	12,5	7,7	18,5	10,9	41,4	29,3	49,9	36,2	+20,5%	+23,9%	-3,6%	-4,0%
Berlino	35,7	27,4	9,1	7,0	10,0	8,5	19,8	17,3	23,1	20,1	+16,2%	+16,1%	-35,3%	-26,6%
Chicago	105,5	15,0	39,7	3,9	69,9	6,1	88,8	12,0	95,7	14,2	+7,8%	+18,9%	-9,3%	-5,0%
Londra	181,0	168,6	46,7	43,3	38,3	33,9	134,1	125,2	168,0	157,1	+25,2%	+25,4%	-7,2%	-6,9%
Milano	49,2	36,5	13,3	8,6	20,4	11,6	42,2	29,1	51,4	37,7	+21,9%	+30,1%	+4,5%	+3,2%
Monaco	48,0	38,3	11,1	8,6	12,5	10,2	31,6	26,8	37,0	31,3	+17,0%	+16,7%	-22,8%	-18,4%
New York	140,5	51,0	41,0	12,6	77,6	19,9	128,0	39,4	144,1	48,9	+12,6%	+24,1%	+2,6%	-4,1%
Parigi	112,0	91,2	34,3	25,1	44,0	32,5	91,3	74,2	105,4	88,6	+15,4%	+19,4%	-5,9%	-2,8%
San Francisco	57,3	15,2	16,1	3,3	24,7	3,3	42,1	9,9	50,0	14,0	+18,8%	+41,2%	-12,8%	-7,9%
Tokyo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nota: per Milano vengono considerati gli aeroporti di Malpensa, Linate e Orto al Serio; per San Francisco solamente all'Aeroporto Internazionale di San Francisco.
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Assaeroporti, Eurostat, Fly Chicago, UK Civil Aviation Authority, Port Authority NY NJ, San Francisco International Airport (SFO)

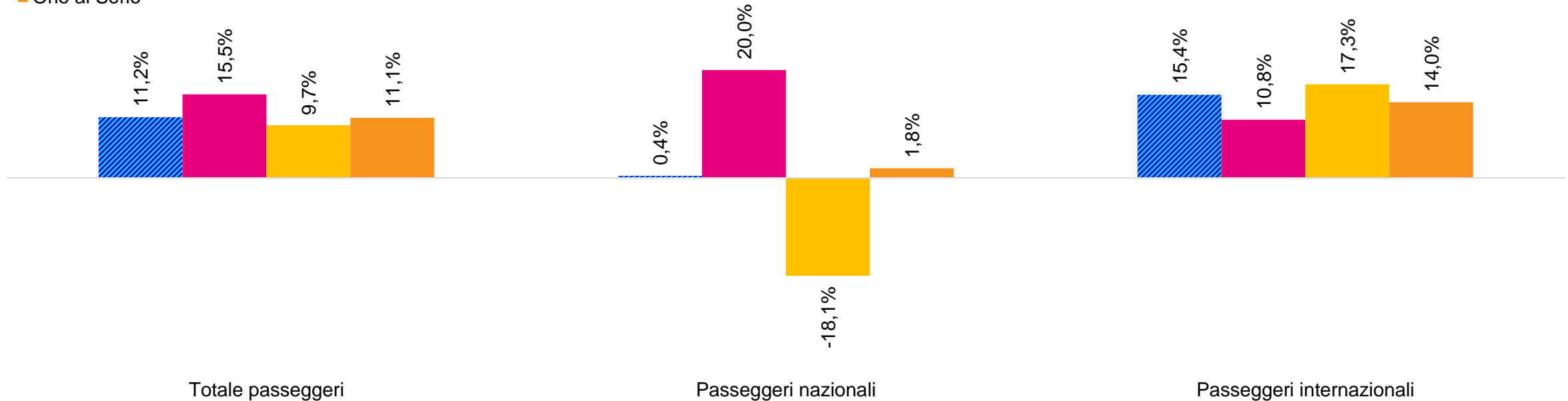
Passeggeri negli aeroporti di Milano tra gennaio e luglio 2024

Negli aeroporti milanesi il numero di passeggeri continua ad aumentare anche nel 2024: +11,2% tra gennaio e luglio rispetto allo stesso periodo del 2023, con gli internazionali in incremento del +15,4% e i nazionali sostanzialmente stabili (+0,4%).

Passeggeri negli aeroporti milanesi (gennaio-luglio 2024)

(var. % rispetto allo stesso periodo del 2023)

- Totale aeroporti milanesi
- Linate
- Malpensa
- Orio al Serio



Performance economica

PIL, MERCATO DEL LAVORO,
SETTORI

Performance economica

Instabilità e incertezza connotano il quadro economico e geopolitico anche del 2023, anno in cui al perdurare della guerra tra Russia e Ucraina si è aggiunto il nuovo conflitto israelo-palestinese e si sono accresciute le frizioni commerciali a livello globale. Inflazione ancora elevata e più alti tassi di interesse sono un freno alla domanda. Come conseguenza, rispetto al biennio 2021-2022 di recupero e rilancio dopo la recessione pandemica, nel 2023 la crescita rallenta decisamente in tutte le città benchmark, anche se il segno rimane positivo. **Barcellona e Amsterdam** registrano un **PIL in espansione ancora sostenuta** e pari, rispettivamente, al **+2,8%** e al **+2,2%**, seguono con una **dinamica più contenuta Berlino (+1,6%) e Milano (+1,4%)**. **New York, il Bayern con Monaco e l'Île de France con Parigi sono, invece, sotto l'1%**. A Milano la crescita del +1,4% nel 2023 si confronta con il +2,7% nel 2022 e il +10,7% nel 2021.

Nel confronto con il pre-pandemia, **alla fine del 2023 tutte le città si posizionano su livelli al di sopra di quelli conseguiti nel 2019, con l'eccezione di Parigi che non ha ancora chiuso il divario (-2,6%)**. Tra i peer, il quadro è molto variegato nei tempi e nell'intensità della progressione. Grazie a una caduta tra le più contenute nel 2020 e a una ripartenza veloce e robusta, **Milano rimane la più performante, con un valore aggiunto maggiore del +8,7% rispetto al pre Covid, insieme ad Amsterdam (+8,1%) e Berlino (+6,9%)**. Più distaccate, ci sono New York (+4,4%), Monaco (+2,2%) e, **all'estremo inferiore, Barcellona (+1,9% il PIL 2023 rispetto al 2019, penalizzata da un recupero ritardato e avvenuto solo nel 2023) e Londra (+0,1%)**.

Con focus sul capoluogo lombardo, **la crescita del valore aggiunto pari al +1,4% nel 2023 sintetizza andamenti differenti tra le diverse parti dell'economia della città: il traino viene dagli incrementi su base annua del settore servizi-commercio (+2,6% nel 2023, dopo il +4,1% nel 2022) e ancora dalle costruzioni (+1,3%, dopo il +12,1%)**. Al contrario, il comparto dell'**industria arretra del -4,2%, dopo la flessione del -1,5% dell'anno precedente**.

Allungando l'orizzonte temporale al pre-pandemia, nel 2023 prosegue la crescita rispetto ai livelli 2019 per le costruzioni (+26,0%) e per i servizi e il commercio (+10,1%), con l'industria che si attesta comunque al +8,2% (grazie alla performance del 2021).

Nel complesso, la diffusa tenuta economica trova riscontro sul fronte del lavoro. **Nel 2023 la disoccupazione si riduce nella maggior parte della città, sale in misura contenuta a Monaco, Londra e Berlino e, marcatamente, solo a San Francisco. A Milano il tasso scende al 4,7%** (dal 5,4% di un anno prima), comparabile per livello con Londra e New York (4,7%), Monaco (4,5%) e anche Chicago (4,2%). Tassi molto elevati, quasi doppi rispetto a Milano, permangono a Barcellona (8,9%) e Berlino (9,1%). In ogni caso, l'ottima performance recente del mercato del lavoro milanese è anche un fattore da monitorare con attenzione a fronte dello squilibrio in prospettiva dato dalle proiezioni demografiche sfavorevoli (così come approfondito nell'edizione 2023 di questo Report).

PIL

SETTORI

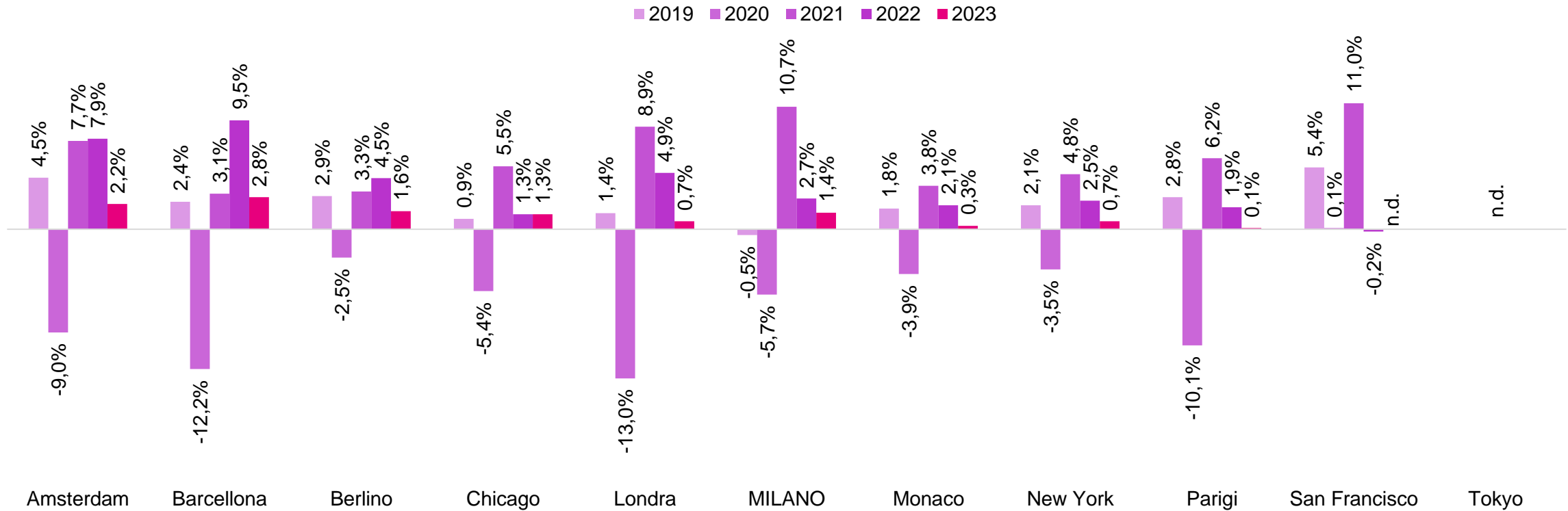
MERCATO DEL LAVORO

Crescita del PIL tra il 2019 e il 2023

Il 2023 è un anno ancora di crescita per tutte le città benchmark, pur in deciso rallentamento rispetto al biennio precedente: in testa ci sono Barcellona e Amsterdam con un PIL in espansione ancora sostenuta e pari, rispettivamente, al +2,8% e al +2,2%, seguono distanziate Berlino (+1,6%) e Milano (+1,4%). New York, Monaco e Parigi sono sotto l'1%.

PIL (2019-2023)

(var % annua, valori concatenati; scala territoriale: area metropolitana)



Nota: per Milano si riporta il dato di valore aggiunto. I dati di Chicago si riferiscono all'agglomerato territoriale di Chicago-Naperville-Elgin, quelli di Monaco al Bayern (regione), quelli di Parigi all'Ile de France (regione), quelli di New York all'agglomerato territoriale di New York-Newark-Jersey City (per il 2023 è inserito lo Stato di New York come proxy) e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale di San Francisco-Oakland-Berkeley.

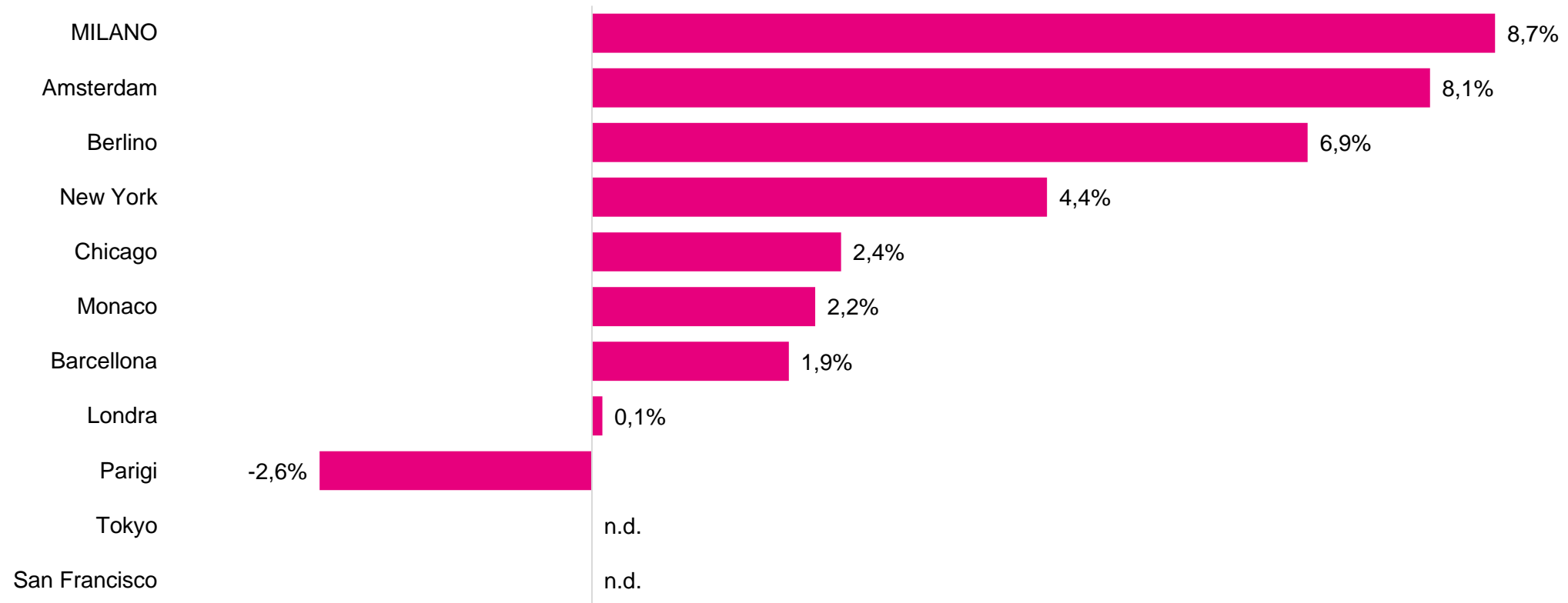
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Prometeia (scenario locale aggiornato a luglio 2024), Bayerisches Landesamt für Statistik (Monaco), Statistik Berlin Brandenburg, Ajutament de Barcelona, CBS (Amsterdam), U.S. Bureau of Economic Analysis, Office for National Statistics e GLA Economics (Londra)

Crescita del PIL nel 2023 - confronto con il 2019

Il confronto con il 2019 restituisce un quadro variegato tra città. Milano rimane la più performante (+8,7%) insieme ad Amsterdam (+8,1%) e Berlino (+6,9%), a seguire New York (+4,4%) e ben più lontane Chicago (+2,4%), Monaco (+2,2%), Barcellona (+1,9%) e Londra (+0,1%). Parigi registra ancora un differenziale negativo (-2,6%).

PIL (2023)

(var % sul 2019, valori concatenati; scala territoriale: area metropolitana)



Nota: per Milano si riporta il dato di valore aggiunto. I dati di Chicago si riferiscono all'agglomerato territoriale di Chicago-Naperville-Elgin, quelli di Monaco al Bayern (regione), quelli di Parigi all'Ile de France (regione), quelli di New York all'agglomerato territoriale di New York-Newark-Jersey City (per il 2023 è inserito lo Stato di New York come proxy) e quelli di San Francisco all'agglomerato territoriale di San Francisco-Oakland-Berkeley.

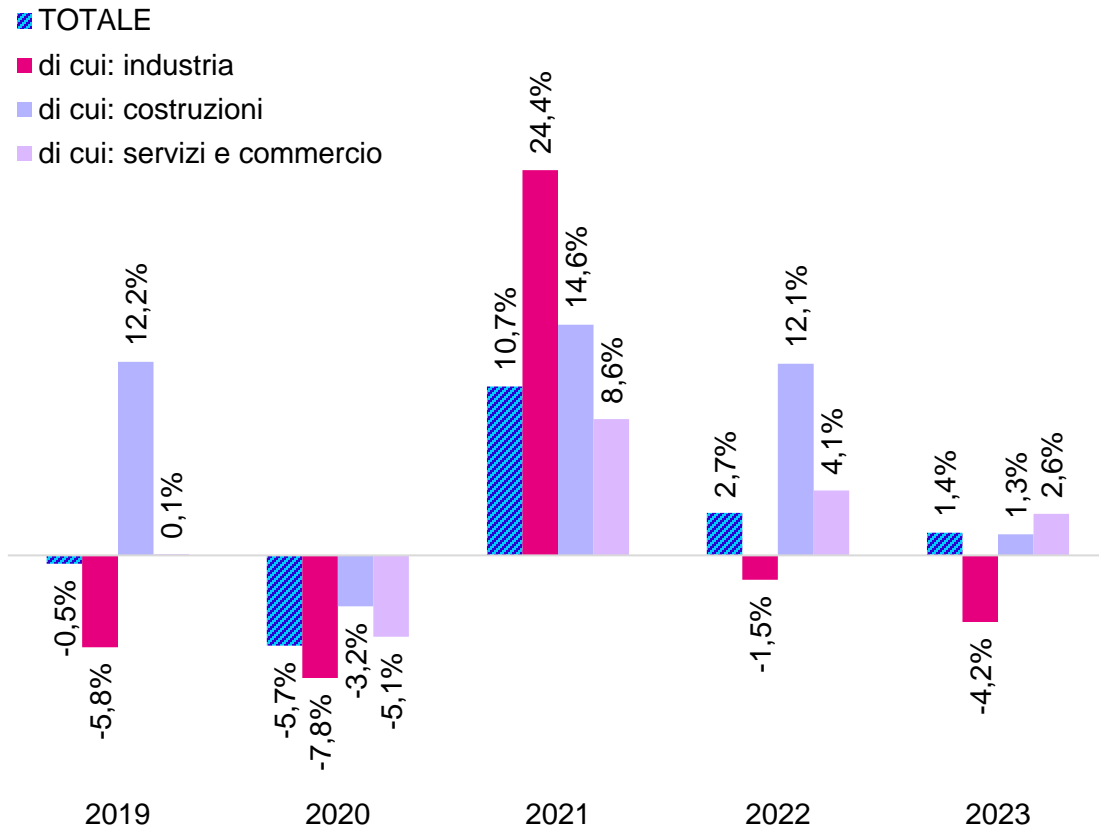
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Prometeia (scenario locale aggiornato a luglio 2024), Bayerisches Landesamt für Statistik (Monaco), Statistik Berlin Brandenburg, Ajutament de Barcelona, CBS (Amsterdam), U.S. Bureau of Economic Analysis, Office for National Statistics e GLA Economics (Londra)

Crescita del valore aggiunto di Milano per macro settori

La crescita del PIL a Milano nel 2023 è sostenuta, ancora, da un incremento del valore aggiunto dei servizi-commercio (+2,6%) e delle costruzioni (+1,3%), mentre l'industria sconta il perdurare della debolezza della domanda domestica e globale e arretra del -4,2%. Tutti i settori si attestano su livelli superiori a prima della pandemia.

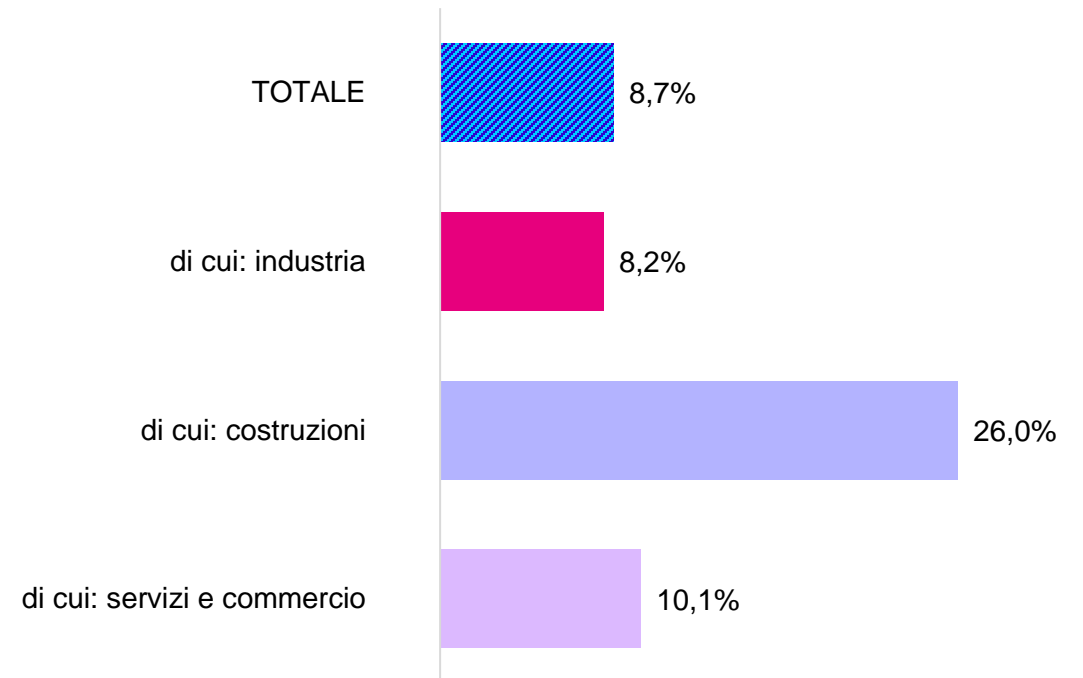
Valore aggiunto di Milano per macro comparti (2019-2023)

(var % annua, valori concatenati; scala territoriale: area metropolitana)



Valore aggiunto di Milano per macro comparti (2023)

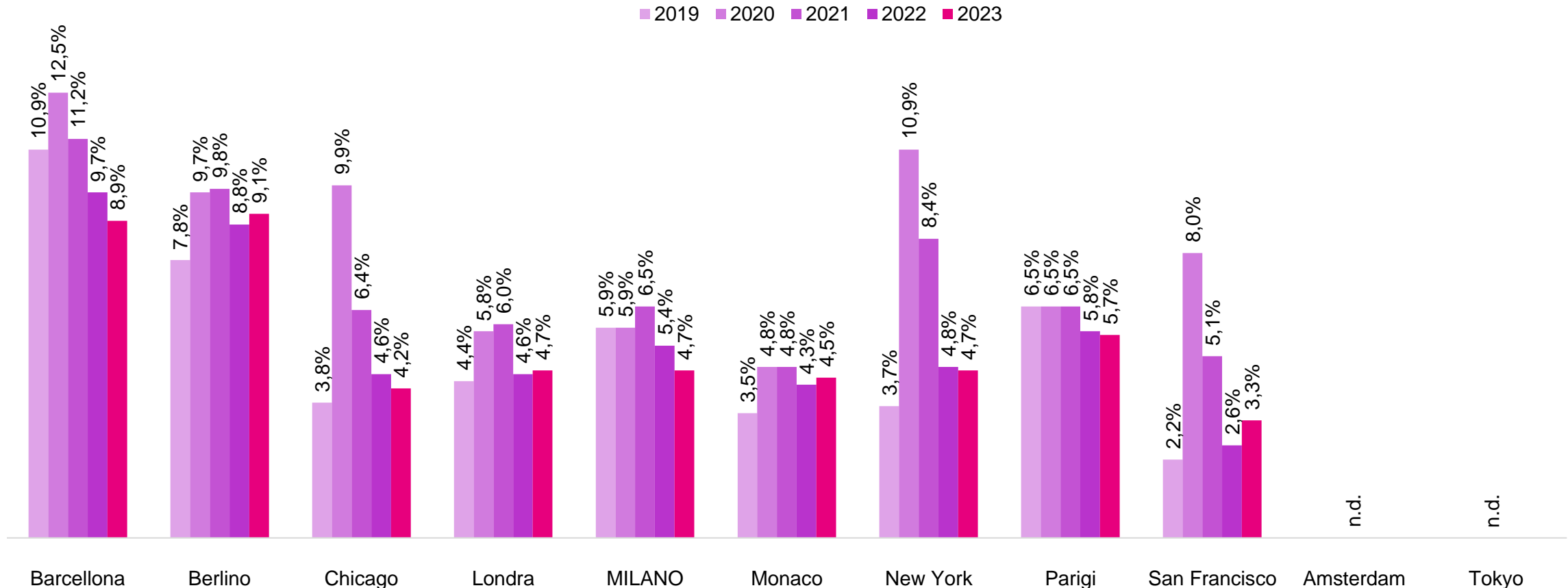
(var % sul 2019, valori concatenati; scala territoriale: area metropolitana)



Disoccupazione tra il 2019 e il 2023

Nel 2023 prosegue la riduzione della disoccupazione a Milano che scende al 4,7%, livello in linea con Londra, New York, Monaco e anche Chicago. Tassi di disoccupazione più elevati si registrano, invece, a Berlino (9,1%, in lieve aumento annuo), Barcellona (8,9%, in diminuzione) e Parigi (5,7%, stabile), mentre quello più basso pur in salita si conferma a San Francisco (3,3%).

Tasso di disoccupazione (2019-2023)
(%; scala territoriale: area metropolitana)



Nota: i dati di Chicago si riferiscono all'agglomerato territoriale di Chicago-Naperville-Arlington Heights, quelli di Parigi alla Ville de Paris (comune), quelli di Berlino a Berlin Stadt (comune), quelli di Monaco a München Landeshauptstadt (comune).
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Istat, California's Employment Development Department (EDD), U.S. Bureau of Labor Statistics, Idescat (Barcellona), Insee (Parigi), Office for National Statistics (Londra), Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Berlino e Monaco)

Real Estate

**MERCATO IMMOBILIARE
COMMERCIALE**

Mercato immobiliare commerciale

Il Rapporto dedica quest'anno un approfondimento all'analisi del mercato immobiliare commerciale (Commercial Real Estate), grazie alla **collaborazione con JLL** che mette a fattore comune dati di comparazione internazionale. **Milano**, storicamente, è la **piazza più attrattiva a livello nazionale, concentrando oltre un terzo degli investimenti effettuati dagli operatori immobiliari in Italia**. Non solo, Milano è da sempre un **mercato di interesse per gli investitori internazionali**, tanto che **nell'ultimo decennio i capitali 'cross border' investiti nel real estate della città rappresentano in media il 55% del totale, quota superiore alla media europea (46%) e tra le più elevate nel confronto con le città europee benchmark**: poco sopra c'è Amsterdam (58%), e poi Londra (65%) e Barcellona (70%), viceversa al di sotto, si trovano Berlino (50%), Parigi e Monaco (37% entrambe).

L'inedita prospettiva internazionale qui proposta offre un ulteriore tassello per leggere la dinamicità e lo stato di salute del tessuto economico della città nel confronto tra aree globali e, quindi, per misurare la capacità attrattiva dei territori. Salvo dove specificatamente segnalato, il perimetro territoriale dell'analisi sono i confini amministrativi comunali.

Il 2023 e anche il 2024, nei dati finora disponibili, sono **anni particolarmente sfidanti per tutte le città benchmark**, condizionati soprattutto dall'instabilità del contesto geo-politico mondiale e da più elevati tassi d'interesse. Nell'ultimo periodo, questo scenario ha portato a un raffreddamento generalizzato dell'interesse verso il settore immobiliare, reso ancora più evidente nel territorio milanese dalle incertezze di carattere normativo e procedurale che, da un anno a questa parte, si sono tradotte in un rallentamento nella presentazione di nuove pratiche edilizie e in un congelamento di diverse potenziali operazioni immobiliari¹.

Al di là dei fattori congiunturali, il real estate, insieme a tutte le imprese attivate nell'ampia filiera dello 'spazio costruito', rimane un settore molto rilevante dal punto di vista economico e capace di generare opportunità di sviluppo urbano. Inoltre, i segmenti immobiliari oggetto di approfondimento in questo Rapporto (uffici, logistica e industria) sono coinvolti da diverse transizioni e cambiamenti. **Nel settore 'uffici', la transizione digitale e i nuovi modelli organizzativi con una maggiore incidenza del lavoro ibrido** (ormai adottato da oltre la metà dalle realtà in cui è possibile farlo) **spingono le imprese a ripensare la propria domanda di spazi** in termini di dimensione e di tipologia, con differenze tra Paesi e città. Si consideri, ad esempio, che **nel totale dell'economia la percentuale di smart worker varia tra il 59% di Londra e il 14,4% di Barcellona, con Milano che si attesta al 16,7% nel 2023** (fonte: Oxford Economics-Eurostat, Assolombarda-Zucchetti), quote che si innalzano sensibilmente nei servizi alle imprese. Al contempo, **nel settore 'logistica e industria', la riorganizzazione dei modelli di produzione e commercio delle merci modifica le reti di distribuzione e quindi le tipologie e la domanda di immobili e magazzini**.

TREND

¹ Le prime uscite stampa sui giornali delle indagini nell'edilizia milanese risalgono all'autunno 2023; il decreto del GIP che ha portato nei mesi successivi a disposizioni di servizio del Comune di Milano fortemente restrittive è di gennaio 2024.

Mercato immobiliare commerciale

Notevoli cambiamenti investono anche il mercato residenziale, particolarmente sotto pressione nelle grandi città per quanto riguarda l'accessibilità economica legata anche all'aumento dei costi di finanziamento: questo ambito necessiterebbe di un'analisi ad hoc, sia per la complessità di offrire un'analisi quantitativa solida e approfondita con confronto internazionale che per le differenze strutturali del settore nelle diverse città.

Le città considerate appartengono a «scale» molto diverse in termini di volumi del mercato immobiliare commerciale, sono caratterizzate da diverso prodotto immobiliare disponibile, segmentazione degli investitori e livelli di trasparenza, tutti aspetti da tenere presente nell'interpretazione delle dinamiche recenti e nelle tendenze di medio termine dei diversi mercati. Di conseguenza, il ranking dei mercati in termini di attività di investimento riflette solo la loro posizione relativa all'interno di questo particolare campione: **sul fronte 'capital markets², negli ultimi 10 anni New York e Londra sono risultate le principali piazze globali**, in grado, in media, di attrarre investimenti rispettivamente per 32,6 e 25,4 miliardi di euro annui, seguite da Tokyo e Parigi con circa 21 miliardi di euro, mentre **Milano si posiziona con 3,1 miliardi di euro nella stessa fascia di Amsterdam** (3 miliardi di euro), **sopra Barcellona** (1,7 miliardi di euro) e **sotto San Francisco** (5,6 miliardi di euro) e **Monaco** (6 miliardi di euro).

Entrando nel dettaglio dell'analisi, nel primo semestre del 2024 gli investimenti immobiliari commerciali a Milano ammontano a quasi 600 milioni di euro, dato che supera 1 miliardo di euro se si considerano anche terreni e sviluppi (tra cui Scalo Farini per circa 500 milioni di euro), più che ad Amsterdam (400 milioni di euro) e su livelli comparabili con Barcellona (700 milioni di euro) e San Francisco (900 milioni di euro). Con una scala dimensionale decisamente più elevata si collocano, poi, Chicago (3,7 miliardi di euro), Parigi (4,3 miliardi di euro) e, ai vertici, Londra (7,5 miliardi di euro), New York (8,8 miliardi di euro) e Tokyo (10,2 miliardi di euro). Tenuto anche conto della variabilità dei dati semestrali dovuta all'eventuale presenza di singole operazioni particolarmente rilevanti, **nella prima metà del 2024 tutte le città registrano un marcato calo degli investimenti rispetto alla media semestrale dell'ultimo decennio**. I differenziali, però, sono molto variegati e compresi tra il -2,1% di Barcellona e il -62,8% di San Francisco, con **Milano che sconta un gap del -55,6%**.

Sempre guardando alla prima metà del 2024 e alla distribuzione degli investimenti, emergono delle differenze tra le città anche riguardo ai diversi settori³. **Il segmento degli uffici è la principale asset class a Milano** (68% del totale), **Tokyo** (58%) e **Londra** (41%) ed è molto consistente anche a Monaco (40%), mentre ricopre quote molto ridotte ad Amsterdam (12%) e Chicago (14%).

INVESTIMENTI

SETTORI

² Sono esclusi terreni, share deal, settore residenziale built-to-sell. I numeri riportati sono arrotondati.

³ Gli investimenti sono contabilizzati considerando la destinazione d'uso corrente.

Mercato immobiliare commerciale

Invece, il **segmento Living⁴** risulta essere **molto rilevante a San Francisco (60%), Amsterdam (45%), New York e Barcellona (33% entrambe)**; a Milano ha un peso residuale nei primi sei mesi del 2024 (4%), mentre aveva avuto una quota maggiore nel 2023, trainato dallo Student Housing. **L'ambito Hospitality è particolarmente d'interesse per gli investitori nelle città con una maggiore vocazione turistica (44% Barcellona, 23% Parigi e 22% Londra), e anche a Milano si conferma nel radar degli operatori nel primo semestre 2024 (13% dei volumi di investimento).**

Approfondendo sulle dinamiche di Milano, si segnala che gli uffici rappresentano storicamente il segmento in grado di attrarre il maggior volume di investimenti, mentre il settore retail, che fino al 2020 era risultato il secondo segmento per d'interesse degli investitori, è stato scavalcato negli ultimi anni dai segmenti logistico, living e hotel. Grazie a una singola transazione eccezionale del terzo trimestre 2023 (in Via Monte Napoleone) il retail tornerà ad essere rilevante nei consuntivi di fine anno.

Infine, focus specifici con dati più granulari sono dedicati al settore degli uffici e a quello della logistica e industria, considerata anche la rilevanza per le imprese intese come utilizzatori finali.

Per quanto riguarda gli uffici, in generale, **le città europee presentano dei fondamentali solidi** che emergono dai livelli di 'take-up' (ovvero la quantità di spazi locati o compravenduti dagli utilizzatori finali in un determinato intervallo temporale) e da tassi di sfritto più contenuti rispetto a quelle statunitensi, che scontano minori tassi di rientro in ufficio nel post pandemia. Questo si riflette in una diversa attrattività anche dal punto di vista degli investimenti verso l'asset class uffici.

Infatti, **il tasso di sfritto degli uffici nelle città europee è più contenuto: nel primo semestre 2024 si parte da livelli intorno al 6% a Berlino e ad Amsterdam fino a un massimo del 10% a Barcellona (Milano è al 9% circa), rispetto alle città americane, che variano tra il 17% di New York e il 34% di San Francisco**; mentre Tokyo presenta valori di sfritto bassissimi, pari al 3,6%. Per Milano il vacancy rate scende al 3% per gli immobili di 'Grado A', segnale di un'elevata domanda da parte delle imprese per uffici caratterizzati da ottime performance di efficienza energetica e di utilizzo degli spazi, a cui non fa sempre fronte una sufficiente offerta disponibile.

Anche le dinamiche del 'take-up' riflettono una maggiore tenuta dei mercati europei, dove i **dati del primo semestre 2024 sono in linea con la media degli ultimi 5 anni**. Il diverso profilo di rischio legato all'asset class uffici riflette anche la dinamica dei 'rendimenti prime': al 2° trimestre 2024 i **tassi di 'rendimento prime'** degli uffici in Europa si attestano, infatti, **tra il 4% di Londra e il 5% di Barcellona (Milano 4,5%)**, mentre le **città americane sono intorno al 7%**. Tokyo si posiziona su valori molto peculiari, con rendimenti pari al 2,2%.

Settori:
focus uffici

⁴ Incluso il settore Sanità.

Mercato immobiliare commerciale

Relativamente ai canoni di affitto, **a Milano nel secondo trimestre 2024 si registra un canone 'prime' di 710 €/mq/anno** (circa 600 €/mq/anno al netto degli incentivi) un **valore in crescita e tra i più elevati tra le città europee ad indicare una attivazione di domanda e offerta vivaci**. Considerando il canone al netto degli incentivi⁵, Londra e New York, le principali piazze finanziarie mondiali, con rispettivamente circa 1.400 e 1.700 €/mq/anno sono le città con i valori maggiori, mentre Barcellona, con 316 €/mq/anno è la città con il canone inferiore tra quelle del campione analizzato.

Con riferimento agli **immobili industriali e logistici**, il confronto tra le città europee per le quali sono disponibili i dati mostra un **assorbimento dei magazzini da parte degli operatori nettamente superiore a tutti gli altri territori per il mercato milanese**, inteso in questo caso come area allargata oltre i confini amministrativi del Comune (circa 350 mila mq nel primo semestre 2024). Nel capoluogo lombardo, **il segmento è però relativamente meno maturo rispetto ai peer**, come suggeriscono i 'canoni di locazione prime' pari a 67 €/mq/anno (sebbene in crescita di circa il 20% negli ultimi 5 anni) che si confrontano in un range più elevato tra i 75 €/mq/anno di Parigi e i 128 €/mq/anno di Monaco. Nonostante la risalita nell'ultimo anno e mezzo, al secondo trimestre 2024, i 'rendimenti prime' degli immobili logistici sono su valori tra il 4,4% di Monaco e Berlino e il 5,3% 'netto su lordo' di Milano (5,5% 'netto su netto'), segnalando comunque livelli di rischiosità degli investimenti abbastanza contenuti.

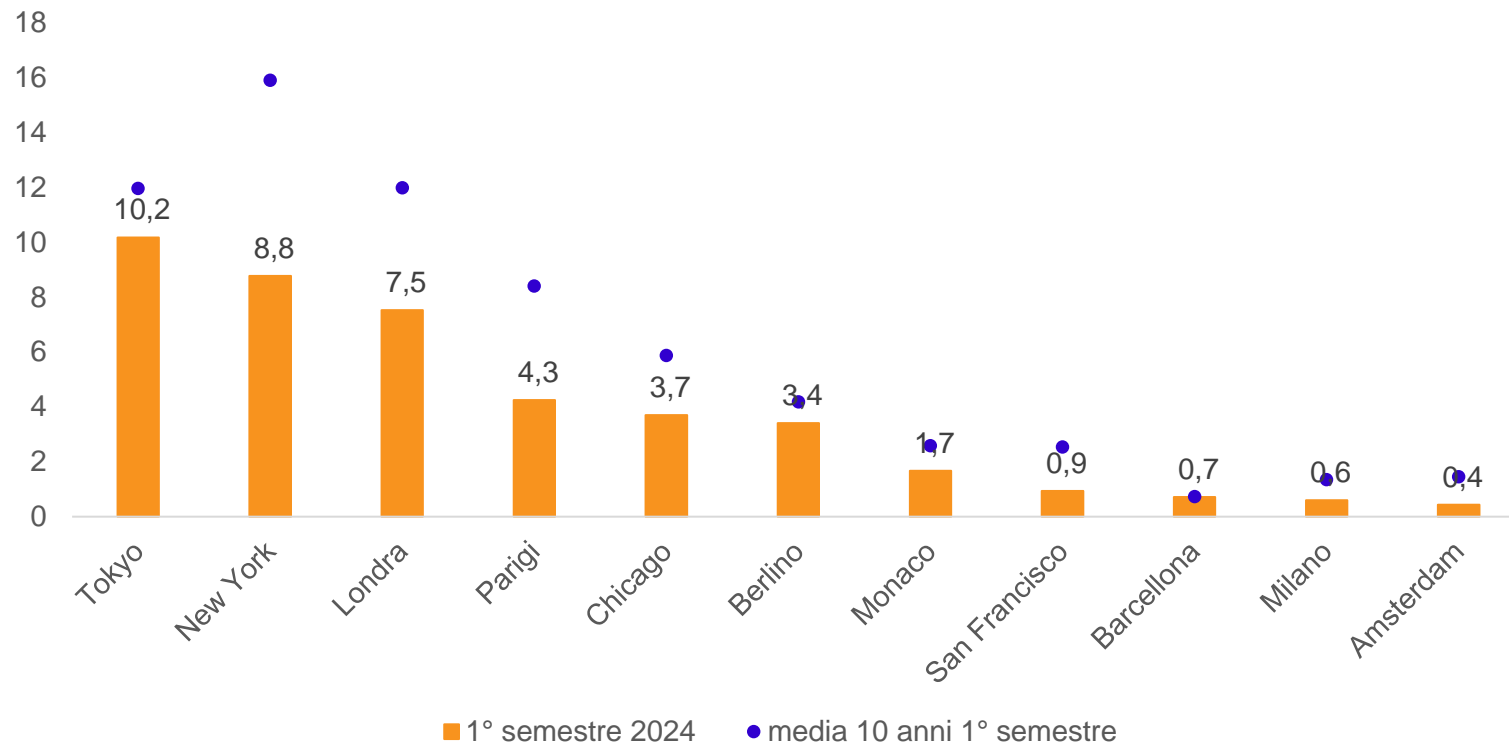
*Settori:
focus logistica e industria*

⁵ Al netto degli incentivi espressi in mesi e dei periodi di free rent.

Volumi di investimenti commerciali

Nel settore immobiliare commerciale, tra le città benchmark, Tokyo, New York e Londra sono i mercati dimensionalmente più grandi, con volumi compresi tra 10 e 7,5 miliardi di euro nel 1° semestre 2024, seguono Parigi e Chicago intorno ai 4 miliardi. Milano con quasi 600 milioni, si posiziona su livelli comparabili con Amsterdam (400 milioni) e Barcellona (700 milioni).

Volumi di investimenti capital markets (1° semestre 2024 e media 1° semestre 2015-2024)
(miliardi di euro; scala territoriale: comune*)



Città	Media annuale 2014-2023 (mld €)
New York	32,6
Londra	25,4
Tokyo	21,7
Parigi	21,3
Chicago	13,7
Berlino	10,2
Monaco	6,0
San Francisco	5,6
Milano	3,1
Amsterdam	3,0
Barcellona	1,7

* Ad eccezione del settore Logistica e Industria per cui è considerata una macro area più allargata e per alcune operazioni lato uffici che considerano anche comuni limitrofi.

Nota: gli investimenti capital markets nel settore immobiliare commerciale (Commercial Real Estate) si riferiscono all'acquisto, alla vendita o al finanziamento di immobili commerciali attraverso operazioni di investimento. Questi investimenti coinvolgono la negoziazione di beni immobili come uffici, immobili retail, centri commerciali e immobili a uso alberghiero, ad uso residenziale, misto etc. Sono solitamente effettuati da investitori istituzionali, fondi immobiliari, società di private equity, gestori di asset o investitori privati (HNWI, family office...). Sono esclusi terreni, share deal e il settore residenziale BTS. I mercati oggetto dell'analisi non riflettono l'intera estensione del mercato, di conseguenza il ranking dei mercati in termini di attività di investimento riflette solo la loro posizione relativa all'interno di questo particolare campione.

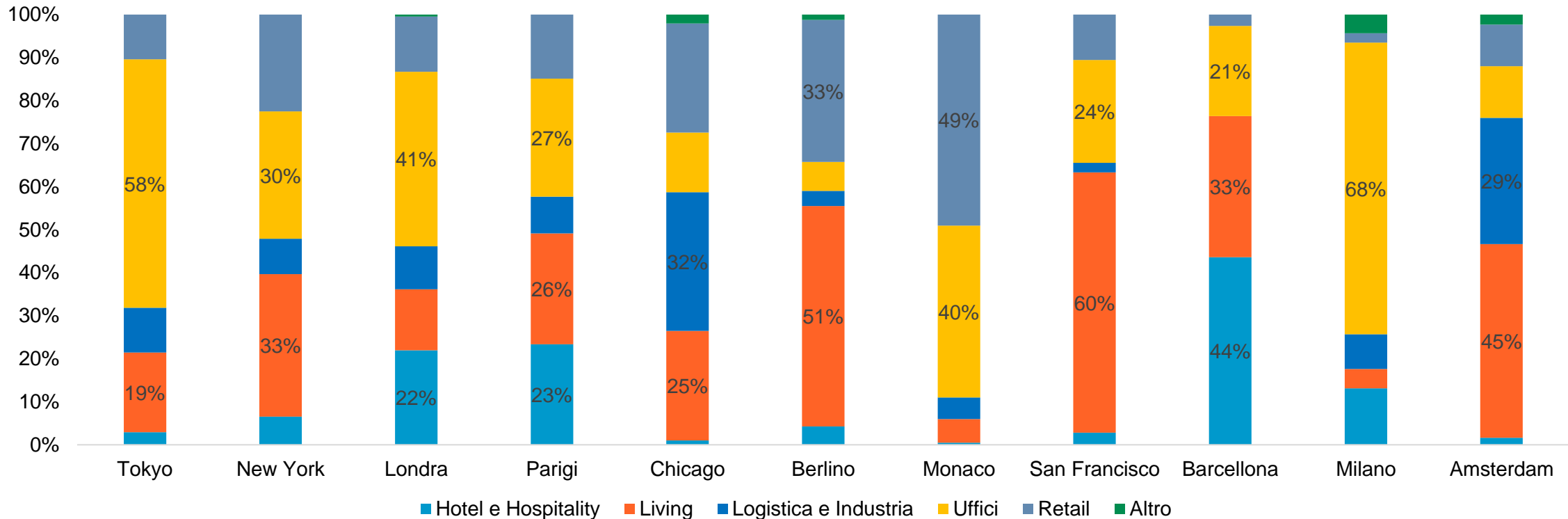
Fonte: JLL

Volumi di investimenti commerciali per settore nel 1° semestre 2024

Nel 1° semestre 2024 a Milano quasi il 70% degli investimenti si concentra negli uffici, settore prioritario anche nella maggior parte delle altre città benchmark dove tuttavia è minore l'incidenza e maggiore la diversificazione. A Barcellona prevale l'ambito Hotel e Hospitality (44%), a San Francisco e ad Amsterdam il Living (60% e 45% rispettivamente).

Distribuzione % dei volumi di investimento capital markets per settore (1° semestre 2024)

(% sul totale; scala territoriale: comune*)



* Ad eccezione del settore Logistica per cui è considerata una macro area più allargata e per alcune operazioni lato uffici che considerano anche comuni limitrofi.

Nota: gli investimenti capital markets nel settore immobiliare commerciale (Commercial Real Estate) si riferiscono all'acquisto, alla vendita o al finanziamento di immobili commerciali attraverso operazioni di investimento. Sono solitamente effettuati da investitori istituzionali, fondi immobiliari, società di private equity, gestori di asset o investitori privati (HNWI, family office...). Sono esclusi terreni, share deal e il settore residenziale BTS.. Gli immobili sono conteggiati nella destinazione d'uso corrente. Settori: Hotel e Hospitality (hotel, residence, ...), Living (residenziale, studentati, social housing, ospedali, cliniche, ambulatori, RSA, ...), Logistica e Industria (magazzini, capannoni, logistica urbana, centri R&S, ...), Uffici (uffici direzionali, laboratori, ...), Retail (centri commerciali, retail park, centri divertimento, factory outlet, negozi high street, supermercati, negozi singoli, ...), Altro (data center, scuole, edifici pubblici, ...).

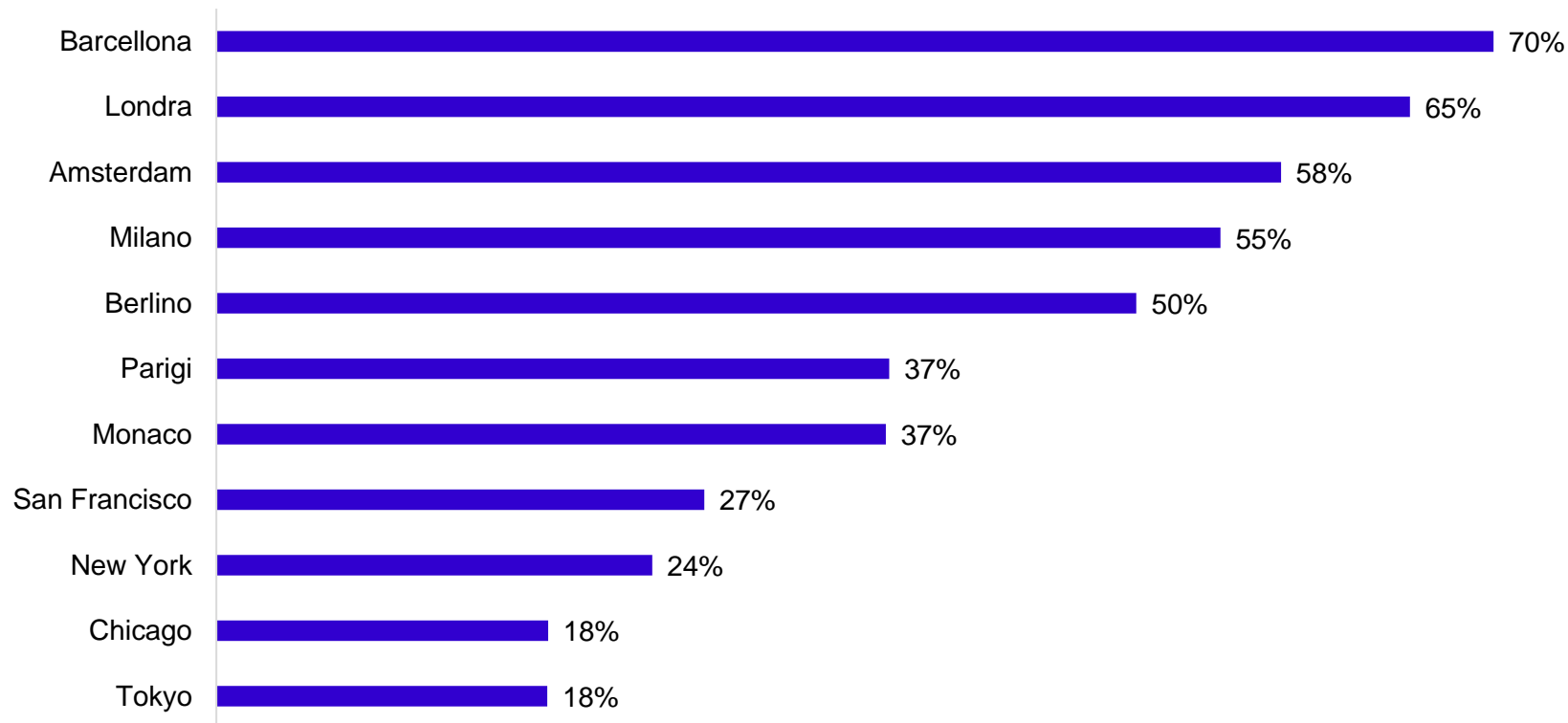
Fonte: JLL

Volumi di investimenti commerciali per provenienza

A Milano gli investimenti immobiliari dall'estero rappresentano il 55% del totale in media tra il 2014 e il 2023, quota superiore rispetto alla media europea (46%) e tra le più elevate nel confronto con le città europee benchmark. Nelle città americane e Tokyo, invece, le transazioni cross border sono tra il 27% e il 18% del totale.

Volumi di investimenti capital markets internazionali (media 2014-2023)

(% sul totale; scala territoriale: comune*)



* Ad eccezione del settore Logistica per cui è considerata una macro area più allargata e per alcune operazioni lato uffici che considerano anche comuni limitrofi.

Nota: gli investimenti capital markets nel settore immobiliare commerciale (Commercial Real Estate) si riferiscono all'acquisto, alla vendita o al finanziamento di immobili commerciali attraverso operazioni di investimento. Questi investimenti coinvolgono la negoziazione di beni immobili come uffici, immobili retail, centri commerciali e immobili a uso alberghiero, ad uso residenziale, misto etc. Sono solitamente effettuati da investitori istituzionali, fondi immobiliari, società di private equity, gestori di asset o investitori privati (HNWI, family office...). Sono esclusi terreni, share deal e il settore residenziale BTS.

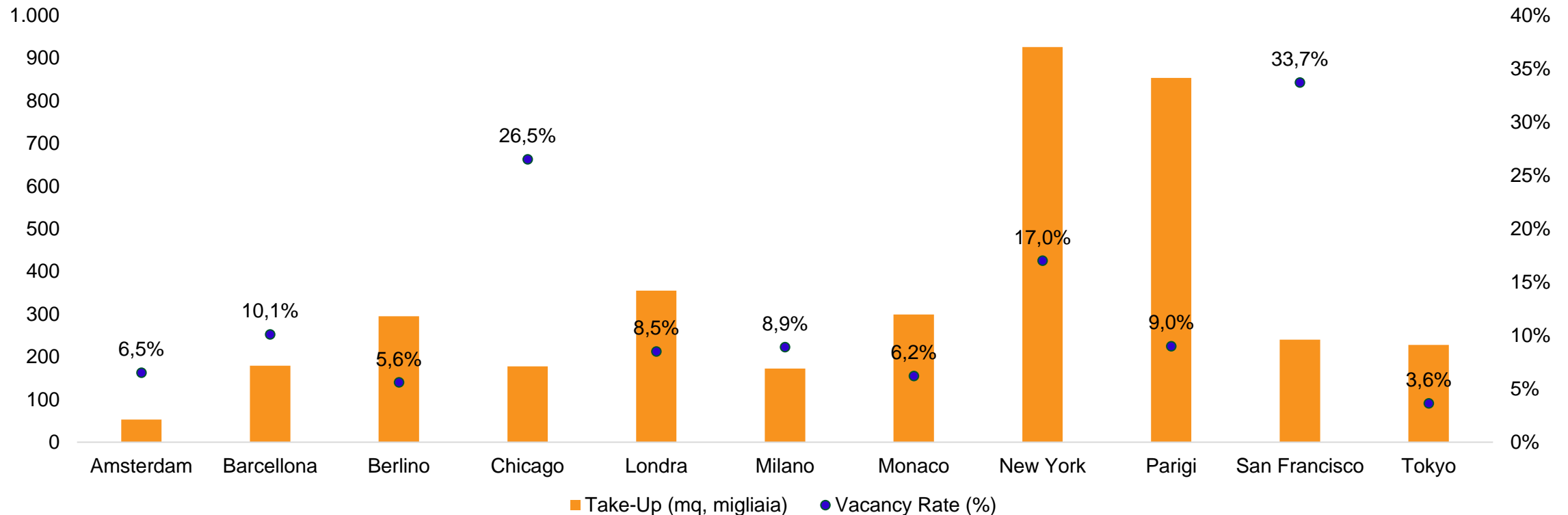
Fonte: JLL

Focus uffici: assorbimento di spazi e tasso di sfritto nel 1° semestre 2024

Con 173 mila metri quadri di spazi ad uso ufficio assorbiti (locati o compravenduti) nel 1° semestre 2024, il tasso di sfritto a Milano è contenuto all'8,9%, vicino a Londra, Parigi e Barcellona e nettamente inferiore alle città considerate del Nord America (a San Francisco raggiunge il 33,7%); a Tokyo è solo del 3,6%.

Uffici - Take-up e Vacancy rate (1° semestre 2024)

(scala territoriale: comune*)



*Ad eccezione per alcune operazioni che considerano anche comuni limitrofi.

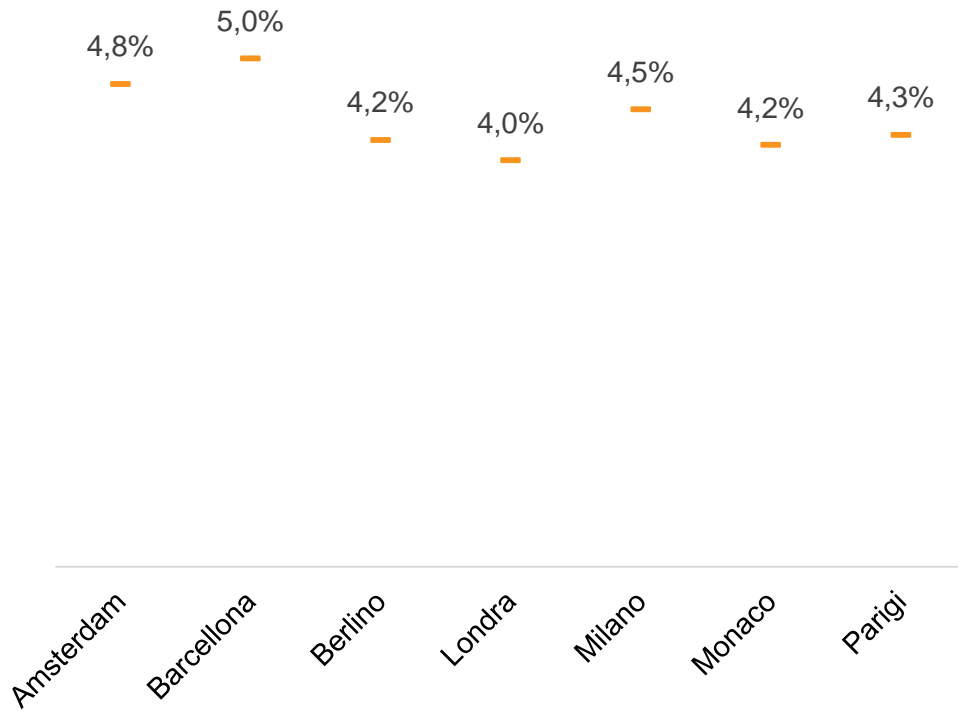
Nota: per Take-up si intende la quantità di spazi locati o compravenduti dagli utilizzatori finali in un determinato intervallo temporale; per vacancy rate si intende la % di stock immobiliare sfritto.

Fonte: JLL

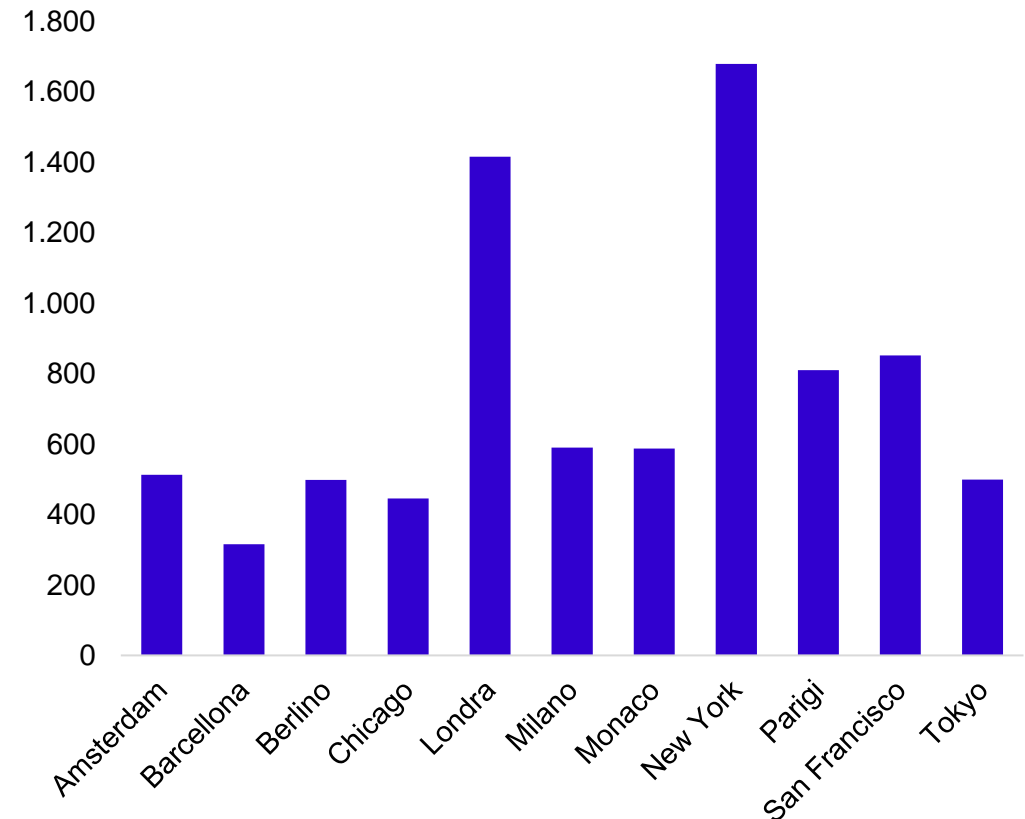
Focus uffici: rendimento e canone di affitto nel 2° trimestre 2024

Nonostante il rialzo generalizzato degli ultimi anni, il rendimento degli immobili uffici a Milano è al 4,5% nel 2° trimestre 2024, in linea con i peer europei, segnalando una minore rischiosità rispetto alle città americane intorno al 7%; Tokyo è al 2,2%. Per canone di affitto, in Europa Milano, con circa 600 €/mq/anno, è seconda a Parigi (800); Londra e New York superano i 1.400.

Uffici - Prime yield (2° trimestre 2024)
(%, scala territoriale: comune*)



Uffici - Canone (netto) di affitto (2° trimestre 2024)
(€/mq annuo; scala territoriale: comune*)



*Ad eccezione per alcune operazioni che considerano anche comuni limitrofi.

Nota: Il prime yield rappresenta il miglior (cioè il più basso) rendimento stimato che può essere raggiunto per un immobile ad uso ufficio della massima qualità e specifiche nella miglior posizione di un mercato, alla data della rilevazione. Viene citato il rendimento netto iniziale "prime", ossia il reddito netto iniziale alla data di acquisto, espresso come percentuale del prezzo di acquisto totale, che include costi di acquisizione e tasse di trasferimento.

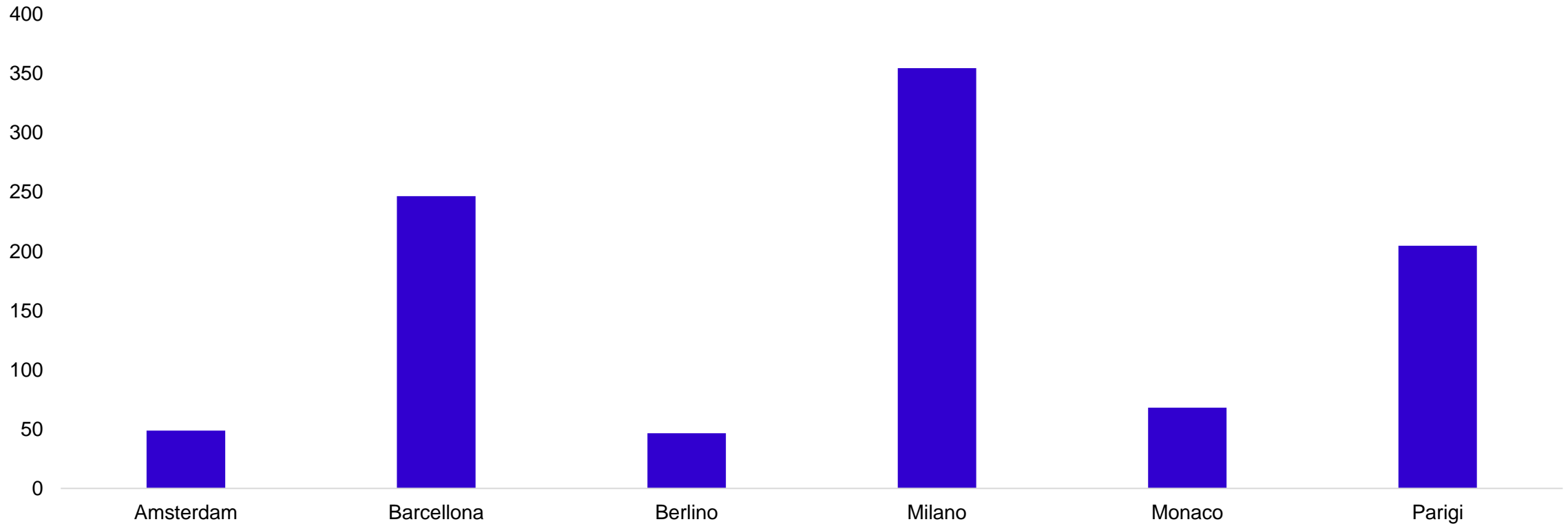
Fonte: JLL

Focus logistica e industria: assorbimento di spazi nel 1° semestre 2024

Nel settore logistica e industria, la macro area di Milano registra oltre 350 mila metri quadri di spazi assorbiti (locati o compravenduti) nel 1° semestre 2024, più degli altri mercati europei rilevanti (Parigi e Barcellona sono a 200/250 mila metri quadri circa).

Logistica e Industria - Take-up (1° semestre 2024)

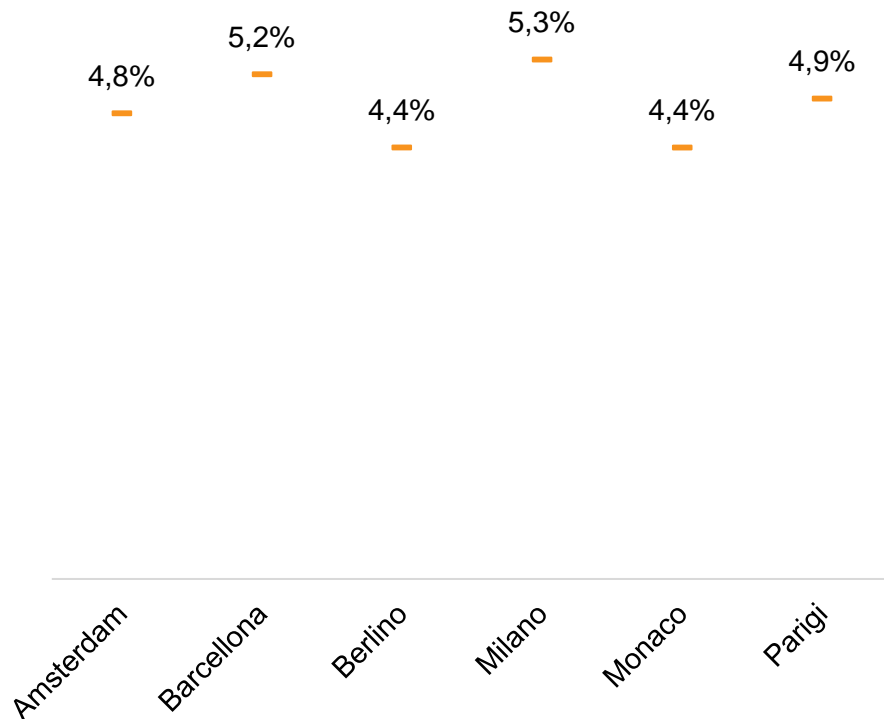
(mq, migliaia; scala territoriale: macro area sovra comunale)



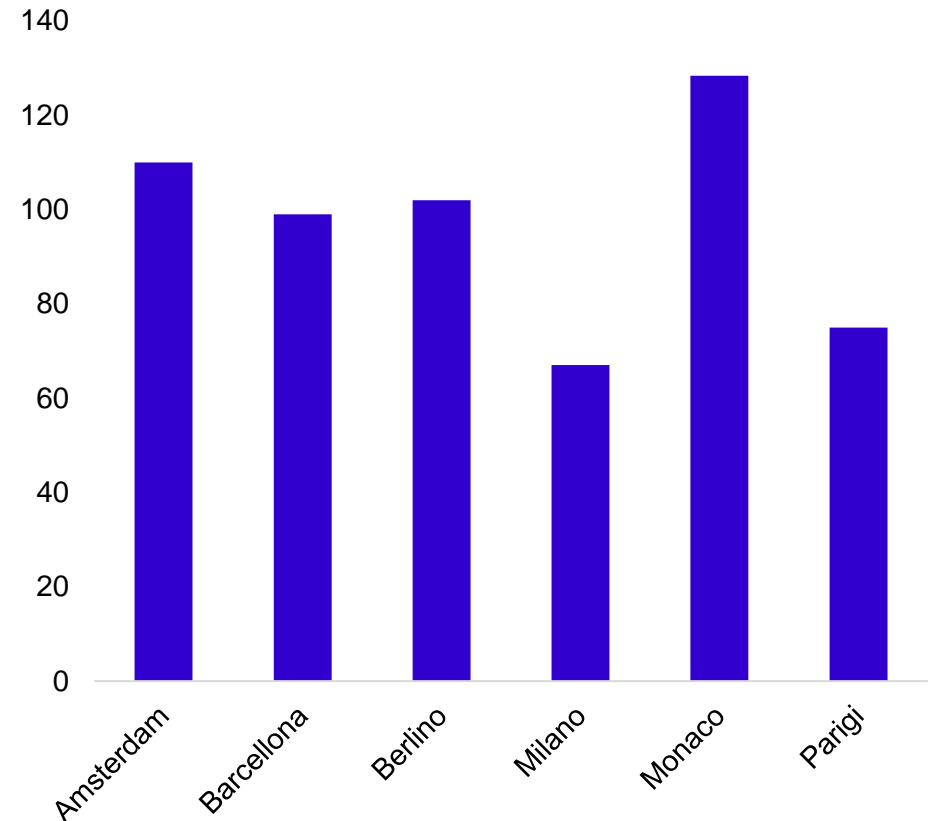
Focus logistica e industria: rendimento e canoni di affitto nel 2° trimestre 2024

I rendimenti degli immobili nel settore logistica e industria sono abbastanza uniformi tra le città confrontate (tra il 4,4% delle città tedesche al 5,3% di Milano 'netto su lordo'). Milano ha un canone di locazione di 67 €/mq annui che, pur in crescita di circa il +20% dal 2019, rimane ancora tra i più ridotti tra i benchmark europei.

Logistica e Industria - Prime yield 'net-on-gross' (2° trimestre 2024)
(scala territoriale: macro area sovra comunale)



Logistica e Industria - Prime rent (2° trimestre 2024)
(€/mq annuo; scala territoriale: macro area sovra comunale)



Nota: Il "prime yield" rappresenta il miglior (cioè il più basso) rendimento stimato che può essere raggiunto per un'unità immaginaria di un magazzino distributivo o di unità industriale leggera della massima qualità e specifiche nella miglior posizione di un mercato. Per Milano si considera un prime yield net-on-net del 5,5%: i rendimenti "prime" vengono calcolati come netto sul lordo, assumendo uno spread positivo di 20 punti base dei rendimenti netto su netto.
Fonte: JLL

Mercato immobiliare commerciale

The Report dated September 23rd, 2024, as submitted by Jones Lang LaSalle contains information which is indicative. The Report and / or any extracts derived from the Report are indicative only and are not to be relied upon for investment decision purposes. The information and analysis contained in this Report has been obtained from or based on information from a variety of sources generally regarded to be reliable and assumptions which are considered reasonable which were current at the time the Report was prepared. No representation is made, or responsibility accepted by Jones Lang LaSalle, in respect of the accuracy, completeness or currency of this information. For avoidance of doubt, the Report must not be relied on for investment decision purposes or otherwise. Potential investors or developers must take independent advice and carry out their own assessment. The Report and analysis is not a formal valuation of any land or property interest and must not be construed as such. Such analysis are opinions and estimates only and are based on a wide range of variables which may not be capable of being determined with accuracy. Variation in any one of these variables can have a material impact on the analysis and we draw your attention to this. Jones Lang LaSalle does not accept any liability for negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this Report. Jones Lang LaSalle shall not be liable for any claims, losses, damages, howsoever arising from any use made of the information contained in the Report. Jones Lang LaSalle is not liable to any third party for the whole or any part of the contents of the Report.



ASSOLOMBARDA

www.assolombarda.it
www.yournextmilano.it

Seguici su

