

Il Mercato degli Immobili d'Impresa: Zona Sud della Provincia di Milano

Matteo Pedretti
OSMI Borsa Immobiliare

Assolombarda, 28 giugno 2012



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 colleghi della filiera immobiliare, portatori di intenti e obiettivi diversi, al fine di evitare il prevalere di interessi particolaristici nella definizione dei valori immobiliari.

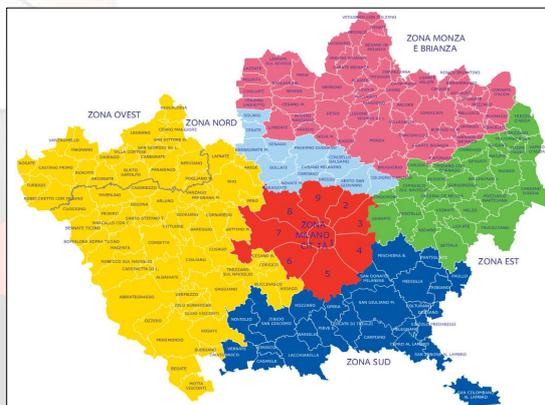
La pubblicazione ha ottenuto (ormai da 5 anni) la *certificazione di qualità del servizio* da parte di un ente terzo, che attesta al pubblico degli utilizzatori la correttezza e la replicabilità del processo che porta alla pubblicazione dei prezzi.



La Zona Sud della Provincia di Milano

Nell'analisi 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.

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



Fonte: Assolombarda



La Zona Sud della Provincia di Milano

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

Basiglio	Pantigliate
Binasco	Paullo
Carpiano	Peschiera Borromeo
Casarile (*)	Pieve Emanuele
Cerro al Lambro	Rozzano
Colturano	San Colombano al Lambro (*)
Dresano	San Donato Milanese
Lacchiarella	San Giuliano Milanese
Locate di Triulzi	San Zenone al Lambro
Mediglia	Tribiano (*)
Melegnano	Vernate (*)
Noviglio (*)	Vizzolo Predabissi
Opera	Zibido San Giacomo

Nei comuni contrassegnati (*) non sono stati rilevati i prezzi degli immobili



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 Sud nel II semestre 2011

La rilevazione effettuata nel II semestre 2011 sul mercato degli immobili d'impresa della Zona Sud della Provincia di Milano indica:

- 1) che per tutte le tipologie immobiliari analizzate i prezzi della Zona sono inferiori a quelli provinciali medi, con l'unica eccezione della quotazione degli uffici localizzati nelle zone centrali dei Comuni (allineati alla media provinciale).
- 2) una situazione di sostanziale stabilità delle quotazioni degli uffici rispetto al semestre precedente e una diminuzione, benché non particolarmente significativa, dei prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati e vecchi;
- 3) ribassi dei prezzi di tutte le tipologie rispetto all'anno precedente (II semestre 2010), decisamente contenuti per gli uffici e più evidenti per i capannoni;
- 4) variazioni quinquennali delle quotazioni (II semestre 2011/II semestre 2006) di segno positivo e di entità significativa per tutte le tipologie ad eccezione dei capannoni/opifici vecchi.
- 5) un'evidente tendenza al ridimensionamento delle quotazioni di tutte le tipologie, ad eccezione degli uffici con localizzazione centrale (i cui prezzi calano solo del 2,0%), se si confrontano i valori del II semestre 2011 con quelli rilevati nei periodi in cui le quotazioni delle tipologie analizzate hanno raggiunto il loro picco (I semestre 2008 per gli uffici e I semestre 2009 per i capannoni).

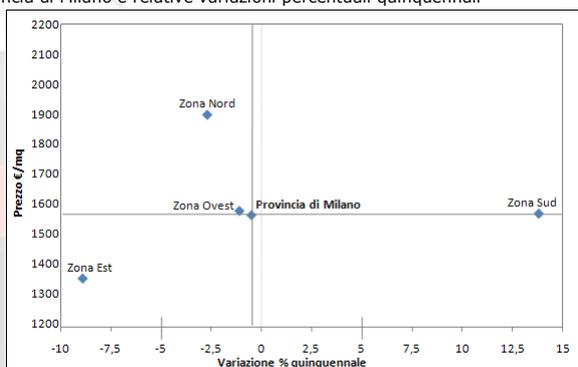


Uffici in zone centrali dei comuni

Tavola 1 – Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano nel II semestre 2011 e relative variazioni percentuali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni	Var. % II sem.2011/ picco prezzi
Zone centrali dei Comuni					
Zona Sud	1.574	-0,3	-0,8	13,8	-2,0
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

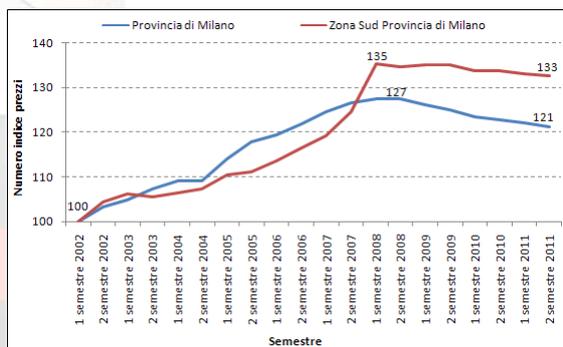


Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Uffici in zone centrali dei comuni

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

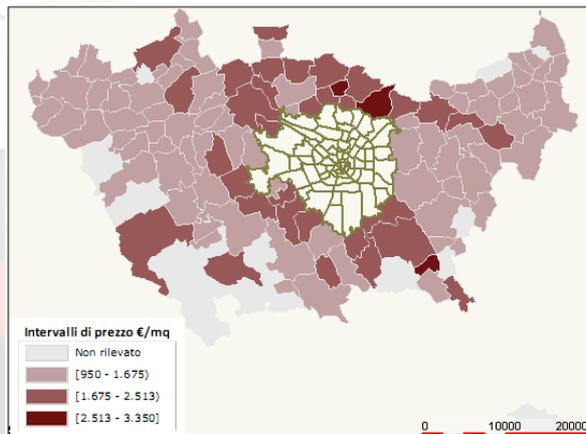


Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Uffici in zone centrali dei comuni

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

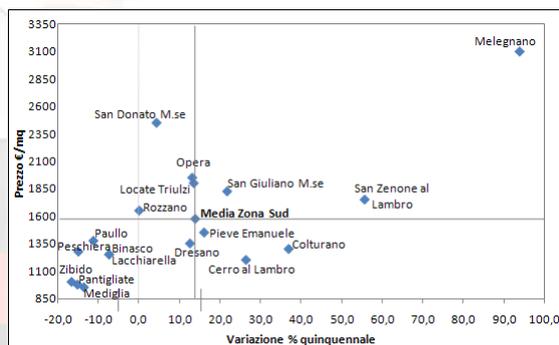


Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Uffici in zone centrali dei comuni

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



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

(*) Oltre ai comuni non rilevati indicati precedentemente, nel grafico 3 non sono riportati Carpiano (prezzi degli uffici in zone centrali non rilevati), Basiglio (prezzi degli uffici in zone centrali non rilevati nel II semestre 2006) e Vizzolo Predabissi (prezzi degli uffici in zone centrali non rilevati nel II semestre 2011).

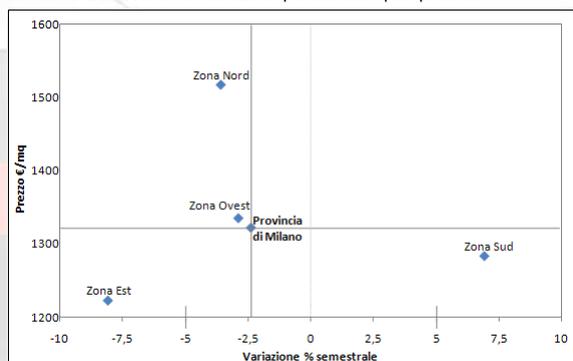


Uffici in zone periferiche dei comuni

Tavola 2 – Prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano nel II semestre 2011 e relative variazioni percentuali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni	Var. % II sem.2011/ picco prezzi
Zone periferiche dei Comuni					
Zona Sud	1.283	0,3	-1,7	6,9	-4,8
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

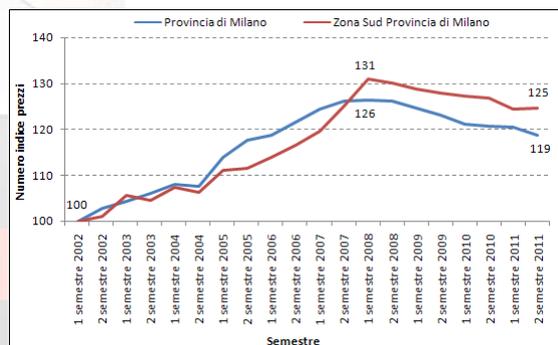


Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Uffici in zone periferiche dei comuni

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

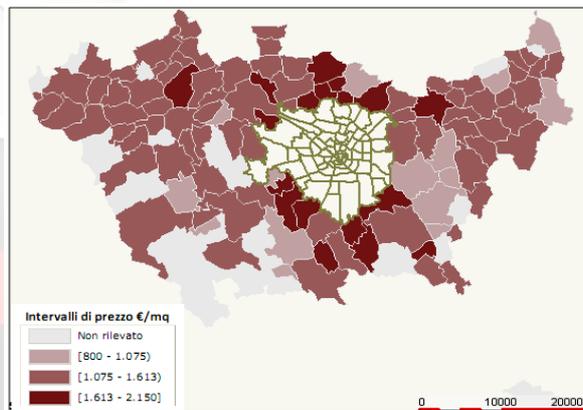


Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Uffici in zone periferiche dei comuni

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

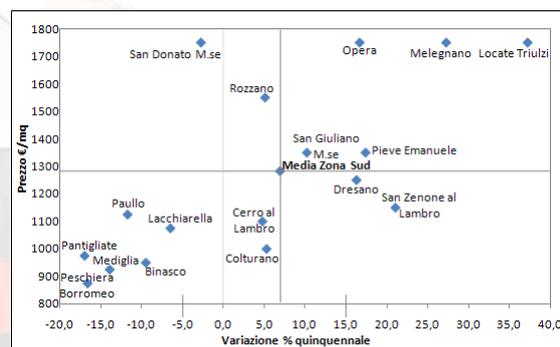


Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Uffici in zone periferiche dei comuni

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



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

(*) Oltre ai comuni non rilevati indicati precedentemente, nel grafico 3 non sono riportati Basiglio e Zibido San Giacomo (prezzi degli uffici in zone periferiche non rilevati nel II semestre 2006), Carpiano (prezzi degli uffici in zone periferiche non rilevati), Vizzolo Predabissi (prezzi degli uffici in zone periferiche non rilevati nel II semestre 2011).

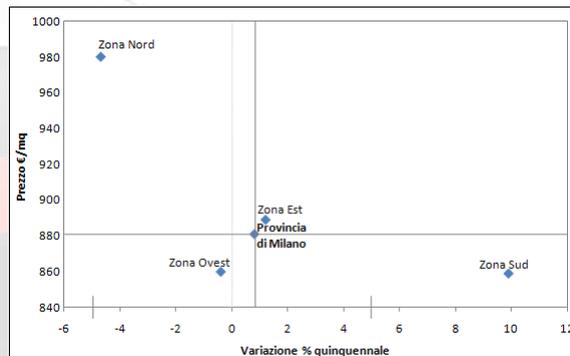


Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati

Tavola 3 – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano nel II semestre 2011 e relative variazioni percentuali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni	Var. % II sem.2011/picco prezzi
Zone periferiche dei Comuni					
Zona Sud	859	-2,7	-3,0	9,9	-6,0
Provincia di Milano	881	-1,1	-1,2	0,8	-3,4

Grafico 7 – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali

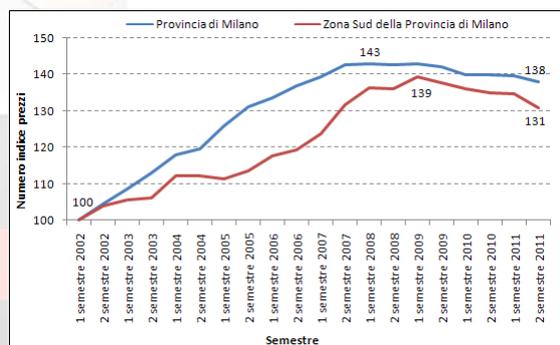


Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



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 Sud e della Provincia di Milano (base I semestre 2002=100)

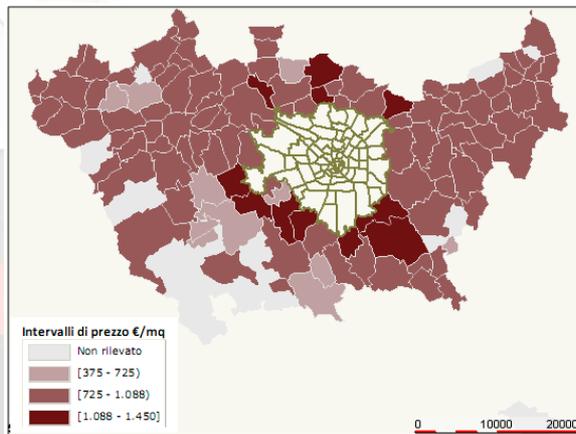


Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati

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

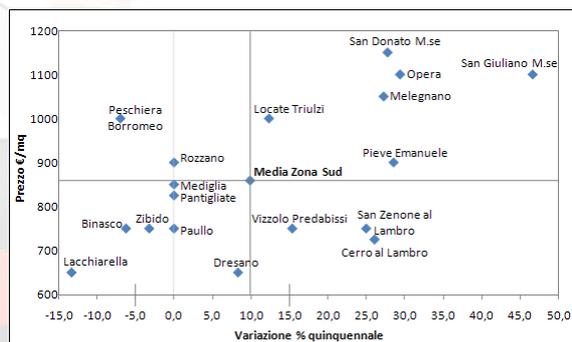


Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



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 Sud e relative variazioni percentuali quinquennali (*)



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

(*) Oltre ai comuni non rilevati indicati precedentemente, nel grafico 9 non sono riportati Basiglio e Carpiano (prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati non rilevati nel II semestre 2006) e Colturano (prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati in zone periferiche non rilevati).

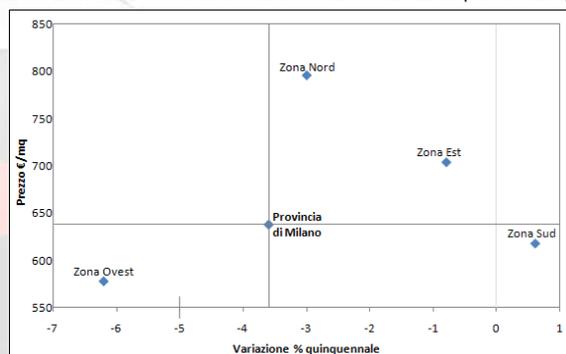


Capannoni/opifici vecchi

Tavola 4 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano nel II semestre 2011 e relative variazioni percentuali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni	Var. % II sem.2011/picco prezzi
Zone periferiche dei Comuni					
Zona Sud	618	-3,2	-3,2	0,6	-7,6
Provincia di Milano	638	-2,0	-2,0	-3,6	-7,1

Grafico 10 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali

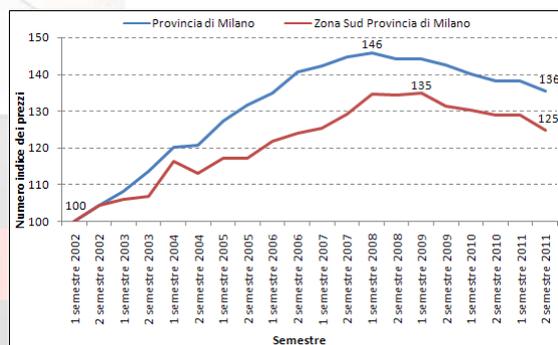


Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Capannoni/opifici vecchi

Grafico 11 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano (base I semestre 2002=100)

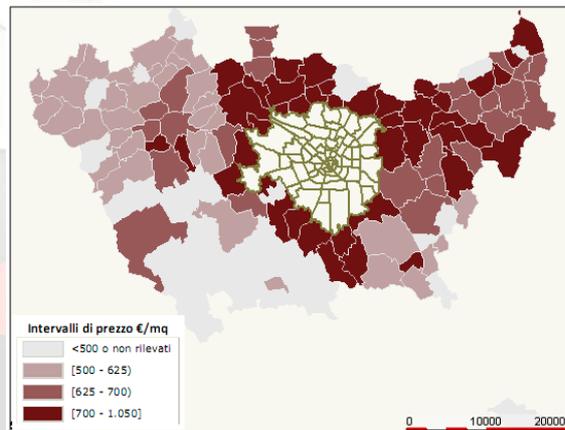


Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Capannoni/opifici vecchi

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

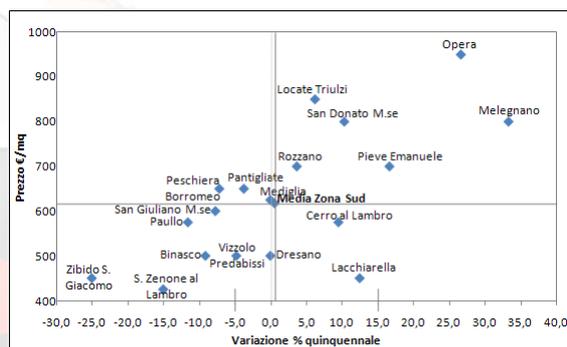


Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza



Capannoni/opifici vecchi

Grafico 12 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e relative variazioni percentuali quinquennali (*)



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

(*) Oltre ai comuni non rilevati indicati precedentemente, nel grafico 12 non sono riportati Basiglio e Carpiano (prezzi dei capannoni vecchi in zone periferiche non rilevati nel II semestre 2006) e Colturano (prezzi dei capannoni vecchi in zone periferiche non rilevati).



Conclusioni

I Comuni della Zona Sud sono stati raggruppati in tre distinti sottoinsiemi in funzione delle variazioni dei prezzi degli immobili strumentali registrate tra il II semestre 2006 e il II semestre 2011(*):

1. Il primo gruppo di Comuni è caratterizzato da mercati effervescenti, con incrementi superiori al 15%, molto più alti della media della zona: **Cerro al Lambro, Melegnano, Opera, Pieve Emanuele, San Giuliano Milanese e San Zenone al Lambro;**
2. Il secondo gruppo comprendente i Comuni con mercati in contrazione, con riduzioni dei valori degli immobili d'impresa superiori al 5%: **Binasco, Lacchiarella, Mediglia, Pantigliate, Paulo, Peschiera Borromeo e Zibido San Giacomo;**
3. Il terzo gruppo include i Comuni dove le variazioni dei prezzi, positive o negative, sono risultate meno significative: **Colturano, Dresano, Locate di Triulzi, Rozzano, San Donato Milanese e Vizzolo Predabissi.**

(*) Sono stati esclusi dall'analisi delle variazioni quinquennali delle quotazioni degli immobili d'impresa i Comuni di **Basiglio e Carpiano**, nel quale l'attività di rilevazione dei prezzi degli immobili è iniziata solo di recente. Si segnala inoltre come la presente analisi non abbia preso in considerazione alcuni Comuni appartenenti alla Zona Sud presso cui non sono rilevate le quotazioni immobiliari; si tratta di **Casarile, Noviglio, San Colombano al Lambro, Tribiano e Vernate.**



Conclusioni – Comuni con incrementi dei prezzi

CERRO AL LAMBRO	Uffici in zone centrali (+26,3%) Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (+26,1%)
MELEGNANO	Uffici in zone centrali (+93,8%) Uffici in zone periferiche (+27,3%) Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (+27,3%) Capannoni/opifici vecchi (+33,3%)
OPERA	Uffici in zone periferiche (+16,7%) Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (+29,4%) Capannoni/opifici vecchi (+26,7%)
PIEVE EMANUELE	Uffici in zone centrali (+16,0%) Uffici in zone periferiche (+17,4%) Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (+28,6%) Capannoni/opifici vecchi (16,7%)
SAN GIULIANO MILANESE	Uffici in zone centrali (+21,7%) Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (+46,7%)
SAN ZENONE AL LAMBRO	Uffici in zone centrali (+55,6%) Uffici in zone periferiche (+21,1%) Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (+25,0%)



Conclusioni – Comuni con contrazioni dei prezzi

BINASCO	Uffici in zone centrali (-7,4%)
	Uffici in zone periferiche (-9,5%)
	Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (-6,3%)
	Capannoni/opifici vecchi (-9,1%)
LACCHIARELLA	Uffici in zone centrali (-7,4%)
	Uffici in zone periferiche (-6,5%)
	Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (-13,3%)
MEDIGLIA	Uffici in zone centrali (-13,6%)
	Uffici in zone periferiche (-14,0%)
PANTIGLIATE	Uffici in zone centrali (-15,2%)
	Uffici in zone periferiche (-17,0%)
PAULLO	Uffici in zone centrali (-11,3%)
	Uffici in zone periferiche (-11,8%)
	Capannoni/opifici vecchi (-11,5%)
PESCHIERA BORROMEO	Uffici in zone centrali (-15,0%)
	Uffici in zone periferiche (-16,7%)
	Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (-7,0%)
	Capannoni/opifici vecchi (-7,1%)
ZIBIDO SAN GIACOMO	Uffici in zone centrali (-16,7%)
	Capannoni/opifici vecchi (-25,0%)



Grazie per l'attenzione

Matteo Pedretti

Responsabile servizio prezzi/Ufficio studi
OSMI Borsa Immobiliare
matteo.pedretti@mi.camcom.it

