



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

Servizi per il mercato  
immobiliare

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle  
Province di Milano Monza & Brianza dal 1945

## **Il Mercato degli Immobili d'Impresa nella Zona Nord della Provincia di Milano**

**Matteo Pedretti**

*OSMI Borsa Immobiliare*

Venerdì 30 marzo 2012

Palazzo Giureconsulti, Milano



# Rilevazione dei prezzi degli Immobili

I dati presentati nel rapporto sono frutto di elaborazioni su prezzi estratti dalla pubblicazione *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia* (che dal 2008 è stata affiancata dalla *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza*), realizzata da OSMI Borsa Immobiliare in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza (Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Monza & Brianza dal 1945).

I dati pubblicati vengono rilevati sul territorio sulla base delle transazioni realmente avvenute (in 70 zone di rilevazione nel Comune di Milano e in 115 comuni della Provincia di Milano) . I prezzi degli immobili non sono rilevati in 18 tra i più piccoli Comuni della Provincia di Milano.

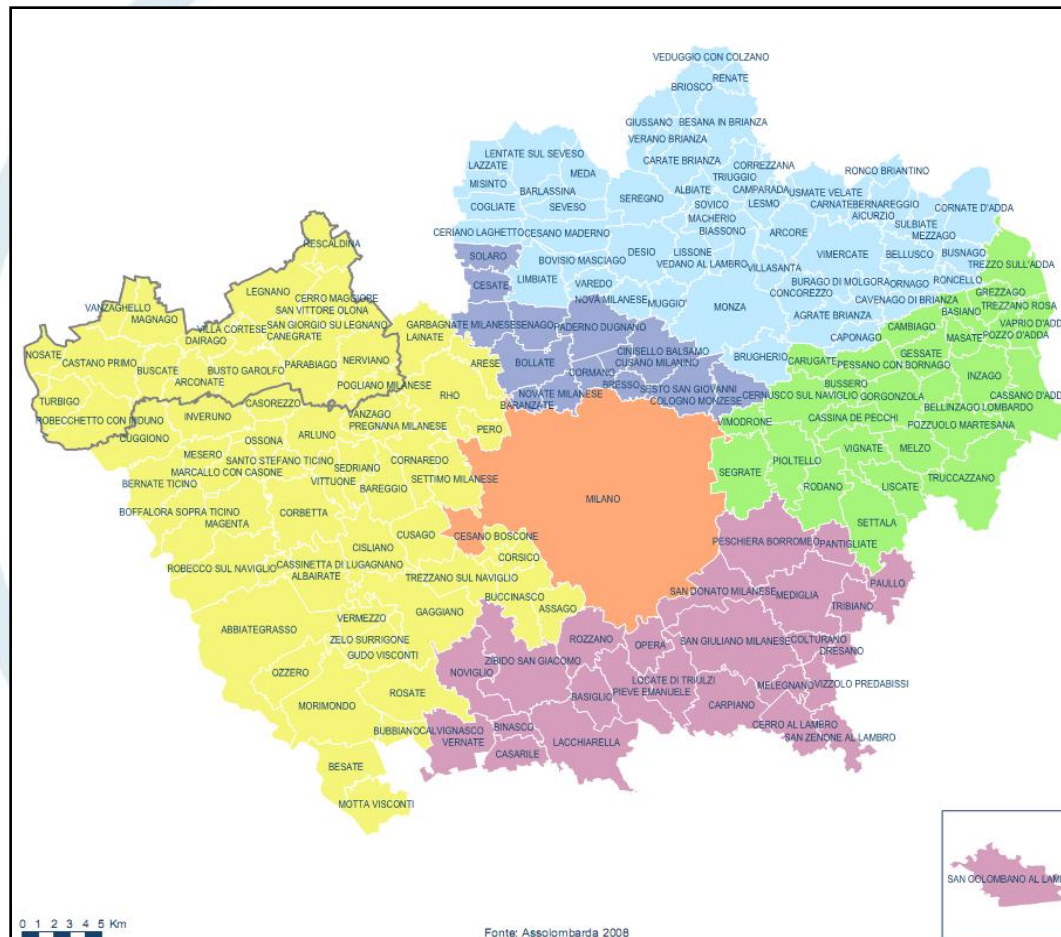
I dati raccolti vengono sottoposti al vaglio di un Comitato Prezzi imparziale istituito dalla CCIAA di Milano, costituito da delegati di istituzioni, ordini professionali, associazioni di categoria e collegi della filiera immobiliare, portatori di intenti e obiettivi diversi, al fine di evitare il prevalere di interessi particolaristici nella definizione dei valori immobiliari.

La pubblicazione ha ottenuto (ormai da 5 anni) la *certificazione di qualità del servizio* da parte di un ente terzo, che attesta al pubblico degli utilizzatori la correttezza e la replicabilità del processo che porta alla pubblicazione dei prezzi.

# La Zona Nord della Provincia di Milano

Nell'indicazione dei prezzi si è proceduto alla suddivisione della Provincia di Milano nelle 4 macrozone identificate da Assolombarda in modo da ottenere zone confrontabili tra loro per attività economiche presenti e numero di abitanti.

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





# La Zona Nord della Provincia di Milano

La Zona Nord oggetto della presente analisi è un aggregato territoriale costituito dai seguenti Comuni:

- Baranzate
- Bollate
- Bresso
- Cesate
- Cinisello Balsamo
- Cologno Monzese
- Cormano
- Cusano Milanino
- Garbagnate Milanese
- Novate Milanese
- Paderno Dugnano
- Senago
- Sesto San Giovanni
- Solaro





## Le tipologie analizzate

Si sono analizzati i valori di compravendita delle seguenti tipologie di immobili strumentali:

- Uffici nelle zone centrali dei Comuni;
- Uffici nelle zone periferiche dei Comuni;
- Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni;
- Capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni

Nella suddivisione tra "centro" e "periferia" ci si è riferiti a:

- centro, normalmente coincidente con il "centro storico" del Comune e/o zone che, seppur diverse dal "centro storico" sono di particolare pregio per recente o qualificata realizzazione;
- periferia, tutte le rimanenti zone.

Le tipologie analizzate sono riconducibili alle seguenti categorie catastali

Destinazione d'uso	Categoria catastale
Uffici	A/10
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	D/1-D/7
Capannoni/opifici vecchi	D/1-D/7

# Il mercato degli immobili d'impresa nella Zona Nord nel II semestre 2011



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

La rilevazione dei prezzi del II semestre 2011 sul mercato degli immobili d'impresa della Zona Nord della Provincia di Milano indica:

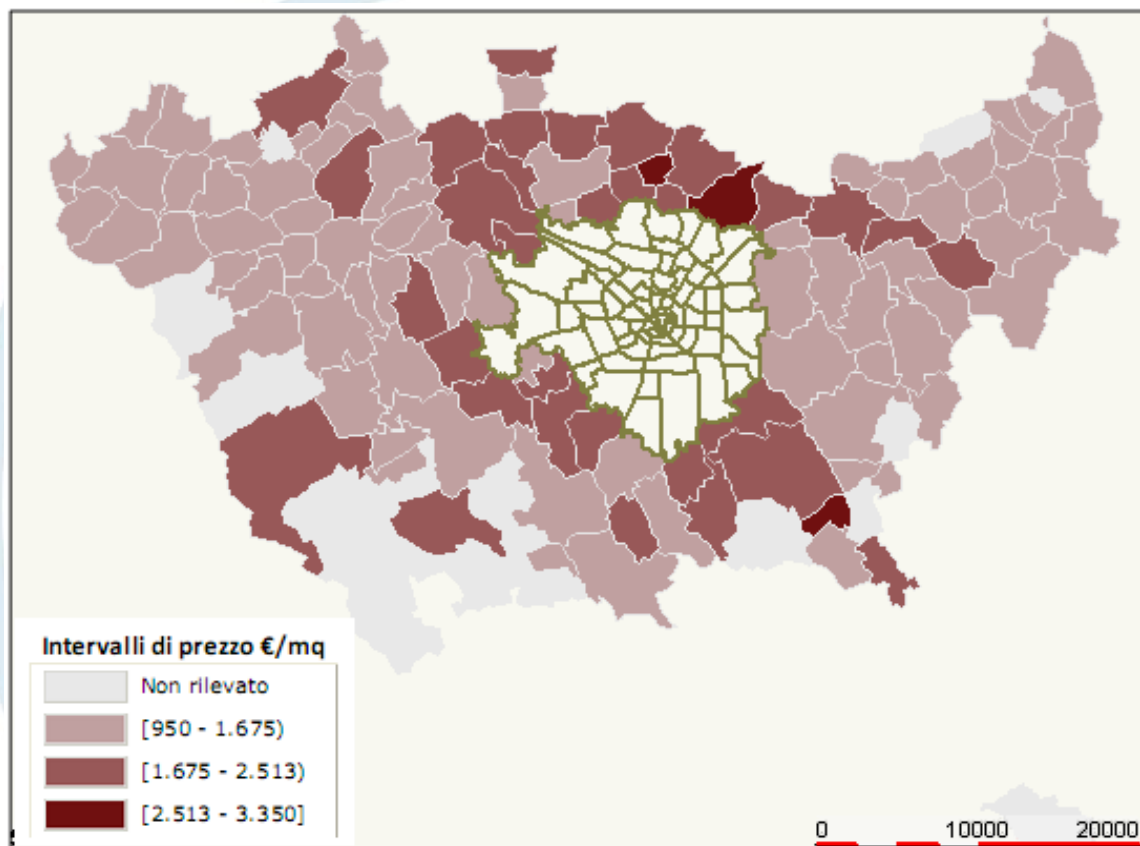
- 1) che la Zona detiene il primato provinciale dei prezzi delle tipologie dei comparti terziario (uffici) e produttivo (capannoni/opifici nuovi o ristrutturati e capannoni/opifici vecchi);**
- 2) una situazione di sostanziale stabilità delle quotazioni rispetto al semestre precedente;**
- 3) variazioni quinquennali delle quotazioni (II semestre 2011/II semestre 2006) che, anche se non particolarmente pronunciate, esprimono una chiara tendenza al ridimensionamento;**
- 4) un'evidente tendenza al ridimensionamento delle quotazioni (in particolar modo dei capannoni) se si confrontano i valori del II semestre 2011 con quelli rilevati nel momento in cui le quotazioni delle tipologie analizzate hanno raggiunto il loro picco.**

# Uffici in zone centrali dei comuni



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

**Mappa 2** – Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone centrali dei Comuni nel II semestre 2011

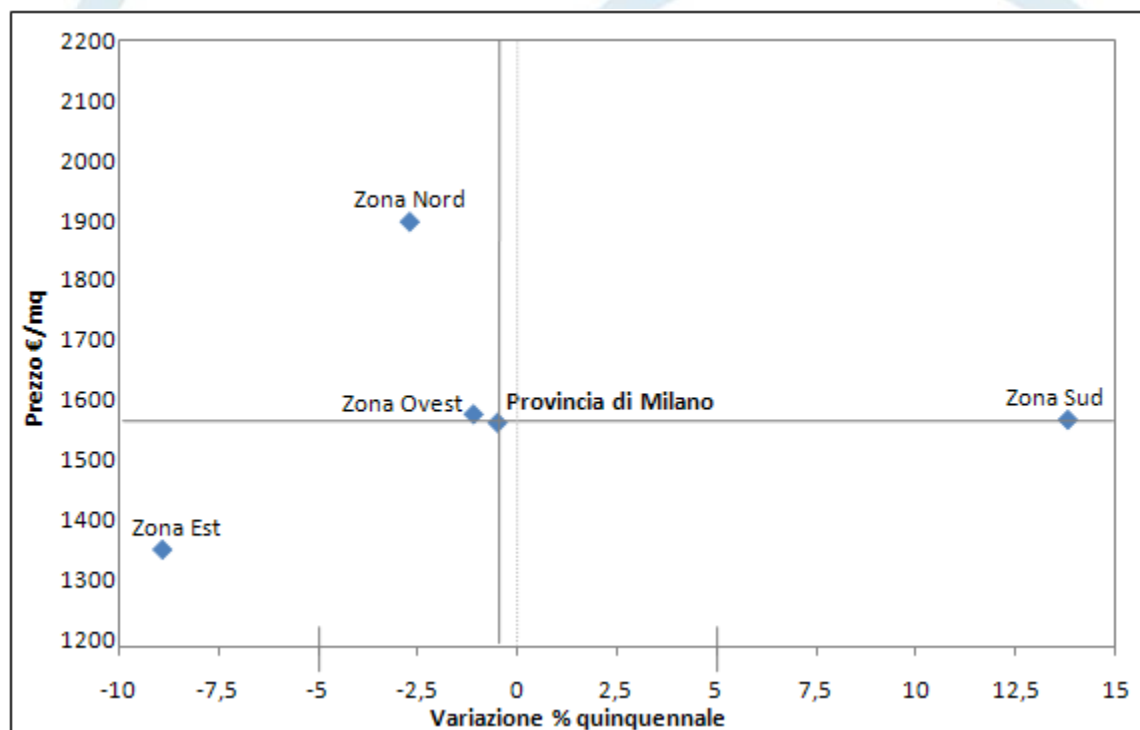


# Uffici in zone centrali dei comuni

**Tavola 1** – Prezzi medi degli uffici (€/mq) nelle zone centrali dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni	Var. % II sem.2011/ picco prezzi
<b>Zone centrali dei Comuni</b>					
Zona Nord	1.900	-0,2	-0,8	-2,7	-4,5
Provincia di Milano	1.569	-0,7	-1,2	-0,5	-4,8

**Grafico 1** – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone centrali dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali

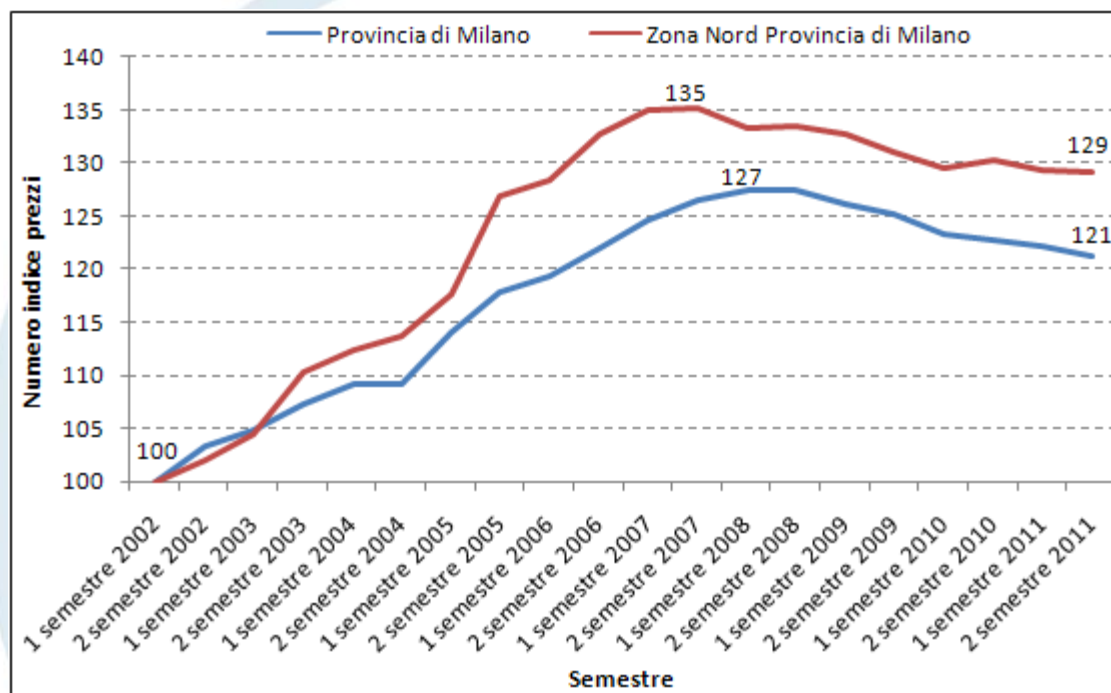




# Uffici in zone centrali dei comuni

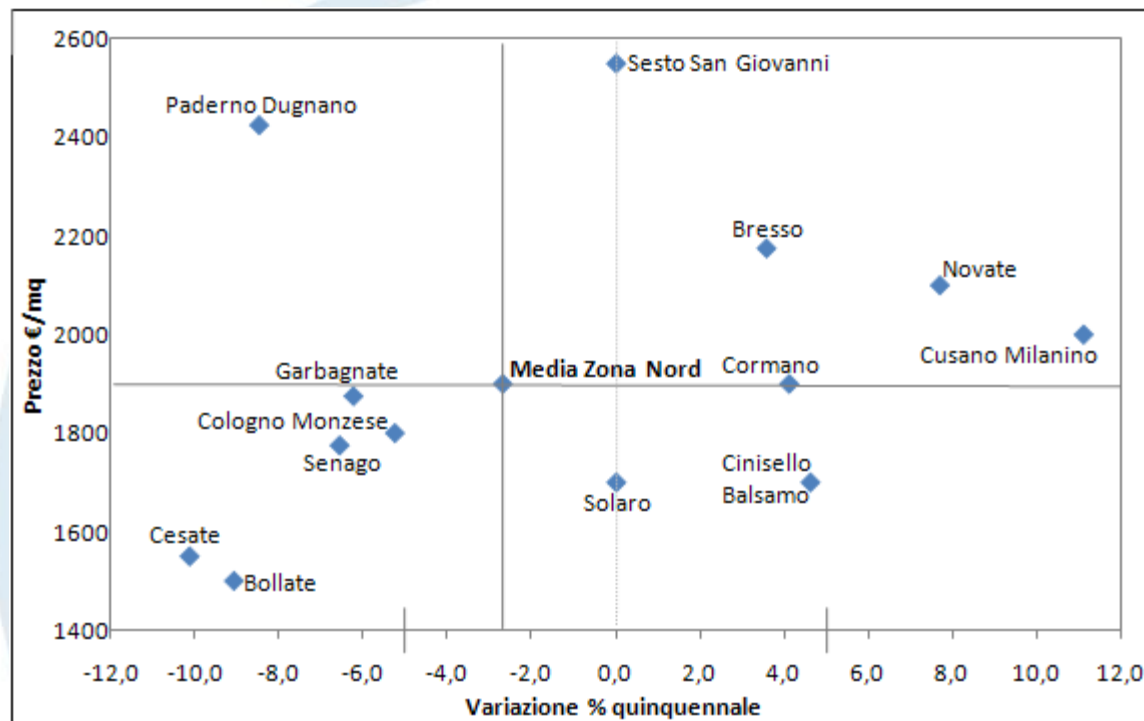


**Grafico 2** – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano (base I semestre 2002=100)



# Uffici in zone centrali dei comuni

**Grafico 3** – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone centrali dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali



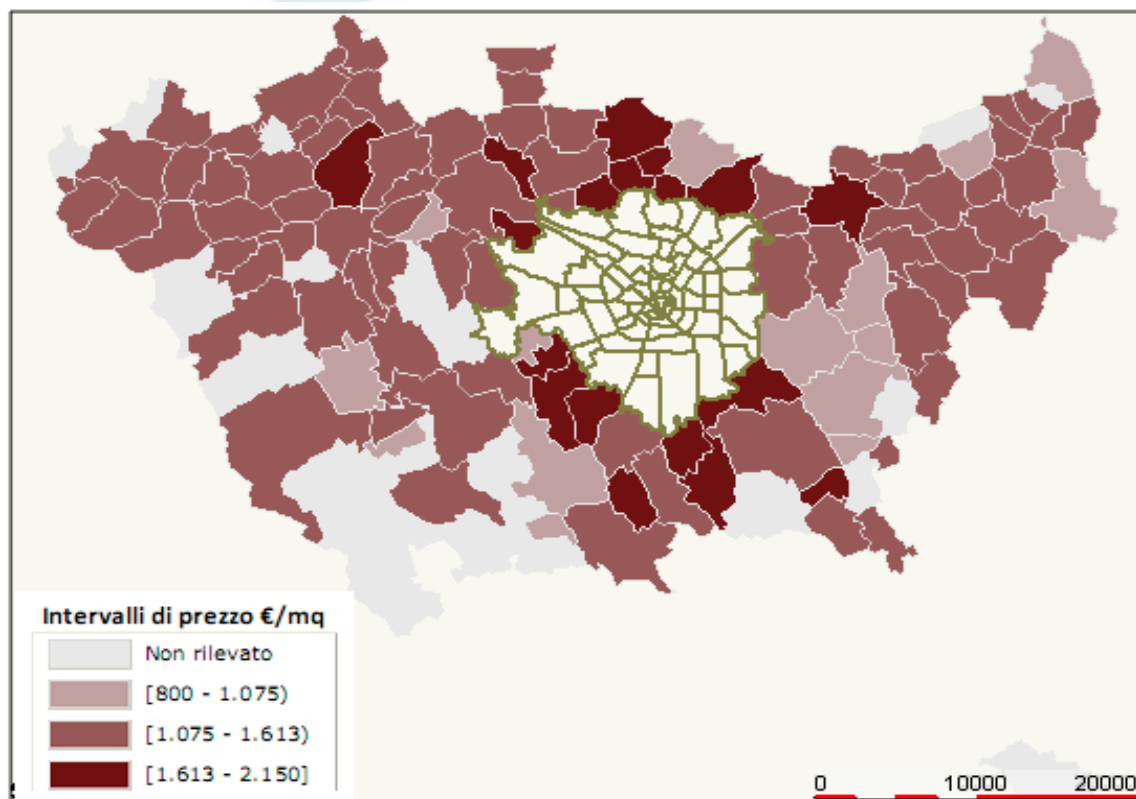
\*Non è riportato il valore di mercato e la relativa variazione percentuale quinquennale del Comune di Baranzate in quanto il dato non è stato rilevato nel II semestre 2006

# Uffici in zone periferiche dei comuni



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

**Mappa 3** – Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



MILANO  
MONZA BRIANZA



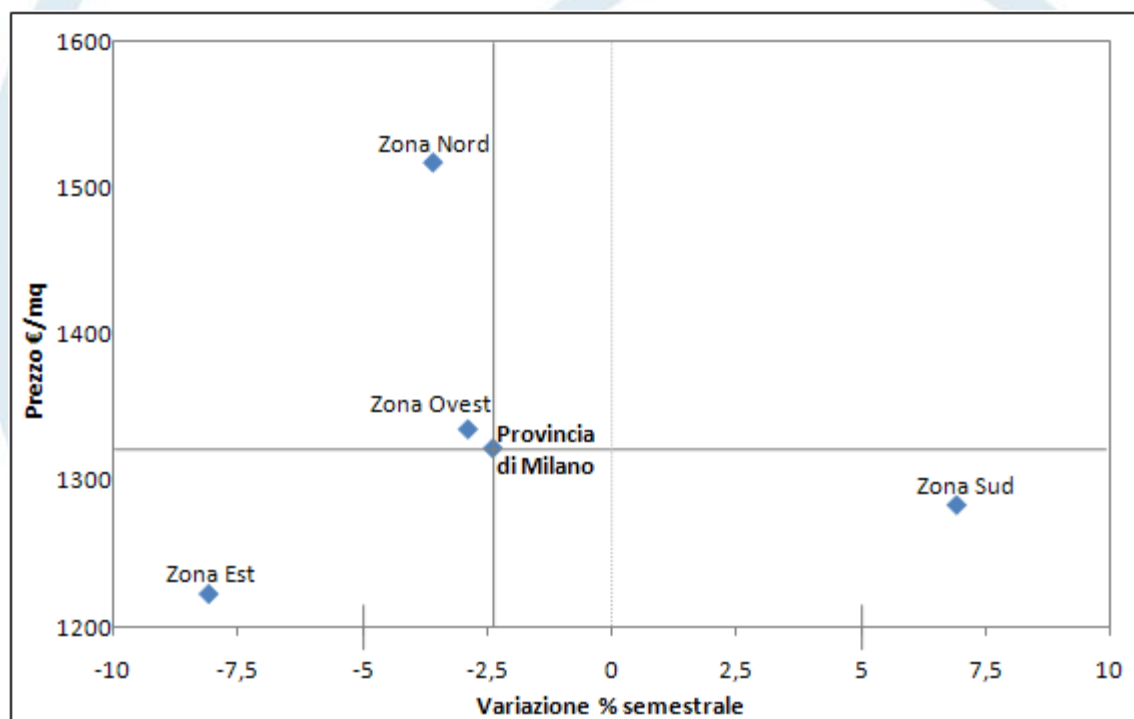
Fonte dati: FIMAA Milano, Monza & Brianza

# Uffici in zone periferiche dei comuni

**Tavola 2** – Prezzi medi degli uffici (€/mq) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni	Var. % II sem. 2011/ picco prezzi
<b>Zone periferiche dei Comuni</b>					
Zona Nord	1.518	-0,7	-1,0	-3,6	-4,5
Provincia di Milano	1.322	-1,4	-1,7	-2,4	-6,0

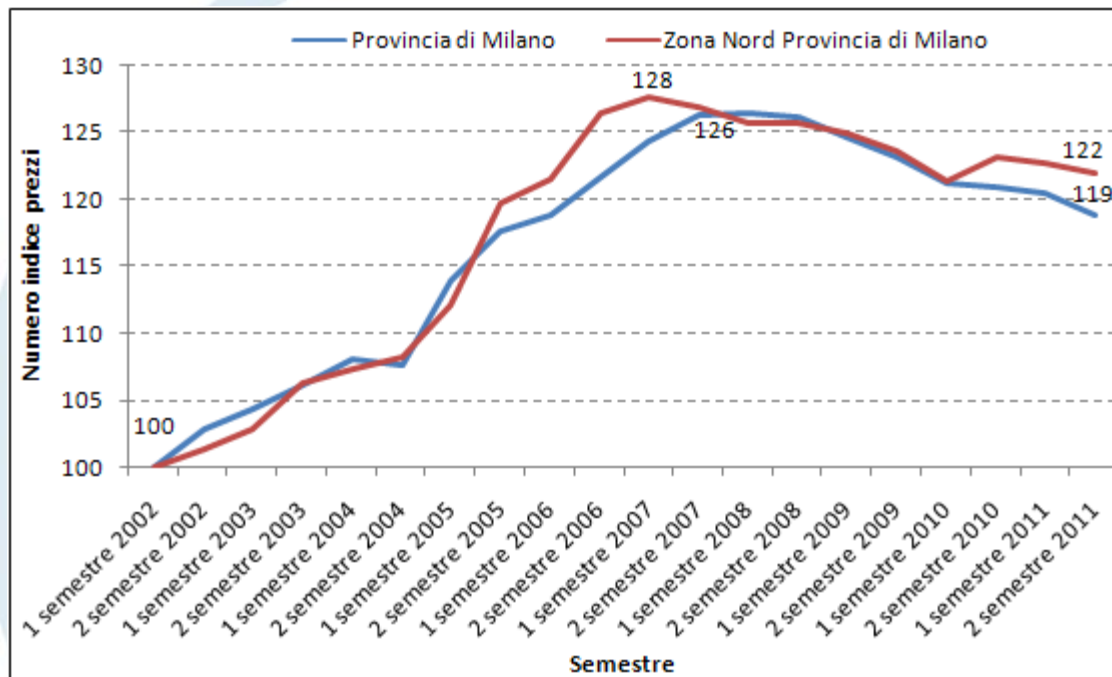
**Grafico 4** – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



# Uffici in zone periferiche dei comuni



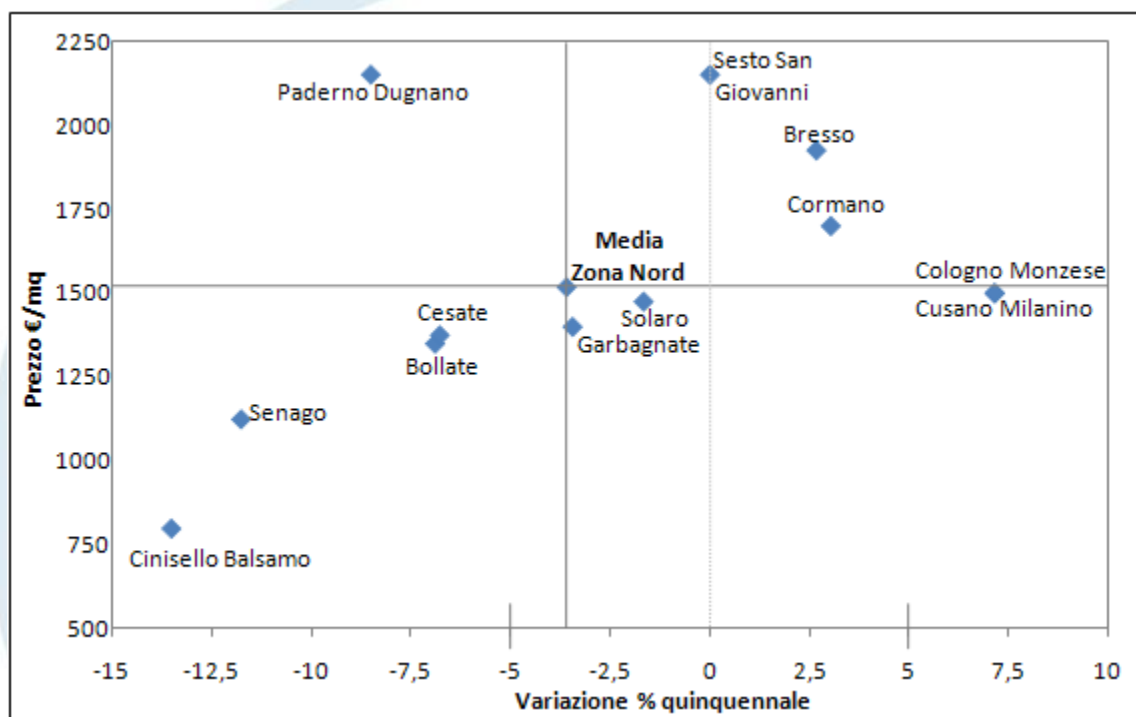
**Grafico 5** – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano (base I semestre 2002=100)



# Uffici in zone periferiche dei comuni



**Grafico 6** – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali



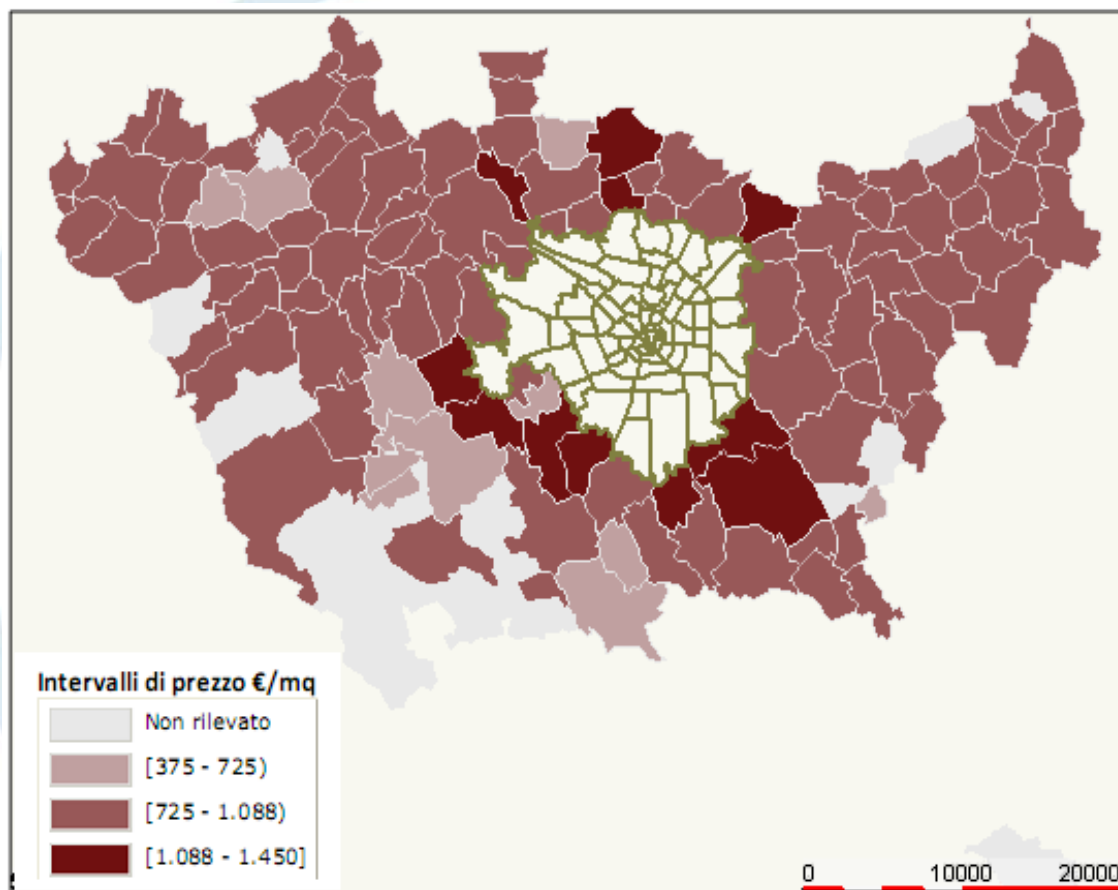
\*Non sono riportati i valori di mercato e le relative variazioni percentuali quinquennali dei comuni di Baranzate e Novate Milanese in quanto il dato non è stato rilevato nel II semestre 2006

# Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

**Mappa 4** – Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



MILANO  
MONZA BRIANZA



Fonte dati: FIMAA Milano, Monza & Brianza

# Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati

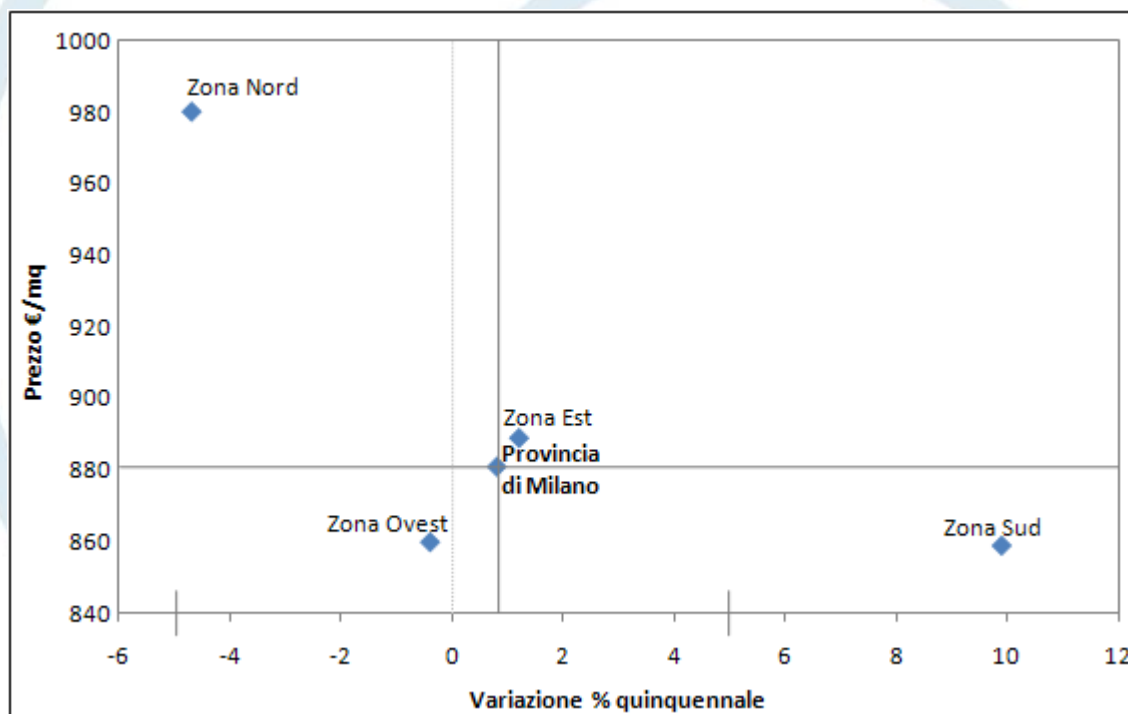


OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

**Tavola 3** – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (€/mq) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni	Var. % II sem. 2011/picco prezzi
<b>Zone periferiche dei Comuni</b>					
Zona Nord	980	0,9	0,7	-4,7	-9,3
Provincia di Milano	881	-1,1	-1,2	0,8	-3,4

**Grafico 7** – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



MILANO  
MONZA BRIANZA



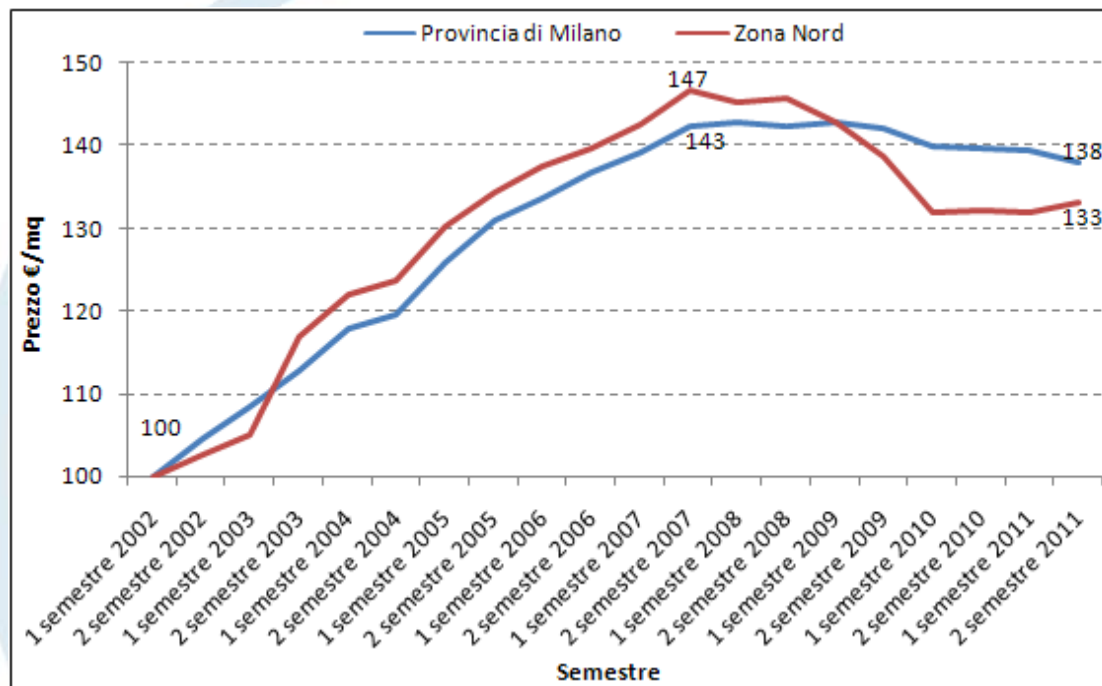
Fonte dati: FIMAA Milano, Monza & Brianza



# Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati



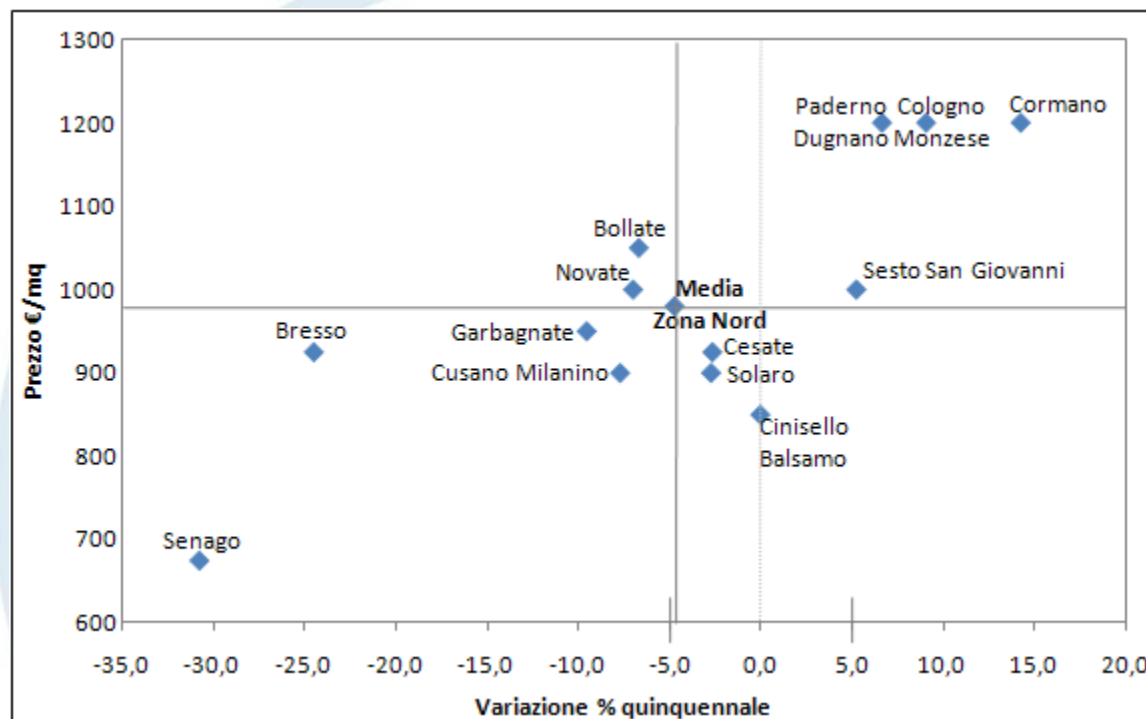
**Grafico 8** – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano (base I semestre 2002=100)



# Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati



**Grafico 9** – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali



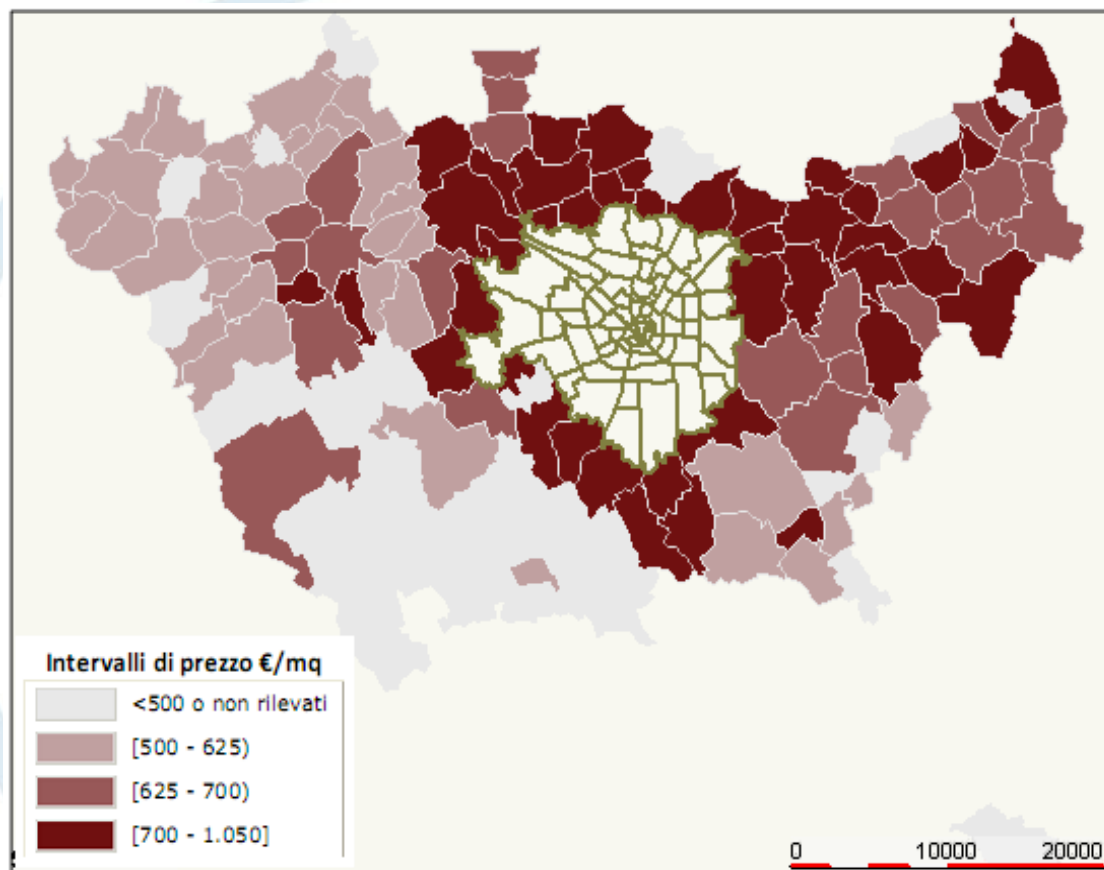
\*Non è riportato il valore di mercato e la relativa variazione percentuale quinquennale del Comune di Baranzate in quanto il dato non è stato rilevato nel II semestre 2006

# Capannoni/opifici vecchi



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

**Mappa 5** – Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



MILANO  
MONZA BRIANZA



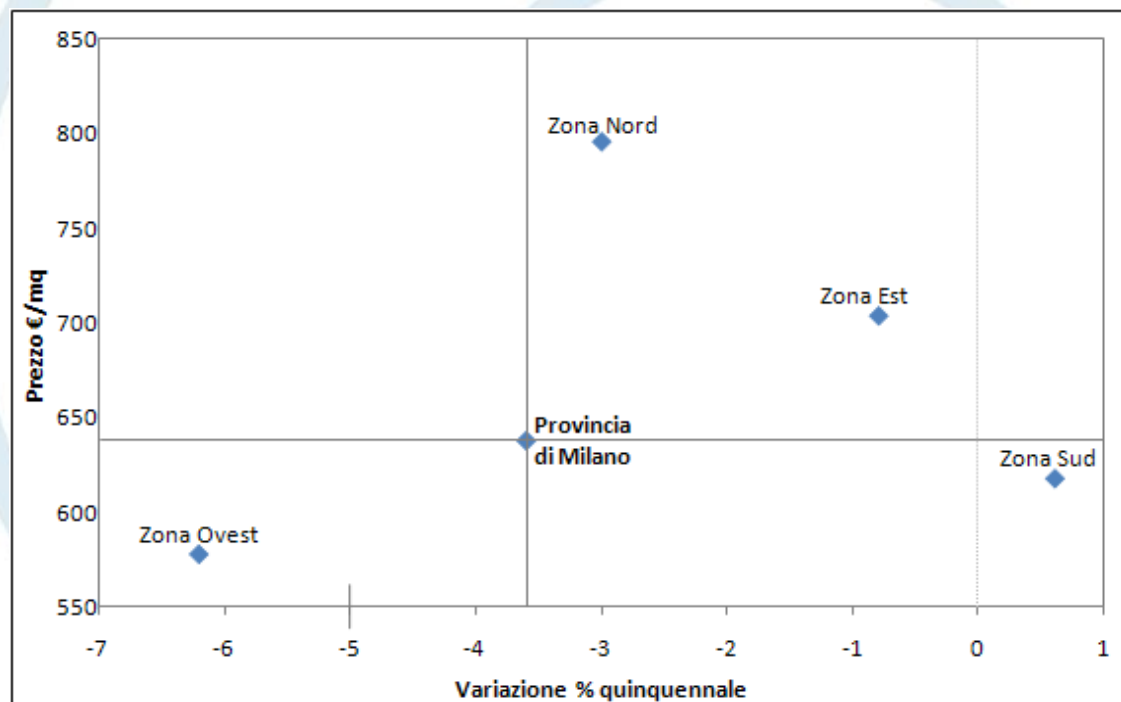
Fonte dati: FIMAA Milano, Monza & Brianza

# Capannoni/opifici vecchi

**Tavola 4** – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (€/mq) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni	Var. % II sem.2011/picco
<b>Zone periferiche dei Comuni</b>					
Zona Nord	796	-0,3	-0,8	-3,0	-7,3
Provincia di Milano	638	-2,0	-2,0	-3,6	-7,1

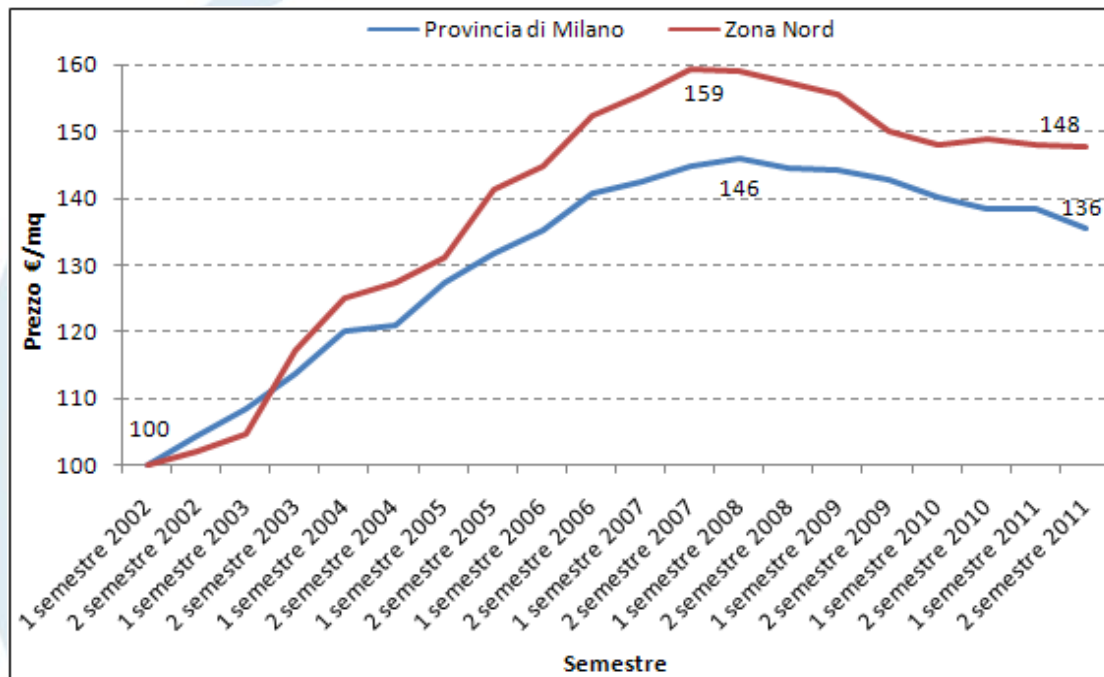
**Grafico 10** – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



# Capannoni/opifici vecchi



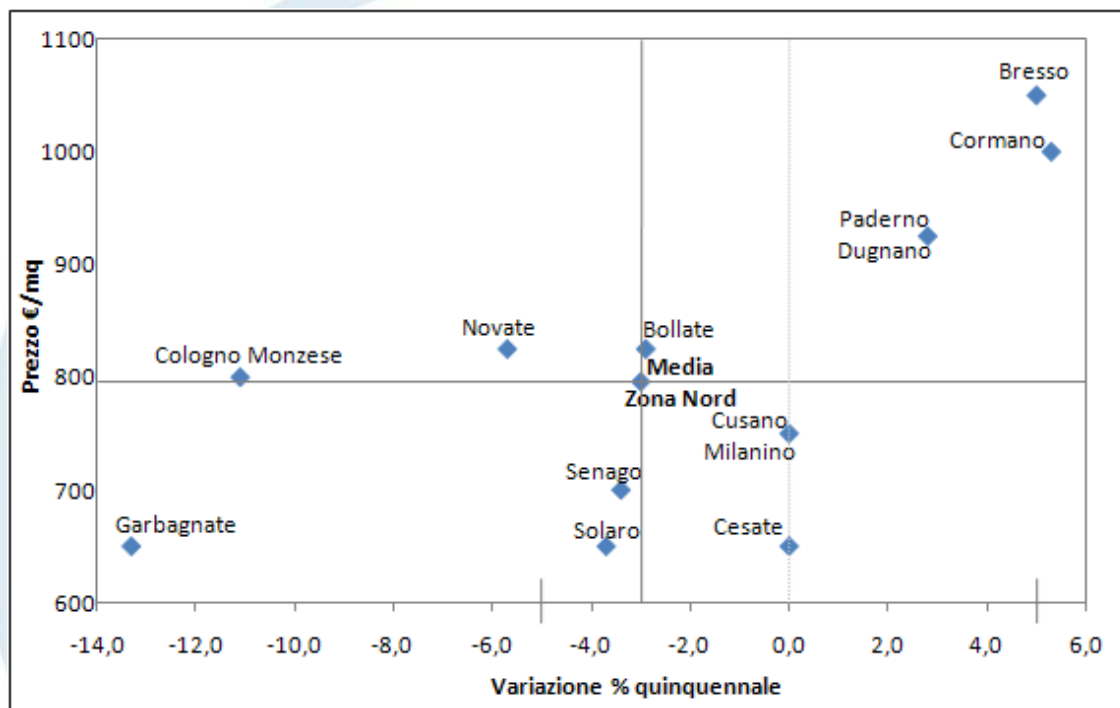
**Grafico 12** – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano (base I semestre 2002=100)



# Capannoni/opifici vecchi



**Grafico 13** – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali



\* Non sono riportati i valori di mercato e le relative variazioni percentuali quinquennali del Comune di Baranzate e Sesto San Giovanni (in quanto il dato non è stato rilevato nel II semestre 2006) e di Cinisello Balsamo (in quanto in questo Comune non vengono rilevati i valori dei capannoni vecchi)



# Conclusioni

In base alle variazioni quinquennali dei prezzi degli immobili strumentali della Zona Nord è stato possibile individuare tre diverse situazioni:

- 1) un primo gruppo di Comuni, caratterizzato da mercati effervescenti, con prezzi complessivamente in crescita;
- 2) un secondo gruppo, comprendente quei Comuni i cui mercati hanno subito un evidente rallentamento delle quotazioni degli immobili d'impresa;
- 3) un terzo gruppo, che comprende i Comuni presso i quali si è riscontrata una complessiva stabilità dei prezzi.



# Conclusioni

## Comuni con crescita dei prezzi

**CORMANO**, con aumenti dei prezzi di:

- **capannoni/opifici nuovi o ristrutturati** (+14,3%)
- **capannoni/opifici vecchi** (+5,3%)
- uffici in zone centrali (+4,1%)
- uffici in zone periferiche (+3,0%)

**CUSANO MILANINO**, con aumenti dei prezzi di:

- **uffici in zone centrali** (+11,1%)
- **uffici in zone periferiche** (+7,1%)





# Conclusioni

## Comuni con contrazioni dei prezzi

**GARBAGNATE M.SE**, con contrazioni dei prezzi di:

- **capannoni/opifici vecchi** (-13,3%)
- **capannoni/opifici nuovi o ristrutturati** (-9,5%)
- **uffici in zone centrali** (-6,3%)
- uffici in zone periferiche (-3,4%)

**SENAGO**, con contrazioni dei prezzi di:

- **capannoni/opifici nuovi o ristrutturati** (-30,8%)
- **uffici in zone periferiche** (-11,8%)
- **uffici in zone centrali** (-6,6%)
- capannoni/opifici vecchi (-3,4%)

**BOLLATE**, con contrazioni dei prezzi di:

- **uffici in zone centrali** (-9,1%)
- **uffici in zone periferiche** (-6,9%)
- **capannoni/opifici nuovi o ristrutturati** (-6,7%)
- capannoni/opifici vecchi (-2,9%)

**PADERNO DUGNANO**, con contrazioni dei prezzi di:

- **uffici in zone centrali** (-8,5%)
- **uffici in zone periferiche** (-8,5%)

**CESATE**, con contrazioni dei prezzi di:

- **uffici in zone centrali** (-10,1%)
- **uffici in zone periferiche** (-6,8%)

**NOVATE M.SE**, con contrazioni dei prezzi di:

- **capannoni/opifici nuovi o ristrutturati** (-7,0%)
- **capannoni/opifici vecchi** (-5,7%)

MILANO  
MONZA BRIANZA



# Conclusioni

## Comuni con prezzi complessivamente stabili



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO

Comuni in cui si è riscontrata una complessiva stabilità delle quotazioni o variazioni non particolarmente significative:

- **Bresso** (con eccezione dei capannoni nuovi o ristrutturati: -24,5%)
- **Cinisello Balsamo** (con eccezione degli uffici con localizzazione periferica: -13,5%)
- **Sesto San Giovanni**
- **Solaro**

A **Cologno Monzese** la complessiva stabilità delle quotazioni è risultato della compensazione di variazioni dei prezzi delle singole tipologie anche piuttosto significative:

- uffici in zone centrali (-5,3%)
- uffici in zone periferiche (+7,1%)
- capannoni/opifici vecchi (-11,1%)
- capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (+9,1%)

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Fonte dati: FIMAA Milano, Monza & Brianza



***Grazie per l'attenzione***

**Matteo Pedretti**

*Responsabile servizio prezzi/Ufficio studi*

OSMI Borsa Immobiliare

[matteo.pedretti@mi.camcom.it](mailto:matteo.pedretti@mi.camcom.it)