



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO



ASSOLOMBARDA

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

Orientamento ai prezzi degli immobili non residenziali

N° 1 - Dossier Comune di Milano

PARTNER DI O.S.M.I. BORSA IMMOBILIARE:
NETWORK RILEVAZIONE DATI



COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLA PROVINCIA DI MILANO

SOMMARIO

1 RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA	3
2 INTRODUZIONE	4
3 GUIDA ALLA LETTURA	6
4 NOTE SINTETICHE	9
5 LE IMPRESE ATTIVE IN PROVINCIA DI MILANO	12
6 UFFICI.....	13
7 UFFICI IN STABILI DIREZIONALI.....	15
7.1 I VALORI DI MERCATO	15
7.1.1 I valori di compravendita.....	15
7.1.2 I canoni di locazione.....	16
7.2 LA DINAMICITÀ DEL MERCATO DEGLI UFFICI	17
8. CAPANNONI/OPIFICI NUOVI O RISTRUTTURATI	18
8.1 I VALORI DI MERCATO	18
8.1.1 I valori di compravendita.....	18
9 CAPANNONI/OPIFICI VECCHI.....	20
9.1 I VALORI DI MERCATO	20
9.1.1 I valori di compravendita.....	20
9.1.2 I canoni di locazione.....	21
9.2 LA DINAMICITÀ DEL MERCATO DEI CAPANNONI ⁶	22
10 DEPOSITI/MAGAZZINI	23
10.1 I VALORI DI MERCATO	23
10.1.1 I valori di compravendita.....	23
10.1.2 I canoni di locazione.....	24
10.2 LA DINAMICITÀ DEL MERCATO DEI MAGAZZINI	25
11. LABORATORI	26
11.1 I VALORI DI MERCATO.....	26
11.1.1 I valori di compravendita.....	26
11.1.2 I canoni di locazione.....	27
11.2 LA DINAMICITÀ DEL MERCATO DEI LABORATORI	27

1 RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA

Le analisi afferenti il mercato degli immobili d'impresa presentate in questo documento sono realizzate attraverso elaborazioni effettuate su dati estratti dalla pubblicazione semestrale *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia* (che a partire dal 2008 è stata affiancata dalla *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza*) realizzata da OSMI Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano (Collegio Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano).

I dati pubblicati vengono rilevati sul territorio (70 zone di rilevazione nel Comune di Milano e 115 comuni¹ della Provincia di Milano) da oltre 130 agenti immobiliari che, tramite la loro opera e quella dei loro collaboratori (circa 500 persone), formano la rete dei rilevatori Fimaa Milano. I valori così raccolti vengono sottoposti al vaglio del Comitato Prezzi Immobili, assemblea pubblica istituita dalla Camera di Commercio 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. Al termine dei lavori del Comitato Prezzi Immobili i valori di mercato vengono pubblicati dalla Camera di Commercio di Milano, per mezzo della sua azienda speciale OSMI Borsa Immobiliare.

Con il n°32, relativo al II semestre 2007, la *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia*, in seguito alla valutazione della documentazione ed alla verifica del servizio offerto, ha ottenuto la "certificazione di servizio" rilasciata dall'ente Dasa-Raegister S.p.A.. L'ente certificatore ha verificato che il processo di rilevazione, di elaborazione e di redazione si svolge secondo una precisa prassi pianificata collegialmente da OSMI Borsa Immobiliare e F.I.M.A.A. Milano, che presenta opportuni momenti di controllo. In questo modo vengono attestate al pubblico degli utilizzatori la correttezza e la replicabilità dell'intero processo che porta alla pubblicazione dei prezzi, sottolineandone la coerenza e l'equilibrio tra le diverse esigenze e tra i diversi interessi che racchiude.

¹ I prezzi degli immobili non sono rilevati in 18 tra i più piccoli Comuni della Provincia di Milano.

2 INTRODUZIONE

Nel corso di questi anni, le imprese hanno manifestato un'esigenza crescente di orientamento e accompagnamento sui temi legati alla gestione e al mercato degli immobili d'impresa. Più fattori stanno concorrendo in questa direzione.

Incide la trasformazione del modo di pensare e trattare l'involucro edilizio che da semplice scatola-contenitore sta diventando una macchina altamente performante dal punto di vista tecnologico, con una particolare attenzione rivolta all'efficienza energetica. Incide il cambiamento che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi 35 anni. Ne sono un esempio l'elevato costo e la complessità cui è arrivata qualsiasi operazione immobiliare; l'innalzamento delle esigenze espresse dalla domanda; la globalizzazione del mercato, da un lato; e la scarsità di aree *greenfield*, dall'altro; la nascita di nuove tecniche e figure professionali in campo immobiliare. Incide, infine, lo scenario economico complessivo, che induce le aziende a rivedere e valutare con crescente attenzione il peso anche indiretto sull'attività complessiva di aspetti poco considerati fino ad oggi del "fare impresa", come quello immobiliare.

Su questo fronte, se per il comparto residenziale esistono informazioni e riferimenti strutturati sia in ordine ai valori cui fare riferimento nelle differenti realtà locali, sia per quanto riguarda i criteri di valutazione, il comparto immobiliare non residenziale nel suo complesso è meno indagato e conosciuto e, dunque, per un'impresa è più difficile orientarsi. Pesano su questa situazione le oggettive particolarità e complessità soprattutto delle tipologie manifatturiere e il differente volume di operazioni immobiliari che coinvolgono il settore non residenziale, pur considerando l'elevato sviluppo del terziario direzionale avvenuto negli ultimi 20 anni.

Entrambi questi fattori concorrono nel rendere meno diffuso e praticato un approccio sistematico al mercato degli immobili d'impresa, perfino in un territorio, come quello milanese, il cui panorama è così fortemente contraddistinto e segnato dalla presenza industriale e produttiva. La scarsa conoscenza del mercato va a detrimento della stessa capacità attrattiva del nostro territorio, dettata, tra i tanti fattori, anche dal livello di trasparenza di questo mercato.

Da questo insieme di considerazioni nasce la collaborazione tra Assolombarda e OSMI Borsa Immobiliare di Milano, tesa ad avviare la costruzione di un apparato informativo sul mercato immobiliare del segmento non residenziale.

L'iniziativa che prende avvio con la presente pubblicazione ha come principali obiettivi: fornire un contributo per rendere maggiormente trasparente questo segmento di mercato immobiliare, mettendone in evidenza elementi critici e peculiarità; offrire alle imprese un punto di riferimento che costituisca un primo orientamento nelle decisioni delle strategie aziendali da adottare che coinvolgono investimenti o valorizzazioni immobiliari; rendere disponibile un nuovo strumento anche per gli operatori della filiera immobiliare.

Il piano dell'opera prevede un approfondimento sui valori immobiliari di locazione e compravendita per il segmento del mercato degli immobili d'impresa contenuti nella rilevazione prezzi degli immobili che OSMI Borsa Immobiliare di Milano pubblica semestralmente. L'approfondimento sugli immobili d'impresa è condotto per tipologie e per ambiti territoriali (Milano, nord, sud, est, ovest), suddivisioni riferite sempre alle competenze territoriali di Assolombarda e della Camera di Commercio di Milano. Questo primo dossier dedicato agli immobili d'impresa di Milano vuole essere l'inizio di un percorso di lavoro cui molto si dovrà ancora aggiungere per colmare un vuoto e contribuire così, in modo sempre più efficace, a una maggiore attrattività del territorio milanese.

Milano, Ottobre 2011

3 GUIDA ALLA LETTURA

La presente analisi riporta i valori di mercato degli immobili d'impresa nel Comune di Milano. I dati presentati sono estratti dalla *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n°39*, riferita al I semestre 2011.

Nella identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime o minime. Pertanto, i prezzi - espressi in euro/mq e riferiti alle superfici commerciali² - hanno carattere indicativo; **possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile**. Si sottolinea come la determinazione del prezzo di alienazione e locazione del prodotto immobiliare, per la peculiarità di ogni singola unità, abbisogna dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali di operatori del settore.

I valori di mercato riportati nel presente documento intendono costituire un ausilio informativo per i privati e un supporto indicativo per gli operatori.

Di seguito sono indicate le tipologie immobiliari oggetto di analisi, descritte più nel dettaglio a p.7.

Destinazione d'uso	Categoria catastale
Uffici	A/10
Uffici in stabili direzionali	A/10 - /D8
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	D/1-D/7
Capannoni/opifici vecchi	D/1-D/7
Depositi/magazzini senza permanenza di persone	C/2
Laboratori con permanenza di persone	C/3

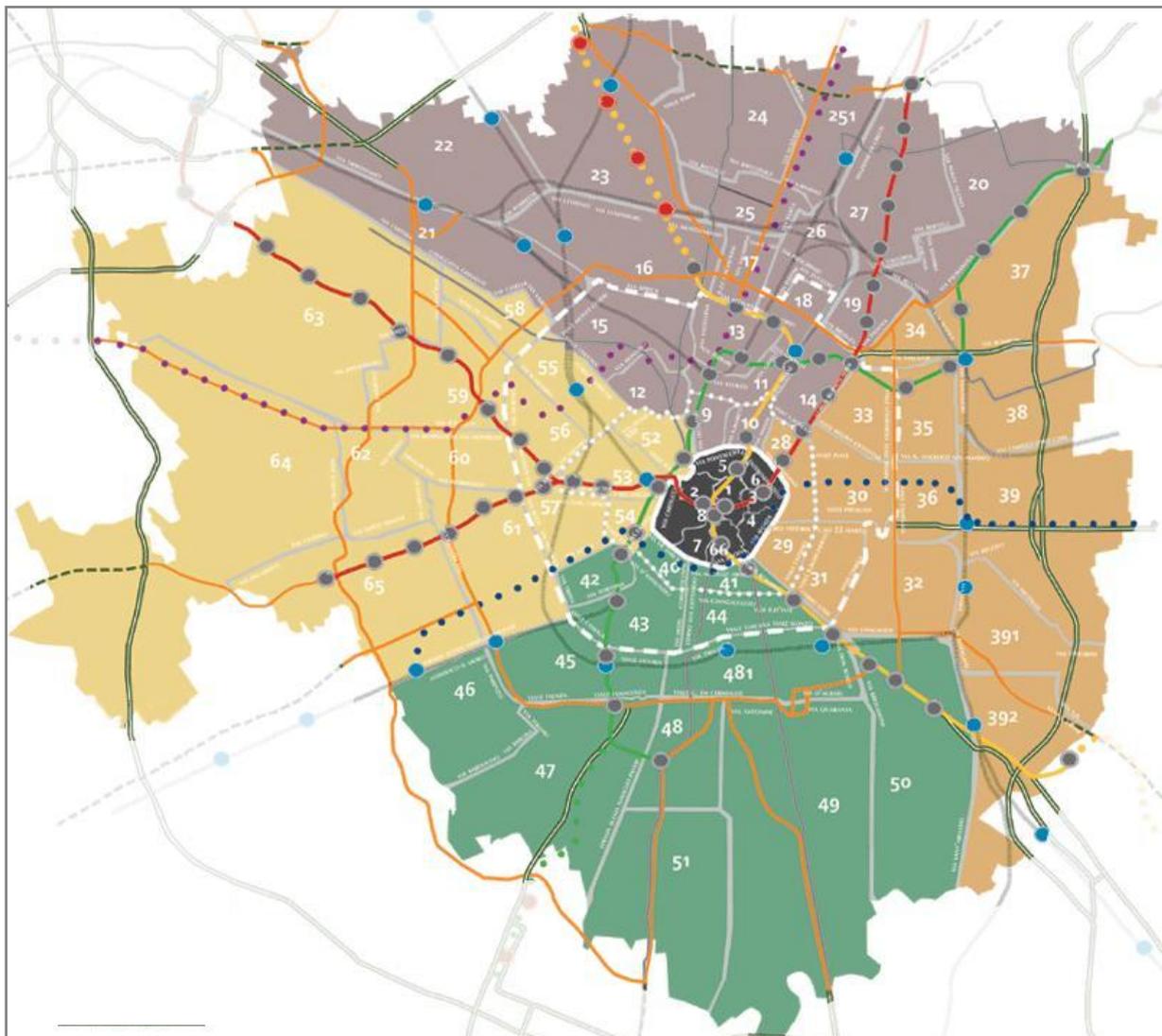
Nell'indicazione dei **prezzi di compravendita** si è proceduto alla suddivisione del Comune di Milano in 4 cerchie: Centro Storico, Bastioni, Circonvallazione e Decentramento.

Per arrivare a un maggiore livello di dettaglio queste macroaree, ad eccezione del Centro Storico, per le già ridotte dimensioni, sono ulteriormente suddivise in settori: Nord, Est, Sud e Ovest.

I **canoni di locazione** sono riferiti alle 4 macroaree delle cerchie, non suddivise in settori.

² In funzione della specifica tipologia immobiliare sono individuabili diverse modalità per la determinazione della superficie commerciale

Mappa 1 – Suddivisione del Comune di Milano nelle zone di rilevazione identificate da OSMI Borsa Immobiliare



Fonte: Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia di OSMI Borsa Immobiliare in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano

LEGENDA

Le cerchie in cui è suddiviso il Comune di Milano sono:

- Centro, delimitato da tratto bianco continuo;
- Bastioni, delimitati da tratteggio di pallini bianchi;
- Circonvallazione, delimitata da tratteggio di stanghette bianche;
- Decentramento, la porzione di territorio compresa tra la Circonvallazione e i confini urbani.

I settori in cui è suddiviso il Comune di Milano sono:

- Nord, indicato con colorazione grigia;
- Est, indicato con colorazione arancione;
- Sud, indicato con colorazione verde;
- Ovest, indicato con colorazione giallo scuro.

Categorie catastali e tipologie edilizie degli immobili d'impresa

Le definizioni riportate sono tratte dal *Glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico-immobiliare* (II edizione - 2008), pubblicato da Agenzia del Territorio e Tecnoborsa.

CATEGORIA CATASTALE	TIPOLOGIA EDILIZIA	DESCRIZIONE
A/10	UFFICIO NON STRUTTURATO	Unità immobiliare a destinazione terziaria ad ufficio avente standard di minima qualità. Può anche possedere un elevato livello di finiture, ma non è munita di climatizzazione e di condizionamento, di parcheggi e generalmente non risponde alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio. Può essere di norma annoverato nella classe B o C della classificazione internazionale.
	UFFICIO STRUTTURATO	Immobile ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica superiori. Può essere di norma annoverato nella classe A della classificazione internazionale. (Vedi: Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio).
D/8 ³		Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/1	CAPANNONE/OPIFICIO TIPICO	Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.
D/7	CAPANNONE INDUSTRIALE	Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.
C/2	MAGAZZINO	Struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.
C/3	LABORATORIO ARTIGIANALE	Locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, a carattere non imprenditoriale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti.

³ E' consuetudine utilizzare la categoria catastale D/8 come riferimento per la valutazione di edifici direzionali con superficie superiore ai 5.000 mq

4 NOTE SINTETICHE

La rilevazione effettuata nel I semestre 2011 sul mercato milanese degli immobili d'impresa fotografa:

- 1) una situazione di sostanziale stabilità **rispetto al semestre precedente**;
- 2) **variazioni quinquennali** (I semestre 2011/I semestre 2006) delle quotazioni di entità assolutamente esigua;
- 3) una dinamica decisamente negativa, sempre **nel corso dell'ultimo quinquennio**, dei canoni di locazione, decresciuti significativamente per tutte le tipologie considerate, con unica eccezione rappresentata dagli uffici direzionali.

UFFICI

Il valore di mercato medio cittadino rilevato per questo segmento nel I semestre 2011 è di 2.748 €/mq (+0,6% rispetto al semestre precedente; +3,2% rispetto a cinque anni prima).

Nel corso degli **ultimi sei mesi** si riscontra pertanto una situazione di sostanziale stabilità delle quotazioni del segmento terziario analizzato: le uniche variazioni positive di una certa significatività sono occorse nella zona ovest della città, compensate dalle contrazioni verificatesi nel settore est.

Ampliando l'intervallo temporale di riferimento si rileva come, cresciuti significativamente tra il I semestre 2002 e il II semestre 2007 (+17,3%), i prezzi della tipologia in oggetto rimangono di fatto stabili (+0,8%) tra il II semestre 2007 e il I semestre 2011.

Parallelamente alla crescita delle quotazioni, a partire dai primi anni 2000, si riscontra la progressiva contrazione dei **canoni di locazione**, che diviene particolarmente evidente con il sopraggiungere della crisi finanziaria internazionale, che ha avuto evidenti ripercussioni sul mercato immobiliare.

UFFICI DIREZIONALI

I prezzi di questa tipologia vengono rilevati da OSMI Borsa Immobiliare - F.I.M.A.A. Milano a partire dal I semestre 2004. Gli uffici direzionali del Comune di Milano presentano nel I semestre 2011 un prezzo medio di scambio di 3.226 €/mq (oltre il 17% in più rispetto agli uffici in stabili a uso misto).

Rimaste sostanzialmente stabili rispetto al **semestre precedente** (+0,3%), le variazioni delle quotazioni della tipologia esaminata riproducono il modello individuato per gli uffici comuni, con aumenti significativi nel settore ovest della città (circonvallazione ovest + 4,8%, evidente conseguenza del progetto di riqualificazione urbana che interessa l'area del quartiere storico Fiera Milano) e decrescite nel settore est (decentramento est: -2,5%).

Nel corso degli **ultimi cinque anni** (I semestre 2011/I semestre 2006) i valori di mercato degli uffici direzionali rimangono sostanzialmente stabili (+2,3% l'incremento medio cittadino), ma con significative differenze tra le diverse zone della città: se nel centro storico si registrano incrementi del 12,5%, nel decentramento i prezzi del comparto direzionale subiscono contrazioni (-3,1%), in particolar modo nella zona Est (-6,7%).

Per questa tipologia, sempre nel corso dell'ultimo quinquennio (I semestre 2011/I semestre 2006), si registrano i ribassi dei **canoni di locazione** più contenuti: sebbene siano decresciuti in misura notevole sino al II semestre 2009, sono successivamente risaliti nel corso degli ultimi semestri.

Si sottolinea come il dato rilevato dall'Agenzia del Territorio relativo agli **scambi di unità immobiliari ad uso ufficio** (senza distinzione tra uffici e uffici in stabili direzionali) registrato nel 2010 sia inferiore di ben 51,6 punti percentuali rispetto a quello del 2006 (anno in cui si è verificato il picco delle compravendite di questa tipologia).

CAPANNONI/OPIFICI

Il **valore di mercato** medio cittadino dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati rilevato nel I semestre 2011 (1.015 €/mq) non varia rispetto a cinque anni prima (I semestre 2006). Leggermente più performanti le quotazioni dei capannoni vecchi, cresciute in cinque anni del 2,4%.

I **canoni di locazione** dei capannoni (senza distinzione tra nuovi e vecchi) fanno invece segnare decise contrazioni quinquennali (-13,6%).

Sul versante del **numero di compravendite di capannoni** (i dati rilevati dall'Agenzia del Territorio per questo segmento includono anche le industrie) si riporta come il dato rilevato nel 2010 sia inferiore a quello del 2005 (anno contraddistinto dal numero di scambi più elevato) di ben 57,1 punti percentuali.

DEPOSITI/MAGAZZINI

I **prezzi** dei depositi/magazzini localizzati nel Comune di Milano rilevati nel I semestre 2011 rimangono sostanzialmente in linea con quelli raccolti nel corso dei sei mesi precedenti (+1,0%).

Rispetto a **cinque anni prima** (I semestre 2011/I semestre 2006) sono la tipologia che, seconda solo ai laboratori, ha sperimentato la rivalutazione maggiore (+3,9%), sebbene esigua.

Anche per questo segmento si evidenzia la decisa decrescita quinquennale dei **canoni di locazione** (-18,6% a livello medio cittadino).

Per i depositi/magazzini l'anno caratterizzato dal **numero di transazioni** più elevato è il 2006, con 3.958 unità scambiate: nel 2010 questo indicatore ha subito, rispetto al 2006, un calo del 27,9%.

LABORATORI

Con un **prezzo medio** che nel Capoluogo lombardo si aggira intorno ai 1.380 €/mq, sono la tipologia che fa segnare la rivalutazione quinquennale media cittadina dei valori di mercato più elevata (+5,2%).

Negli ultimi anni questa tipologia è stata frequentemente oggetto di operazioni di riqualificazione urbana aventi come finalità la trasformazione in loft destinati a mix funzionali.

Decisamente significativa, come del resto per le altre tipologie analizzate con la sola eccezione degli uffici in stabili direzionali, la contrazione quinquennale dei **canoni di locazione** dei laboratori (-17,9% nel Comune di Milano in complesso), che sperimentano il ridimensionamento più elevato nelle zone del centrali (-21,7%).

Tavola 1 – Comune di Milano, I semestre 2011. Prezzi medi e canoni di locazione medi delle tipologie analizzate rilevati nel Comune di Milano in complesso (media tra i valori rilevati in tutte le zone)

Tipologia immobiliare		I semestre 2011	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni
Uffici	prezzo €/mq	2.748	0,6	1,3	3,2
	canone €/mq/anno	124	-2,9	-3,4	-21,2
Uffici in stabili direzionali	prezzo €/mq	3.226	0,3	0,6	2,3
	canone €/mq/anno	221	14,2	15,0	-3,0
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	prezzo €/mq	1.015	0,3	0,6	0,0
Capannoni/opifici vecchi	prezzo €/mq	706	0,6	1,4	2,4
Capannoni (senza distinzione per vetustà)	canone €/mq/anno	48	0,0	-5,0	-13,6
Depositi/magazzini	prezzo €/mq	901	1,0	1,6	3,9
	canone €/mq/anno	44	0,0	0,0	-18,6
Laboratori	prezzo €/mq	1.376	0,8	3,1	5,2
	canone €/mq/anno	63	0,0	0,0	-17,9

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

5 LE IMPRESE ATTIVE IN PROVINCIA DI MILANO

Tavola 2 – Provincia di Milano. Imprese attive per settore economico. Anni 2009 e 2010

Settori	Anno		Variazione
	2009	2010	% 2010/2009
Agricoltura e pesca	4.021	3.844	-4,4%
Estrazione di minerali	89	83	-6,7%
Attività manifatturiere	33.230	32.060	-3,5%
<i>di cui:</i>			
<i>Alimentare</i>	2.673	2.583	-3,4%
<i>Chimica</i>	1.167	1.145	-1,9%
<i>Farmaceutica</i>	293	284	-3,1%
<i>Gomma/Plastica</i>	1.291	1.243	-3,7%
<i>Elettronica</i>	3.399	3.288	-3,3%
<i>Meccanica</i>	4.956	5032	1,5%
<i>Metallurgia</i>	7.053	6.693	-5,1%
<i>Sistema moda</i>	4.849	4.627	-4,6%
<i>Altre</i>	7.549	7.165	-5,1%
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	411	620	50,9%
Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	379	395	4,2%
Costruzioni	40.629	40.171	-1,1%
Commercio	70.627	70.312	-0,4%
Trasporto e magazzinaggio	13.980	13.745	-1,7%
Attività di servizi di alloggio e di ristorazione	14.893	15.306	2,8%
Servizi di informazione e comunicazione	12.517	12.623	0,8%
Attività finanziarie e assicurative	8.444	8.559	1,4%
Attività immobiliari	32.019	31.513	-1,6%
Attività professionali, scientifiche e tecniche	22.813	23.367	2,4%
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	11.283	11.624	3,0%
Amministrazione pubblica e difesa	17	16	-5,9%
Istruzione	1.442	1.483	2,8%
Sanità e assistenza sociale	1.841	1.871	1,6%
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	2.938	3.029	3,1%
Altri servizi	11.427	11.605	1,6%
Imprese non classificate	5.619	1.819	-67,6%
Totale	288.619	284.045	-1,6%

Fonte: Movimprese

Dal 2009 Movimprese utilizza la codifica dei settori di attività economica ATECO 2007. Per questo motivo non sono possibili confronti con gli anni precedenti.

6 UFFICI

Nella Rilevazione dei Prezzi degli Immobili effettuata da OSMI Borsa Immobiliare - F.I.M.A.A. Milano con il termine UFFICI si fa riferimento ad unità immobiliari ad uso terziario poste all'interno di immobili ad uso misto.

6.1 I valori di mercato

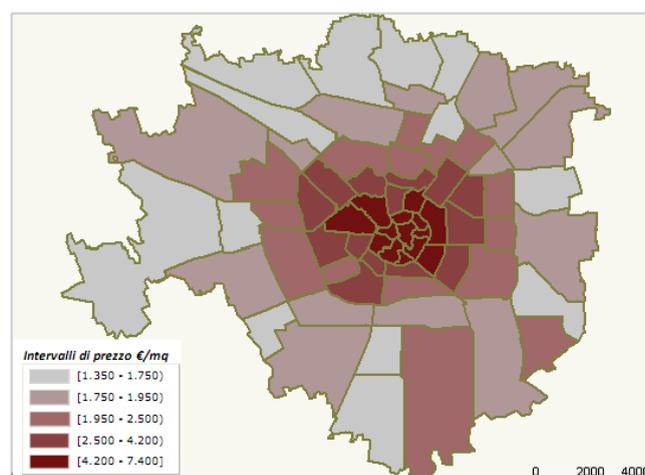
6.1.1 I valori di compravendita

Tavola 3 – Comune di Milano. Prezzi medi degli uffici nel I semestre 2011 per cerchia cittadina e settore, prezzo medio cittadino e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Centro storico	5.506	0,7	2,7	12,0
Bastioni Nord	4.038	0,0	1,3	3,5
Bastioni Est	4.525	-0,5	0,6	-0,5
Bastioni Sud	3.100	0,8	1,6	3,3
Bastioni Ovest	4.150	2,5	2,9	10,2
Media Bastioni	3.975	0,8	1,7	4,6
Circonvallazione Nord	2.542	0,0	0,0	-0,5
Circonvallazione Est	2.850	0,6	2,4	2,4
Circonvallazione Sud	2.300	0,0	0,7	3,8
Circonvallazione Ovest	3.133	3,3	3,9	2,2
Media Circonvallazione	2.673	0,9	1,5	1,5
Decentramento Nord	1.752	0,0	0,0	-0,1
Decentramento Est	1.900	-1,0	-0,6	0,0
Decentramento Sud	1.744	0,4	0,2	1,1
Decentramento Ovest	1.856	1,4	0,3	-9,7
Media Decentramento	1.809	0,1	0,0	-2,2
Media Comune di Milano	2.748	0,6	1,3	3,2

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

Mappa 2 – Rappresentazione cartografica del Comune di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nel I semestre 2011



Fonte: elaborazioni servizio GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

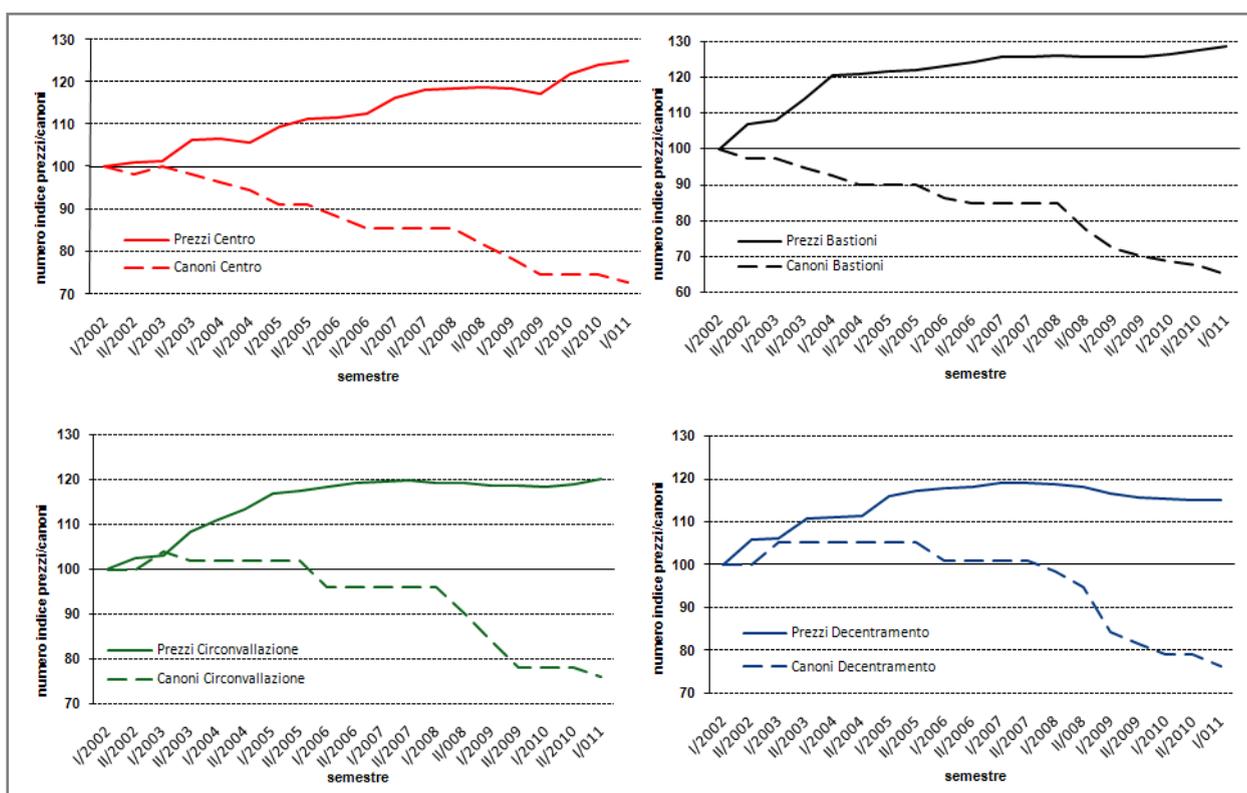
6.1.2 I canoni di locazione

Tavola 4 – Comune di Milano, I semestre 2011. Canoni di locazione medi degli uffici per cerchia cittadina

Zona	Canone medio €/mq/anno	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Centro	200	-2,4	-2,4	-17,5
Bastioni	130	-3,7	-5,5	-24,6
Circonvallazione	95	-2,6	-2,6	-20,8
Decentramento	73	-3,3	-3,3	-24,5
Media Comune di Milano	124	-2,9	-3,4	-21,2

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati OSMI Borsa Immobiliare – FIMAA Milano

Grafico 1 – Comune di Milano. Andamento indicizzato dei prezzi medi e dei canoni di locazione medi degli uffici per cerchia cittadina tra il I semestre 2002 e il I semestre 2011 (I semestre 2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

7 UFFICI IN STABILI DIREZIONALI

Nella Rilevazione dei Prezzi degli Immobili effettuata da OSMI Borsa Immobiliare - F.I.M.A.A. Milano con il termine UFFICI IN STABILI DIREZIONALI (d'ora in avanti uffici direzionali) si fa riferimento ad edifici completamente adibiti ad uso terziario-direzionale.

7.1 I valori di mercato

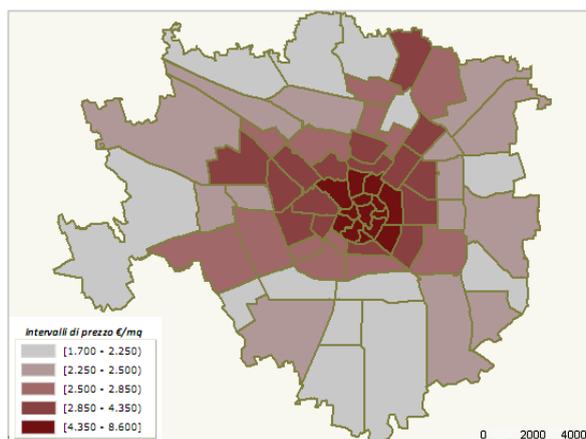
7.1.1 I valori di compravendita

Tavola 5 – Comune di Milano. Prezzi medi degli uffici direzionali nel I semestre 2011 per cerchia cittadina e settore, prezzo medio cittadino e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio	Variazione %	Variazione %	Variazione %
	€/mq	6 mesi	1 anno	5 anni
Centro storico	6.144	0,6	1,7	12,5
Bastioni Nord	4.500	0,6	0,6	0,6
Bastioni Est	5.200	-1,0	0,0	3,0
Bastioni Sud	3.225	0,0	0,0	0,8
Bastioni Ovest	4.183	2,4	2,4	4,6
Media Bastioni	4.267	0,7	0,9	2,5
Circonvallazione Nord	3.000	0,3	0,4	0,3
Circonvallazione Est	3.167	0,5	1,1	4,4
Circonvallazione Sud	2.517	0,0	0,7	2,0
Circonvallazione Ovest	3.283	4,8	4,8	7,7
Media Circonvallazione	2.993	1,2	1,5	3,0
Decentramento Nord	2.410	0,0	0,0	-1,1
Decentramento Est	2.322	-2,5	-2,3	-6,7
Decentramento Sud	2.181	-0,3	-1,4	-1,3
Decentramento Ovest	2.494	1,0	1,0	-1,7
Media Decentramento	2.357	-0,4	-0,6	-3,1
Media Comune di Milano	3.226	0,3	0,6	2,3

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

Mappa 3 – Rappresentazione cartografica del Comune di Milano per intervalli di prezzo degli uffici direzionali nel I semestre 2011



Fonte: elaborazioni servizio GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

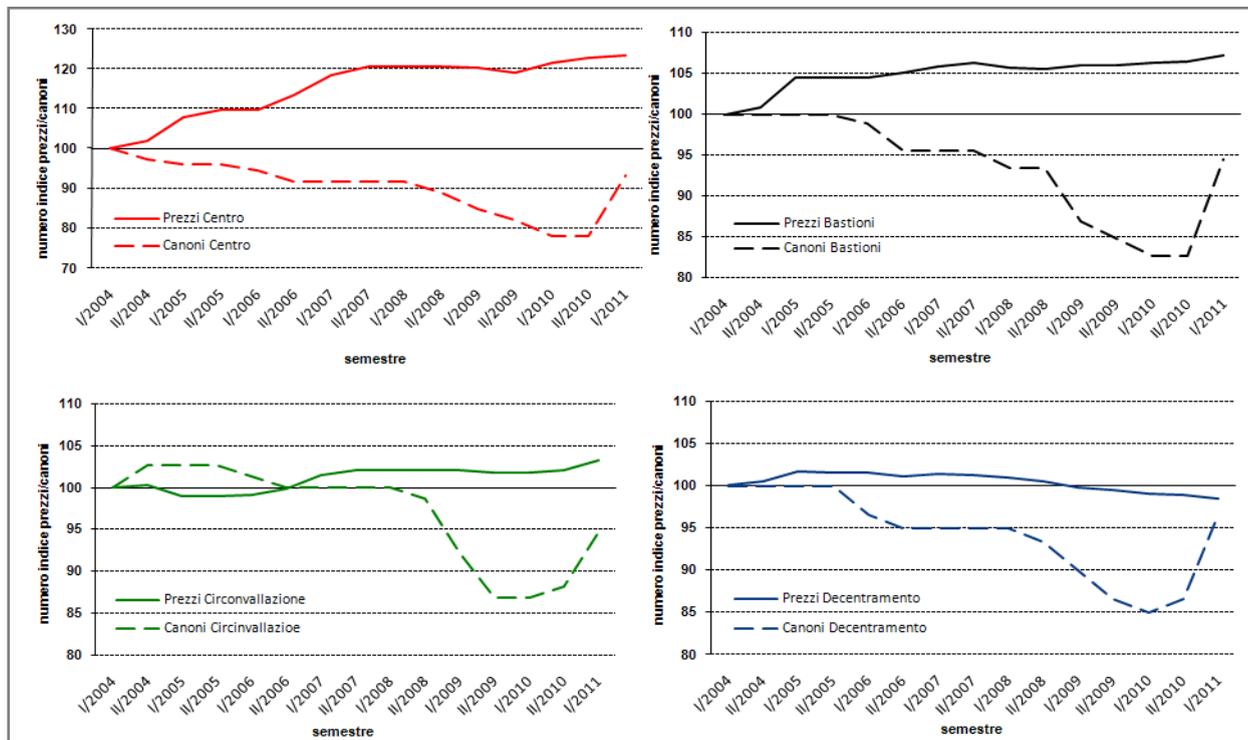
7.1.2 I canoni di locazione

Tavola 6 – Comune di Milano, I semestre 2011. Canoni di locazione medi degli uffici direzionali per cerchia cittadina

Zona	Canone medio €/mq/anno	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Centro	340	19,3	19,3	-1,4
Bastioni	218	14,5	14,5	-4,4
Circonvallazione	180	7,5	9,1	-6,5
Decentramento	145	11,5	13,7	0,0
Media Comune di Milano	221	14,2	15,0	-3,0

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

Grafico 2 – Comune di Milano. Andamento indicizzato dei prezzi medi e dei canoni di locazione medi degli uffici direzionali per cerchia cittadina tra il I semestre 2004 e il I semestre 2011 (I semestre 2004 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

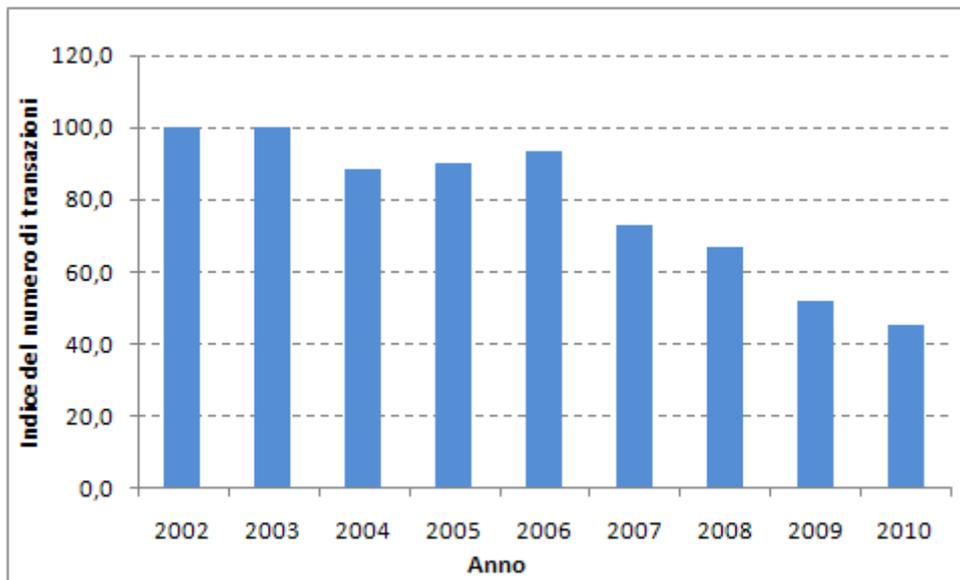
7.2 La dinamicità del mercato degli uffici

Tavola 7 – Comune di Milano. Numero di transazioni di uffici (senza distinzione tra uffici e uffici direzionali) tra il 2002 e il 2010 e variazioni % annuali

UFFICI	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Comune di Milano	1.861	1.864	1.642	1.674	1.735	1.362	1.245	966	839
Variazione % annuale	-	0,2	-11,9	1,9	3,6	-21,5	-8,5	-22,4	-13,2

Fonte: Agenzia del Territorio

Grafico 3 – Andamento indicizzato del numero di transazioni di uffici per anno (2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati Agenzia del Territorio

8. CAPANNONI/OPIFICI NUOVI O RISTRUTTURATI

8.1 I valori di mercato

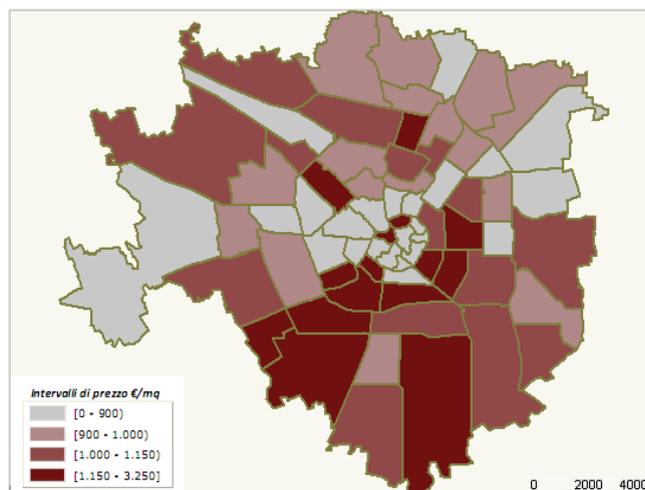
8.1.1 I valori di compravendita

Tavola 8 – Comune di Milano. Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nel I semestre 2011 per cerchia cittadina e settore, prezzo medio cittadino e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio	Variazione %	Variazione %	Variazione %
	€/mq	6 mesi	1 anno	5 anni
Bastioni Sud	1.200	0,0	0,0	-4,0
Media Bastioni	1.200	0,0	0,0	-4,0
Circonvallazione Nord	975	0,0	0,0	0,5
Circonvallazione Est	1.158	0,0	0,7	2,2
Circonvallazione Sud	1.233	0,0	0,0	1,4
Circonvallazione Ovest	1.150	9,5	9,5	9,5
Media Circonvallazione	1.100	0,8	1,0	1,9
Decentramento Nord	958	0,0	0,4	0,7
Decentramento Est	936	0,6	0,6	2,7
Decentramento Sud	1.100	-0,8	-0,3	-3,3
Decentramento Ovest	953	1,3	1,3	-2,2
Media Decentramento	982	0,2	0,5	-0,5
Media Comune di Milano	1.015	0,3	0,6	0,0

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

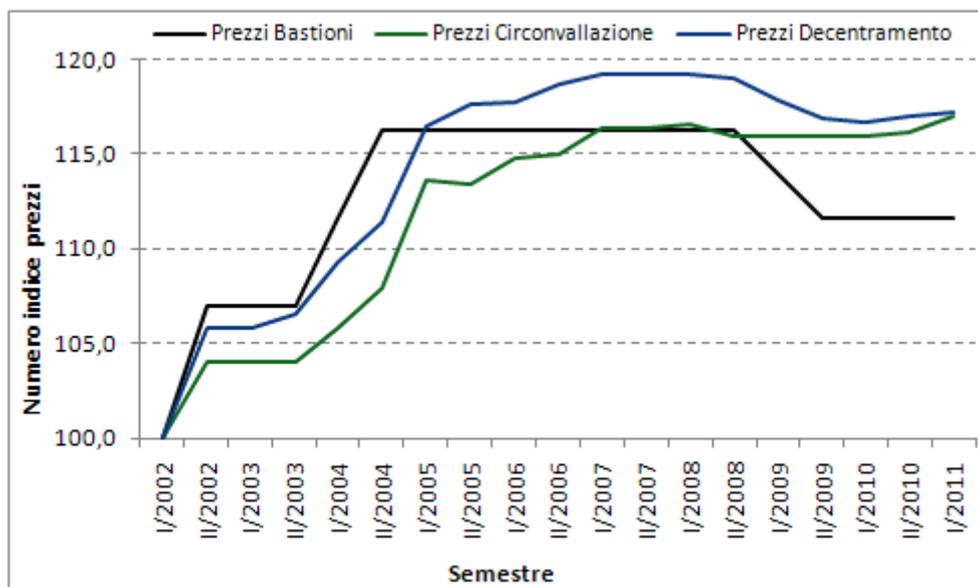
Mappa 4 – Rappresentazione cartografica del Comune di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nel I semestre 2011⁴



Fonte: elaborazioni servizio GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

⁴ Le colorazioni grigie nel Centro, nei Bastioni e in Circonvallazione non indicano appartenenza all'intervallo di prezzo più basso, ma la mancata rilevazione del dato in quelle zone.

Grafico 4 – Comune di Milano. Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati per cerchia cittadina tra il I semestre 2002 e il I semestre 2011 (I semestre 2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

9 CAPANNONI/OPIFICI VECCHI

9.1 I valori di mercato

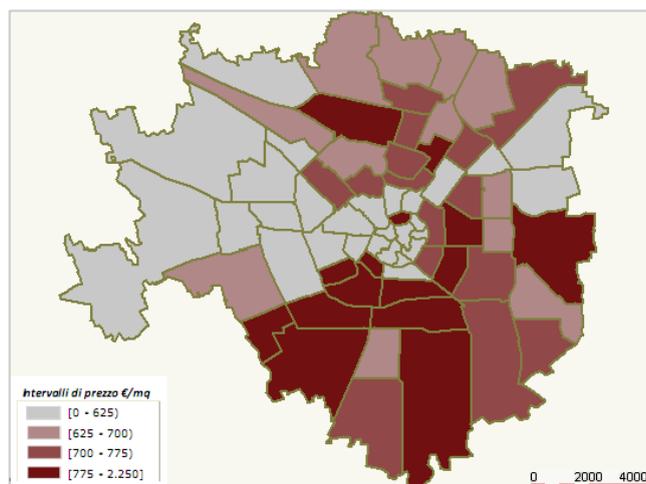
9.1.1 I valori di compravendita

Tavola 9 – Comune di Milano. Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nel I semestre 2011 per cerchia cittadina e settore, prezzo medio cittadino e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio	Variazione %	Variazione %	Variazione %
	€/mq	6 mesi	1 anno	5 anni
Bastioni Sud	850	0,0	0,0	0,0
Media Bastioni	850	0,0	0,0	0,0
Circonvallazione Nord	725	0,0	0,0	0,0
Circonvallazione Est	767	1,1	1,1	4,5
Circonvallazione Sud	892	0,0	4,9	4,9
Circonvallazione Ovest	700	5,1	5,1	5,1
Media Circonvallazione	775	1,4	2,8	3,3
Decentramento Nord	679	0,0	0,0	-0,9
Decentramento Est	661	0,8	0,8	6,2
Decentramento Sud	772	-0,4	2,1	4,2
Decentramento Ovest	596	1,2	1,2	-1,8
Media Decentramento	679	0,3	0,9	1,9
Media Comune di Milano	706	0,6	1,4	2,4

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

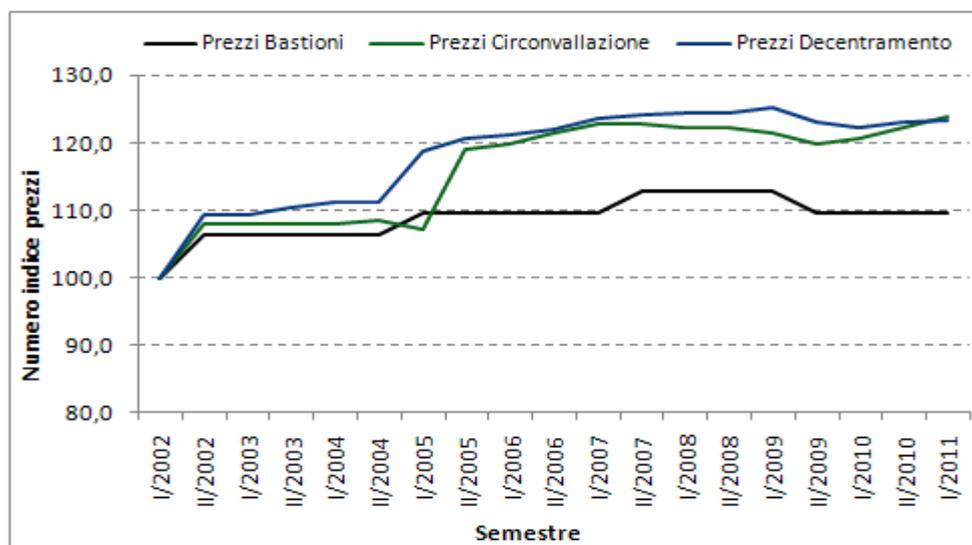
Mappa 5 – Rappresentazione cartografica del Comune di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici vecchi nel I semestre 2011⁵



Fonte: elaborazioni servizio GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dai F.I.M.A.A. Milano

⁵ Le colorazioni grigie nel Centro, nei Bastioni e in Circonvallazione non indicano appartenenza all'intervallo di prezzo più basso, ma la mancata rilevazione del dato in quelle zone

Grafico 5 – Comune di Milano. Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi per cerchia cittadina tra il I semestre 2002 e il I semestre 2011 (I semestre 2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

9.1.2 I canoni di locazione

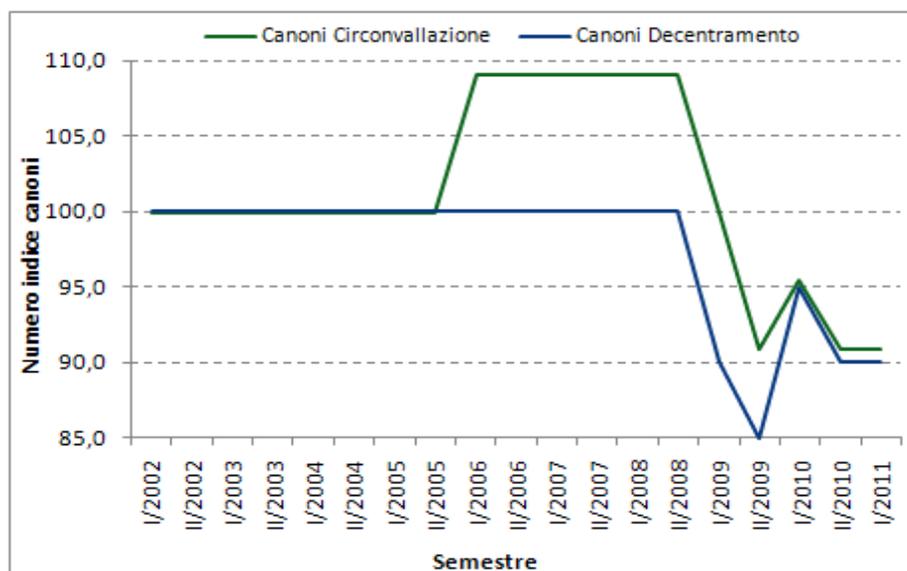
I canoni di locazione della tipologia capannoni/opifici sono rilevati da OSMI Borsa Immobiliare - F.I.M.A.A. Milano senza distinzione tra capannoni/opifici nuovi o ristrutturati e capannoni/opifici vecchi, come avviene invece per la rilevazione dei prezzi di compravendita.

Tavola 10 – Comune di Milano, I semestre 2011. Canoni di locazione medi dei capannoni per cerchia cittadina

Zona	Canone medio €/mq/anno	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Centro	-	-	-	-
Bastioni	-	-	-	-
Circonvallazione	50	0,0	-4,8	-16,7
Decentramento	45	0,0	-5,3	-10,0
Media Comune di Milano	48	0,0	-5,0	-13,6

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

Grafico 6 – Comune di Milano. Andamento indicizzato di canoni di locazione medi dei capannoni per cerchia cittadina tra il I semestre 2002 e il I semestre 2011 (I semestre 2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

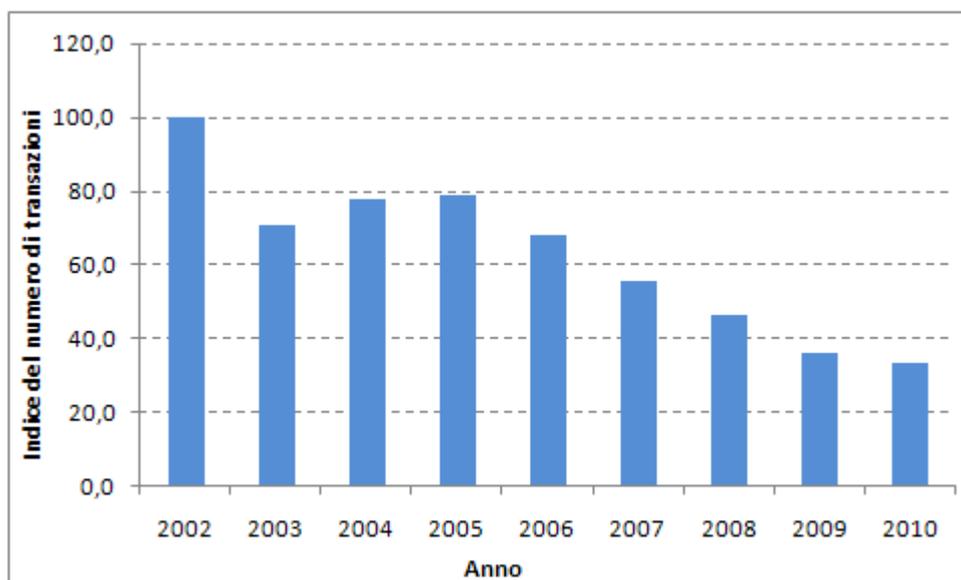
9.2 La dinamicità del mercato dei capannoni⁶

Tavola 11 – Comune di Milano. Numero di transazioni di capannoni (senza distinzione tra nuovi e vecchi) e industrie tra il 2002 e il 2010 e variazioni % annuali

CAPANNONI E INDUSTRIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Comune di Milano	296	210	231	233	202	165	138	107	100
Variazione % annuale	-	-29,0	9,7	1,2	-13,3	-18,4	-16,4	-22,6	-6,0

Fonte: Agenzia del Territorio

Grafico 7 – Andamento indicizzato del numero di transazioni di capannoni e industrie per anno (2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati Agenzia del Territorio

⁶ L'Agenzia del Territorio rileva congiuntamente il dato relativo alle transazioni di capannoni e industrie

10 DEPOSITI/MAGAZZINI

10.1 I valori di mercato

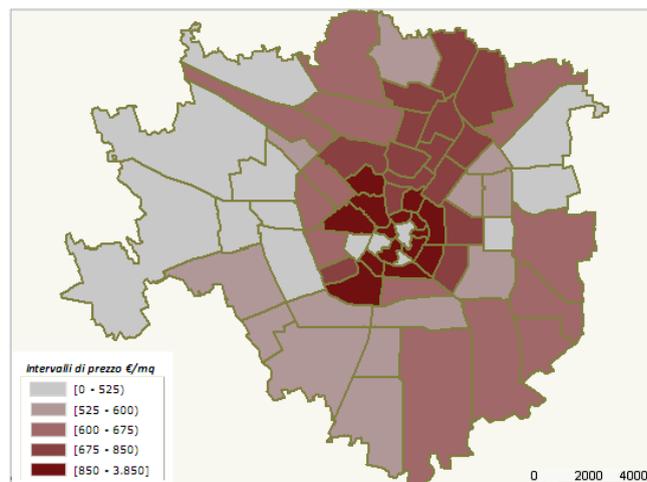
10.1.1 I valori di compravendita

Tavola 12 – Comune di Milano. Prezzi medi dei depositi/magazzini nel I semestre 2011 per cerchia cittadina e settore, valore di mercato medio cittadino e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Centro storico	2.613	0,0	1,5	5,7
Bastioni Nord	1.038	0,0	0,0	1,2
Bastioni Est	1.150	2,2	2,2	2,2
Bastioni Sud	875	0,0	0,0	4,5
Bastioni Ovest	950	7,0	7,0	13,4
Media Bastioni	1.003	2,2	2,2	4,9
Circonvallazione Nord	771	0,0	0,0	-0,5
Circonvallazione Est	683	5,1	5,1	9,3
Circonvallazione Sud	742	0,0	2,3	8,5
Circonvallazione Ovest	600	9,1	9,1	7,5
Media Circonvallazione	713	2,4	2,9	4,4
Decentramento Nord	648	0,0	0,0	-1,9
Decentramento Est	544	0,0	0,0	5,9
Decentramento Sud	566	2,3	2,8	1,7
Decentramento Ovest	507	2,2	2,2	-1,4
Media Decentramento	576	0,9	1,0	0,7
Media Comune di Milano	901	1,0	1,6	3,9

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

Mappa 6 – Rappresentazione cartografica del Comune di Milano per intervalli di prezzo dei depositi/magazzini nel I semestre 2011⁷



Fonte: elaborazioni servizio GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

⁷ Le colorazioni grigie nel Centro e nei Bastioni non indicano appartenenza all'intervallo di prezzo più basso, ma la mancata rilevazione del dato in quelle zone

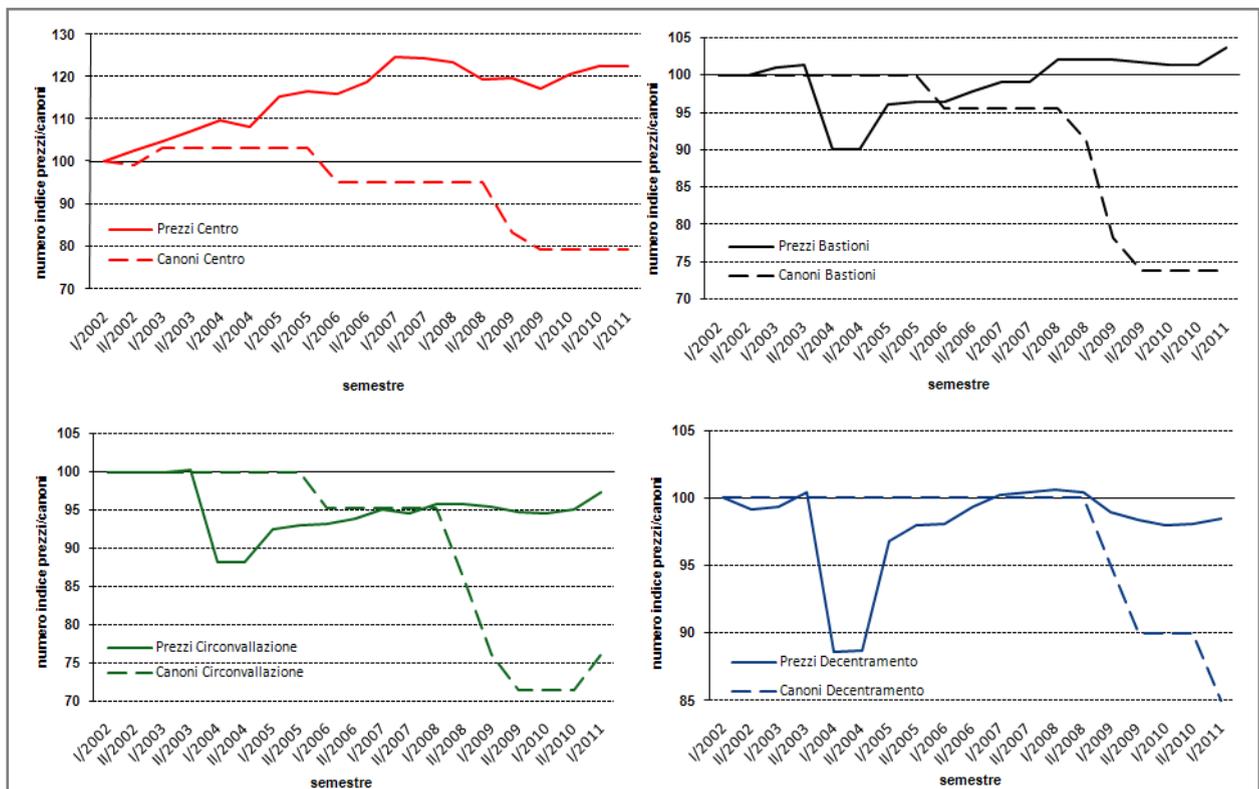
10.1.2 I canoni di locazione

Tavola 13 – Comune di Milano, I semestre 2011. Canoni di locazione medi dei depositi/magazzini per cerchia cittadina

Zona	Canone medio €/mq/anno	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Centro	50	0,0	0,0	-16,7
Bastioni	43	0,0	0,0	-22,7
Circonvallazione	40	6,7	6,7	-20,0
Decentramento	43	-5,6	-5,6	-15,0
Media Comune di Milano	44	0,0	0,0	-18,6

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

Grafico 8 – Comune di Milano. Andamento indicizzato dei prezzi medi e dei canoni di locazione medi dei depositi/magazzini per cerchia cittadina tra il I semestre 2002 e I semestre 2011 (I semestre 2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

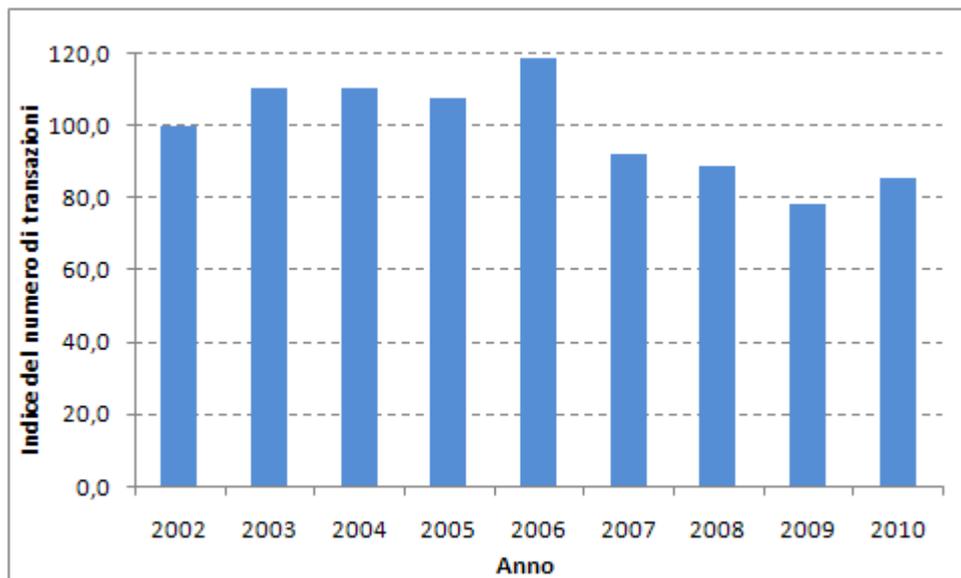
10.2 La dinamicità del mercato dei magazzini

Tavola 14 - Comune di Milano. Numero di transazioni di magazzini tra il 2002 e il 2010 e variazioni % annuali

MAGAZZINI	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Comune di Milano	3.333	3.688	3.680	3.593	3.958	3.077	2.968	2.612	2.853
Variazione % annuale	-	10,6	-0,2	-2,4	10,1	-22,2	-3,5	-12,0	9,2

Fonte: Agenzia del Territorio

Grafico 9 – Andamento indicizzato del numero di transazioni di magazzini per anno (2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati Agenzia del Territorio

11. LABORATORI

11.1 I valori di mercato

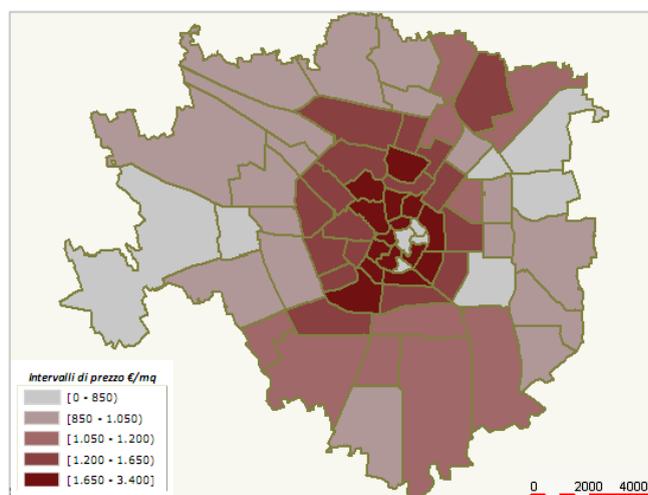
11.1.1 I valori di compravendita

Tavola 15 – Comune di Milano. Prezzi medi dei laboratori nel I semestre 2011 per cerchia cittadina e settore, prezzo medio cittadino e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio	Variazione %	Variazione %	Variazione %
	€/mq	6 mesi	1 anno	5 anni
Centro storico	3.058	0,8	3,4	5,8
Bastioni Nord	2.300	0,0	0,0	0,0
Bastioni Est	1.950	0,0	0,0	2,6
Bastioni Sud	1.800	-1,4	1,4	7,5
Bastioni Ovest	1.683	4,1	8,6	17,4
Media Bastioni	1.906	0,9	2,7	6,9
Circonvallazione Nord	1.504	1,1	2,3	1,4
Circonvallazione Est	1.200	2,9	2,9	6,7
Circonvallazione Sud	1.467	0,0	1,7	6,0
Circonvallazione Ovest	1.233	4,2	5,7	8,0
Media Circonvallazione	1.382	1,7	2,9	4,4
Decentramento Nord	1.075	0,8	4,0	4,9
Decentramento Est	839	-0,3	6,3	12,3
Decentramento Sud	1.081	-0,3	1,8	3,6
Decentramento Ovest	863	0,4	0,4	-2,5
Media Decentramento	973	0,2	3,2	4,5
Media Comune di Milano	1.376	0,8	3,1	5,2

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

Mappa 7 – Rappresentazione cartografica del Comune di Milano per intervalli di prezzo dei laboratori nel I semestre 2011⁸



Fonte: elaborazioni servizio GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

⁸ Le colorazioni grigie nel Centro e nei Bastioni non indicano appartenenza all'intervallo di prezzo più basso, ma la mancata rilevazione del dato in quella zona.

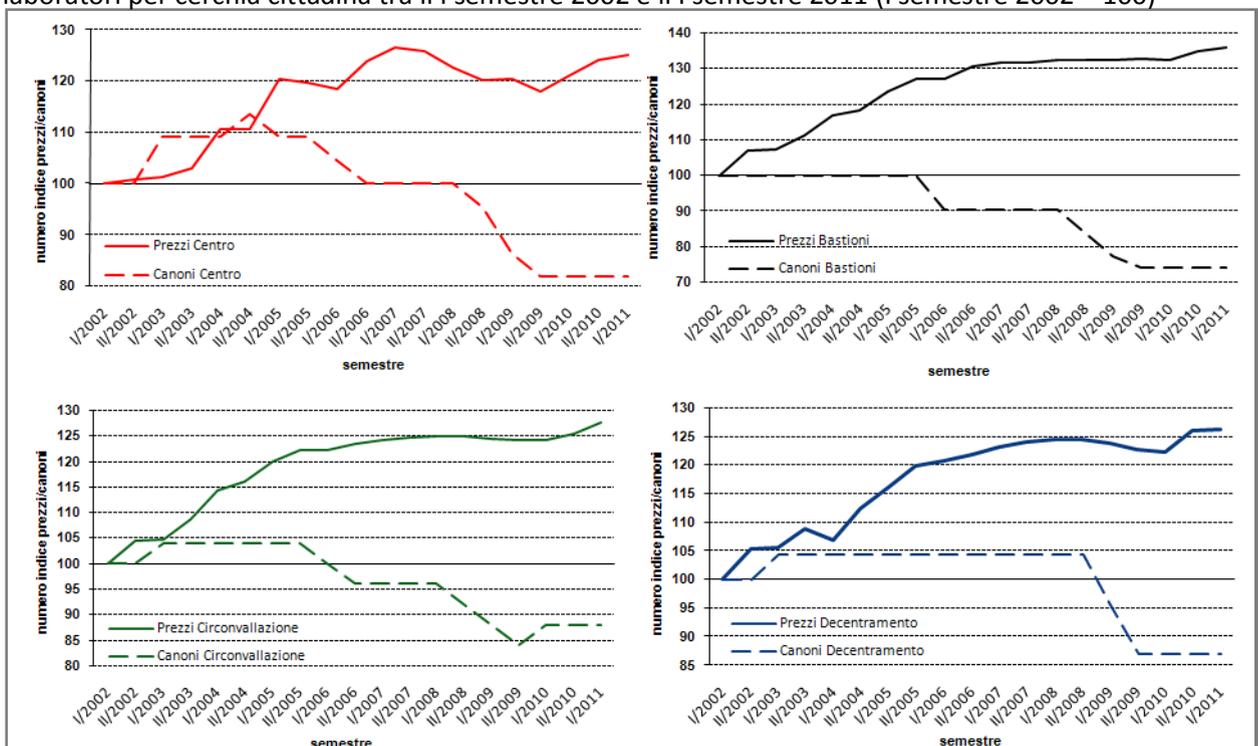
11.1.2 I canoni di locazione

Tavola 16 – Comune di Milano, I semestre 2011. Canoni di locazione medi dei laboratori per cerchia cittadina

Zona	Canone medio €/mq/anno	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Centro	90	0,0	0,0	-21,7
Bastioni	58	0,0	0,0	-17,9
Circonvallazione	55	0,0	0,0	-12,0
Decentramento	50	0,0	0,0	-16,7
Media Comune di Milano	63	0,0	0,0	-17,9

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

Grafico 10 – Comune di Milano. Andamento dei prezzi medi e dei canoni di locazione medi dei laboratori per cerchia cittadina tra il I semestre 2002 e il I semestre 2011 (I semestre 2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano

11.2 La dinamicità del mercato dei laboratori

In questa sezione non vengono riportati i volumi delle transazioni dei laboratori in quanto non fruibili pubblicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio.