



OSMI BORSA  
IMMOBILIARE  
MILANO



ASSOLOMBARDA



Servizi per il mercato  
immobiliare

Relazioni con i media tel. 02/8515.5224-5288 - 3356413321. Comunicati su [www.mi.camcom.it](http://www.mi.camcom.it)

## NORD MILANO: AREA IN FORTE SVILUPPO

*Tra i comuni più ricchi d'impresе nell'area milanese il primato della Zona Nord  
E gli immobili valgono il 20% in più della media provinciale*

Milano, 30 marzo 2012. Nord Milano motore dell'area milanese con oltre 30 mila imprese. Nella classifica dei comuni dell'area milanese che vantano il maggior numero di imprese tra le prime dieci posizioni cinque sono occupate da comuni della Zona Nord: Sesto San Giovanni (6.168, il 20,2% del totale di zona), Cinisello Balsamo (5.120, 16,8%), Paderno Dugnano (3.625, 11,9%) e Cologno Monzese (3.553, 11,6%). Emerge dall'analisi sul Mercato degli Immobili d'Impresa nella Zona Nord della Provincia di Milano, promossa da OSMI Borsa Immobiliare, Fimaa Milano Monza & Brianza e Assolombarda.

**Il Nord Milano è caratterizzato dai prezzi più elevati degli immobili d'impresa.** Comprare immobili d'impresa nei comuni del Nord Milano è un investimento diffuso: il valore degli uffici nelle zone centrali dell'area nord è il 21,1% più alto rispetto al prezzo medio provinciale della stessa tipologia. Analogo discorso per quelli situati in periferia (+14,8%) e per i capannoni industriali nuovi o ristrutturati (+11,2%) e per quelli vecchi (+24,7%).

**Nord Milano centro del terziario.** Estesi su una superficie di 109 km<sup>2</sup> tra Milano e Monza e Brianza i 14 Comuni della Zona Nord (Baranzate, Bollate, Bresso, Cesate, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Cusano Milanino, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Sesto San Giovanni, Solaro) sono orientati principalmente al terziario: oltre 5 unità locali su 7 (73%) operano nei servizi mentre le attività manifatturiere pesano il 12%, occupando quasi un lavoratore su 4 (24%).

Emerge dall'analisi sul Mercato degli Immobili d'Impresa nella Zona Nord della Provincia di Milano, seconda uscita di una collana con cui OSMI Borsa Immobiliare-Fimaa Milano Monza & Brianza e Assolombarda intendono fornire un contributo per rendere più trasparente il segmento degli immobili strumentali, mettendone in evidenza punti di criticità e peculiarità, offrire alle imprese un punto di riferimento che costituisca un primo supporto alle decisioni aziendali che riguardano gli investimenti o le valorizzazioni immobiliari; rendere disponibile un nuovo strumento per gli operatori della filiera immobiliare, ma anche per le pubbliche amministrazioni che devono decidere come orientare le trasformazioni del proprio territorio comunale.

### Unità locali nei comuni della Zona Nord

	Unità locali	Peso% Comune su tot
Bresso	1.932	6,3%
Cesate	724	2,4%
Cinisello Balsamo	5.120	16,8%
Cologno Monzese	3.553	11,6%
Cormano	1.518	5,0%
Cusano Milanino	1.620	5,3%
Garbagnate	1.809	5,9%
Novate	1.791	5,9%
Paderno Dugnano	3.625	11,9%
Senago	1.737	5,7%
Sesto San Giovanni	6.168	20,2%
Solaro	906	3,0%
Tot. Comuni	30.503	100,0%

Fonte: Istat, Archivi Asia anno 2009

**Tavola 8** – Prezzi medi, espressi in €/mq, delle tipologie analizzate rilevati nella Zona Nord (media tra i valori rilevati in tutti i Comuni di cui si compone) nel II semestre 2011 e relative variazioni percentuali

Tipologia immobiliare	Zona urbana	II semestre 2011	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% Il sem 2011/ picco prezzi
Uffici	centro	1.900	-0,2	-0,8	-2,7	-4,5
	periferia	1.518	-0,7	-1,0	-3,6	-4,5
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	periferia	980	0,9	0,7	-4,7	-9,3
Capannoni/opifici vecchi	periferia	796	-0,3	-0,8	-3,0	-7,3

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

**Le tipologie degli immobili d'impresa nella Zona Nord.** Gli *uffici* nelle zone centrali hanno un valore medio di 1.900 euro/mq (-0,2% rispetto al semestre precedente; -2,7% rispetto a cinque anni prima), a fronte di un valore provinciale medio di 1.569 euro /mq (+21,1% rispetto la media della Provincia). Nelle aree periferiche il costo è di 1.518 euro/mq contro i 1.322 euro/mq della media provinciale, con una differenza a favore del nord del 14,8%. Prezzi molto più bassi rispetto al costo degli uffici in centro a Milano che si attesta attorno a 5.506 euro al mq (in crescita dello 0,7% rispetto ai sei mesi precedenti e del 2,7% rispetto all'anno precedente). In cinque anni i prezzi in centro crescono di più a Cusano Milanino (+11,1%) e Novate Milanese (+7,7%) mentre in periferia a Cologno Monzese e Cusano Milanino (+7,1%).

Per i *capannoni/opifici* nuovi o ristrutturati il prezzo medio è di 980 euro/mq, 99 euro/mq in più rispetto al prezzo medio provinciale (contro i 1.015 euro/mq del comune di Milano, +0,3% in sei mesi e +0,6% in un anno). In 5 anni il valore di mercato aumenta a Sesto San Giovanni (+5,3%), Paderno Dugnano (+6,7%), Cologno Monzese (+9,1%) e Cormano (+14,3%). I capannoni vecchi invece valgono 796 euro/mq, 150 euro/mq in più rispetto al prezzo medio provinciale della stessa tipologia (+24,7%). Bresso (+5%) e Cormano (+5,3%) sono i comuni che crescono di più in 5 anni.

**Chi cresce di più in 5 anni...** A Cormano i prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati salgono del 14,3% mentre i prezzi di quelli vecchi aumentano del 5,3%. Anche gli uffici incrementano il proprio valore (+4,1% nelle zone centrali e +3% in quelle periferiche). A Cusano Milanino sono rimasti stabili i prezzi dei capannoni vecchi (0,0%) mentre sono cresciuti quelli degli uffici situati in zone centrali (+11,1%) e periferiche (+7,1%).

**...chi di meno in 5 anni...** Garbagnate Milanese ha subito una svalutazione del valore degli uffici situati nelle zone centrali (-6,3%) e periferiche (-3,4%), ma calano anche i prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati (-9,5%) e vecchi (-13,3%) calano. Anche a Senago il prezzo degli immobili diminuisce in modo rilevante: -6,6% e -11,8% per gli uffici collocati rispettivamente nelle zone centrali e periferiche e -30,8% per i capannoni nuovi o ristrutturati. Bollate segna un -9,1% sul prezzo degli uffici nelle zone centrali e un -6,9% per quelli in periferia. Stesso discorso per Paderno Dugnano dove i valori degli uffici calano dell'8,5% sia in zone centrali che in zone periferiche e Cesate dove le quotazioni del comparto terziario calano del 10,1% (nelle zone centrali) e del 6,8% (nelle zone periferiche) mentre a Novate il valore di mercato dei capannoni nuovi e vecchi è sceso rispettivamente del 7% e del 5,7%.

**...E chi rimane stabile.** A Bresso, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Sesto San Giovanni e Solaro i prezzi degli immobili d'impresa rimangono stabili.

**Tavola 1** – I Comuni con crescita quinquennale dei valori immobiliari superiore al 5%

Tipologia immobiliare	Prezzo medio €/mq	Variazione % Il sem. 06/Il sem 11
<b>Uffici – centro</b>		
Cusano Milanino	2.000	11,1
Novate Milanese	2.100	7,7
<b>Uffici – periferia</b>		
Cologno Monzese	1.500	7,1
Cusano Milanino	1.500	7,1
<b>Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati</b>		
Cormano	1.200	14,3
Cologno Monzese	1.200	9,1
Paderno Dugnano	1.200	6,7
<b>Capannoni/opifici vecchi</b>		
Cormano	1.000	5,3
Bresso	1.050	5,0

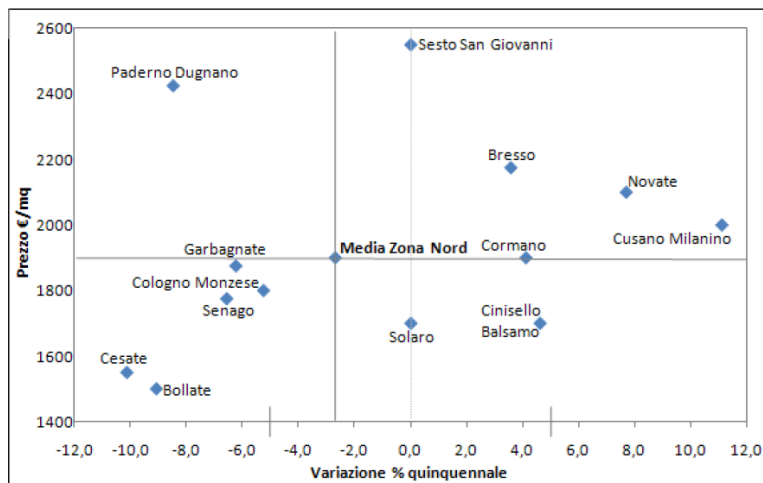
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

**Tavola 9** – Zona Nord. Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali e periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
<b>Zone centrali dei Comuni</b>				
Zona Nord	1.900	-0,2	-0,8	-2,7
Provincia di Milano	1.569	-0,7	-1,2	-0,5
<b>Zone periferiche dei Comuni</b>				
Zona Nord	1.518	-0,7	-1,0	-3,6
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

**Grafico 5** – Valori di mercato degli uffici (II semestre 2011) nelle zone centrali dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali<sup>8</sup>



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