

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato
degli immobili di Monza e Brianza

Giugno 2014

Immobili d'impresa



Report coordinato e realizzato da:



Con la collaborazione di:



I dati sui prezzi immobiliari sono forniti da:



Il mercato degli **immobili** d'impresa

Orientamento ai prezzi degli
immobili di Monza e Brianza



Indice

Introduzione	5
2 Executive Summary	7
3 Quadro di riferimento territoriale della provincia di Monza e Brianza	10
3.1 La capacità imprenditoriale	10
3.2 La dinamicità del tessuto imprenditoriale	12
3.3 La struttura produttiva brianzola	14
3.3.1 Caratterizzazione della struttura produttiva nel periodo 2005-2010	17
3.4 Le specializzazioni produttive	18
3.5 La capacità di interazione tra imprese	21
4 Le trasformazioni del territorio	25
4.1 I progetti infrastrutturali	25
5 Il mercato degli immobili produttivi nella provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013	31
5.1 La dimensione del mercato e tendenze	31
5.1.1 Le recenti tendenze del mercato	31
5.1.2 Il mercato degli uffici	32
5.1.3 Il mercato dei capannoni	33
5.2 Gli uffici: la dotazione di immobili e la dinamicità del mercato	35
5.3 I capannoni/opifici: la dotazione di immobili e la dinamicità del mercato	39
5.4 L'andamento dei valori immobiliari	43
5.4.1 La rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Monza e Brianza	43
5.4.2 L'andamento dei prezzi degli immobili d'impresa	44
5.4.3 Le previsioni dei prezzi di uffici e capannoni industriali nel territorio della provincia di Monza e Brianza	58
6 Connotazione del territorio	59
Glossario	63

Introduzione

Quali risposte rintraccia un potenziale investitore alle domande che necessariamente si pone, quando deve scegliere il territorio nel quale collocare una nuova sede aziendale?

Il dossier sul mercato degli immobili d'impresa della provincia di Monza e Brianza, esito della messa in comune di competenze, esperienze e dati di Assolombarda, Camera di commercio di Monza e Brianza, TeMA - Territori Mercati Ambiente, Azienda della Camera di commercio di Milano¹ e Nomisma, fornisce un ampio set informativo sulle caratteristiche e sulle dinamiche del territorio brianzolo che possono influenzare le decisioni di un nuovo investimento localizzativo.

Caratteristiche dell'offerta di spazi per il terziario e il produttivo, dinamiche e prezzi del mercato immobiliare nel settore produttivo e terziario, sono le informazioni di base fornite dal dossier, con un dettaglio che arriva al livello comunale. E questo rappresenta già una novità: il dossier è attualmente l'unico strumento che offre informazioni strutturate sul mercato degli immobili d'impresa non solo sulla città capoluogo, Monza, ma anche sul contesto territoriale più vasto, la Brianza. È una prima risposta a quelle imprese che, per esigenze legate a specifiche produzioni o possibilità di investimento sulla sede, cercano informazioni sul mercato immobiliare d'impresa al di fuori delle città.

Questo set di informazioni consente, dunque, di allargare l'ambito territoriale di potenziale investimento e fornisce un contributo alla trasparenza di questo segmento del mercato immobiliare, entrambe condizioni preliminari di un territorio attrattivo.

Se è vero che la sfida per le imprese si gioca a livello mondiale, il rovescio della medaglia della competitività per un'azienda è rappresentato dalla crescente importanza che riveste il livello e il tipo di supporto che il contesto localizzativo locale riesce a fornirle.

Il dossier risponde, pertanto, ad alcune delle molte altre domande che le imprese, in rapporto alle esigenze specifiche, si pongono sui contesti territoriali nei quali valutano di localizzarsi.

Le infrastrutture di trasporto sono adeguate alle esigenze di mobilità dei dipendenti e al trasporto dei prodotti? Che tipo di manodopera si può trovare? Sul territorio sono già insediate altre aziende dello stesso settore o della medesima filiera produttiva? Il tessuto produttivo nel quale si valuta di inserirsi è attivo e vivace, propenso alla collaborazione?

Anche su tale fronte il progetto del dossier, inserito per Assolombarda, non a caso, all'interno dei 50 progetti del piano strategico Far Volare Milano, compie un primo passo in questa direzione e su tali domande mette a disposizione informazioni strutturate, e organizzate territorialmente per ambiti rispetto ai quali l'elaborazione dei dati, indagati fino all'ambito comunale, ha messo in rilievo una specifica caratterizzazione e dinamiche ricorrenti: il Comune di Monza, e gli ambiti a Nord, a Est e a Ovest del capoluogo.

Se nel dossier si trovano le principali rielaborazioni, per approfondimenti di dettaglio, è possibile fruire anche di appendici statistiche che riportano i dati organizzati territorialmente per ambiti.

¹ Per una presentazione più dettagliata dell'Azienda TeMA si veda p. 43.

Che cosa trova, quindi, un'impresa che guarda al territorio brianzolo come a un ambito nel quale localizzarsi?

Per un investitore internazionale Monza e la Brianza sono Milano. La breve distanza e il patrimonio in comune (costituito, per esempio, dai collegamenti infrastrutturali e dalle collaborazioni tra imprese e università milanesi), possono giustificare questa correlazione, ma la Brianza ha un'identità specifica molto forte che nel rapporto si rileva. Il dossier fa emergere, dati alla mano, una ricchezza di radicata tradizione delle diverse componenti territoriali, che ha per esempio, tra i tratti riconoscibili, anche quello di una propensione a trovare forme per reagire attivamente ai mutamenti e alle condizioni economiche avverse di questi anni, come raccontano i dati sull'internazionalizzazione delle imprese brianzole e sui contratti di rete attivati.

Ma la crisi non ha certo risparmiato questo territorio. Dal punto di vista del mercato degli immobili d'impresa (industria e terziario), per esempio, la crisi ha portato a un calo deciso dei prezzi e canoni delle poche trattative concluse negli ultimi 5 anni, e all'aumento dello stock disponibile in cerca di investitori, attratti dalla vivacità e dalla concentrazione di profili ad elevata professionalità rintracciabili sul territorio di Monza e Brianza.

Milano, 17 giugno 2014

2 Executive Summary

A cura di Assolombarda

Imprese e habitat territoriale dei Comuni Brianzoli

Territorio dinamico, con forte tradizione manifatturiera e con un tessuto imprenditoriale composto da piccole e medie imprese

Nonostante il processo di deindustrializzazione che ha caratterizzato negli ultimi anni le principali realtà produttive, la Brianza si conferma un territorio a forte impronta industriale con un tessuto imprenditoriale composto da piccole e medie imprese.

Il settore industriale conta quasi 9.500 imprese, il 15,1% del totale, mentre rappresenta il 12,5% delle aziende lombarde e solo il 10% di quelle italiane. I 71 mila addetti manifatturieri sono un terzo dell'occupazione complessiva delle imprese brianzole.

Rispetto al resto della regione, la Brianza è quarta per numero di sedi d'impresa presenti, preceduta da Milano, Brescia e Bergamo e quinta per numero di addetti.

Contrariamente a quanto accade a livello nazionale e in Lombardia, il numero di imprese attive tra il 2008 e il 2012 è cresciuto: 2,1% contro un -1,0% della Lombardia e -1,4% dell'Italia.

Questo è il quadro di un territorio in cui è stata rilevata una forte propensione all'iniziativa imprenditoriale.

Le imprese brianzole hanno una rilevante propensione all'esportazione

La capacità di esportare è un punto di forza dell'economia locale e contribuisce per circa un terzo al fatturato dell'industria manifatturiera. Secondo i dati dell'ultimo Censimento Istat (2011), infatti, il 23% delle imprese con almeno 3 addetti ha come mercato di riferimento i Paesi extraeuropei (contro il 21% della media lombarda e il 14% di quella italiana).

Dal 2009 al 2013 il saldo demografico delle imprese è positivo

La dinamica delle imprese brianzole dal 2009 è rimasta positiva, nonostante le difficoltà congiunturali che hanno contraddistinto tutto l'arco temporale. Infatti, in media ogni anno sono nate circa 5 mila imprese, a fronte di 4 mila aziende cessate. Il saldo tra iscrizioni e cessazioni, sempre largamente positivo, ha raggiunto il valore più elevato nel 2011 (+1.276 imprese), mentre si è attestato sopra alle 700 unità negli ultimi due anni.

La crescita di attività produttive non è sempre stata supportata anche da un aumento degli addetti, in particolare nei principali comuni a Nord e a Ovest della provincia.

Le imprese manifatturiere brianzole si caratterizzano per un'elevata specializzazione nei comparti del mobile, della meccanica, dell'high tech e dell'elettronica

Nonostante la meccanica sia il comparto con il maggior numero di imprese, la produzione più caratteristica del manifatturiero brianzolo è quella del mobile che conta 1.668 imprese, il 17,6% del totale manifatturiero.

In particolare è la Brianza dell'ovest a caratterizzarsi per la presenza del comparto del mobile che da solo rappresenta il 28,4% delle imprese manifatturiere e il 26,8% degli addetti dell'area.

A Est, nel Vimercatese, invece, la maggiore specializzazione produttiva è quella meccanica (35,7% degli addetti), dell'high tech e dell'elettronica che insieme contano il 25,4% degli occupati manifatturieri.

Capacità di fare sinergia con altre imprese

Fino a marzo 2014, nella provincia si contano 129 imprese coinvolte in 75 contratti di rete. In rapporto al numero di imprese attive si hanno due imprese ogni mille coinvolte in un contratto di rete. Il risultato è in linea con il dato lombardo e ampiamente superiore a quello nazionale (1,36). Le imprese brianzole sottoscrivono contratti di rete principalmente con imprese lombarde e in particolare milanesi.

Il mercato degli immobili d'impresa - II Semestre 2013**Aumenta l'offerta di uffici e capannoni anche per la debolezza della domanda**

Il mercato immobiliare della provincia è caratterizzato ora mai da alcuni anni da una costante debolezza della domanda di compravendita che coinvolge tutti i segmenti e che è particolarmente preoccupante per il comparto degli immobili d'impresa. Ad una domanda in forte contrazione fa riscontro un'offerta abbondante, in particolare di immobili usati.

Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, associate alle notevoli difficoltà di accesso al credito per le imprese, hanno portato le aziende a fare valutazioni più attente e a differire gran parte delle iniziative di investimento.

Anche il mercato della locazione evidenzia rilevanti difficoltà.

In queste condizioni del mercato immobiliare, i tempi per chiudere una trattativa di vendita o di locazione si sono allungati (fino a 18 mesi per la compravendita di un capannone). Infatti, di fronte ad un'offerta ampia l'acquirente o il locatario cerca l'immobile che più si avvicina alle sue esigenze, con il valore o il canone più conveniente.

Domanda più favorevole per gli immobili nuovi, in buono stato e nelle aree infrastrutturate

La sofferenza del mercato degli immobili d'impresa è generata, infatti, anche dalla mancanza di disponibilità sul mercato di prodotti di qualità ubicati in aree facilmente accessibili e ben infrastrutturate. In questi anni di recessione economica, le aziende che investono sulle sedi, lo fanno riorganizzando gli spazi e accorpendo le sedi al fine di ottimizzare i costi (strutture open space, flessibilità nella utilizzazione degli spazi, rotazione degli uffici). Allo stesso tempo, però, si orientano sempre più su immobili in buono stato, che non necessitano di lavori di ristrutturazione, con minori costi di gestione, prediligendo soluzioni inserite all'interno di contesti strutturati o in zone ben servite e facilmente accessibili.

Un primo segnale positivo nel 2013 per il mercato degli uffici: cresce il numero delle compravendite (+19,6% rispetto al 2012)

Nel 2013, nella provincia di Monza e Brianza il volume delle compravendite di unità immobiliari (NTN) destinate a ufficio si è assestato su 180 transazioni, con un rilevante aumento (+19,6%) rispetto al 2012, anno in cui hanno raggiunto il valore minimo di 151 (nel 2011 erano 264). Il risultato è da imputare principalmente alla ripresa del mercato nel comune di Monza e nei comuni dell'Ovest.

L'indice di rotazione degli uffici, misurata dall'IMI (quota percentuale dello stock di immobili oggetto della compravendita), nel 2013 è mediamente pari al 2,4%, sostanzialmente stabile rispetto al 2012 (+0,2%).

L'area Nord è quella che mostra la maggiore dinamicità con il tasso di rotazione pari a 4,8% (il valore medio dell'IMI in questo ambito dal 2006 al 2013 è pari al 5,8%).

Nel mercato dei capannoni industriali, invece, diminuisce ancora il numero delle transazioni: -7,3%

Nel 2013 il volume di compravendite dei capannoni è stato pari a 179 transazioni e in diminuzione del 7,3% rispetto al 2012. I mercati più rilevanti, in termini di numero di NTN, sono quelli dell'ambito Ovest (81 transazioni, pari al 44,9% della provincia) e dell'ambito Est (75 transazioni; 41,8%).

L'intensità del mercato misurata dall'IMI evidenzia una sostanziale stabilità rispetto al 2012 con indici che superano il 3% (risultati migliori per gli opifici). I territori a Nord e a Ovest della provincia hanno evidenziato una maggiore intensità del mercato.

Continua il repricing degli uffici e dei capannoni anche per i canoni di locazione

La debolezza del mercato non poteva non ripercuotersi sui prezzi degli immobili d'impresa. Nel secondo semestre del 2013, i prezzi degli uffici sia nuovi che di recente costruzione sono diminuiti, trend che prosegue da almeno 5 anni. In dettaglio gli immobili nuovi situati nel centro dei comuni sono diminuiti del 3,8% rispetto allo stesso periodo del 2012, mentre quelli di recente costruzione mostrano una contrazione maggiore e pari a 6,7% (-13% rispetto a 5 anni fa). Un ufficio di nuova costruzione in una zona centrale costa in media 1.961 €/mq, mentre il prezzo di un ufficio di costruzione recente in centro è pari a 1.453 €/mq.

Sono diminuiti anche i canoni di locazione medi provinciali degli uffici: -3,7% rispetto al secondo semestre del 2012 e -18,2% rispetto a 5 anni prima. In media il costo di un ufficio in locazione nella provincia di Monza e Brianza è pari a 62 €/mq/anno.

Si riscontrano delle eccezioni per gli immobili terziari di classe elevata e in contesti direzionali attrezzati con servizi per i dipendenti, ancora poco presenti nella provincia, che hanno canoni che si aggirano tra i 150 e i 180 €/mq/anno che includono anche la manutenzione e la gestione dell'edificio.

Nel II semestre 2013 il prezzo medio di un capannone di nuova costruzione si attesta sui 840 €/mq, in diminuzione del 6,8% rispetto al 2012 e del 9,8% rispetto al 2008. Un capannone usato, invece, viene compravenduto a 571 €/mq, prezzo che è diminuito del 10,5% rispetto allo scorso anno e del 17% rispetto a 5 anni fa.

Il canone di locazione di un capannone, infine, si è fermato sui 40 €/mq/anno, in diminuzione del 17,6% in un anno e del 36,2% in cinque anni.

I prezzi sono previsti in diminuzione fino al 2016

Il repricing del valore degli immobili d'impresa prosegue per tutto il 2014 e il 2015. Nel 2014 i prezzi degli uffici sono previsti in diminuzione del 4% nel comune di Monza e del 2,4% nel resto della provincia.

Solo per la provincia si prevede che tali valori torneranno a crescere nel 2016.

Le aspettative sul segmento dei capannoni industriali sono più ottimistiche, con un ritorno alla crescita previsto per il 2015 (+1,8%) e un consolidamento nel 2016 (+4%).

3 Quadro di riferimento territoriale della provincia di Monza e Brianza

A cura di OTIB - Osservatorio dello sviluppo Territoriale ed Immobiliare della Brianza, Camera di commercio di Monza e Brianza e Nomisma

3.1 La capacità imprenditoriale

Territorio a forte tradizione manifatturiera, con un tessuto produttivo composto da piccole e medie imprese

Nonostante il processo di deindustrializzazione che ha caratterizzato negli ultimi anni le principali realtà produttive, la Brianza si conferma un territorio a forte tradizione industriale con un tessuto imprenditoriale composto da piccole e medie imprese. La Brianza, in linea con il resto della Lombardia, ha risentito meno del resto dell'Italia della diminuzione della produzione industriale, tuttora assestata comunque su livelli inferiori a quelli del 2005. Contrariamente a quanto accade a livello nazionale e in Lombardia, il numero di imprese attive tra il 2008 e il 2012 è invece cresciuto: 2,1% contro un -1,0% della Lombardia e -1,4% dell'Italia.

Imprese con forte propensione all'internazionalizzazione

La capacità di esportare rimane un punto di forza dell'economia locale, contribuendo per circa un terzo al fatturato dell'industria manifatturiera. Nell'anno 2013, il flusso di esportazioni è stato di 8,6 miliardi di euro (contro 5 miliardi di euro di import), in crescita dello 0,3% rispetto all'anno precedente, con una quota consistente di prodotti della meccanica, del legno-mobile e dell'elettronica. L'elevata propensione all'esportazione delle imprese brianzole è testimoniata anche dai dati dell'ultimo censimento Istat (2011) che ha rilevato che ben il 23% delle imprese con almeno 3 addetti ha come mercato di riferimento i Paesi extraeuropei (contro il 21% della media lombarda e il 14% di quella italiana).

Gli ambiti territoriali della Brianza

In questo report è stato deciso di dividere la Brianza in aree il più possibile omogenee dal punto di vista del tessuto economico produttivo. Considerando a parte la città di Monza per dimensioni (da sola conta circa il 14% dei residenti della provincia e il 17% delle imprese) e terziarizzazione delle attività economiche, il resto della provincia è stato diviso in tre aree Nord, Est ed Ovest contigue rispetto al capoluogo. L'ovest include i maggiori centri urbani della Brianza dopo Monza (ovvero Lissone, Seregno e Desio, nell'ordine), l'Est si raccoglie storicamente attorno a Vimercate, mentre il Nord, l'area più piccola per numero di abitanti e di imprese insediate, condivide alcune specializzazioni produttive con il lecchese.²

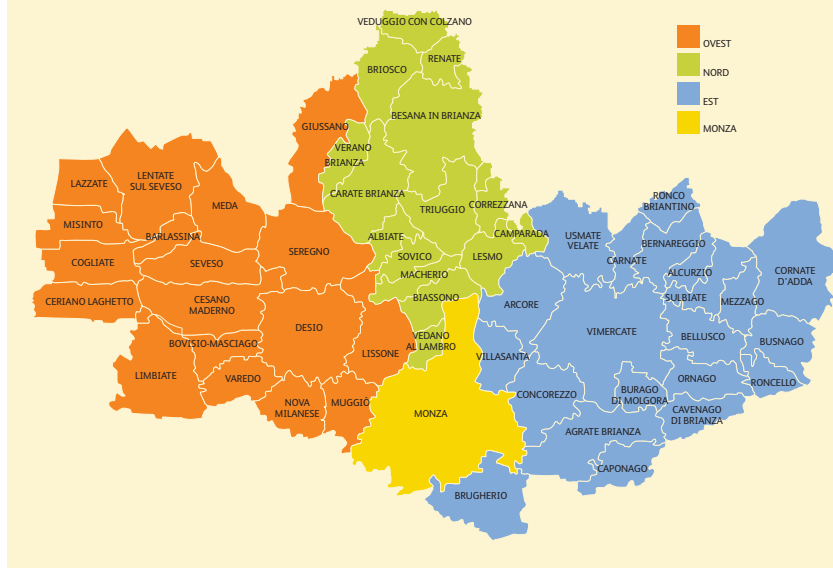
² Il dettaglio dei comuni per zona è il seguente:

Ovest: Barlassina, Bovisio-Masciago, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cogliate, Desio, Giussano, Lazzate, Lentate sul Seveso, Limbiate, Lissone, Meda, Misinto, Muggiò, Nova Milanese, Seregno, Seveso, Varedo.

Nord: Albate, Besana in Brianza, Biassono, Brioso, Camparada, Carate Brianza, Correzzana, Lesmo, Macherio, Renate, Sovico, Triuggio, Veduggio, Veduggio con Colzano, Verano Brianza.

Est: Agrate Brianza, Aicurzio, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Brugherio, Burago di Molgora, Busnago, Caponago, Carnate, Cavenago Brianza, Concorezzo, Cornate d'Adda, Mezzago, Ornago, Roncello, Ronco Briantino, Sulbiate, Usmate Velate, Villasanta, Vimercate.

Figura 1 - Suddivisione della provincia di Monza e Brianza in ambiti territoriali



L'area Ovest della provincia è quella più densamente urbanizzata, concentrando quasi la metà dei residenti e delle attività produttive della provincia. L'area del Vimercatese ad est, simile per estensione territoriale, presenta una minore densità abitativa e di unità produttive, ma di dimensioni maggiori. Il comune di Monza presenta una densità di attività imprenditoriali per chilometro quadrato doppia rispetto alla media dell'intero territorio di Monza e Brianza.

Tavola 1 - Dati di sintesi della provincia

Ambito territoriale	Popolazione (31.07.2013)	Imprese attive (30.09.2013)	Superficie km ²	Abitanti/ km ²	Imprese/ km ²
Ovest	398.596	29.644	149	2.671,88	198,71
Nord	120.184	8.130	76	1.580,80	106,94
Est	213.213	14.241	147	1.449,27	96,80
Monza	123.661	10.932	33	3.737,44	330,40
Totale	855.654	62.947	405	2.110,57	155,27

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Registro Imprese e Istat

3.2 La dinamicità del tessuto imprenditoriale

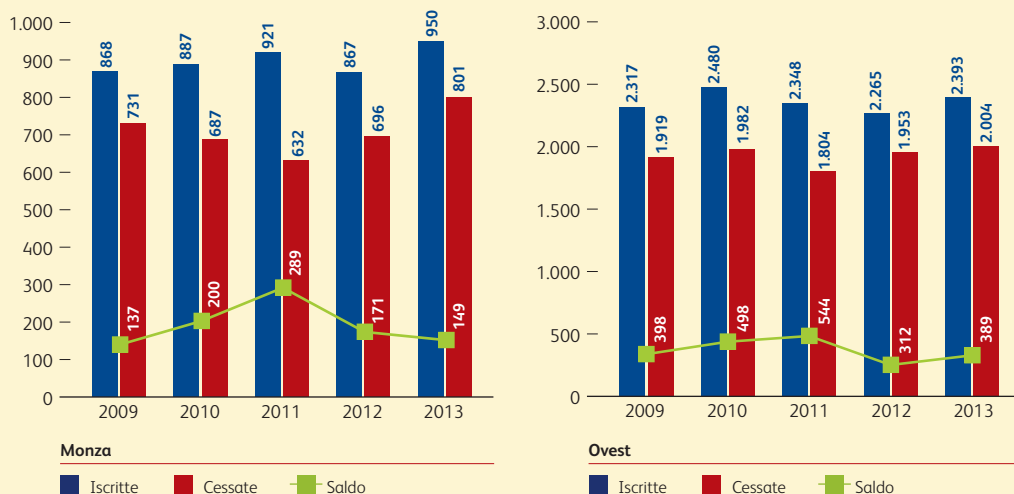
Saldo demografico delle imprese positivo dal 2009 ad oggi

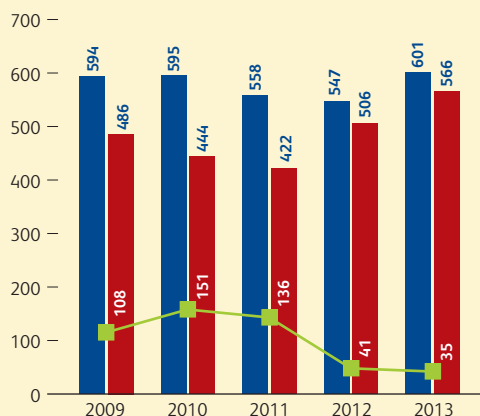
La dinamica delle imprese dal 2009 è rimasta positiva anche negli anni più difficili della congiuntura economica; le iscrizioni di nuove imprese sono in media nell'ordine delle 5 mila unità all'anno. Si registrano, invece, circa 4 mila cessazioni all'anno, con un picco nel 2013 che vede la chiusura di 4.349 attività. Il saldo, quindi, è sempre largamente positivo.

La Brianza dell'Ovest concentra poco meno della metà delle imprese in entrata e in uscita, con un trend simile a quello della media provinciale ed una leggera crescita sia di iscrizioni che di cessazioni nell'ultimo anno.

L'Est è l'ambito che si mostra relativamente più stabile nel corso degli anni considerati, mentre Monza e la Brianza del Nord sono le due aree in cui negli ultimi due anni è aumentato maggiormente il numero di cessazioni, causando un peggioramento del saldo.

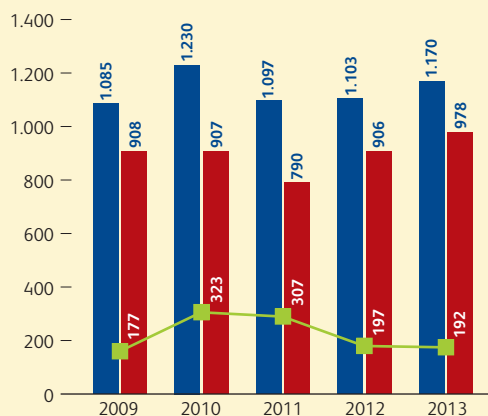
Grafico 1 - Imprese iscritte, cessate e saldi in provincia di Monza e Brianza per ambito territoriale e periodo





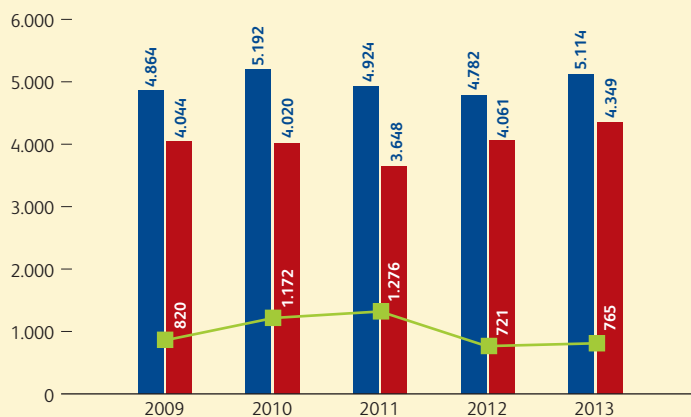
Nord

■ Iscritte ■ Cessate — Saldo



Est

■ Iscritte ■ Cessate — Saldo



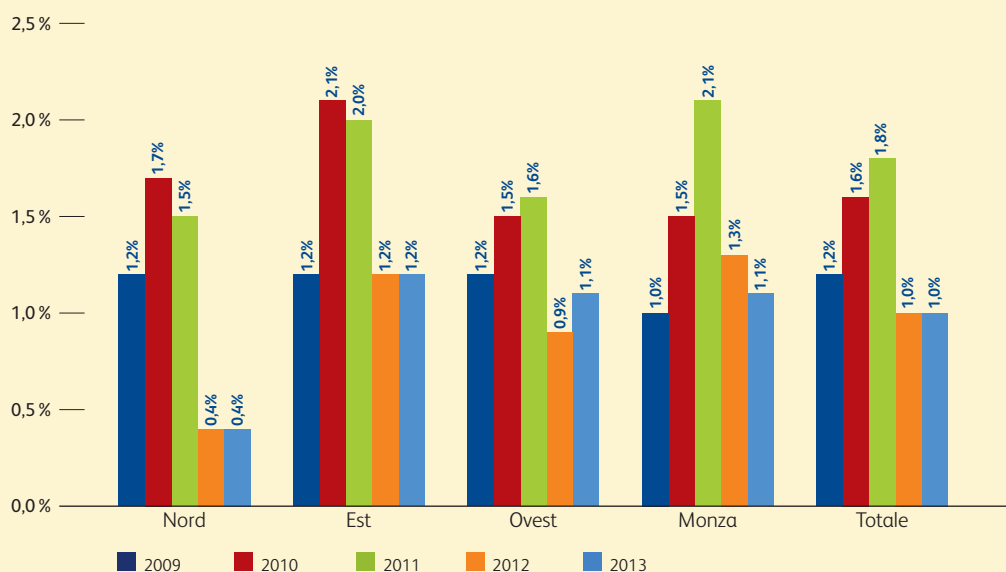
Totale

■ Iscritte ■ Cessate — Saldo

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Registro Imprese

Il tasso di crescita annuo delle imprese della Brianza si attesta nel 2013 all'1,0%, medesimo valore dell'anno precedente, mentre il picco più elevato si è raggiunto nel 2011 (1,8%). L'area Est è quella che ottiene le performance migliori in tutti gli anni considerati, ad eccezione del 2012 (superata da Monza).

Grafico 2 - Tassi di crescita³ annui delle imprese in Brianza per ambito territoriale



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Registro Imprese

3.3 La struttura produttiva brianzola

Forte vocazione manifatturiera del territorio brianzolo

A settembre 2013 nel Registro Imprese della Camera di commercio risultano attive circa 63 mila imprese con sede in provincia. La maggioranza opera in attività terziarie (63,7%), tra cui oltre 16 mila nel commercio all'ingrosso o al dettaglio. Nonostante il numero delle imprese manifatturiere e degli addetti sia diminuito negli ultimi anni, il settore rimane un punto di forza del sistema produttivo Brianzolo con quasi 9.500 imprese attive, il 15,1% del totale (sono il 12,5% in Lombardia e il 10% in Italia).

Le imprese attive in provincia occupano circa 215 mila addetti, di cui il 54% nei servizi e il 45% nell'industria.

³ Il tasso di crescita è dato dal rapporto tra il saldo tra iscrizioni e cessazioni (al netto delle cessazioni d'ufficio) di un periodo e lo stock di imprese registrate all'inizio del periodo.

Si deve osservare che insieme alle imprese manifatturiere, è significativamente presente il settore dei servizi professionali ad alto valore aggiunto sia in termini di numero di imprese che di risorse umane impiegate.

Tavola 2 - Imprese attive e addetti⁴ in provincia di Monza e Brianza al 30.09.2013

Settore di attività economica	Imprese attive		Addetti	
	Numero imprese	%	Numero addetti	%
Agricoltura, silvicoltura e pesca	941	1,5%	1.134	0,5%
Industria	21.873	34,7%	96.754	45,0%
di cui:				
Attività manifatturiere	9.484	15,1 %	71.473	33,3 %
Costruzioni	12.229	19,4 %	22.346	10,4 %
Servizi	40.086	63,7%	116.946	54,4%
di cui:				
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	16.228	25,8 %	42.059	19,6 %
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	3.127	5,0 %	11.056	5,1 %
Attività professionali, scientifiche e tecniche	3.033	4,8 %	15.889	7,4 %
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	2.336	3,7 %	12.197	5,7 %
Imprese non classificate	47	0,1%	101	0,0%
Totale	62.947	100,0%	214.935	100,0%

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Registro Imprese

La provincia di Monza e Brianza è la quarta per numero di imprese operanti e quinta per numero di addetti

Il capoluogo Monza, che oggi conta circa un migliaio di attività manifatturiere (il 9,2% del totale), è contraddistinto da una forte presenza di attività terziarie, circa i tre quarti delle attività presenti (servizi alle imprese, attività immobiliari, attività professionali, comunicazione).

La maggior concentrazione di attività manifatturiere la troviamo nei comuni del Nord della Brianza (18,4% delle imprese attive); seguono l'Ovest, che oltre alla numerosa componente del legno e mobile presenta una forte presenza di imprese del settore delle costruzioni; a Est, il Vimercatese è caratterizzato da un numero minore di imprese, ma da realtà produttive di maggiori dimensioni.

Tra i servizi, il comparto più numeroso, quello del commercio, si presenta distribuito piuttosto uniformemente in tutta la provincia.

A confronto con il resto della regione, la provincia è quarta per numero di sedi d'impresa presenti, preceduta da Milano, Brescia e Bergamo.

⁴ Il dato sugli addetti presente nella tavola 2 e nelle successive elaborazioni è di fonte INPS, associato con cadenza trimestrale ai soggetti presenti nel Registro Imprese e comprendente sia lavoratori dipendenti che indipendenti. Per le imprese per le quali è disponibile un dato aggiornato (il dato più recente disponibile fa riferimento alla situazione occupazionale delle imprese al 30 giugno 2013), questo si riferisce agli addetti complessivi d'impresa, conteggiati presso la sede locale centrale, non distinti tra le eventuali unità locali, per tanto è un dato da leggere in termini di dimensione d'impresa e non di occupazione nel territorio.

Tavola 3 - Imprese attive per ambito territoriale in provincia di Monza e Brianza al 30.09.2013

Settore di attività economica	Ovest		Nord		Est		Monza	
	Numero imprese	%	Numero imprese	%	Numero imprese	%	Numero imprese	%
Agricoltura, silvicoltura e pesca	278	0,9%	212	2,6%	366	2,6%	85	0,8%
Industria	11.497	38,8%	2.998	36,9%	4.796	33,7%	2.582	23,6%
di cui:								
Attività manifatturiere	4.884	16,5 %	1.495	18,4 %	2.095	14,7 %	1.010	9,2 %
Costruzioni	6.539	22,1 %	1.494	18,4 %	2.666	18,7 %	1.530	14,0 %
Servizi	17.853	60,2%	4.915	60,5%	9.067	63,7%	8.251	75,5%
di cui:								
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	7.643	25,8 %	2.109	25,9 %	3.676	25,8 %	2.800	25,6 %
Imprese non classificate	16	0,1%	5	0,1%	12	0,1%	14	0,1%
Totale	29.644	100,0%	8.130	100,0%	14.241	100,0%	10.932	100,0%

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Registro Imprese

La Brianza con i suoi 215 mila addetti è la quinta provincia lombarda per numero di occupati. L'incidenza dell'occupazione del manifatturiero in Brianza rimane maggiore della media regionale e nazionale (33,3 % in Brianza contro 27,3 % in Lombardia e 23,1 % in Italia).

Tavola 4 - Addetti delle imprese attive per ambito territoriale in provincia di Monza e Brianza al 30.06.2013

Settore di attività economica	Ovest		Nord		Est		Monza	
	Numero addetti	%	Numero addetti	%	Numero addetti	%	Numero addetti	%
Agricoltura, silvicoltura e pesca	308	0,4%	311	1,1%	431	0,7%	84	0,2%
Industria	40.086	47,3%	17.153	59,5%	27.746	42,1%	11.769	33,2%
di cui:								
Attività manifatturiere	27.615	32,6 %	14.302	49,6 %	22.081	33,5 %	7.475	21,1 %
Costruzioni	11.590	13,7 %	2.767	9,6 %	5.303	8,0 %	2.686	7,6 %
Servizi	44.327	52,3%	11.360	39,4%	37.762	57,3%	23.497	66,3%
di cui:								
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	18.289	21,6 %	4.546	15,8 %	11.246	17,1 %	7.978	22,5 %
Imprese non classificate	8	0,0%	11	0,0%	16	0,0%	66	0,2%
Totale	84.729	100,0%	28.835	100,0%	65.955	100,0%	35.416	100,0%

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Registro Imprese

Tessuto imprenditoriale composto in prevalenza da micro e piccole imprese

In linea con i valori medi italiani, il 92,9% delle imprese brianzole ha meno di 10 addetti⁵ e l'86,7% meno di 5. Nella provincia, in media oltre il 42% degli addetti lavora in micro imprese (fino a 9 addetti), mentre il 17% circa è impiegato in grandi realtà con più di 250 addetti. L'area di produzione del mobile è quella in cui è maggiore il contributo occupazionale delle realtà più piccole: più della metà degli addetti fa capo ad una micro impresa, mentre le grandi aziende arrivano solo al 7,6%.

A livello di aree territoriali il Vimercatese è caratterizzato dalla maggiore concentrazione di grandi realtà; il capoluogo si caratterizza, invece, per la presenza di realtà di piccole e medie dimensioni.

3.3.1 Caratterizzazione della struttura produttiva nel periodo 2005-2010⁶

Per analizzare la dinamica della struttura produttiva anche dal lato delle risorse umane che lavorano sul territorio sono stati utilizzati i dati Asia dell'Istat riferiti agli anni 2005-2010, in quanto i dati di fonte Infocamere utilizzati fino ad ora forniscono solo le informazioni sui dipendenti complessivi delle imprese, indipendentemente dalla sede di lavoro.

Nell'arco temporale considerato (2005-2010⁷), che tiene conto della prima recessione⁸, emerge un quadro della struttura produttiva della provincia caratterizzata da un aumento del numero delle unità locali delle imprese, generalizzato nei quattro ambiti territoriali, associato tuttavia ad una contrazione degli addetti negli ambiti Nord (-3,8%) e Ovest (-2,2%). In tale contesto, si segnala in particolare la profonda riduzione delle unità locali (-17%) e degli addetti (-12%) nel settore dell'industria in senso stretto, dato che accomuna pressoché tutti i comuni della provincia.

Dall'analisi delle statistiche sull'evoluzione delle unità locali e degli addetti nel periodo 2005-2010 è possibile caratterizzare i territori in relazione al tipo di trasformazione produttiva intervenuta (schema 1).

Schema 1 - Tipizzazione dei territori in base all'evoluzione delle unità locali e degli addetti negli anni 2005-2010, per ambito territoriale

	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio, Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Nord	contrazione	espansione	espansione	espansione	espansione <i>labour saving</i>
Est	contrazione	espansione	espansione	espansione <i>labour saving</i>	espansione
Monza	contrazione <i>labour hoarding</i>	espansione	espansione	espansione <i>labour saving</i>	espansione
Ovest	contrazione	espansione <i>labour saving</i>	espansione	espansione	espansione <i>labour saving</i>

Legenda: Contrazione = calano UL e Addetti; Espansione = crescono UL e Addetti; Espansione labour saving = crescono UL e calano gli Addetti; Contrazione labour hoarding = calano le UL e crescono gli Addetti.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

⁵ L'analisi per classi dimensionali, come detto, considera il numero di addetti complessivi d'impresa a prescindere dalla localizzazione fisica in cui sono impiegati, pertanto fornisce informazioni non sull'occupazione del territorio quanto sulla dimensione complessiva delle imprese che vi hanno sede.

⁶ Il quadro sulla dinamica delle attività economiche dal 2005 al 2010 è relativa ai comuni con più di 5 mila abitanti, in quanto l'Archivio Asia dell'Istat negli anni passati ha diffuso i dati temporali solo per questa tipologia di aggregato.

⁷ Ultimo dato disponibile in serie storica nell'Archivio ASIA dell'Istat.

⁸ Le due recessioni che hanno colpito l'economia e l'industria italiane dal 2008 alla fine del 2013 sono diverse per intensità, lunghezza e natura.

- **La prima recessione** (2008-2009) è durata 7 trimestri non consecutivi, ha comportato una caduta del PIL del 7,2% e della produzione industriale del 26,6% ed è stata guidata soprattutto dalle esportazioni, più che dalla domanda interna (dati Confindustria su Istat).

- **La seconda recessione** (2011-2013) è durata 9 trimestri di calo consecutivo del PIL (record nel dopoguerra), con una riduzione complessiva del 4,5% ed è stata determinata dal crollo della domanda interna, mentre l'export tornava ad essere di segno positivo (Istat, Contabilità nazionale a valori concatenati 2005). Nel quarto trimestre 2013 il PIL è tornato a registrare un segno positivo +0,1%, grazie a domanda estera (+1,2%) e investimenti (solo in mezzi di trasporto), ma con consumi che restano piatti.

Contrazione del settore industriale; rilevante contributo del commercio e del terziario nello sviluppo della Brianza

A fronte della pesante contrazione dell'industria, gli altri settori hanno contribuito all'espansione del sistema produttivo provinciale. Il settore commerciale nel quinquennio ha registrato un aumento sia di imprese che di addetti; il settore dei servizi è in espansione nei due ambiti territoriali Nord e Ovest e in espansione labour saving a Monza e nell'ambito Est.

Più nello specifico, si segnala che, tra i comuni di maggiore peso nell'economia provinciale, Agrate Brianza, il più importante mercato del lavoro dell'ambito Est, ha registrato una contrazione sia degli addetti sia delle unità produttive. Altre notazioni rilevanti a livello comunale, con riferimento ai comuni centrali degli ambiti territoriali, sono riportate nello schema 2.

Schema 2 - Struttura produttiva nel complesso (2005-2010)

	Sintesi per ambito territoriale	Specificità dei comuni centrali
Nord	Espansione labour saving	Nei tre comuni principali dell'ambito Nord, si riscontra nel quinquennio una forte flessione dell'occupazione: Carate Brianza (-6,5 %), Biassono (-5,9 %), Besana in Brianza (-12,3 %). A Biassono nel comparto servizi si registra un rilevante aumento del 20,8 %.
Est	Espansione	Fa eccezione Agrate Brianza, in contrazione, uno dei comuni centrali che con circa 18 mila addetti è il maggiore bacino occupazionale della provincia dopo il capoluogo, è in espansione Vimercate, importante centro dell'area, mentre Brugherio è in espansione labour saving, con una perdita di addetti che si limita tuttavia allo 0,6 % nel quinquennio.
Monza	Espansione	Tra i quattro ambiti Monza presenta la minore riduzione percentuale di addetti nell'industria in senso stretto (-3,4 % nel quinquennio) e, nel complesso, presenta un aumento del numero di addetti (+5,1 %) e del numero di unità locali (+0,9 %).
Ovest	Espansione labour saving	I comuni centrali dell'ambito territoriale Ovest sono Lissone, Desio, Seregno e Cesano Maderno. Desio in particolare presenta un forte aumento occupazionale (+15 % circa sul totale settori) grazie al settore Commercio che nel comune presenta un aumento del 45 % nel periodo 2005-2010.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ASIA

3.4 Le specializzazioni produttive

Nel manifatturiero, le imprese brianzole vantano una spiccata specializzazione nei comparti del mobile e dell'high tech ed elettronica

Nonostante la meccanica sia il comparto con il maggior numero di imprese, la produzione più caratteristica del manifatturiero brianzolo è quella del mobile che conta 1.668 imprese attive, il 17,6 % del manifatturiero totale.

Ragionando in termini di ambito territoriale, la Brianza dell'Ovest si caratterizza fortemente per la presenza del comparto del legno mobile, concentrato in particolare attorno ai comuni di Meda (dove rappresenta più della metà delle imprese del manifatturiero), Lissone e Cesano Maderno.

La fabbricazione di mobili da sola costituisce il 28,4% delle imprese e il 26,8% degli addetti dell'area, a cui si somma il comparto, strettamente legato ad esso nella filiera produttiva, dell'industria del legno, il terzo per dimensione sia in termini di imprese che di addetti.

Nei comuni a Nord della Brianza è presente una forte specializzazione nel settore della meccanica: fabbricazione di prodotti in metallo e di macchinari contano insieme il 39,8% delle imprese e il 37,1% degli addetti del manifatturiero. Seguono per importanza la filiera del tessile-abbigliamento (18% degli addetti del manifatturiero), la gomma-plastica e l'alimentare.

A Est, nel Vimercatese, la maggiore specializzazione produttiva è quella meccanica (35,7% degli addetti) e dell'high tech ed elettronica che insieme uniscono il 25,4% degli occupati manifatturieri.

Nel comune di Monza, che non vanta una significativa specializzazione nel manifatturiero, si trova comunque un discreto numero di imprese della meccanica, dell'alimentare, del tessile, della carta e della stampa; in termini di addetti, invece, si distinguono la chimica e la farmaceutica, grazie alla presenza di alcune realtà di grosse dimensioni.

Le attività commerciali caratterizzano, invece, le imprese terziarie della Brianza

All'interno del comparto dei servizi, nella provincia brianzola si rileva una quota rilevante di attività del commercio all'ingrosso e al dettaglio. Il commercio riunisce, infatti, più del 40% di imprese e addetti del terziario sia nell'Ovest che nel Nord della Brianza, mentre il peso si riduce a circa un terzo per il capoluogo; nell'Est della Brianza, nell'ambito Est invece, le attività commerciali rappresentano circa il 41% delle imprese terziarie e il 30% degli addetti. In quest'area, in particolare, la vocazione terziaria si traduce in attività di studio e ricerca legate ai settori high tech. Inoltre, in questa area si osserva una significativa quota di risorse umane impiegate in imprese di servizi ad alto valore aggiunto (30% degli addetti del comparto dei servizi).

Nella Brianza nell'area Ovest e in quella Nord, al commercio seguono le attività di alloggio e ristorazione. In entrambe le aree, inoltre, si osserva la presenza di sedi centrali di alcune banche di medie dimensioni.

Nel comune di Monza la distribuzione delle attività dei servizi è più omogenea tra i vari comparti, con presenze significative, in termini di addetti, di imprese operanti nella sanità, nel comparto delle attività di noleggio e agenzie di viaggio (ciascuna sopra i 2.500 addetti impiegati), nelle attività di informazione e comunicazione e nell'istruzione.

Il capoluogo si distingue anche per la presenza di imprese del comparto immobiliare, nonostante il peso in termini di addetti alle dipendenze sia basso.

Figura 2 - Presenza del settore manifatturiero

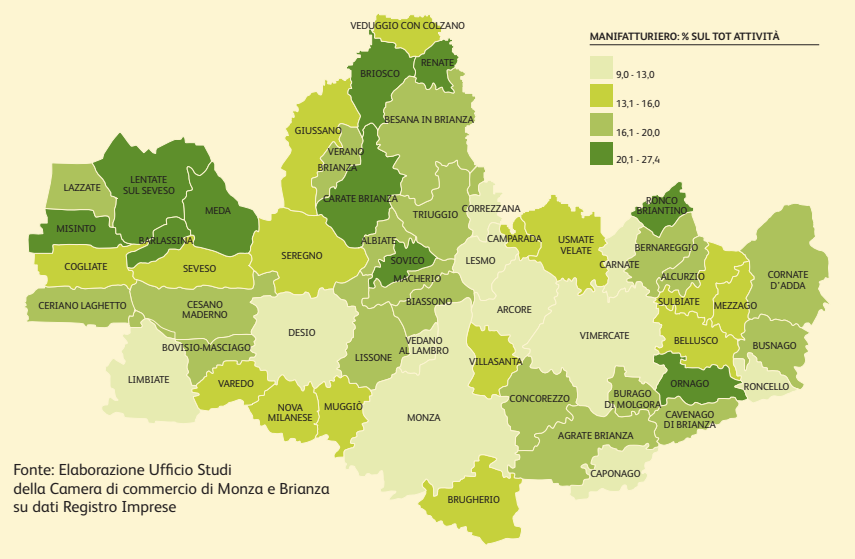
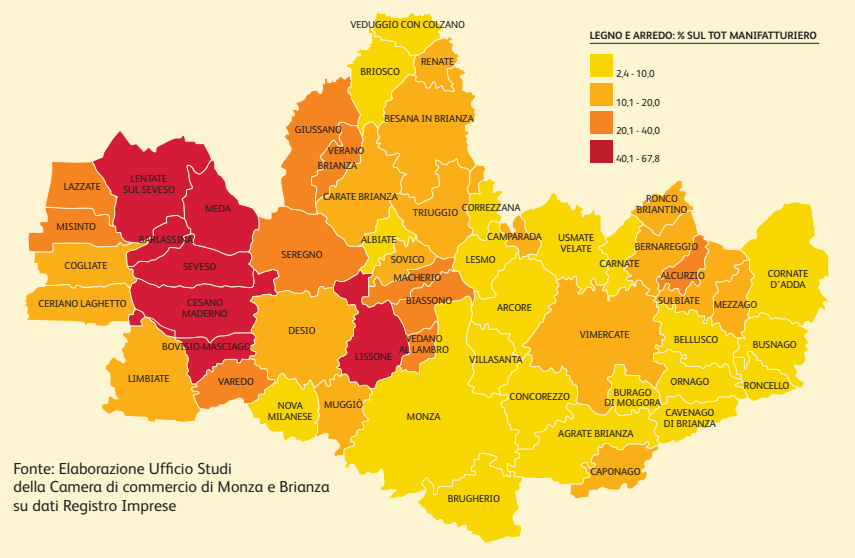


Figura 3 - Presenza del settore del legno e arredo



3.5 La capacità di interazione tra imprese

Il contratto di rete come misura della propensione all'interazione fra imprese

È possibile individuare la capacità di interazione attraverso la misurazione dell'uso del contratto di rete. Il contratto di rete è un nuovo strumento giuridico, introdotto nell'ordinamento italiano nel 2009, che consente alle aggregazioni di imprese di instaurare tra loro una collaborazione organizzata e duratura, mantenendo la propria autonomia e la propria individualità (senza costituire un'organizzazione come la società o il consorzio), nonché di fruire di rilevanti incentivi e di agevolazioni fiscali.

La crescita dei contratti di rete è stata costante nel tempo: a marzo 2014 in Italia vi erano registrati 1.424, con 6.996 imprese coinvolte. In Lombardia si contano 469 contratti, il 90% dei quali costituiti tra il 2012 e il 2013, che riguardano 1.550 imprese.

Discreta diffusione del contratto di rete

Anche in Brianza i contratti di rete hanno avuto una discreta diffusione: se ne contano 75 in provincia con il coinvolgimento di 129 imprese; in rapporto al numero di imprese attive, significa che circa 2 imprese attive su mille fanno parte di una rete d'impresa, dato in linea con la media lombarda e significativamente maggiore della media italiana (1,36).

La diffusione dei contratti di rete nelle diverse aree della provincia non è omogenea: nel capoluogo, ad esempio, si contano 29 imprese (2,67 ogni mille imprese) coinvolte in 17 contratti, mentre nella zona Est 32 aziende (2,25 per mille) attive in 28 contratti.

Tavola 6 - Numero di contratti di rete che coinvolgono almeno un'impresa del territorio di riferimento a marzo 2014⁹

Territorio di riferimento	Senza soggettività giuridica	Con soggettività giuridica	Totale
Monza e Brianza	69	6	75
Ovest	40	1	41
Nord	11	1	12
Est	23	5	28
Monza	17	0	17
Lombardia	441	28	469
Italia	1.341	83	1.424

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Infocamere

⁹ Il totale regionale non coincide con la somma delle singole province, e il totale di Monza e Brianza non coincide con la somma delle quattro aree per la presenza di contratti di rete che coinvolgono imprese di più province/aree.

Tavola 7 - Numero di imprese coinvolte in almeno un contratto di rete a marzo 2014

Territorio di riferimento	Senza soggettività giuridica	Con soggettività giuridica	Totale	Per 1.000 imprese attive
Monza e Brianza	120	9	129	2,05
Ovest	52	3	55	1,85
Nord	12	1	13	1,60
Est	27	5	32	2,25
Monza	29	0	29	2,67
Lombardia	1.562	118	1.676	2,06
Italia	6.416	616	6.996	1,36

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Infocamere

Nel comparto manifatturiero ci sono 50 imprese (39 %) impegnate in un contratto di rete; fra i settori più rappresentati troviamo la metalmeccanica, il legno-mobile, l'elettronica, l'abbigliamento e la gomma-plastica. Sono, invece, 21 le aziende con un contratto di rete nel settore delle costruzioni. Fra i comparti dei servizi, infine, si contano 19 imprese nel settore commerciale di cui 11 nella sola città di Monza.

Tavola 8 - I settori con il maggior numero di imprese coinvolte in almeno un contratto di rete

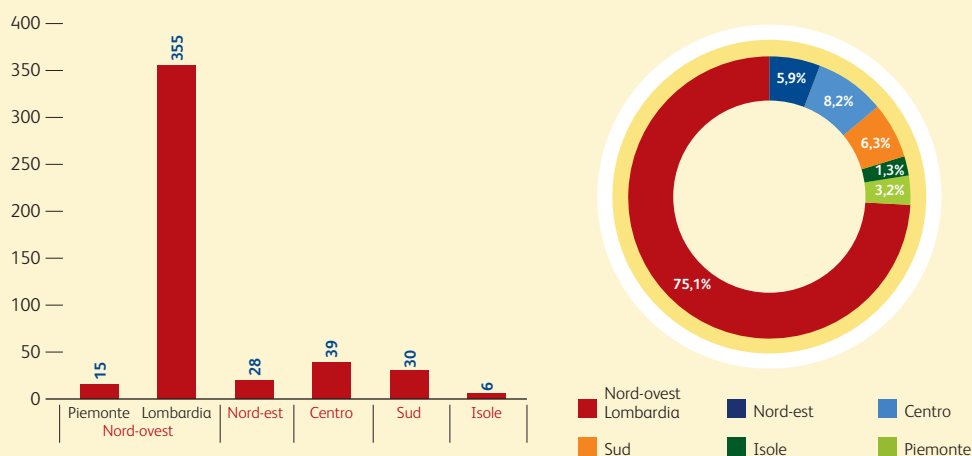
Settore di attività	Ovest	Nord	Est	Monza	Totale
Costruzioni - Lavori di costruzione specializzati	5	1	4	2	12
Commercio al dettaglio	1	1	0	7	9
Metalmeccanica	1	1	4	2	8
Commercio all'ingrosso	3	1	2	2	8
Legno e mobile	5	2	0	0	7
Tessile e abbigliamento	2	1	3	1	7
Fabbricazione di apparecchiature elettriche	3	1	1	2	7
Fabbricazione di macchinari nca	5	0	1	1	7

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi della Camera di commercio di Monza e Brianza su dati Infocamere

Intensi rapporti con imprese della provincia di Milano

Le imprese della provincia di Monza e Brianza sottoscrivono contratti di rete principalmente con imprese lombarde, e più nel dettaglio, brianzole o milanesi. Le aziende stringono in massima parte accordi con le imprese della provincia di Milano: nell'ambito dei 69 contratti senza soggettività giuridica che coinvolgono 127 imprese brianzole, le imprese della provincia di Milano sono ben 104.¹⁰

Grafico 3 - Numero di imprese coinvolte in contratti di rete in cui è presente almeno un'impresa della provincia di Monza e Brianza: valori assoluti e distribuzione percentuale - Marzo 2014



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati InfoCamere, 1 aprile 2014

Contratti di rete anche con imprese di altre regioni

I contratti coinvolgono complessivamente 473 imprese di cui il 26,8% è localizzato nella provincia (127), il 22% nella provincia di Milano (104) e un altro 26,2% in un'altra provincia lombarda (124) (tavola 9). In sostanza, sul totale dei contratti cui partecipa almeno un'azienda brianzola, circa 3 imprese su 4 sono lombarde (75,1%) (grafico 3).

A seguire il 6,1% delle imprese sono toscane (n. 29), 25 sono lucane (5,3%) e 10 emiliano-romagnole (2,1%).

¹⁰ I dati presentati in questa sezione riguardano la frequenza con cui una impresa brianzola o lombarda è presente in un contratto di rete. Il dato è pertanto maggiore di quello rappresentato nella tavola 7, in quanto l'impresa viene contata ogni volta che partecipa ad un contratto di rete. La tavola 7 che dà invece conto del numero di imprese che hanno costituito uno o più contratti di rete e quindi l'impresa viene contata una sola volta.

Tavola 9 - Numero di imprese coinvolte in contratti di rete in cui è presente almeno un'impresa della provincia di Monza e Brianza: distribuzione per provincia - Marzo 2014

Provincia lombarda	Numero imprese*	% su totale imprese lombarde	% su totale imprese
1. Bergamo	12	3,4%	2,5%
2. Brescia	27	7,6%	5,7%
3. Como	29	8,2%	6,1%
4. Cremona	2	0,6%	0,4%
5. Lecco	22	6,2%	4,7%
6. Lodi	2	0,6%	0,4%
7. Monza - Brianza	127	35,8%	26,8%
8. Milano	104	29,3%	22,0%
9. Mantova	7	2,0%	1,5%
10. Pavia	4	1,1%	0,8%
11. Sondrio	2	0,6%	0,4%
12. Varese	17	4,8%	3,6%
Totale imprese coinvolte Lombarde	355	100,0%	75,1%
Totale imprese coinvolte	473	-	100,0%

* Numero imprese coinvolte in un contratto di rete in cui è coinvolta almeno una impresa della provincia di Monza e Brianza.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati InfoCamere, 1 aprile 2014

Nella maggior parte dei contratti (48,5%) sono coinvolte da 2 a 4 imprese. In 4 casi i contratti ricadono in un range che vede da 20 a 35 imprese afferenti (tavola 10).

Tavola 10 - Numero di imprese coinvolte in contratti di rete in cui è presente almeno un'impresa della provincia di Monza e Brianza: distribuzione range di numero di imprese aderenti al contratto - Marzo 2014

Range imprese afferenti	Numero contratti di rete	% su totale contratti
30-39	3	4,4%
20-29	1	1,5%
10-19	9	13,2%
5-9	22	32,4%
2-4	33	48,5%
Totale	68	100,0%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati InfoCamere, 1 aprile 2014

4 Le trasformazioni del territorio

A cura di Assolombarda e Nomisma

4.1 I progetti infrastrutturali

Lo sviluppo economico e sociale di un territorio è strettamente correlato alla dotazione infrastrutturale e al suo potenziamento. Quindi, per completare questo quadro introduttivo della Provincia di Monza e Brianza è utile esaminare anche lo stato di avanzamento dei lavori in corso e dei progetti ormai "maturi" e in procinto di essere cantierizzati dei principali interventi di potenziamento infrastrutturale. Per la realizzazione delle schede ci si è avvalsi dell'Osservatorio OTI Nord Ovest (www.otinordovest.it).

PROLUNGAMENTO LINEA METROPOLITANA M1

Aggiornamento: 17 aprile 2014

Descrizione

Il progetto prevede la realizzazione di una tratta di circa 2 km che da Sesto FS arriva a Monza Bettola, dove è prevista la costruzione di un parcheggio di interscambio di circa 2.500 posti auto. Le nuove fermate previste sono due, Restellone e Monza Bettola.

Avanzamento lavori

I cantieri sono stati aperti nel novembre 2011 (con quasi due anni di ritardo rispetto alle previsioni iniziali) e avrebbero dovuto concludersi entro la fine del 2014, ma ritardi nelle esecuzioni - dovuti principalmente ad interruzioni nei tiraggi di cassa - ne faranno slittare il termine alla fine del 2015 (in ulteriore ritardo rispetto al giugno 2015 successivamente ipotizzato). Rimane ancora da realizzare il progetto del parcheggio di interscambio a Bettola, con il reperimento dei finanziamenti necessari.

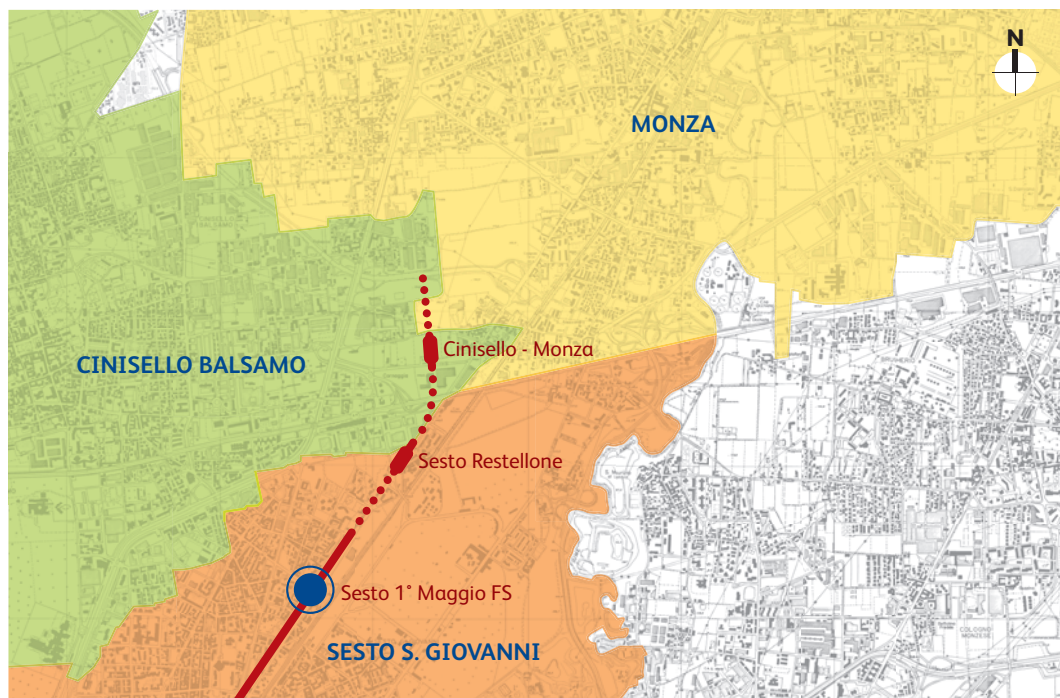
Costo e finanziamenti

Il costo complessivo dell'intervento è di 206 milioni di euro (120 per l'infrastruttura e 86 per il materiale rotabile), così ripartiti: 126,6 milioni Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; 24 milioni Comune di Milano; 19,1 milioni Regione Lombardia; 11,3 milioni Provincia di Milano; 7,9 milioni Comune di Monza; 7,9 milioni Comune di Sesto San Giovanni.

Comuni della zona Monza e Brianza coinvolti

Monza

Cartografia - Linea M1 - prolungamento da Sesto 1° maggio a Cinisello - Monza



PEDEMONTANA LOMBARDA

Aggiornamento: 17 Aprile 2014

Descrizione

Il sistema viabilistico pedemontano si sviluppa in 71 km di autostrada (da Cassano Magnago a Osio Sotto), 20 km di tangenziali (Como e Varese) e 70 km di viabilità connessa, svincoli, raccordi e nuova viabilità locale che miglioreranno le connessioni alla nuova autostrada e contribuiranno a risolvere la storica congestione di molte direttrici provinciali che oggi attraversano i centri abitati. Le sue parti fondamentali sono:

- Asse principale di 71 Km (Cassano Magnago/A8, Lomazzo/A9, SS35, Desio/SS36, Vimercate/Tangenziale Est, Cornate d'Adda, Osio Sotto/A4);
- Sistema Varesino di 5 Km (Gazzada/A8, Veduggio/Olona);
- Sistema Comasco di 3 Km (Grandate/A9).

Avanzamento lavori

Tratta A da Cassano Magnago/A8 a Lomazzo/A9 (15 km): i lavori sono in corso e l'apertura al traffico è prevista per agosto 2014.

Primo lotto tangenziali di Como e Varese (8 km): i lavori sono in corso e la loro conclusione è prevista entro settembre 2014.

Lotto B0 (svincolo di Lomazzo): il suo completamento è previsto entro agosto 2014 e consentirà di mettere in esercizio il primo tratto funzionale dell'autostrada (Tratta A).

Lotto B1 da Lomazzo/A9 a Lentate sul Seveso/SS35 Milano-Meda (7,5 km): sono in corso le opere di precantierizzazione e di bonifica, propedeutiche all'avvio dei lavori. L'obiettivo è di completare il lotto entro aprile 2015.

Tratta da Lentate sul Seveso a Osio Sotto/A4 (44,5 km): per le tratte B2-C-D è in corso la progettazione esecutiva da parte del gruppo di imprese vincitore della gara d'appalto e guidato da Strabag A.G.. La loro realizzazione è vincolata alla disponibilità dei finanziamenti e al momento non è possibile prevedere l'avvio dei cantieri.

Costo e finanziamenti

L'investimento diretto complessivo è pari a 4.118 milioni di euro di cui: 1.245 milioni di contributo pubblico, 536 milioni di equity, 1.810 milioni da reperire sui mercati finanziari al fine di realizzare l'opera ad esclusione della tratta D (Vimercate-Osio Sotto di 18,5 km) che sarà realizzata in autofinanziamento con i flussi di cassa generati dall'entrata di esercizio delle altre tratte. Il capitale sociale attualmente versato è di circa 268 milioni di euro a cui si aggiunge un prestito ponte di 200 milioni di euro ed un prestito del socio Milano Serravalle - Milano Tangenziali S.p.A. pari a circa 70 milioni di euro (di cui 32 milioni deliberato nel 2013 e 38 milioni nel 2014). Inoltre è stato ottenuto da C.A.L. S.p.A., Concessioni Autostradali Lombarde, l'aumento dell'intensità di erogazione del contributo pubblico dal 35,74% all'80,00% sulle tratte attualmente in costruzione.

Comuni della zona Monza e Brianza coinvolti

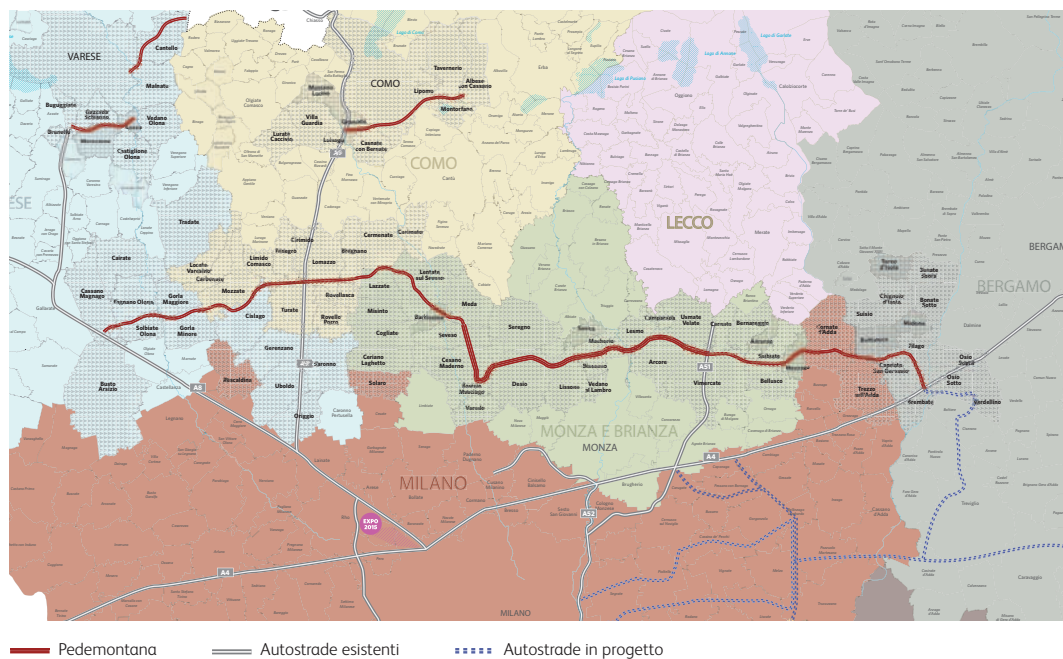
Tratta B1: Lazzate;

Tratta B2: Barlassina, Seveso, Meda, Cesano Maderno;

Tratta C: Arcore, Biassono, Bovisio Masciago, Camparada, Cesano Maderno, Desio, Lesmo, Lissone, Macherio, Seregno, Sovico, Veduggio al Lambro, Vimercate, Usmate Velate;

Tratta D: Vimercate, Bellusco, Sulbiate, Mezzago Cornate, D'Adda.

Cartografia



POTENZIAMENTO TRAMVIA MILANO-DESIO-SEREGNO

Aggiornamento: 17 Aprile 2014

Descrizione

Il progetto prevede la riqualificazione e il potenziamento della linea tramviaria Milano (Parco Nord)-Desio e il suo prolungamento fino a Seregno in corrispondenza della stazione FS. Nello specifico la tratta Milano-Paderno Dugnano, per una lunghezza di 5,6 km, sarà a doppio binario, mentre la tratta Paderno Dugnano-Seregno, per una lunghezza di 8,7 km, sarà a binario unico.

Complessivamente le fermate saranno 25.

Avanzamento lavori

L'11 settembre 2013 la Provincia di Milano ha formalmente consegnato all'impresa vincitrice della gara d'appalto l'area di allestimento del campo base in territorio di Paderno Dugnano, con il conseguente avvio delle attività propedeutiche e della progettazione esecutiva.

L'avvio dei lavori è avvenuto il 28 febbraio 2014, mentre la conclusione dell'opera è prevista a settembre 2016.

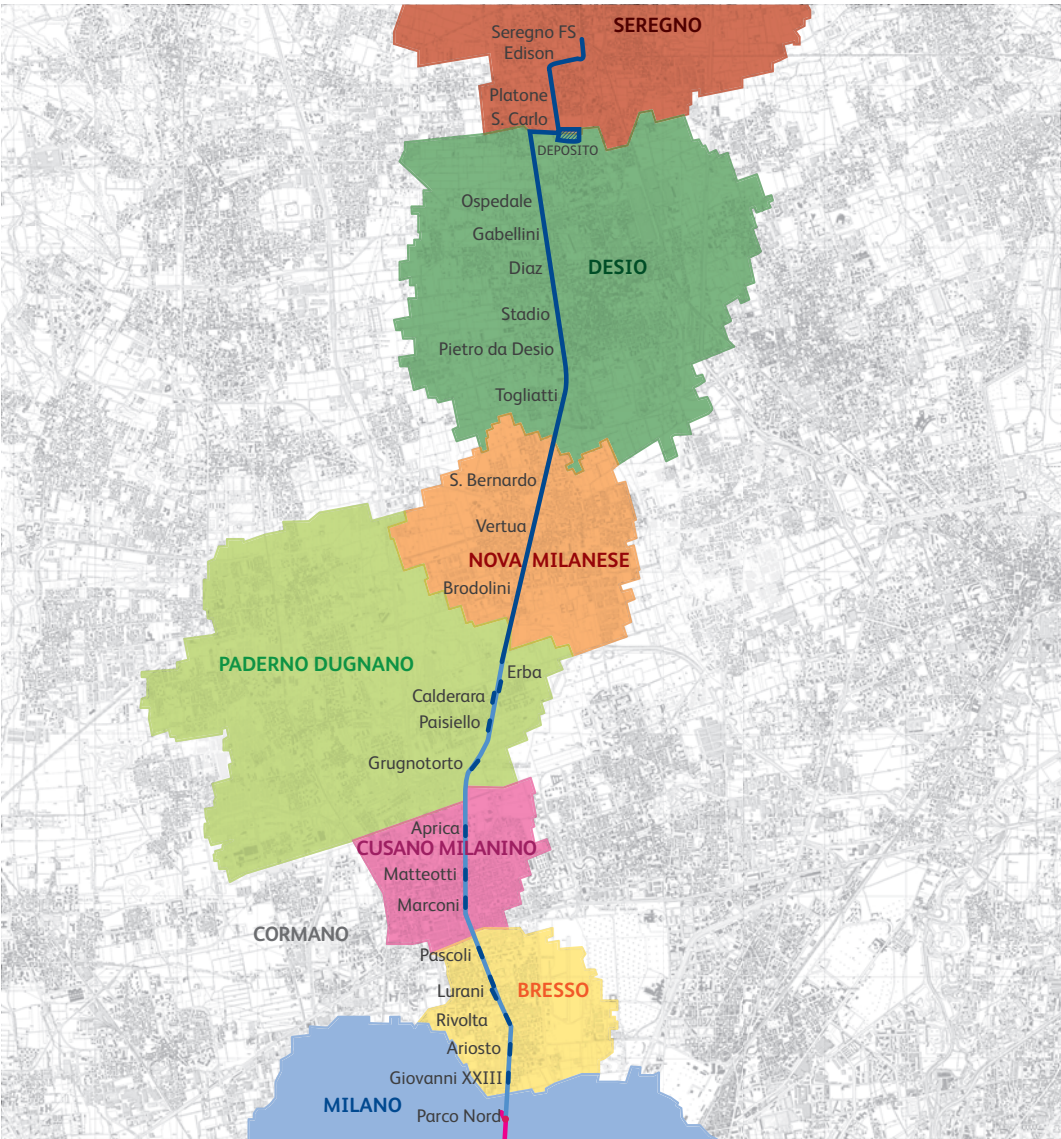
Costo e finanziamenti

L'infrastruttura ha un costo complessivo di 233 milioni di euro che, ai sensi dell'Accordo sottoscritto il 10 febbraio 2010, è ripartito tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (128,5 milioni di euro), Regione Lombardia (30,3 milioni di euro) e, per la restante quota da Provincia di Milano, Provincia di Monza e della Brianza, Comuni di Milano, Bresso, Cusano Milanino, Cormano, Paderno Dugnano, Nova Milanese, Desio e Seregno.

Comuni della zona Monza e Brianza coinvolti

Nova Milanese, Desio, Seregno.

Cartografia - Metrotranvia Milano Parco Nord - Seregno FS



Tratta a singolo binario Tratta a doppio binario

5 Il mercato degli immobili produttivi nella provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013

A cura di Nomisma e di TeMA - Territori Mercati Ambiente, Azienda della Camera di commercio di Milano

5.1 La dimensione del mercato e tendenze

5.1.1 Le recenti tendenze del mercato

Nei mesi di marzo e aprile 2014 è stata condotta da Nomisma un'indagine conoscitiva presso operatori accreditati del settore immobiliare - con particolare riferimento a capannoni/laboratori e uffici - finalizzata a raccogliere informazioni qualitative sul mercato degli immobili produttivi del mercato della provincia di Monza e Brianza.

Le indicazioni emerse dall'indagine, integrate con dati reperibili presso le diverse fonti ufficiali, hanno permesso di ricostruire una fotografia della situazione attuale e delle tendenze del mercato di riferimento.

Debole la domanda e in aumento l'offerta

Il mercato immobiliare della provincia è tuttora caratterizzato da una costante debolezza della domanda di compravendita che coinvolge tutti i segmenti e che è particolarmente preoccupante per il comparto degli immobili d'impresa. Ad una domanda in forte contrazione fa riscontro un'offerta abbondante in particolare di immobili usati. Diverse imprese del settore manifatturiero, soprattutto piccole e medie imprese, hanno cessato l'attività e gli immobili lasciati liberi sono stati riversati sul mercato andandosi ad aggiungere ad un'offerta già molto sostenuta, con il progressivo aumento dello stock esistente.

Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, associate alle notevoli difficoltà di accesso al credito per le imprese, hanno provocato una valutazione più attenta della domanda immobiliare e il differimento di gran parte delle iniziative di investimento. Il perdurare della crisi ha, quindi, acuitizzato una situazione già difficile e lo scenario che emerge è improntato, tuttora, verso il proseguimento della fase negativa. I livelli di attività, che già nel 2013 hanno toccato i livelli minimi, anche quest'anno si collocheranno verosimilmente sugli stessi livelli degli anni precedenti, a conferma del protrarsi di una congiuntura per nulla favorevole.¹¹

Ancora difficoltà nel mercato della locazione

Non si intravedono neppure significativi segnali di ripresa sul fronte della locazione. Alle difficoltà registrate sul versante delle compravendite, non fanno riscontro significativi segnali di ripresa su quello locativo. La debolezza del contesto economico generale incide, da una parte, sulle capacità reddituali odierne e prospettiche, e dall'altra sulle esigenze immobiliari delle imprese che sempre più frequentemente optano per una razionalizzazione e un contenimento degli spazi.

¹¹ Si vedano a tal proposito più avanti le tavole relative alle transazioni di uffici e di capannoni (NTN).

5.1.2 Il mercato degli uffici

Compravendita e locazione: aumenta l'offerta, ma diminuisce la domanda

Il comparto degli uffici è moderatamente in affanno. Nei primi mesi del 2014 sulla falsariga del 2013 si evidenzia un incremento diffuso delle quantità offerte, tanto in compravendita quanto in locazione, a fronte di una domanda in contrazione.

Monza capoluogo e la zona Est della Brianza - in specifico i comuni di Vimercate e di Agrate Brianza - presentano un mercato con una buona offerta in termini quantitativi e caratterizzata sia dalla presenza di complessi direzionali strutturati sia da uffici prevalentemente di piccole dimensioni, spesso in immobili di tipo misto. Ma l'acquisto in questo segmento è sempre meno diffuso e circoscritto a situazioni specifiche riconducibili sovente a esigenze particolari dell'acquirente-utilizzatore, specie per quanto riguarda immobili di dimensioni rilevanti. Attualmente, la tendenza al contenimento degli spazi e la carenza di immobili direzionali di alta qualità e costi gestionali contenuti induce le piccole aziende a spostarsi in immobili con prevalente uso residenziale.

Prosegue la diminuzione dei valori sia di compravendita sia di locazione

I **prezzi** di compravendita hanno registrato diminuzioni diffuse all'interno di tutte le localizzazioni urbane e extraurbane, in particolare le flessioni maggiori hanno riguardato i comuni a Ovest e a Nord del comune capoluogo. I **canoni** di locazione registrano contrazioni nell'usato e nel nuovo, indifferentemente dalla tipologia di immobile. Solo nella zona centrale del comune capoluogo i canoni sono mediamente stabili.

Sempre più frequentemente i tenant tendono a rinegoziare le condizioni del canone nel caso di immobili di qualità corrente o a preferire collocazioni in strutture più periferiche, ma in classe energetica A e B e con prezzi di locazione concorrenziali.

Tempi più lunghi nelle trattative di compravendita e di locazione

I **tempi** di vendita si stanno allungando, così come quelli di **locazione**. Infatti il locatario, di fronte ad un'ampia offerta, trova le condizioni per ricercare l'immobile che più si avvicina alle proprie esigenze e, allo stesso tempo, contrattare un canone di locazione più conveniente.

Nel capoluogo mantiene una certa appetibilità la zona vicino al tribunale di Monza, apprezzata principalmente dagli studi legali associati e da professionisti o società del ramo finanza che chiedono uffici di rappresentanza.

Chi non ha necessità di avere una location centrale si orienta verso le soluzioni posizionate in zone semicentrali o semiperiferiche che abbiano un parcheggio o che siano ben collegate con stazioni della metropolitana o altri mezzi di superficie. Tra le zone apprezzate ci sono quelle situate a ridosso delle fermate ferroviarie. Da sottolineare, comunque, come le location preferite al momento siano quelle vicine alle stazioni della metropolitana, soprattutto a quella di Cernusco sul Naviglio (linea M2) localizzata in provincia di Milano ma al confine con la zona Est di Monza e Brianza.

Domanda più favorevole per gli immobili nuovi/ in buono stato e nelle aree più infrastrutturate

Il trend di sofferenza del mercato uffici e direzionale è generato, anche, dalla mancanza di disponibilità sul mercato di prodotti di qualità, fruibilità, ubicazione e accessibilità. Le aziende, in un momento di recessione economica, puntano al consolidamento degli spazi al fine di ottimizzare i costi (strutture open space, flessibilità nella utilizzazione degli spazi, rotazione degli uffici). Queste tendono a ridimensionare gli spazi o a decentralizzarsi per abbassare i costi della locazione; allo stesso tempo si orientano su immobili in buono stato, che non necessitano di lavori di ristrutturazione, prediligendo soluzioni inserite all'interno di contesti strutturati o in zone ben servite e facilmente accessibili. Le tipologie più richieste sono quelle comprese tra 50 e 100 mq, possibilmente cablate e modulabili.

Pur se in Brianza, in particolare nella zona ad Est, sono localizzate diverse strutture di tipo direzionale, la maggior parte degli uffici è, ancora, situata in strutture residenziali e la tendenza è quella di spostarsi in queste location. Infatti, nei centri direzionali il canone e le spese di conduzione risultano nettamente superiori e questo costo elevato rende difficoltoso il loro posizionamento sul mercato. Inoltre, aumenta la richiesta di free rent soprattutto in occasione di locazione di spazi che prevedono il rinnovo dei locali.

La situazione di incertezza del Paese, unita a prospettive di settore non molto incoraggianti, vede la penalizzazione dei nuovi progetti con sensibile riduzione della nuova produzione a favore dell'assorbimento degli spazi disponibili sul mercato o della ristrutturazione di spazi spesso obsoleti, ma centrali.

Un ulteriore motivo di penalizzazione dell'area è legato alla vicinanza di questi ambiti territoriali agli insediamenti imprenditoriali e produttivi della zona est di Milano ben collegati alla città dalla metropolitana, fattore ormai strategico nell'individuazione localizzativa di sedi aziendali.

5.1.3 Il mercato dei capannoni**Anche nel comparto dei capannoni industriali l'offerta è maggiore della domanda**

Il comparto dei capannoni industriali ha evidenziato nel corso degli ultimi anni un incremento diffuso delle quantità offerte, tanto in compravendita quanto in locazione, a fronte di una domanda, nel complesso, in contrazione. Sul mercato sono arrivati capannoni industriali con superfici tra 2.000 e 10.000 mq, in un momento in cui una domanda esigua richiede capannoni/laboratori con caratteristiche completamente differenti, con superfici tra i 200 e i 500 mq.

Gli indicatori relativi ai livelli di attività confermano le perduranti criticità. Non si arresta infatti la flessione del turnover¹², previsto per tutto il 2014 sui livelli minimi raggiunti. La progressiva contrazione registrata deve essere ricondotta, da un lato, alla flessione non ancora esauritasi delle quantità compravendute, dall'altro, al progressivo aumento dello stock esistente.

Prezzi di compravendita in diminuzione

I prezzi di compravendita, nel primo trimestre dell'anno, hanno fatto riscontrare diminuzioni diffuse all'interno di tutte le localizzazioni sia nel comune capoluogo che nei comuni della provincia, leggermente superiori nella zona Ovest della provincia.

¹² Si veda più avanti nel testo il dato relativo al turnover (IMI) di uffici e capannoni.

Tempi lunghi per la compravendita

I tempi medi di vendita si aggirano sui 18 mesi e una quota dello stock di capannoni usati sono sul mercato anche da oltre due anni. Anche per l'affitto i tempi si stanno allungando, dal momento che la grande disponibilità di offerta sul mercato consente al locatario di vagliare molte soluzioni, in termini sia di caratteristiche sia di contrattazione.

Gli sconti sul prezzo si aggirano attorno al 20 % per le superfici tra i 200 e i 500 mq e tra il 25-30 % per le superfici sopra i 1.000 mq.

Difficoltà nell'utilizzo del leasing

Viene sottolineato, inoltre, come le imprese abbiano difficoltà ad utilizzare lo strumento del leasing sia attraverso le finanziarie sia attraverso le società di brokeraggio. Le difficoltà di accesso al credito e il conseguente blocco dei processi di rotazione, unito al crollo della domanda per effetto di un'economia stagnante, hanno spinto le società di leasing a prendere le distanze dal mercato immobiliare, in particolare dagli asset industriali. Nella provincia di Monza e Brianza, in particolare nelle zone Nord e Ovest, si è assistito ad una forte contrazione, nel 2013, dello stipulato per contratti di leasing, anche superiore al 50 % e una tendenza al finanziamento di beni di importo più contenuto rispetto al passato. Diversi operatori hanno sottolineato, poi, l'aumento di complessità della burocrazia da espletare per ottenere contratti di leasing, in quanto le società finanziarie hanno ristretto i criteri per l'erogazione del credito.

Immobili confezionati sempre più su misura alle esigenze del cliente

Gli investitori sono disponibili ad investire in immobili di alta qualità in location strategiche appetibili per conduttori di elevato standing che garantiscano la sicurezza di solvibilità. Dal punto di vista degli utilizzatori finali, sono richiesti spazi e condizioni di contratto sempre più personalizzati rispetto all'azienda.

Mercato più favorevole nel settore logistico

Il settore logistico registra un andamento mediamente più favorevole. Le caratteristiche desiderate sono le prime location, dimensioni mediamente superiori ai 5.000 mq, con possibilità di flessibilità/modularità degli spazi, predisposizione al contenimento energetico e superficie scoperta almeno pari al 50 % del totale.

A tale richiesta si contrappone un'offerta caratterizzata da mancanza di prime stock, uno scarso sviluppo di nuovi progetti e un tasso di vacancy rappresentato soltanto da un 20 % di prodotto nuovo o recente (a fronte di un 30 % di prodotto in condizioni manutentive discrete, ma obsoleto tecnologicamente e funzionalmente e di un restante 50 % costituito da stabilimenti industriali obsoleti o strutture di scarsa qualità).

Prospettive ancora negative per i prossimi sei mesi del 2014

Le prospettive per il secondo semestre del 2014 si confermano complessivamente negative: il raggiungimento di un nuovo equilibrio del settore degli immobili d'impresa richiede necessariamente una stabilizzazione della situazione finanziaria che favorisca la ripresa dell'erogazione creditizia da parte delle banche, oltre che l'auspicato rilancio dell'economia. A breve termine non si intravedono, quindi, aspettative di miglioramento per il comparto immobiliare dell'industria.

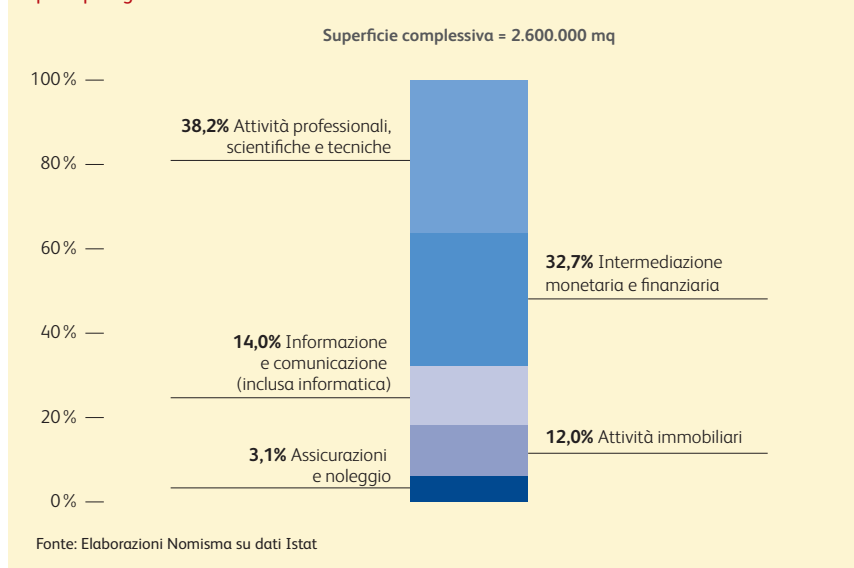
5.2 Gli uffici: la dotazione di immobili e la dinamicità del mercato

La superficie complessiva (slp) occupata da uffici presenti nella provincia di Monza e Brianza è stimata in 2,6 milioni di mq. Si tratta di una stima ricavata dalla dimensione media degli uffici in rapporto all'attività produttiva cui sono destinati, desunta dal Censimento Industria e Servizi del 2001, e dal numero di unità locali al 2010 presenti sul territorio.

Il 38% degli uffici è destinato alle attività professionali e il 33% a quelle finanziarie

In questo modo è stato possibile ricavare, oltre ad un dimensionamento complessivo, anche la superficie terziaria per singola macro attività. Il 38 % della superficie totale è composta da uffici destinati ad attività professionali, scientifiche e tecniche, con una dimensione media degli uffici pari a 126 mq; a seguire gli uffici dedicati ad attività di intermediazione monetaria e finanziaria (32,7 %) (grafico 5).

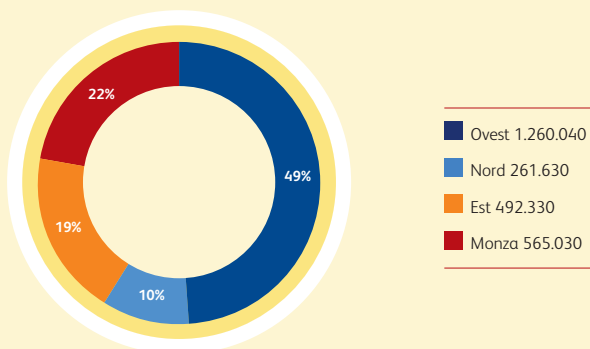
Grafico 5 - Provincia di Monza e Brianza - Superficie degli uffici: quote percentuali per tipologia di attività



Quasi la metà degli spazi ad uso terziario sono nell'ambito Ovest della provincia

Con riferimento alla ripartizione territoriale, si segnala che l'ambito Ovest concentra di gran lunga, rispetto agli altri ambiti, la maggiore quota di superficie terziaria (49% sul totale provinciale), pari ad oltre 1,2 milioni di mq. Segue l'area di Monza con il 22% dello stock, pari a circa 565.000 mq complessivi.

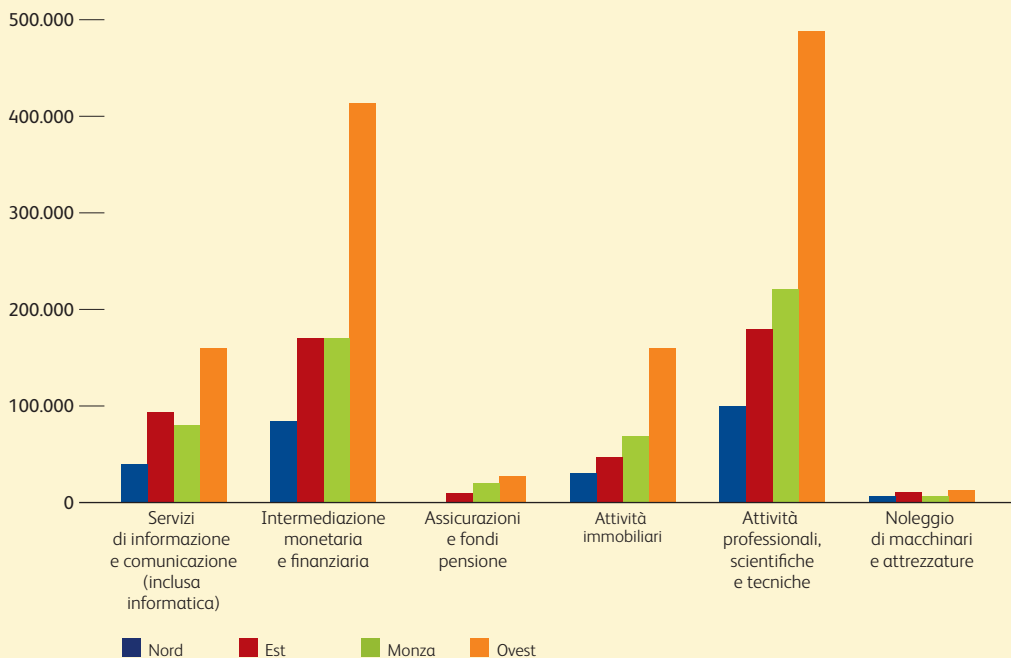
Grafico 6 - Provincia di Monza e Brianza - Dotazione di uffici (in mq) e distribuzione percentuale per ambito territoriale



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

La dotazione di uffici dei comuni ricadenti nell'ambito Ovest è superiore a quella degli altri ambiti in particolare nei settori delle attività professionali e dell'intermediazione monetaria e finanziaria.

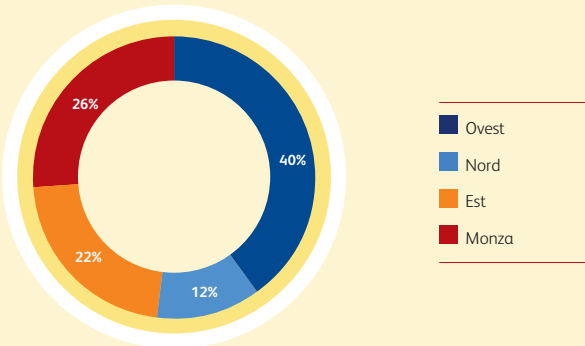
Grafico 7 - Provincia di Monza e Brianza - Dotazione di uffici (in mq) per attività e per ambito territoriale



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

In termini di unità locali, nel 2013, lo stock destinato ad ufficio nella provincia di Monza e Brianza riguarda circa 19.800 unità locali. La ripartizione per i diversi ambiti territoriali evidenzia un maggior peso dell'ambito Ovest (40%) e, a seguire, di Monza (26%) e dell'ambito Est (22%) (grafico 8).

Grafico 8 - Provincia di Monza e Brianza - Distribuzione percentuale dello stock di uffici (in numero di unità locali; %), 2011



Fonte: Stima Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Aumenta il volume delle transazioni: +19,6% nel 2013 rispetto ai valori minimi del 2012

Nel 2013 nella provincia di Monza e Brianza il volume di compravendite di unità immobiliari (NTN¹³) destinate a ufficio si è assestato su 180 transazioni, con un rilevante recupero (+19,6%) rispetto al 2012, anno di crollo delle transazioni, ferme a 151 contro le 264 del 2011. Dal 2006 al 2012 la diminuzione delle transazioni ha interessato tutti gli ambiti territoriali quasi nella stessa proporzione.

L'intensità del mercato (IMI) rimane stabile sui valori del 2012

L'intensità del mercato degli uffici, misurata dall'IMI, nel 2013 è mediamente pari al 2,4%, sostanzialmente stabile rispetto al 2012 (+0,2%).

In quasi tutti gli ambiti territoriali il tasso di rotazione non ha mostrato particolari scostamenti rispetto all'anno precedente. Il dato più significativo è quello che riguarda l'ambito Nord che nel 2013 presenta un tasso di rotazione del 4,8%.

Tavola 13 - Numero di compravendite di uffici (NTN) 2006-2013

Ambito territoriale	Media annua 2006-2013	Picco max	NTN 2013	Var % 2012-2013
Nord	28	38 (nel 2007)	19	5,6%
Est	70	99 (nel 2007)	41	18,8%
Monza	73	111 (nel 2007)	55	25,3%
Ovest	99	151 (nel 2006)	66	20,1%
Totale Provincia Monza e Brianza	270	376 (nel 2007)	180	19,6%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

¹³ Numero di Transazioni Normalizzate (NTN).

Tavola 14 - Tasso di rotazione degli uffici (IMI*), 2006-2013

Ambito territoriale	Media annua 2006-2013	Picco max	IMI 2013	Diff. IMI 2013-2012
Nord	5,0 %	5,8 % (nel 2006)	4,8 %	-0,3 %
Est	4,6 %	7,3 % (nel 2007)	2,3 %	+0,1 %
Monza	2,7 %	4,3 % (nel 2007)	2,0 %	+0,4 %
Ovest	3,3 %	5,1 % (nel 2006)	2,1 %	+0,4 %
Totale Provincia Monza e Brianza	3,7%	5,1% (nel 2007)	2,4%	+0,2%

* IMI (intensità del mercato immobiliare) = quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

5.3 I capannoni/opifici: la dotazione di immobili e la dinamicità del mercato

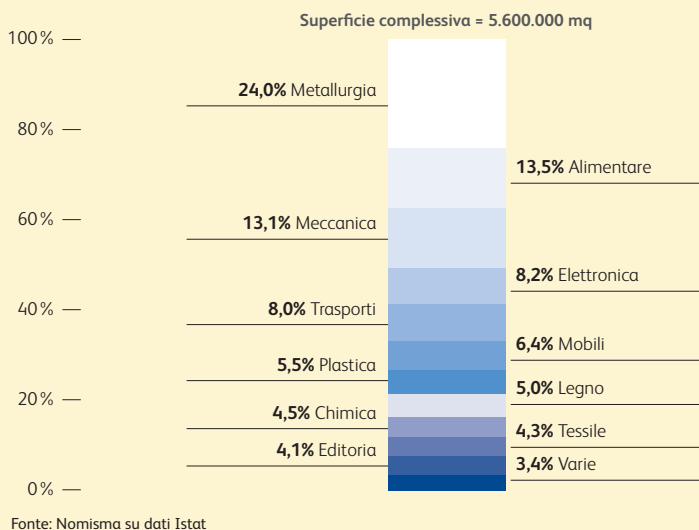
Il dimensionamento stimato riguarda la dotazione di superficie destinata a capannoni industriali: complessivamente, nella provincia di Monza e Brianza si stimano in circa 5,6 milioni di mq di capannoni per il comparto manifatturiero.

Così come per gli uffici, si tratta di una stima ricavata dalla dimensione media dei capannoni in rapporto all'attività produttiva cui sono destinati, desunta dal Censimento Industria e Servizi del 2001, e dal numero di unità locali presenti sul territorio al 2010.

Un quarto degli immobili è destinato al comparto metallurgico

In questo modo è stato possibile ricavare, oltre ad un dimensionamento complessivo, anche la superficie industriale per singola macro attività. In particolare, il 24 % è destinato alla metallurgia, il 13 % circa ad alimentare e meccanica rispettivamente, fino ad arrivare al settore dell'editoria che, in termini di spazi occupati, rappresenta il 4,1 % dello stock esistente.

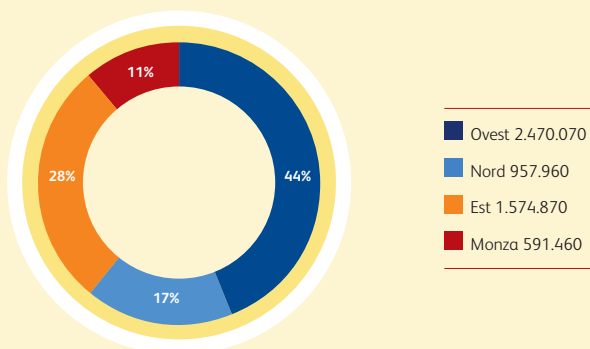
Grafico 9 - Provincia di Monza e Brianza - Superficie dei capannoni industriali: quote percentuali per tipologia di attività



Quasi la metà della superficie complessiva si concentra nell'ambito Ovest

Con riferimento alla ripartizione territoriale, la superficie complessiva dei capannoni si concentra nell'area Ovest (44% della superficie, pari a oltre 2,4 milioni di mq) e a seguire nell'area Est (28,2% pari a oltre 1,5 milioni).

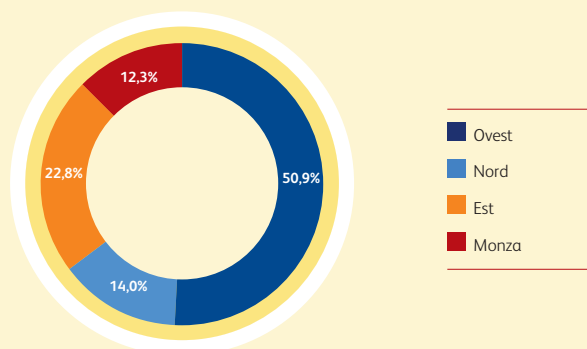
Grafico 10 - Provincia di Monza e Brianza - Dotazione (in mq) e distribuzione percentuale di capannoni per ambito territoriale



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Le unità immobiliari della tipologia capannoni, che comprendono capannoni opifici e capannoni industriali, nella provincia sono circa 17.625 unità. La presenza di capannoni è preponderante nell'area Ovest (51 % dello stock) e a seguire nell'area Est (23 %).

Grafico 11 - Distribuzione dello stock di capannoni opifici e industriali (numero di unità locali; in %), 2011



Fonte: Stima Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2013 volume delle compravendite in diminuzione, ad eccezione dell'ambito Nord

Nel 2013 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva è stato pari a 179 transazioni e in diminuzione del 7,3 % rispetto al 2012. I mercati più rilevanti, in termini di numero di NTN, sono quelli dell'ambito Ovest (81 transazioni, pari al 44,9 % della provincia) e dell'ambito Est (75 transazioni; 41,8 %).

Su base pluriennale (2006-2013) la maggiore flessione è imputabile all'ambito di Monza (-20,5 % medio annuo). Come emerge dai picchi massimi raggiunti negli anni precedenti, dal 2006/2007 in avanti tutti gli ambiti territoriali hanno subito una riduzione dei volumi compravenduti e una modulazione del livello di intensità del mercato che si contrae significativamente per tutti gli ambiti. Tra le ulteriori diminuzioni registrate nel 2013 su base annua, fa eccezione l'ambito territoriale Nord, con 20 transazioni (rispetto alle 14 del 2012).

Tavola 15 - Numero di compravendite (NTN) di capannoni opifici e capannoni industriali, 2006-2013

Ambito territoriale	Media annua 2006-2013	Picco max	NTN 2013	Var % 2013-2012
Nord	38	57 (nel 2006)	20	+41,1 %
Est	122	162 (nel 2006)	75	-3,3 %
Monza	15	20 (nel 2006, 2008, 2009)	4	-63,6 %
Ovest	145	215 (nel 2006)	81	-11,4 %
Totale Provincia Monza e Brianza	319	454 (nel 2006)	179	-7,3%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 16 - Numero di compravendite (NTN) di capannoni opifici, 2006-2013

Ambito territoriale	Media annua 2006-2013	Picco max	NTN 2013	Var % 2013-2012
Nord	11	21 (nel 2007)	4	68,7 %
Est	26	52 (nel 2006)	12	-29,5 %
Monza	4	6 (nel 2006, 2008, 2009, 2011)	0	-100,0 %
Ovest	22	44 (nel 2006)	12	-29,8 %
Totale Provincia Monza e Brianza	64	120 (nel 2006)	27	-31,4 %

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 17 - Tasso di rotazione (IMI*) di capannoni opifici, 2006-2013

Ambito territoriale	Media annua 2006-2013	Picco max	IMI 2013	Diff. IMI 2013-2012
Nord	3,6 %	6,0 % (nel 2007)	2,1 %	+0,4 %
Est	6,3 %	9,2 % (nel 2006)	4,9 %	+0,3 %
Monza	1,2 %	1,7 % (nel 2008, 2009, 2011)	0,0 %	-1,2 %
Ovest	2,9 %	4,6 % (nel 2006)	2,8 %	+0,9 %
Totale Provincia Monza e Brianza	4,4 %	6,5 % (nel 2006)	3,6 %	+0,7 %

* IMI (intensità del mercato immobiliare) = quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 18 - Numero di compravendite (NTN) di capannoni industriali, 2006-2013

Ambito territoriale	Media annua 2006-2013	Picco max	NTN 2013	Var % 2013-2012
Nord	26	40 (nel 2006)	16	+36,1 %
Est	96	125 (nel 2007)	63	+3,8 %
Monza	11	14 (nel 2006, 2007, 2008, 2009)	4	-42,9 %
Ovest	123	172 (nel 2007)	69	-7,4 %
Totale Provincia Monza e Brianza	256	340 (nel 2007)	153	-1,2 %

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 19 - Tasso di rotazione (IMI*) di capannoni industriali, 2006-2013

Ambito territoriale	Media annua 2006-2013	Picco max	IMI 2013	Diff. IMI 2013-2012
Nord	6,1 %	9,3 % (nel 2006)	4,6 %	2,5 %
Est	6,8 %	10,4 % (nel 2007)	4,0 %	0,5 %
Monza	2,9 %	4,0 % (nel 2006)	1,0 %	-0,8 %
Ovest	8,9 %	20,7 % (nel 2010)	2,7 %	-0,5 %
Totale Provincia Monza e Brianza	7,6 %	13,3 % (nel 2010)	3,4 %	0,2 %

* IMI (intensità del mercato immobiliare) = quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

5.4 L'andamento dei valori immobiliari

5.4.1 La rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Monza e Brianza

La presente analisi¹⁴ riporta i valori di mercato degli immobili d'impresa rilevati nei comuni della Provincia di Monza e Brianza. I dati presentati sono estratti dalla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza" n°11, riferita al II semestre 2013 edita dalla Camera di commercio di Monza e Brianza in collaborazione OSMI Borsa Immobiliare, l'Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano che sin dal 1997, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, ha svolto l'attività di rilevazione dei prezzi degli immobili e che dal 1 maggio 2014 è stata ceduta a TeMA S.C.p.A. - Territori Mercati Ambiente, Società Consortile per Azioni, Azienda della Camera di commercio di Milano.

Nella identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, in riferimento alla zona omogenea di mercato, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime o minime. Pertanto i prezzi (espressi in euro/mq) e i canoni di locazione (espressi in euro/mq/anno), riferiti alle superfici commerciali¹⁵, hanno carattere indicativo; possono essere incrementati o diminuiti fino al 20% 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:

Destinazione d'uso	Categoria catastale
Uffici nuovi	A/10
Uffici recenti	A/10
Uffici	A/10
Capannoni nuovi	D/1-D/7
Capannoni	D/1-D/7

Nella suddivisione "centro" e "periferia" ci si è riferiti a "centro" per le aree normalmente coincidenti con il "centro storico" del comune e/o a zone che, seppur diverse dal "centro storico", sono di particolare pregio per recente o qualificata realizzazione, e a "periferia" per tutte le rimanenti zone. I prezzi di compravendita degli uffici (nuovi e recenti) sono rilevati nelle zone centrali e periferiche dei comuni, mentre quelli dei capannoni nuovi e dei capannoni solo nelle zone periferiche, in ragione dell'assenza di questa tipologia edilizia nella maggior parte delle zone centrali dei comuni della Provincia di Monza e Brianza. I canoni di locazione delle tipologie uffici e capannoni sono rilevati senza distinzione tra zone "centro" e "periferia".

¹⁴ Le analisi afferenti i prezzi degli immobili d'impresa sono realizzate attraverso elaborazioni effettuate su dati estratti dalla pubblicazione semestrale "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza", realizzata, a partire dal 2008, dalla Camera di commercio di Monza e Brianza in collaborazione con OSMI Borsa Immobiliare (TeMA dal 1 maggio 2014) e F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza (Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza e Brianza dal 1945).

¹⁵ In funzione della specifica tipologia immobiliare sono individuabili diverse modalità per la determinazione della superficie commerciale.

5.4.2 L'andamento dei prezzi degli immobili d'impresa

Nel corso dell'ultimo quinquennio il mercato degli immobili d'impresa della Provincia di Monza e Brianza è stato interessato da significativi fenomeni di repricing, diffusi a tutte le tipologie di immobili produttivi (terziario e industriale) e determinati dalla presenza di una domanda assai debole e in progressivo calo e da un'offerta abbondante, alimentata dall'accumulo di stock di prodotto invenduto.

Al fine di cogliere le tendenze che hanno caratterizzato il mercato degli immobili d'impresa della Provincia di Monza e Brianza in questi anni di congiuntura economica negativa, nelle pagine che seguono si riportano i valori medi di compravendita e di locazione registrati nell'ultima rilevazione (II semestre 2013) e le relative variazioni semestrali, annuali e quinquennali. In particolare le variazioni quinquennali restituiscono l'evoluzione dei valori dal II semestre 2008 (primo periodo della congiuntura negativa) ad oggi. Per alcune tipologie - Uffici nuovi (sia di Monza che della Provincia) e Capannoni nuovi di Monza - non è stato possibile effettuare questa analisi, dal momento che la rilevazione delle quotazioni è iniziata meno di 5 anni fa: per queste tipologie si è proceduto al confronto tra il dato più recente (II semestre 2013) e il primo disponibile (I semestre 2012 per gli Uffici nuovi di Monza e della Provincia, I semestre 2010 per i Capannoni nuovi di Monza).

Diminuiscono i prezzi e i canoni di locazione sia degli uffici...

Con riferimento al comparto terziario la rilevazione dei valori immobiliari effettuata nel II semestre 2013 evidenzia come il prezzo medio provinciale degli Uffici nuovi localizzati nelle zone centrali dei comuni si attesti sui 1.961 €/mq, in diminuzione del 5,7% rispetto al I semestre 2012 (primo dato disponibile). Nel Comune di Monza la quotazione media della stessa tipologia (3.083 €/mq) ha performato in modo peggiore rispetto alla media provinciale, con una variazione del -7,3% sul I semestre 2012. Nelle zone periferiche dei comuni della provincia brianza e del Capoluogo i valori degli Uffici nuovi si attestano su livelli inferiori, ma presentano tendenze del tutto analoghe a quelle dei loro omologhi con localizzazione centrale.

Il prezzo medio provinciale degli Uffici recenti rilevato nelle zone centrali dei comuni della Provincia di Monza e Brianza è 1.453 €/mq, valore che decresce del 13,0% in 5 anni e che fa segnare le contrazioni più cospicue nell'ambito Ovest (-17,0%) e nel comune di Monza (-15,4%), evidenziando invece una maggiore capacità di tenuta nell'ambito Nord (-9,6%). L'analisi dei valori medi di compravendita degli Uffici recenti nelle zone periferiche dei comuni della Provincia di Monza e Brianza riflette quanto osservato nelle zone centrali, sottolineando un'ancora più accentuata resistenza alla contrazione delle quotazioni nella Brianza Nord, dove i prezzi della tipologia in oggetto sono scesi di soli 3,6 punti percentuali rispetto a 5 anni fa.

Anche i canoni di locazione medi provinciali degli Uffici (62 €/mq/anno) rilevati nel II semestre 2013 calano in modo evidente: -18,2% rispetto a 5 anni fa, con un dato peggiorativo per il Nord (-26,7%) e uno decisamente migliorativo, ancorché di segno negativo, per il Capoluogo (-4,9%).

Le uniche eccezioni si riscontrano per gli immobili terziari di classe elevata e in contesti direzionali attrezzati con servizi per i dipendenti, ancora poco presenti nella provincia, che hanno canoni che si aggirano tra i 150 e i 180 euro/mq/anno che includono anche la manutenzione e gestione dell'edificio.

... sia dei capannoni

I prezzi medi di compravendita dei Capannoni nuovi sono rilevati nel comune di Monza solo a partire dal I semestre 2010. Nel II semestre 2013 il prezzo medio della tipologia in oggetto nelle zone periferiche del Capoluogo si attesta sui 975 €/mq, valore che cala del 17,7% rispetto alla prima rilevazione (I semestre 2010). Più contenuta la contrazione delle quotazioni medie dei Capannoni nuovi localizzati nelle zone periferiche dei comuni della provincia (esclusa Monza): il valore medio provinciale registrato nel II semestre 2013 (840 €/mq) si contrae del 9,8% rispetto a 5 anni fa, con il dato peggiorativo dell'ambito Est (-13,7%) e quello migliorativo (seppur negativo) dell'ambito Ovest (-6,5%).

Per i Capannoni (di età compresa tra i 5 e i 35 anni) nel II semestre 2013 si registra un prezzo medio provinciale di 571 €/mq e una contrazione quinquennale del 17,0%. Le variazioni quinquennali delle quotazioni dei Capannoni delle macrozone in cui si è suddivisa la provincia brianza sono in linea con quella media provinciale, mentre la decrescita dei valori di questa tipologia osservata nel Capoluogo è decisamente più significativa (-35,2%).

Nella Provincia di Monza e Brianza il canone di locazione medio dei Capannoni (40 €/mq/anno) cala drasticamente negli ultimi 5 anni (-36,2%). Ancorché significative, le contrazioni registrate nell'ambito Nord (-22,4%), nel Comune di Monza (-27,3%) e nell'ambito Ovest (-31,7%) rimangono inferiori al dato medio provinciale, che viene invece ampiamente superato dalla contrazione quinquennale registrata nell'ambito Est (-47,1%).

Tavola 20 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi (espressi in €/mq) e canoni di locazione medi (espressi in €/mq/anno) delle tipologie analizzate e variazioni percentuali

Tipologia immobiliare	Variabile	Zona urbana	Unità di misura	II semestre 2013	Var. % 6 mesi	Var. % 1 anno	Var. % 5 anni	Var. % II sem. 2013/ picco prezzi
Uffici nuovi	prezzo compravendita	centro	€/mq	1.961	-0,5	-3,8	-	-5,7 (su I sem. 2012)
		periferia		1.806	-0,5	-3,2	-	-4,9 (su I sem. 2012)
Uffici recenti	prezzo compravendita	centro	€/mq	1.453	-4,4	-6,7	-13,0	-13,6 (su I sem. 2009)
		periferia		1.301	-2,2	-4,9	-12,3	-13,0 (su I sem. 2009)
Uffici	canone di locazione	unica	€/mq/anno	62	-1,2	-3,7	-18,2	-18,2 (su II sem 2008)
Capannoni nuovi ¹⁶	prezzo compravendita	periferia	€/mq	840	-1,7	-6,8	-9,8	-10,0 (su II sem. 2009)
Capannoni	prezzo compravendita	periferia	€/mq	571	-3,0	-10,5	-17,0	-17,2 (su I sem. 2009)
Capannoni	canone di locazione	unica	€/mq/anno	40	-12,8	-17,6	-36,2	-36,2 (su II sem. 2008)

Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

¹⁶ A differenza che per tutte le altre tipologie immobiliari, il prezzo medio provinciale dei Capannoni nuovi non include quello rilevato nel Comune di Monza

I prezzi di compravendita degli uffici nuovi nella provincia di Monza e Brianza

Nella “Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza” con la denominazione Uffici nuovi si fa riferimento a unità immobiliari a destinazione terziaria ad uso ufficio localizzate all'interno di stabili ad uso misto di età inferiore a 5 anni. I prezzi di compravendita degli Uffici nuovi sono rilevati nelle zone centrali e nelle zone periferiche dei comuni della Provincia di Monza e Brianza a partire dal I semestre 2012.

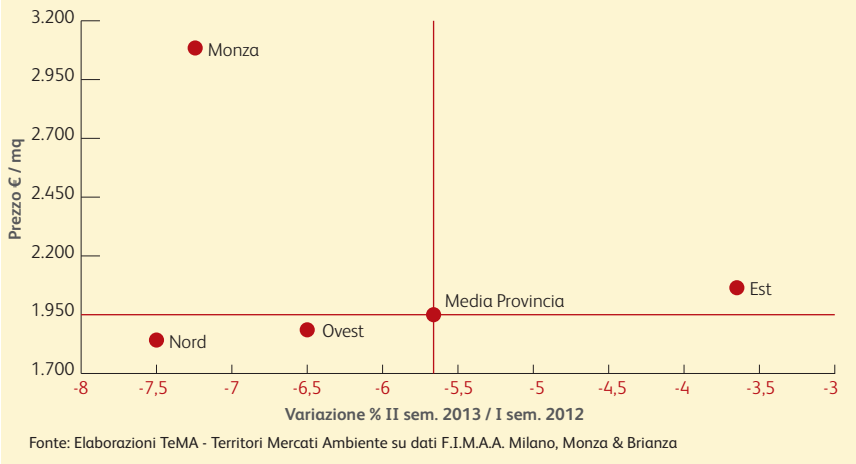
I prezzi di compravendita degli uffici nuovi nelle zone centrali dei comuni

Tavola 21 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi degli uffici nuovi nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali semestrali, annuali e rispetto al I semestre 2012 (primo dato disponibile)

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % II sem. 2013/ I sem. 2012
Monza	3.083	-3,0	-5,7	-7,3
Nord	1.857	-0,9	-4,9	-7,5
Est	2.030	-0,3	-2,4	-3,6
Ovest	1.904	-0,3	-4,5	-6,5
Provincia Monza e Brianza	1.961	-0,5	-3,8	-5,7

Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 9 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi degli uffici nuovi nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali rispetto al I semestre 2012 (primo dato disponibile)



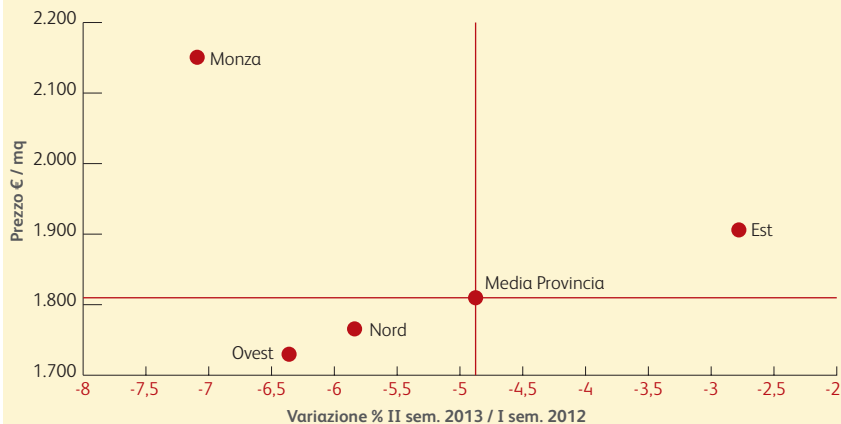
I prezzi di compravendita degli uffici nuovi nelle zone periferiche dei comuni

Tavola 22 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi degli uffici nuovi nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali semestrali, annuali e rispetto al I semestre 2012 (primo dato disponibile)

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % II sem. 2013/ I sem. 2012
Monza	2.160	-4,1	-5,5	-7,1
Nord	1.750	-0,8	-4,2	-5,9
Est	1.908	-0,2	-1,4	-2,7
Ovest	1.719	-0,4	-4,5	-6,4
Provincia Monza e Brianza	1.806	-0,5	-3,2	-4,9

Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 10 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi degli uffici nuovi nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali rispetto al I semestre 2012 (primo dato disponibile)



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

I prezzi di compravendita degli uffici recenti nella provincia di Monza e Brianza

Nella "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza" con la denominazione Uffici recenti si fa riferimento a unità immobiliari a destinazione terziaria ad uso ufficio localizzate all'interno di stabili ad uso misto di età compresa tra i 5 e i 35 anni. I prezzi di compravendita degli Uffici recenti sono rilevati nelle zone centrali e nelle zone periferiche dei comuni della Provincia di Monza e Brianza.

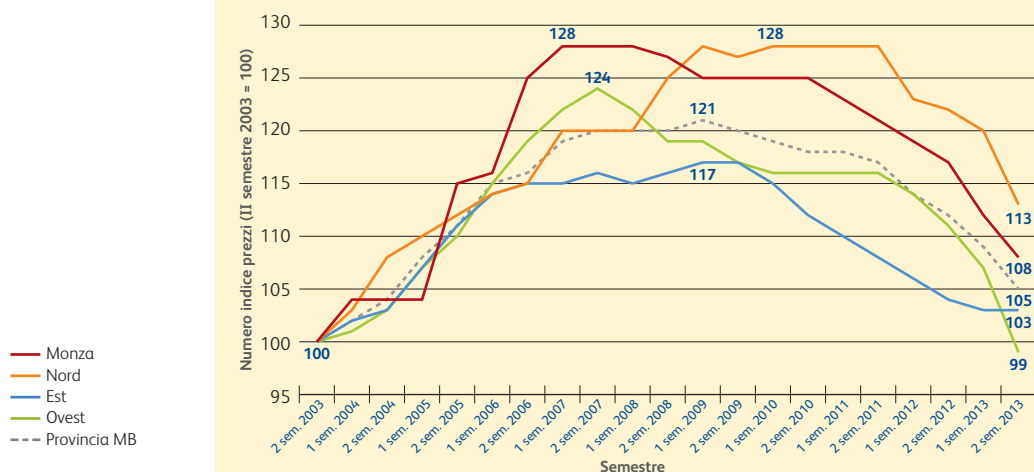
I prezzi di compravendita degli uffici recenti nelle zone centrali dei comuni

Tavola 23 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi degli uffici recenti nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Monza	1.833	-3,9	-7,6	-15,4
Nord	1.450	-5,4	-7,3	-9,6
Est	1.435	-0,4	-1,2	-11,3
Ovest	1.450	-7,0	-11,1	-17,0
Provincia Monza e Brianza	1.453	-4,4	-6,7	-13,0

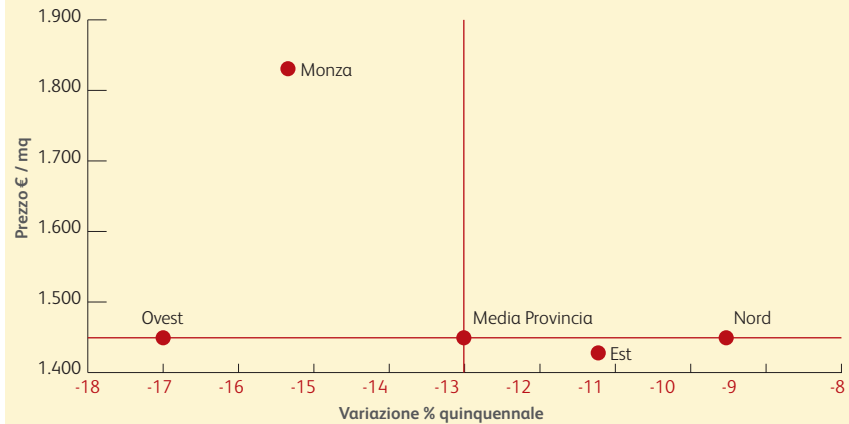
Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 11 - Provincia di Monza e Brianza: andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici recenti nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale tra II semestre 2003 e II semestre 2013 (base II semestre 2003 = 100)



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 12 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi degli uffici recenti nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali quinquennali



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

I prezzi di compravendita degli uffici recenti nelle zone periferiche dei comuni

Tavola 24 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi degli uffici recenti nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Monza	1.515	-3,3	-6,2	-15,0
Nord	1.375	-1,8	-2,5	-3,9
Est	1.304	-0,3	-2,4	-13,8
Ovest	1.225	-4,9	-9,8	-17,4
Provincia Monza e Brianza	1.301	-2,2	-4,9	-12,3

Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 13 - Provincia di Monza e Brianza: andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici recenti nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra II semestre 2003 e II semestre 2013 (base II semestre 2003 = 100)

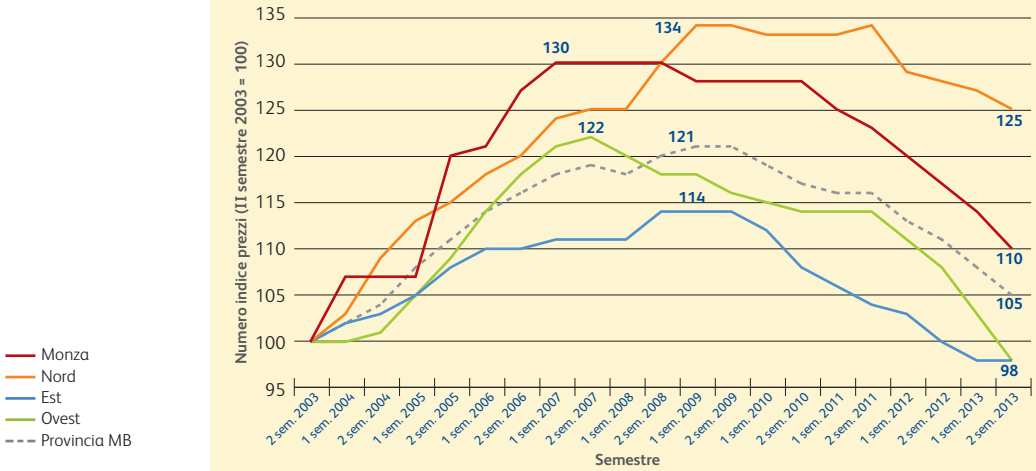
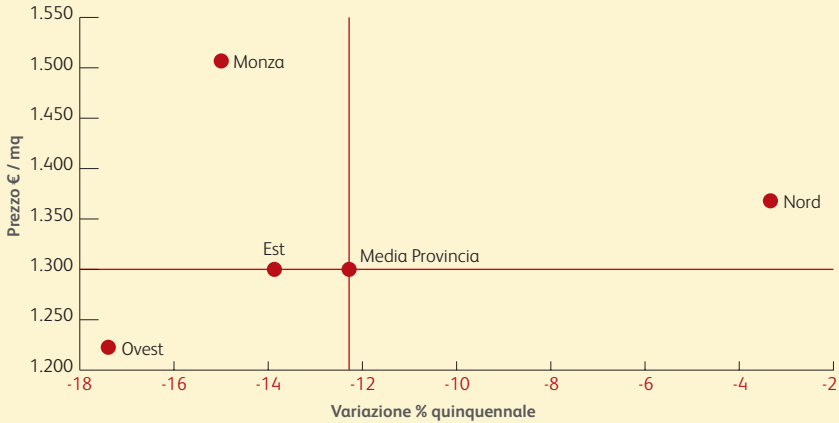


Grafico 14 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi degli uffici recenti nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali quinquennali



I canoni di locazione degli uffici nella provincia di Monza e Brianza

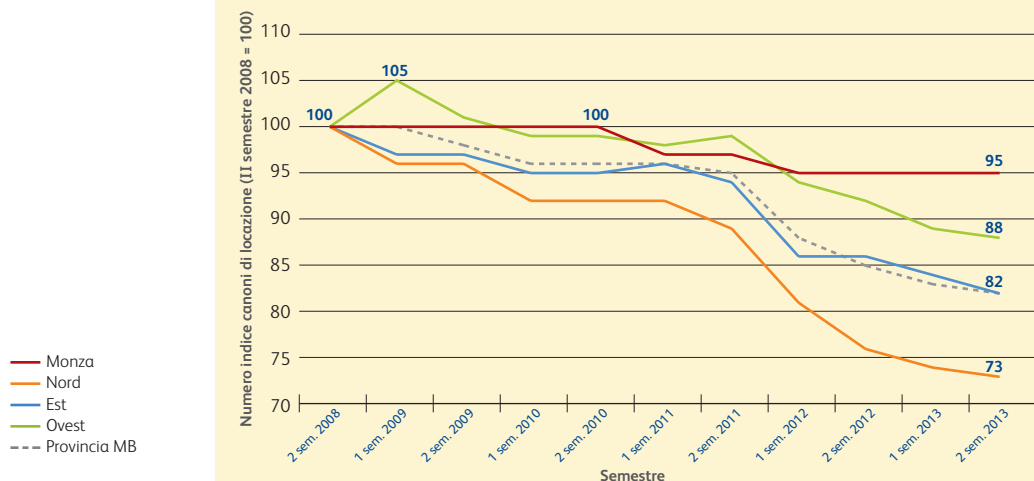
Nella "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza" i canoni di locazione della tipologia immobiliare Uffici, unità immobiliari a destinazione terziaria ad uso ufficio localizzate all'interno di stabili ad uso misto, vengono rilevati senza distinzione tra zone centrali e zone periferiche dei comuni.

Tavola 25 - Provincia di Monza e Brianza, II semestre 2013: canoni di locazione medi degli uffici per ambito territoriale e variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq/anno	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Monza	60	0,0	0,0	-4,9
Nord	59	-0,6	-3,6	-26,7
Est	70	-2,8	-4,4	-18,0
Ovest	58	-0,2	-3,5	-11,5
Provincia Monza e Brianza	62	-1,2	-3,7	-18,2

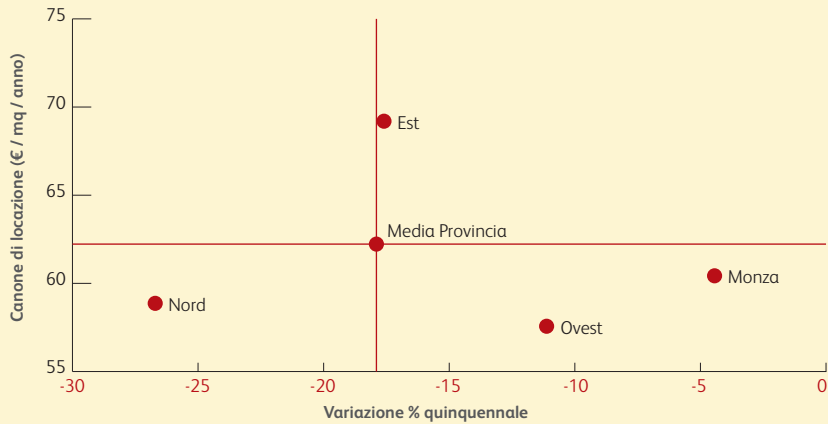
Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 16 - Provincia di Monza e Brianza: andamento indicizzato dei canoni di locazione medi degli uffici per ambito territoriale tra II semestre 2008 e II semestre 2013 (base II semestre 2008 = 100)



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 17 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: canoni di locazione medi degli uffici per ambito territoriale e variazioni percentuali quinquennali



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

I prezzi di compravendita dei capannoni nuovi nella provincia di Monza e Brianza

Nella "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza" con la denominazione Capannoni nuovi si fa riferimento a costruzioni adibite ad attività produttiva (industriale o artigianale) di nuova costruzione o recentemente ristrutturate. I prezzi di compravendita dei Capannoni nuovi sono rilevati sistematicamente solo nelle zone periferiche dei comuni della Provincia di Monza e Brianza. Per questa tipologia immobiliare le analisi dei prezzi del comune di Monza e del territorio provinciale sono sviluppate separatamente poiché mentre per i comuni della Provincia è disponibile un archivio storico dei prezzi che risale al 1991, nel Capoluogo la rilevazione dei valori dei Capannoni nuovi inizia solo nel I semestre 2010.

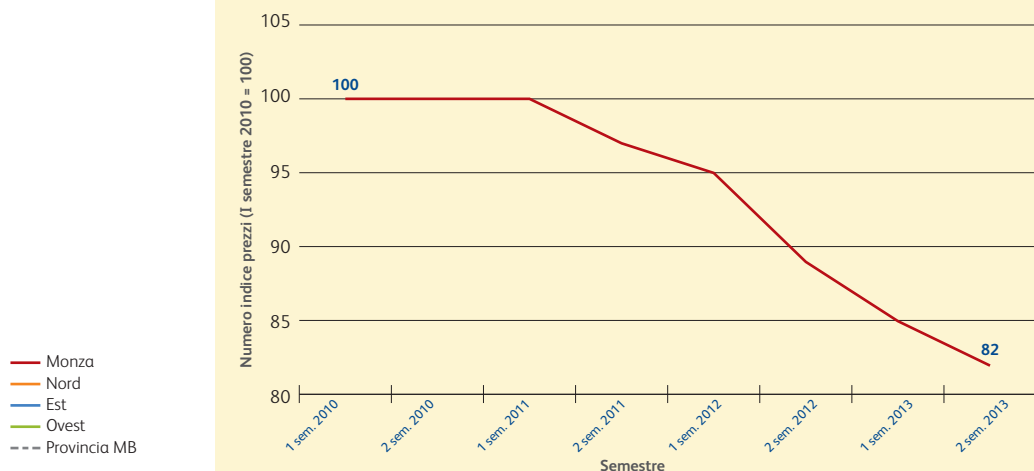
I prezzi di compravendita dei capannoni nuovi in zone periferiche del Comune di Monza

Tavola 26 - Comune di Monza, II semestre 2013: prezzi medi dei capannoni nuovi e variazioni percentuali semestrali, annuali e rispetto al I semestre 2010 (primo dato disponibile)

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % II sem. 2013/ I sem. 2010
Comune di Monza	975	-3,5	-7,8	-17,7

Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 18 - Comune di Monza: andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni nuovi tra I semestre 2010 e II semestre 2013 (primo dato disponibile)



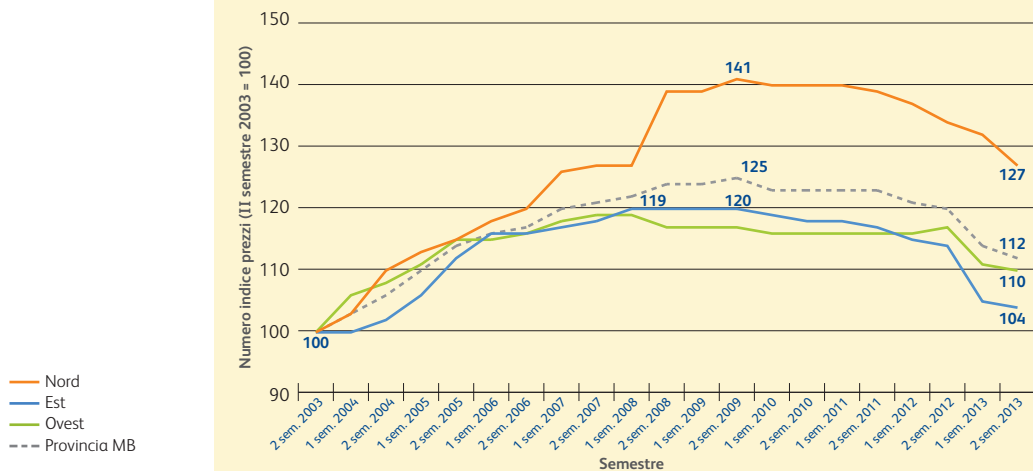
I prezzi di compravendita dei capannoni nuovi nelle zone periferiche dei comuni della Provincia di Monza e Brianza (esclusa Monza)

Tavola 28 - Provincia di Monza e Brianza (esclusa Monza), II semestre 2013: prezzi medi dei capannoni nuovi nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Nord	905	-3,6	-5,1	-8,1
Est	745	-0,9	-9,1	-13,7
Ovest	896	-0,9	-6,0	-6,5
Provincia Monza e Brianza	840	-1,7	-6,8	-9,8

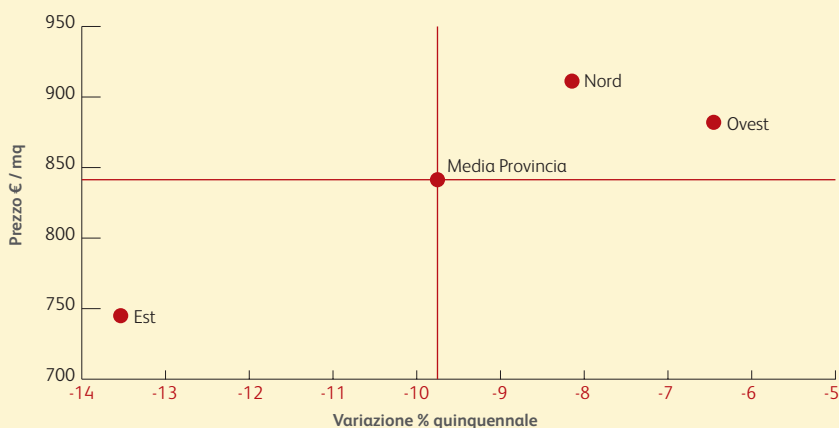
Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 19 - Provincia di Monza e Brianza (esclusa Monza): andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni nuovi nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra II semestre 2003 e II semestre 2013 (base II semestre 2003 = 100)



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 20 - Provincia di Monza e Brianza (esclusa Monza), II semestre 2013: prezzi medi dei capannoni nuovi nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali quinquennali



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

I prezzi di compravendita dei capannoni nella provincia di Monza e Brianza

Nella "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza" con la denominazione Capannoni si fa riferimento a costruzioni adibite ad attività produttiva (industriale o artigianale) di età compresa tra i 5 e i 35 anni. I prezzi di compravendita dei Capannoni sono rilevati sistematicamente solo nelle zone periferiche dei comuni della Provincia di Monza e Brianza.

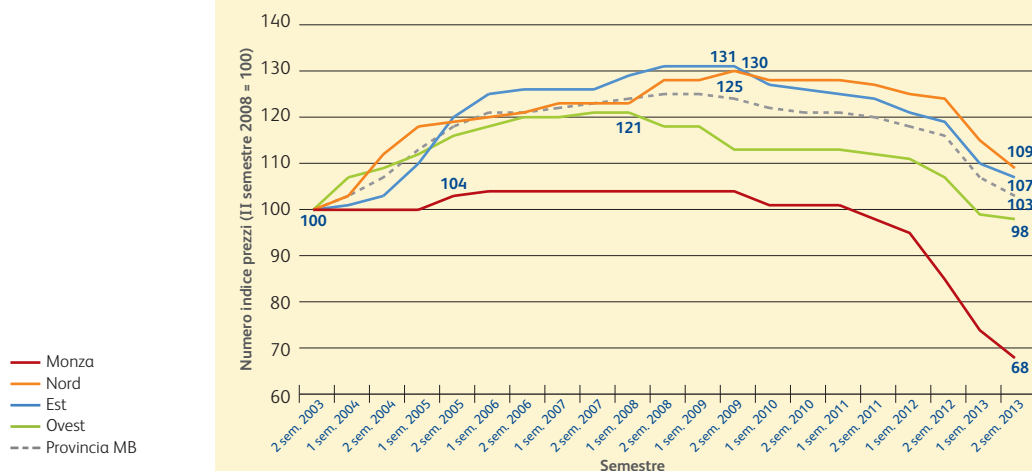
I prezzi di compravendita dei capannoni nelle zone periferiche dei comuni

Tavola 29 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi dei capannoni nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq/anno	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Monza	575	-8,0	-20,7	-35,2
Nord	590	-5,3	-12,6	-14,9
Est	571	-2,8	-10,4	-18,0
Ovest	553	-0,8	-7,8	-16,4
Provincia Monza e Brianza	571	-3,0	-10,5	-17,0

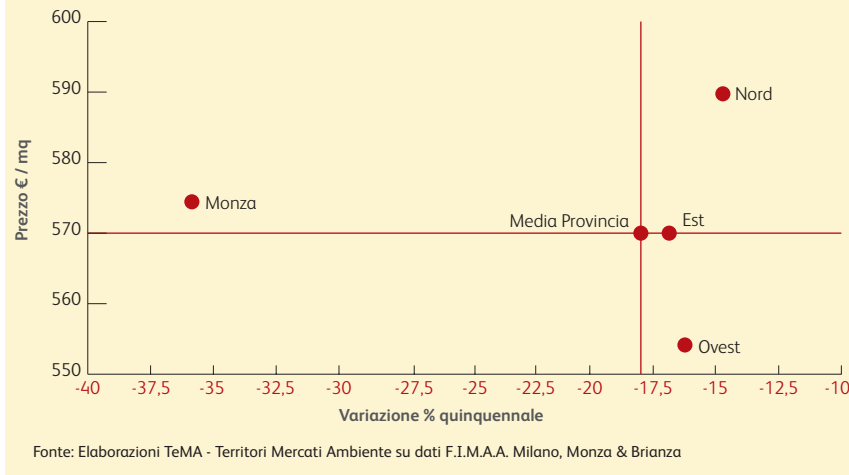
Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 21 - Provincia di Monza e Brianza: andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra II semestre 2003 e II semestre 2013 (base II semestre 2003 = 100)



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 22 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: prezzi medi dei capannoni nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali quinquennali



I canoni di locazione dei capannoni nella provincia di Monza e Brianza

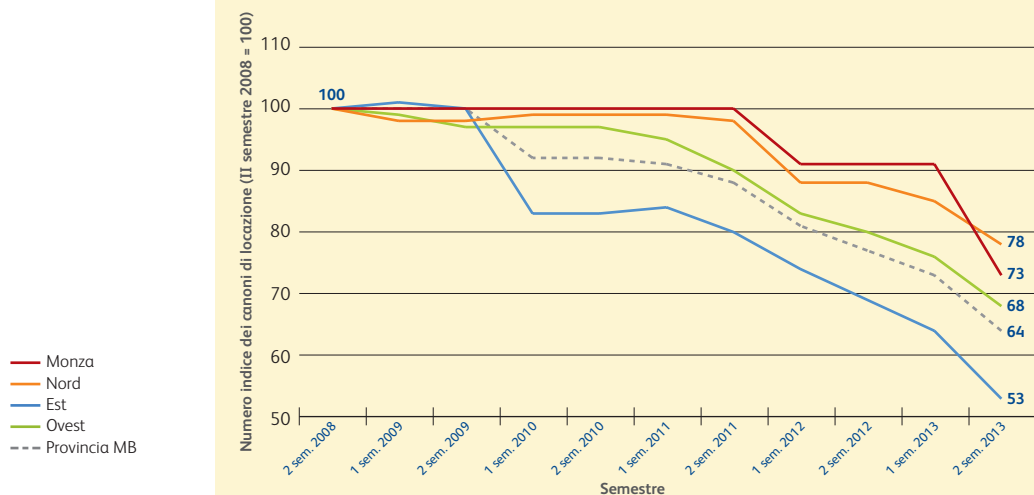
Nella “Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza” i canoni di locazione della tipologia immobiliare Capannoni, costruzioni adibite ad attività produttiva (industriale o artigianale), vengono rilevati senza distinzione tra zone centrali e zone periferiche dei comuni.

Tavola 30 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: canoni di locazione medi dei capannoni per ambito territoriale e variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Ambito territoriale	Canone medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Monza	40	-20,0	-20,0	-27,3
Nord	40	-8,4	-12,1	-22,4
Est	40	-17,8	-23,0	-47,1
Ovest	40	-9,7	-15,0	-31,7
Provincia Monza e Brianza	40	-12,8	-17,6	-36,2

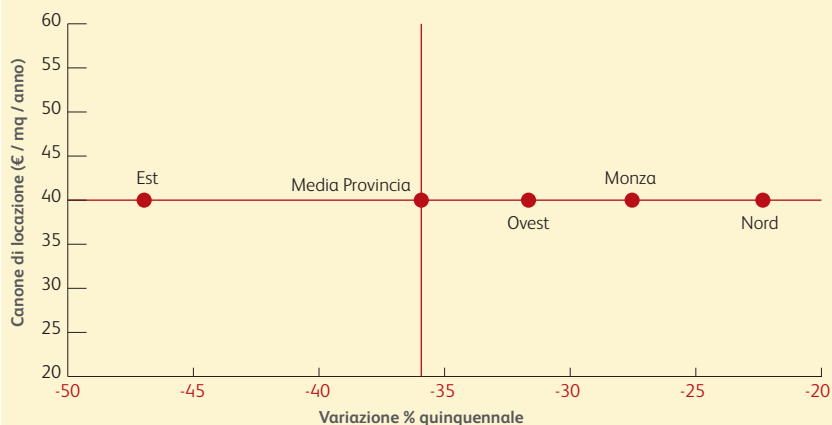
Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 22 - Provincia di Monza e Brianza: andamento indicizzato dei canoni di locazione medi dei capannoni per ambito territoriale tra II semestre 2008 e II semestre 2013 (base II semestre 2008 = 100)



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 23 - Provincia di Monza e Brianza - II semestre 2013: canoni di locazione medi dei capannoni per ambito territoriale e variazioni percentuali quinquennali



Fonte: Elaborazioni TeMA - Territori Mercati Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

5.4.3 Le previsioni dei prezzi di uffici e capannoni industriali nel territorio della provincia di Monza e Brianza¹⁷

Diminuzione dei prezzi fino al 2016

Nel 2014 per gli uffici si prevede una flessione dei prezzi ancora rilevante (-4%) per il comune di Monza e meno significativa per il resto della provincia (-2,4%). Un ritorno ad una crescita dei prezzi è previsto non prima del 2016 solo per la provincia (+1,7%) (tavola 31).

Le aspettative sul segmento dei capannoni industriali sono più ottimistiche, con un ritorno alla crescita previsto per il 2015 (+1,8%) e consolidato nel 2016.

Tavola 31 - Provincia di Monza e Brianza - Previsioni dei prezzi medi di uffici e capannoni industriali¹⁸ per gli anni 2013-2016 (variazioni % annuali)

Segmento di mercato	2013	2014	2015	2016
Prezzo medio di uffici - Comune capoluogo	-4,6	-4,0	-2,2	-1,2
Prezzo medio di uffici - Resto della Provincia	-4,4	-2,4	-0,1	1,7
Prezzo medio di capannoni industriali - Tutta la Provincia	-0,3	-1,5	1,8	4,0

Fonte: Nomisma, febbraio 2014

Per completezza riguardo allo scenario previsionale, si riporta di seguito la lettura delle previsioni macro-economiche al 2016 per la Lombardia (di cui alla tavola 32), che sono state utilizzate per la costruzione delle previsioni dei prezzi.¹⁹

I primi segnali di ripresa da una crisi lunga sei anni sono emersi nel terzo e soprattutto nel quarto trimestre del 2013. Il 2014 dovrebbe pertanto essere caratterizzato da una dinamica migliore per consumi e investimenti (che presentano una crescita dello 0,4% e dell'1,8% rispettivamente). Un miglioramento nella dinamica occupazionale è invece atteso non prima del 2015. Attualmente il tasso di disoccupazione continua a salire portandosi all'8,3% a consuntivo 2014; successivamente una graduale discesa consentirà all'indicatore di posizionarsi sul 6,9% nel 2016. Nel 2013 la Lombardia è stata comunque l'unica regione a mostrare un seppur lieve incremento delle unità di lavoro (+0,4%); la tenuta occupazionale prosegue nel 2014 (0,5%), mentre una più marcata accelerazione è prevista per il 2015 (+1,2%). Dopo il -0,6% del 2013, dovrebbe tornare positivo anche l'andamento del reddito disponibile delle famiglie (+0,9% nel 2014) e con una progressiva accelerazione nel 2015 (+1,5%) e nel 2016 (+2,3%).

Tavola 32 - Regione Lombardia - Previsioni macro-economiche per gli anni 2013-2016 (variazioni % annuali)

Variabili macro-economiche	2013	2014	2015	2016
PIL	-1,1	1,3	1,7	1,9
Consumi delle famiglie	-2,1	0,4	1,0	1,7
Reddito disponibile	-0,6	0,9	1,5	2,3
Investimenti fissi lordi	-4,6	1,8	3,4	3,2
Tasso di disoccupazione (%)	8,0	8,3	7,7	6,9
Unità di lavoro (var. %)	0,4	0,5	1,2	1,2

Fonte: Prometeia, febbraio 2014

Legenda - per PIL, consumi, reddito e investimenti: var. % su valori concatenati 2005.

¹⁷ Le previsioni sull'andamento dei valori nei mercati direzionale e produttivo nella Provincia di Monza e Brianza sono stati elaborati da Nomisma mediante modelli econometrici volti ad interpretare l'evoluzione dei prezzi sulla base di un insieme di variabili macro-economiche e finanziarie. Di seguito alcune specifiche metodologiche.

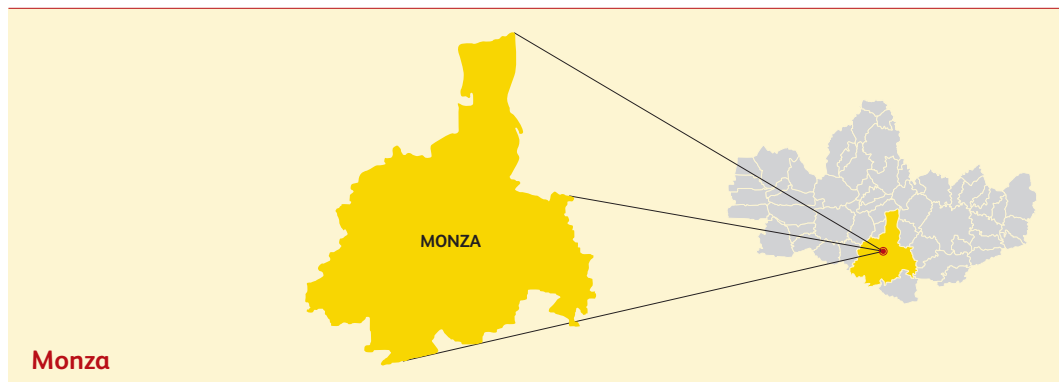
- Nella realizzazione dei modelli, come variabili dipendenti sono stati utilizzati i numeri indice dei prezzi medi di compravendita in euro al mq, deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo, rispettivamente per uffici e capannoni industriali. Per gli uffici la serie storica dei prezzi si riferisce al territorio provinciale, con la distinzione di capoluogo e resto della provincia. Per i capannoni i dati sui prezzi riguardano la provincia nel suo complesso.

- Per definire lo scenario macro-economico nel periodo di previsione sono state considerate le seguenti proiezioni, realizzate da Prometeia per la regione Lombardia in febbraio 2014 (tavola 32).

¹⁸ Si segnala che nella tabella le previsioni dei prezzi degli uffici distinguono il Comune capoluogo e il Resto della provincia, mentre quelli dei capannoni industriali riguardano l'intera provincia.

¹⁹ Fonte: Prometeia, *Gli scenari per l'economia della Lombardia*, 10 febbraio 2014

6 Connotazione del territorio



Presenza di attività produttive

Altissima densità di attività produttive (330,4 imprese per km²)

Industria, commercio e trasporti

Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Contrazione delle attività industriali in senso stretto (labour hoarding) e crescita del settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Commercio ingrosso e dettaglio
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Brianza nel suo insieme	Meccanica, alimentare, tessile, carta, stampa
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	11 % della superficie occupata dall'Industria in Brianza (circa 591.460 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato minore, con sole 4 compravendite nel 2013, che segna una riduzione del 64% rispetto all'anno precedente
Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi	Tra il 2012 e il 2013 è stata registrata una variazione negativa della provincia del -7,8%. È prevista una modesta crescita a partire dal 2015, che si consolida nel 2016

Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Espansione dei servizi e delle attività commerciali
Specializzazione produttiva	Attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, attività di noleggio, agenzie di viaggio e supporto alle imprese
Superficie occupata da Uffici	22 % della superficie occupata da Servizi (circa 565.030 mq)
Compravendite di Uffici	Mercato strutturalmente di grandi dimensioni, secondo solo a quello dell'ambito Ovest, che ha segnato l'incremento maggiore di compravendite rispetto alle altre aree tra il 2012 e il 2013
Prezzi di Uffici nuovi	Flessioni più elevate della provincia. Non si prevede una crescita dei valori almeno fino al 2016

Sintesi

Territorio con alta concentrazione di attività produttive senza particolari connotazioni rispetto alla provincia nel suo complesso. Mercato immobiliare di piccole dimensioni per quanto riguarda i capannoni, di grandi dimensioni per il comparto degli uffici, che segna l'incremento maggiore delle transazioni nel corso del 2013, rispetto alle altre aree della provincia. Prezzi più alti della media della provincia per gli uffici e i capannoni nuovi.



Presenza di attività produttive

Alta densità di attività produttive (198,71 imprese per km²)

Industria, commercio e trasporti

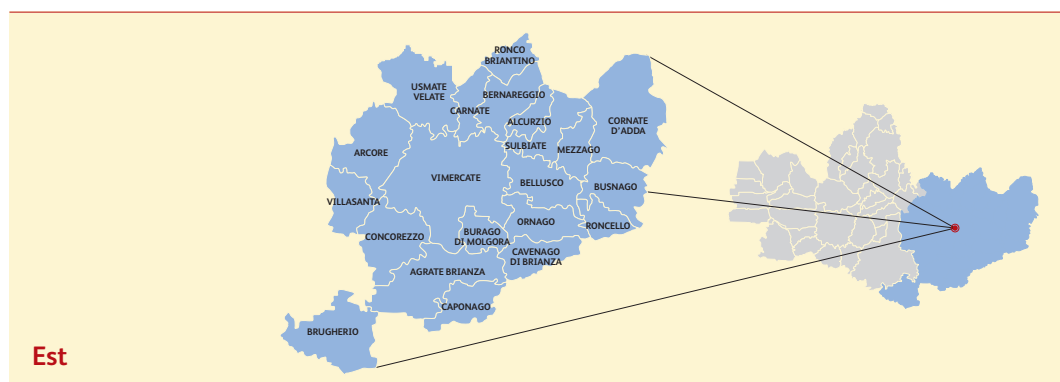
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Contrazione delle attività industriali in senso stretto e crescita del settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Commercio ingrosso e dettaglio - riparazione auto e moto; legno e mobile
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Brianza nel suo insieme	Fabbricazione di mobili e industria del legno
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	44% della superficie occupata dall'Industria in Brianza (circa 2.470.070 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato maggiore, anche se è stato registrato nel 2013 un calo, rispetto al 2012, dell'11,4%
Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi	La diminuzione dei valori è stata in linea a quella media provinciale (-6%). Modesta crescita a partire dal 2015, che si consolida nel 2016

Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Espansione dei servizi e delle attività commerciali
Specializzazione produttiva	Nessuna
Superficie occupata da Uffici	49 % della superficie occupata da Servizi (circa 1.260.040 mq)
Compravendite di Uffici	Mercato più penalizzato: da 151 compravendite del 2006 è passato a 66 nel 2013. Rispetto al 2012 c'è stata una ripresa, pari al 20,1 %
Prezzi di Uffici nuovi	I prezzi hanno registrato flessioni maggiori dopo Monza. Il ritorno della crescita è previsto solo per il 2016 (+1,7%)

Sintesi

Territorio con alta concentrazione di attività produttive con specializzazione nel commercio, nella riparazione di auto e moto, e nel legno e mobile. Mercato immobiliare di grandi dimensioni per gli immobili produttivi, fortemente contratto per gli uffici, ma in ripresa. Prezzi in più forte calo per quanto riguarda gli uffici, più stabili per i capannoni.



Presenza di attività produttive

Bassa densità di attività produttive (96,8 imprese per km²)

Industria, commercio e trasporti

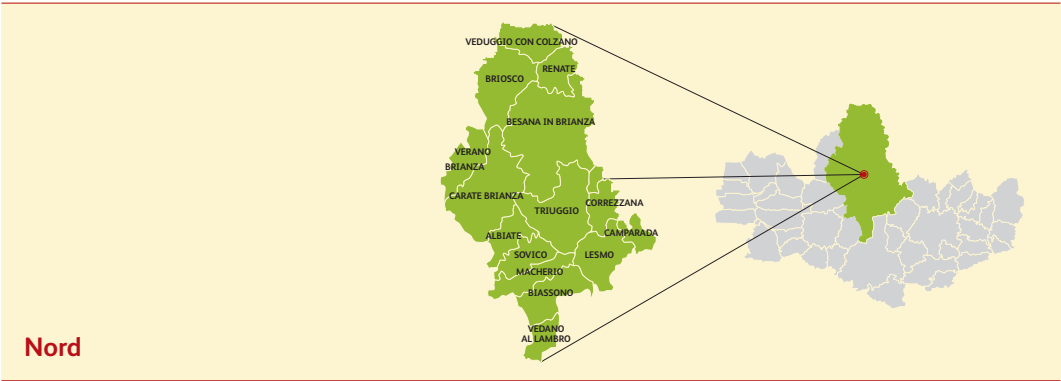
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Contrazione delle attività industriali in senso stretto e crescita del settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Attività manifatturiere - Trasporto e magazzinaggio
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Brianza nel suo insieme	Meccanica, <i>high tech</i> , elettronica
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	28 % della superficie occupata dall'Industria in Brianza (circa 1.574.870 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato che subisce la minore contrazione nel 2013, rispetto al 2012 (-3,3 %), anche se rispetto al picco del 2006 appare più che dimezzato
Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi	Il settore del nuovo segna la flessione annuale più marcata (-9,1 %). In previsione modesta crescita a partire dal 2015, che si consolida nel 2016

Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Espansione dei servizi e delle attività commerciali con labour saving
Specializzazione produttiva	Servizi di informazione e comunicazione (inclusa informatica)
Superficie occupata da Uffici	19 % della superficie occupata da Servizi (circa 492.330 mq)
Compravendite di Uffici	Mercato strutturalmente di medie dimensioni che ha registrato un incremento di circa il 19 % rispetto al 2012
Prezzi di Uffici nuovi	Flessioni più contenute rispetto alle altre aree della provincia. I valori sono più elevati nel nuovo, rispetto alle aree ovest e nord. Il ritorno della crescita è previsto solo per il 2016 (+1,7 %)

Sintesi

Territorio con bassa concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nella manifattura e nel trasporto e magazzinaggio. Mercato immobiliare di medie dimensioni, che tiene un po' di più nel 2013, rispetto alle altre aree, segnando una ripresa delle transazioni per quanto riguarda gli uffici, le cui contrazioni dei prezzi sono state le più contenute. Marcata la flessione dei prezzi per i capannoni nuovi.



Presenza di attività produttive	Media densità di attività produttive (106,94 imprese per km²)
Industria, commercio e trasporti	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Contrazione delle attività industriali in senso stretto e crescita del settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Attività manifatturiere
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Brianza nel suo insieme	Fabbricazione di prodotti in metallo e macchinari
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	17 % della superficie occupata dall'Industria in Brianza (circa 957.960 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato più che dimezzato rispetto al picco del 2006, ma in crescita del 41 % rispetto all'anno precedente
Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi	Prezzi con variazioni negative minori rispetto alle altre aree sull'usato (-5,1 %). È prevista una modesta crescita a partire dal 2015, che si consolida nel 2016
Altre attività di servizi	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Espansione dei servizi e delle attività commerciali
Specializzazione produttiva	Nessuna
Superficie occupata da Uffici	10% della superficie occupata da Servizi nella Zona Nord (circa 261.630 mq)
Compravendite di Uffici	Mercato meno dinamico rispetto a quello delle altre aree, con un aumento rispetto al 2012 del solo 5,6 %
Prezzi di Uffici nuovi	I prezzi hanno registrato flessioni simili a quelli dell'area Ovest (-4,2 %). Il ritorno della crescita è previsto solo per il 2016 (+1,7 %)
Sintesi	
Territorio con media concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nel settore manifatturiero. Mercato immobiliare strutturalmente di piccole dimensioni, in crescita soprattutto nel settore produttivo. Prezzi in marcata diminuzione soprattutto per i capannoni usati.	

Glossario

Addetto

Persona occupata in un'unità giuridico-economica, come lavoratore indipendente o dipendente (a tempo pieno, a tempo parziale o con contratto di formazione e lavoro), anche se temporaneamente assente (per servizio, ferie, malattia, sospensione dal lavoro, Cassa integrazione guadagni ecc.). Comprende il titolare/i dell'impresa partecipante/i direttamente alla gestione, i cooperatori (soci di cooperative che come corrispettivo della loro prestazione percepiscono un compenso proporzionato all'opera resa ed una quota degli utili dell'impresa), i coadiuvanti familiari (parenti o affini del titolare che prestano lavoro manuale senza una prefissata retribuzione contrattuale), i dirigenti, quadri, impiegati, operai e apprendisti.

Archivio statistico delle imprese attive (Asia)

È l'archivio delle Unità statistiche di osservazione delle Indagini economiche dell'Istituto, creato in ottemperanza al Regolamento (Cee) n. 2186/93 del Consiglio, del 22 luglio 1993, relativo al "coordinamento comunitario dello sviluppo dei registri di imprese utilizzati a fini statistici" e in attuazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26 febbraio 1994. Raccoglie le informazioni identificative (denominazione, localizzazione), strutturali (addetti, attività economica prevalente e secondaria, natura giuridica, volume degli affari) e demografiche (data inizio attività, data di cessazione, stato di attività, presenza di procedure concorsuali) delle imprese (e relative unità locali) attive in tutti i settori di attività economica (ad eccezione delle sezioni A, B, L, P e Q e dei soggetti privati non-profit) della classificazione Ateco. È stato creato, ed è aggiornato annualmente, sulla base del trattamento statistico e dell'integrazione delle informazioni residenti in differenti archivi giuridici, amministrativi di esazione. In particolare, le principali fonti utilizzate sono: il Repertorio economico amministrativo (Rea) gestito dalle Camere di Commercio, l'archivio anagrafico dell'Inps integrato con le dichiarazioni annuali desunte dai modelli presentati dalle imprese (DM/10), l'archivio anagrafico dell'Inail, l'Anagrafe Tributaria integrata con le dichiarazioni annuali Iva, gli archivi delle "utenze affari" dell'Enel e della Telecom, l'archivio anagrafico delle banche della Banca d'Italia. Per l'aggiornamento delle informazioni contenute in Asia vengono inoltre utilizzate tutte le informazioni desumibili da tutte le indagini statistiche sulle imprese.

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 (ora Agenzia delle Entrate) e Tecnoborsa.

Categoria catastale	Tipologia edilizia	Descrizione
A/10	Ufficio Non Strutturato	Unità immobiliare a destinazione terziaria ad uso 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.
D/8 ²⁰	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).
		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. È 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 dallo 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.

²⁰ È consuetudine utilizzare la categoria catastale D/8 come riferimento per la valutazione di edifici direzionali con superficie superiore ai 5.000 mq

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

Industria

Stabilimento dove si trasformano, con l'impiego di apposite apparecchiature ed impianti, le materie prime in prodotti direttamente utilizzabili.

Labour hoarding

Nel linguaggio economico si intende il fenomeno che porta i datori di lavoro a mantenere il più possibile invariati i livelli occupazionali nelle proprie imprese anche a fronte di una riduzione delle unità locali.

Labour saving

Nel linguaggio economico si intende il complesso delle innovazioni che consentono di ridurre l'impiego di manodopera nei processi produttivi.

NTN (Numero di Transazioni Normalizzato)

Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

Stock

Numero di unità immobiliari, presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia.

Unità locale

Luogo fisico nel quale un'unità giuridico-economica (impresa, istituzione) esercita una o più attività economiche. L'unità locale corrisponde ad un'unità giuridico-economica o ad una sua parte, situata in una località topograficamente identificata da un indirizzo e da un numero civico. In tale località, o a partire da tale località, si esercitano delle attività economiche per le quali una o più persone lavorano (eventualmente a tempo parziale) per conto della stessa unità giuridico-economica. Costituiscono esempi di unità locale le seguenti tipologie: agenzia, albergo, ambulatorio, bar, cava, deposito, domicilio, garage, laboratorio, magazzino, miniera, negozio, officina, ospedale, ristorante, scuola, stabilimento, studio professionale, ufficio, ecc.

Variabili macroeconomiche utilizzate dal modello di previsione di Nomisma

Tutte le variabili espresse a valori correnti sono state trasformate a valori reali e sono stati ricavati i valori pro capite, dividendo i dati per la popolazione media residente.

Elenco delle variabili macroeconomiche utilizzate nei modelli previsionali di Nomisma

Descrizione	Unità di misura	Anni	Fonte
Valore aggiunto provinciale a valori correnti	Mln €	dal 1995 al 2011	Istat, Istituto Tagliacarne, Confcommercio
Spesa provinciale per consumi delle famiglie a valori correnti	Mln €	dal 1995 al 2011	Istituto Tagliacarne, Confcommercio
Indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività	Valori %	dal 1995 al 2011	Istat
Numero di occupati nel mercato del lavoro a livello provinciale	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Istat
Tasso di disoccupazione provinciale	Valori %	dal 1995 al 2011	Istat
Nuove erogazioni degli istituti di credito per l'accensione di mutui per l'acquisto di immobili non residenziali a livello provinciale	Mln €	dal 1997 al 2011	Banca d'Italia
Numero di compravendite di uffici (numero di transazioni normalizzate) nel resto della provincia	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Agenzia delle Entrate e Istat
Numero di compravendite di capannoni industriali (numero di transazioni normalizzate) a livello provinciale	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Agenzia delle Entrate e Istat



FAR VOLARE
MILANO

Assolombarda
Via Pantano 9 • 20122 Milano • www.assolombarda.it

