



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

Servizi per il mercato
immobiliare



ASSOLOMBARDA

MILANO
MONZA BRIANZA



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

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

IMMOBILI PRODUTTIVI: LA ZONA SUD RECUPERA NONOSTANTE LA CRISI

Quasi 1.600 €/mq per gli uffici in centro, circa 900 €/mq per un capannone nuovo e 600 €/mq per uno vecchio. In 5 anni cresce il valore degli uffici in centro (+13,8%) Bene Melegnano, Opera e San Giuliano Milanese

Milano, 28 giugno 2012. I valori degli immobili d'impresa della Zona Sud hanno registrato un significativo recupero negli ultimi cinque anni, in controtendenza con quanto avvenuto nel resto della Provincia di Milano: i prezzi degli uffici delle zone centrali dei comuni della Provincia restano stabili (-0,5%) mentre nella Zona Sud crescono quasi del 14%; tendenza confermata anche per le quotazioni degli uffici periferici (-2,4% in Provincia contro una crescita del 7% nella Zona Sud), dei capannoni nuovi o ristrutturati (0,8% in Provincia a fronte di un incremento del 9,9% nella Zona Sud), e vecchi (-3,6% in Provincia contro 0,6% nella Zona Sud). Nella Zona Sud il prezzo medio degli uffici nel centro dei comuni si attesta sui 1.574 €/mq, variando in cinque anni del 13,8%: boom a Melegnano (+93,8%). Gli uffici periferici, con un prezzo medio di 1.283 €/mq, crescono del 6,9% dal 2006: il loro valore aumenta soprattutto a Locate di Triulzi (+37,3%). I prezzi dei capannoni nuovi della Zona Sud crescono del 9,9% in cinque anni, attestandosi sul prezzo medio di 859 €/mq (l'incremento più rilevante a San Giuliano Milanese +46,7%), mentre quelli vecchi rimangono stabili (+0,6%) sul valore medio di 618 €/mq: bene Melegnano +33,3%.

“La Camera di Commercio di Milano, per mezzo della sua Azienda Speciale OSMI Borsa Immobiliare e Assolombarda continuano la loro collaborazione realizzando il terzo Rapporto sul Mercato degli Immobili d'Impresa, incentrato sulla Zona Sud della Provincia di Milano. Si è constatato come i comuni una più importante presenza di imprese siano caratterizzati da valori immobiliari più alti, indice di maggiore attrattività, sia degli immobili produttivi che di quelli residenziali. La presenza di imprese rappresenta un fattore determinante per lo sviluppo del territorio: oltre ad attirare occupazione e residenti, favorisce l'insediamento di servizi e il miglioramento delle infrastrutture” - ha dichiarato Antonio Pastore, Presidente di Osmi Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano.

"In tempo di crisi e di grande incertezza, - ha dichiarato Alberto Cervi, Presidente Zona Sud Assolombarda, le imprese hanno un bisogno estremo di informazioni affidabili che le aiutino a orientarsi e muoversi nel contesto territoriale nel quale si trovano. Sui valori degli immobili d'impresa, poi, la mancanza di un'informazione diffusa e di dettaglio è cronica, un ulteriore freno agli investimenti sul nostro territorio. Per questo ritengo che l'intuizione di dossier periodici che mettono sotto la lente di ingrandimento questi aspetti dei territori locali, sia di grande interesse. Questo lavoro di dettaglio sui prezzi degli immobili strumentali e sul sistema produttivo nei comuni della zona Sud, per esempio, fa emergere, pur dentro un contesto generalizzato di difficoltà, alcuni ambiti nei quali si registrano andamenti positivi. Sono segnali deboli, ma molto importanti per le

imprese. Voglio sottolineare, infine, un altro aspetto significativo: il progetto nasce e si realizza all'interno della collaborazione tra Assolombarda - Sportello Immobili d'Impresa e Osmi- Borsa Immobiliare Milano su iniziative legate al mercato degli immobili d'impresa".

Chi cresce di più in 5 anni: Melegnano, Pieve Emanuele, Opera, San Zenone al Lambro, Cerro al Lambro e San Giuliano Milanese sperimentano gli incrementi più significativi dei prezzi degli immobili d'impresa;

...chi di meno in 5 anni: Peschiera Borromeo, Binasco, Paullo, Lacchiarella, Zibido San Giacomo, Pantigliate e Mediglia sono invece i comuni in cui si registrano le contrazioni maggiori delle quotazioni.

Emerge dal terzo Rapporto sul Mercato degli Immobili d'Impresa nella Zona Sud della Provincia di Milano, collana con cui OSMI Borsa Immobiliare-FIMAA Milano Monza & Brianza e Assolombarda intendono fornire un contributo per rendere più trasparente il mercato degli immobili strumentali.

Zona Sud. Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali e periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni % semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone centrali dei Comuni				
Zona Sud	1.574	-0,3	-0,8	13,8
Provincia di Milano	1.569	-0,7	-1,2	-0,5
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Sud	1.283	0,3	-1,7	6,9
Provincia di Milano	1.322	-1,4	-1,7	-2,4

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

Zona Sud. Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni % semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Sud	859	-2,7	-3,0	9,9
Provincia di Milano	881	-1,1	-1,2	0,8

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

Zona Sud. Prezzi medi dei capannoni e opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011 e relative variazioni % semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Sud	618	-3,2	-3,2	0,6
Provincia di Milano	638	-2,0	-2,0	-3,6

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

Prezzi medi, espressi in €/mq, delle tipologie analizzate rilevati nella Zona Sud (media tra i valori rilevati in tutti i Comuni di cui si compone) nel II semestre 2011 e relative variazioni %

Tipologia immobiliare	Zona urbana	II semestre 2011	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% II sem. 2011/ picco prezzi
Uffici	centro	1.574	-0,3	-0,8	13,8	-2,0
	periferia	1.283	0,3	-1,7	6,9	-4,8
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	periferia	859	-2,7	-3,0	9,9	-6,0
Capannoni/opifici vecchi	periferia	618	-3,2	-3,2	0,6	-7,6

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

Crescite quinquennali dei valori immobiliari superiori al 15% per tipologia e Comune

Tipologia immobiliare	Prezzo medio €/mq	Variazione % II sem. 06/II sem. 11
Uffici – centro		
Melegnano	3.100	93,8
San Zenone al Lambro	1.750	55,6
Colturano	1.300	36,8
Cerro al Lambro	1.200	26,3
San Giuliano Milanese	1.825	21,7
Pieve Emanuele	1.450	16,0
Uffici – periferia		
Locate di Triulzi	1.750	37,3
Melegnano	1.750	27,3
San Zenone al Lambro	1.150	21,1
Pieve Emanuele	1.350	17,4
Opera	1.750	16,7
Dresano	1.250	16,3
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati		
San Giuliano Milanese	1.100	46,7
Opera	1.100	29,4
Pieve Emanuele	900	28,6
San Donato Milanese	1.150	27,8
Melegnano	1.050	27,3
Cerro al Lambro	725	26,1
San Zenone al Lambro	750	25,0
Vizzolo Predabissi	750	15,4
Capannoni/opifici vecchi		
Melegnano	800	33,3
Opera	950	26,7
Pieve Emanuele	700	16,7

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