



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

Servizi per il mercato
immobiliare



ASSOLOMBARDA



Relazioni con i media tel. 02/8515.5224-5288 - 3356413321. Comunicati su www.mi.camcom.it

Capannoni e uffici, le novità sulla zona ovest della provincia di Milano dal Dossier immobili d'impresa

TENGONO LE ZONE DI CORSICO E RHO IN CALO L'ABBIATENSE

Circa 1.570 €/mq per le zone centrali dei comuni, 850 €/mq per un capannone nuovo e 560 €/mq per uno vecchio

Milano, 19 dicembre 2012. La recessione che sta caratterizzando l'Italia non ha risparmiato nemmeno il settore degli immobili d'impresa; nella Zona Ovest della Provincia di Milano il mercato mostra un graduale rallentamento avviato oramai da almeno 5 anni anche se la dinamicità è differente fra gli ambiti territoriali che la compongono (Abbiatense, Alto Milanese, Corsichese, Magentino e Rhodense). Complessivamente nella Zona alla debolezza della domanda si contrappone un'offerta in aumento, a causa del progressivo accumulo di stock invenduto, causando una contrazione del numero delle transazioni e un ridimensionamento dei prezzi.

Dalle analisi contenute nel quarto Rapporto sul Mercato degli Immobili d'impresa - Dossier Zona Ovest della provincia di Milano – frutto della collaborazione tra Assolombarda, Camera di commercio di Milano con OSMI Borsa Immobiliare – FIMAA Milano Monza & Brianza emerge che una adeguata dotazione infrastrutturale e la vicinanza ai servizi reperibili a Milano fanno la differenza nella localizzazione delle imprese; ma a parità di infrastrutture, è il costo delle aree il criterio emergente per la scelta localizzativa, in particolare delle aziende manifatturiere.

Infatti, nel Corsichese e nel Rhodense, che vantano la vicinanza al capoluogo e la buona dotazione infrastrutturale, il mercato degli immobili d'impresa è, per il momento, in grado di reggere l'urto della crisi e si caratterizza per i prezzi più alti della media provinciale. Nell'Abbiatense, invece, la distanza da Milano, le difficoltà di mobilità e il contesto più prettamente agricolo, pongono il territorio in una posizione di sfavore nelle scelte di localizzazione; il mercato, infatti, è particolarmente debole e con prezzi bassi e in discesa. Interessante è anche l'Alto Milanese, area in crescita nelle strategie localizzative delle imprese grazie al rafforzamento della dotazione infrastrutturale, alla disponibilità di immobili, alla possibilità di espansione e ai prezzi più competitivi rispetto a quelli dei comuni limitrofi al capoluogo.

Il comparto degli immobili ad uso terziario della Zona Ovest mostra una diminuzione delle transazioni (-16% nel 2011) e dei prezzi. Rispetto ai livelli massimi raggiunti nel II semestre 2007, nel I semestre 2012 le quotazioni medie degli uffici decrescono del 5,0% nelle zone centrali dei comuni (1.565 €/mq) e del 6,1% in quelle periferiche (1.324 €/mq).

Per quanto riguarda il comparto dei capannoni industriali la contrazione delle transazioni è più lieve (2% nel 2011), ma i prezzi subiscono un maggiore impatto negativo. Rispetto ai livelli massimi del I semestre 2008, nei primi sei mesi del 2012 la quotazione media dei capannoni nuovi o ristrutturati (845 €/mq) diminuisce del 5,0% e quella dei capannoni vecchi (563 €/mq) del 12,2%.

I prezzi degli immobili d'impresa sono simili a quelli provinciali sia in valore che negli andamenti di lungo periodo. Rispetto alle altre aree della provincia di Milano analizzate nei precedenti Dossier si osserva che nella Zona Ovest i prezzi degli immobili produttivi sono mediamente inferiori a quelli della Zona Nord ed allineati a quelli della Zona Sud; in tutte le tre zone si rileva una comune tendenza al ridimensionamento delle quotazioni (con intensità simili) rispetto ai picchi degli anni passati. **Il report è disponibile sui siti di OSMI Borsa Immobiliare e Assolombarda.**

“I dossier sul mercato degli immobili d'impresa sono nati un anno fa dall'esigenza comune di OSMI Borsa Immobiliare e di Assolombarda di conoscere meglio e di rendere più trasparente questo mercato al fine di offrire uno strumento che orienti le scelte degli operatori sia pubblici che privati. In un anno abbiamo pubblicato tre Dossier che hanno approfondito il mercato nel Comune di Milano e nelle Zone Nord e Sud della provincia. Con questo ultimo rapporto mettiamo a disposizione un'analisi molto dettagliata della Zona Ovest evidenziando punti di forza e di debolezza del territorio e offrendo un benchmarking con il resto della provincia milanese” **ha dichiarato Marco Dettori, Presidente di OSMI Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano.**

“Aumentare l'attrattività dei nostri territori è oggi più che mai importante. La crescita delle attività economiche e dell'occupazione sono strettamente correlate al benessere e allo sviluppo economico e sociale del nostro territorio. Assolombarda, con questa collana editoriale, ha voluto, da un lato, mettere a disposizione delle sue imprese associate e dei potenziali investitori, uno strumento che le aiuti ad orientarsi nelle scelte di localizzazione e di espansione nei territori dell'area milanese. Dall'altro, ci siamo resi conto che queste conoscenze mancano anche alle pubbliche amministrazioni. Questo prodotto, quindi, è un contributo che l'associazione offre alle istituzioni locali a supporto delle scelte di governo del territorio sul sistema produttivo” **ha dichiarato Umberto Cereghini, Presidente Zona Ovest dell'Organizzazione Zonale di Assolombarda.**

Zona Ovest. Numero di compravendite di Uffici (NTN) 2006-2011 per ambito territoriale

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Abbiatense	18	33 (nel 2008)	7	-48%
Alto Milanese	78	96 (nel 2007)	63	-18%
Corsichese	51	77 (nel 2008)	37	23%
Magentino	33	44 (nel 2007)	28	-25%
Rhodense	52	82 (nel 2006)	33	-24%
Totale Zona Ovest	232	283 (nel 2008)	168	-16%
Provincia Milano (escluso il Capoluogo)	604	988 (nel 2006)	368	-15%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Zona Ovest. Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni nel I semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone centrali dei comuni				
Zona Ovest	1.565	-1,2	-1,8	-4,3
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	1.566	-0,2	-0,9	-2,8
Abbiatense	1.425	0,0	-10,1	-12,0
Alto Milanese	1.529	-0,5	0,4	-2,7
Corsichese	1.875	-1,5	-3,4	-6,3
Magentino	1.479	-3,1	-1,0	1,4
Rhodense	1.661	-0,3	1,0	-2,9

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare-Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Zona Ovest. Prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei comuni nel I semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Ovest	1.324	-0,8	-3,1	-5,4
Provincia di Milano(escluso il Capoluogo)	1.314	-0,6	-2,0	-5,1
Abbiatense	1.229	0,0	-8,1	-8,4
Alto Milanese	1.319	-0,7	-1,1	-3,1
Corsichese	1.590	0,3	-5,1	-14,5
Magentino	1.250	-3,2	-4,2	-1,6
Rhodense	1.353	0,6	1,9	-0,8

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Zona Ovest. Numero di compravendite (NTN) di Capannoni Opifici e Industriali (D/1 e D/7), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Abbiatense	32	59 (nel 2006)	15	-24%
Alto Milanese	120	149 (nel 2008)	118	17%
Corsichese	84	132 (nel 2007)	56	-34%
Magentino	75	87 (nel 2008)	61	-13%
Rhodense	103	187 (nel 2006)	76	34%
Totale Zona Ovest	414	544 (nel 2006)	326	-2%
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	811	1089 (nel 2006)	607	-8%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Zona Ovest. Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni nel semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Ovest	845	-1,8	-3,3	-3,7
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	868	-1,5	-2,6	-2,4
Abbiatense	643	0,0	-11,3	-12,2
Alto Milanese	818	-0,5	0,0	1,8
Corsichese	992	-3,3	-9,8	-14,1
Magentino	843	-2,9	-2,9	3,5
Rhodense	961	-2,3	-0,9	-4,4

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Zona Ovest. Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni nel I semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Ovest	563	-2,7	-5,3	-10,0
Provincia di Milano(escluso il Capoluogo)	624	-2,1	-4,1	-6,8
Abbiatense	443	0,0	-12,9	-15,6
Alto Milanese	521	-0,5	-1,8	-6,8
Corsichese	683	0,0	-8,9	-11,4
Magentino	570	-6,5	-5,9	-7,0
Rhodense	647	-4,1	-4,1	-10,7

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza