

MILANO MONZA E BRIANZA

NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di MILANO

Martino Brambilla

Salvatore Musumeci (responsabile Settore Servizi Tecnici)

Sergio Cerutti (Vice Referente OMI)



Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2010 Settore residenziale

con la collaborazione della
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare

data di pubblicazione: 9 dicembre 2010

Indice

| | |
|--|----|
| Introduzione..... | 2 |
| Mercato regionale..... | 3 |
| Mercato provinciale - Milano..... | 7 |
| Mercato del comune di Milano..... | 15 |
| Mercato provinciale – Monza e Brianza..... | 23 |
| Indice delle tabelle..... | 30 |
| Indice delle figure..... | 30 |

Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2010, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Milano, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale lombardo.

Sono stati analizzati, attraverso i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni dell'intera regione Lombardia con approfondimenti sull'intera province di Milano e Monza e Brianza ed in particolare sul capoluogo milanese.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Mercato regionale

Nel primo semestre 2010, rispetto all'intero territorio nazionale, nella regione Lombardia è avvenuto il 19,8% delle transazioni di immobili residenziali (sono state il 20,9% nel 2005, il 21,1% nel 2006, il 21,1% nel 2007, il 20,6% nel 2008 ed il 20,0 nel 2009). La Lombardia pertanto si conferma come il più grande e dinamico mercato immobiliare residenziale italiano. Con 61.934 transazioni (Tabella 1) nel primo semestre 2010 a livello regionale il numero di transazioni normalizzato (NTN) è rimasto piuttosto stabile rispetto al primo semestre 2009 facendo registrare un aumento del +0,3%.

La media delle quotazioni residenziali di riferimento rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel primo semestre 2010 per l'intera regione è pari a 1.633 €/m² con un decremento del -0,5% rispetto alle rilevazioni del secondo semestre 2009.

Dopo un anno, il 2009, in cui in tutte le province si erano riscontrate variazioni negative di NTN in questo primo semestre, cominciano a comparire i primi incrementi. L'incremento è particolarmente evidente nelle province di Mantova (+14,4%) e Sondrio (+10,4%). Permangono però decrementi, particolarmente significativi nelle province di Lodi (-7,2%), Pavia (-6,9%) e Bergamo (-6,0%). La provincia di Milano (primo mercato provinciale per numero di transazioni residenziali: 35,6% dell'intero mercato regionale) per la prima volta dopo tre anni di sensibile diminuzione (-14,2% nel 2009, -12,9% nel 2008, -7,3% del 2007) fa segnare una timida inversione di tendenza (+2,4%).

Per ciò che riguarda le quotazioni di abitazioni come detto si continua a registrare un seppur lieve decremento. In quasi tutte le province l'andamento è negativo o di poco superiore allo zero, ad eccezione delle province di Brescia (+1,3%) e Sondrio (+0,8%).

Nella nota territoriale 2006 si è constatato che "per la prima volta gli indici delle quotazioni e dei volumi di mercato analizzati non avevano più andamento concorde (e positivo) come nelle precedenti rilevazioni". Nel 2007 sono emersi i primi segnali negativi per i volumi di compravendita mentre gli indici delle quotazioni continuavano a crescere, seppur con una minore intensità rispetto al passato.

Nel 2008 i volumi delle transazioni hanno registrato segno negativo in tutte le province avviando le quotazioni di mercato verso una riduzione generalizzata, situazione che risulta confermata anche per il 2009.

Adesso nel primo semestre 2010 sembrerebbe riscontrarsi una sorta di stabilizzazione del mercato con le prime inversioni di tendenza.

In questo primo semestre 2010 il NTN dei capoluoghi (Tabella 2), per complessive 15.201 transazioni, risulta per la prima volta in crescita (+3,1%) rispetto al primo semestre del 2009; Mantova e Sondrio fanno segnare incrementi di oltre il 30% ma anche a Milano si riscontra una sensibile crescita (+6,1%). Ancora in sensibile contrazione i mercati delle città di Bergamo (-15,2%), Pavia (-14,6%), Varese (-13,1%) e Lodi (-10,3%).

La media delle quotazioni per i capoluoghi di regione nel I semestre 2010 è pari a 2.537 €/m², +0,3%, rispetto alle rilevazioni del secondo semestre 2009. Tale valore, derivato da una media pesata in funzione dello stock residenziale, è fortemente influenzato dal peso della città di Milano che rappresenta quasi i 2/3 dello stock dei capoluoghi lombardi.

Figura 1: La Lombardia, le sue province ed i suoi capoluoghi

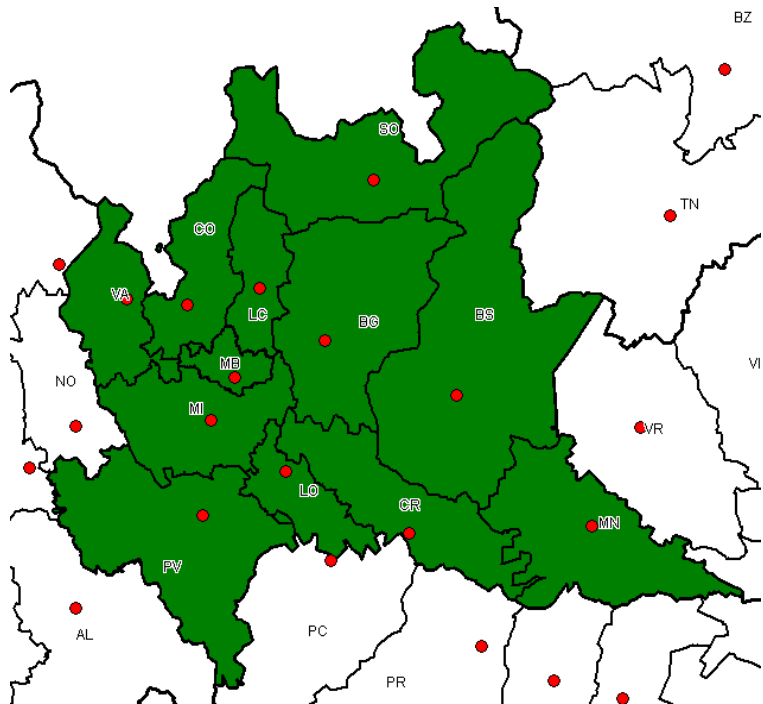


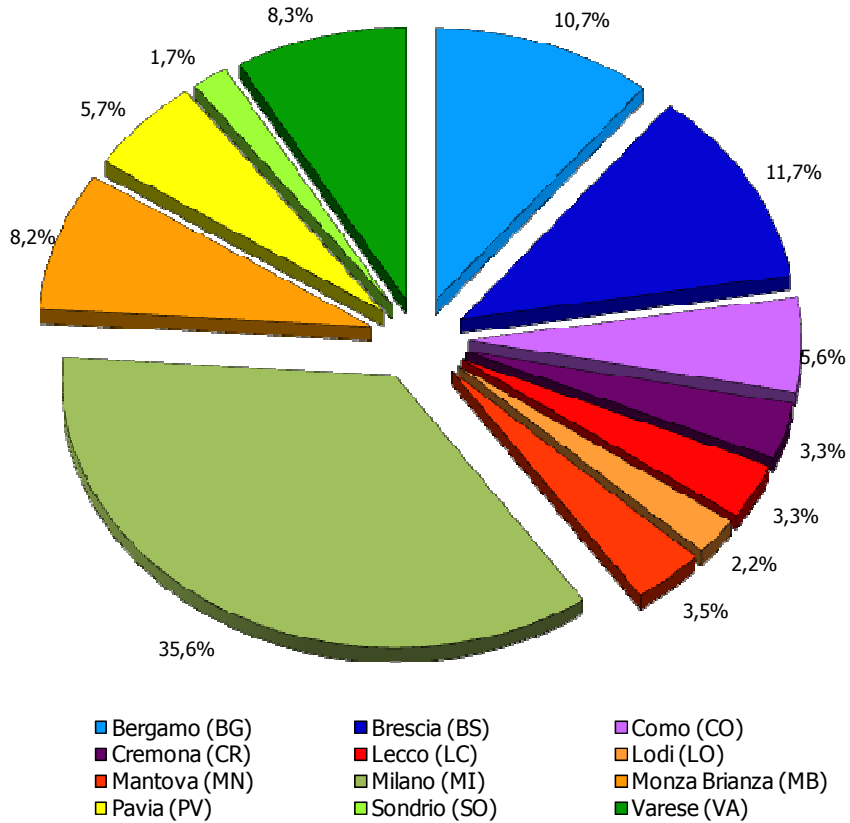
Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province

| Province | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN Italia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004) |
|---------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|---|
| Bergamo (BG) | 6.635 | -6,0% | 2,12% | 1.326 | -4,3% | 99,4 |
| Brescia (BS) | 7.276 | 2,3% | 2,32% | 1.556 | 1,3% | 121,2 |
| Como (CO) | 3.472 | -5,7% | 1,11% | 1.575 | 0,0% | 100,2 |
| Cremona (CR) | 2.056 | 5,6% | 0,66% | 979 | 0,4% | 102,5 |
| Lecco (LC) | 2.046 | 1,2% | 0,65% | 1.484 | -2,9% | 138,7 |
| Lodi (LO) | 1.384 | -7,2% | 0,44% | 1.247 | 0,2% | 102,9 |
| Mantova (MN) | 2.151 | 14,4% | 0,69% | 925 | -5,7% | 80,0 |
| Milano (MI) | 22.066 | 2,4% | 7,04% | 2.202 | 0,4% | 112,7 |
| Monza Brianza (MB) | 5.094 | -1,5% | 1,63% | 1.593 | -0,6% | 116,2 |
| Pavia (PV) | 3.508 | -6,9% | 1,12% | 1.347 | -1,4% | 146,2 |
| Sondrio (SO) | 1.078 | 10,4% | 0,34% | 1.499 | 0,8% | 144,1 |
| Varese (VA) | 5.168 | 1,9% | 1,65% | 1.115 | -1,9% | 89,6 |
| Lombardia | 61.934 | 0,3% | 19,77% | 1.633 | -0,5% | 111,2 |
| Italia | 313.322 | 4,2% | 100,00% | 1.574 | 0,0% | 128,7 |

Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

| Capoluoghi | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN Italia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004) |
|------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|---|
| Bergamo | 689 | -15,2% | 0,70% | 1.869 | -2,1% | 113,3 |
| Brescia | 1.186 | 5,3% | 1,21% | 2.084 | 0,6% | 113,2 |
| Como | 506 | -5,3% | 0,52% | 2.301 | 0,0% | 90,5 |
| Cremona | 494 | 8,0% | 0,50% | 1.327 | -0,9% | 96,0 |
| Lecco | 265 | -8,2% | 0,27% | 1.708 | 0,0% | 127,4 |
| Lodi | 236 | -10,3% | 0,24% | 1.643 | 0,5% | 103,1 |
| Mantova | 395 | 39,2% | 0,68% | 1.204 | -8,0% | 86,4 |
| Milano | 9.739 | 6,1% | 9,93% | 2.966 | 0,8% | 110,0 |
| Monza | 671 | 0,8% | 0,40% | 2.311 | -0,5% | 122,8 |
| Pavia | 495 | -14,6% | 0,50% | 1.994 | -0,8% | 152,0 |
| Sondrio | 133 | 36,9% | 0,14% | 1.523 | 0,7% | 104,5 |
| Varese | 394 | -13,1% | 0,40% | 1.373 | -2,9% | 93,0 |
| Lombardia | 15.201 | 3,1% | 15,49% | 2.537 | 0,3% | 109,9 |
| Italia | 98.114 | 8,3% | 100,00% | 2.273 | -0,2% | 129,3 |

Figura 2: Distribuzione NTN I semestre 2010 per provincia



La serie storica del numero indice NTN dal I semestre 2004 riportata in Figura 3 mostra come l'andamento della regione sia in linea con l'evoluzione nazionale.

Il numero indice delle quotazioni dal I semestre 2004 per gli ambiti territoriali nazionale, regione, capoluoghi e non capoluoghi, riportati in Figura 4, mostra un'evoluzione della regione rispetto al livello nazionale, sebbene analoga negli andamenti, difforme nell'entità. Risulta evidente, infatti, un ritmo di crescita delle quotazioni, per la regione, i suoi capoluoghi e i suoi comuni minori, molto inferiore a quanto osservato a livello medio nazionale.

Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN - capoluoghi e non capoluoghi

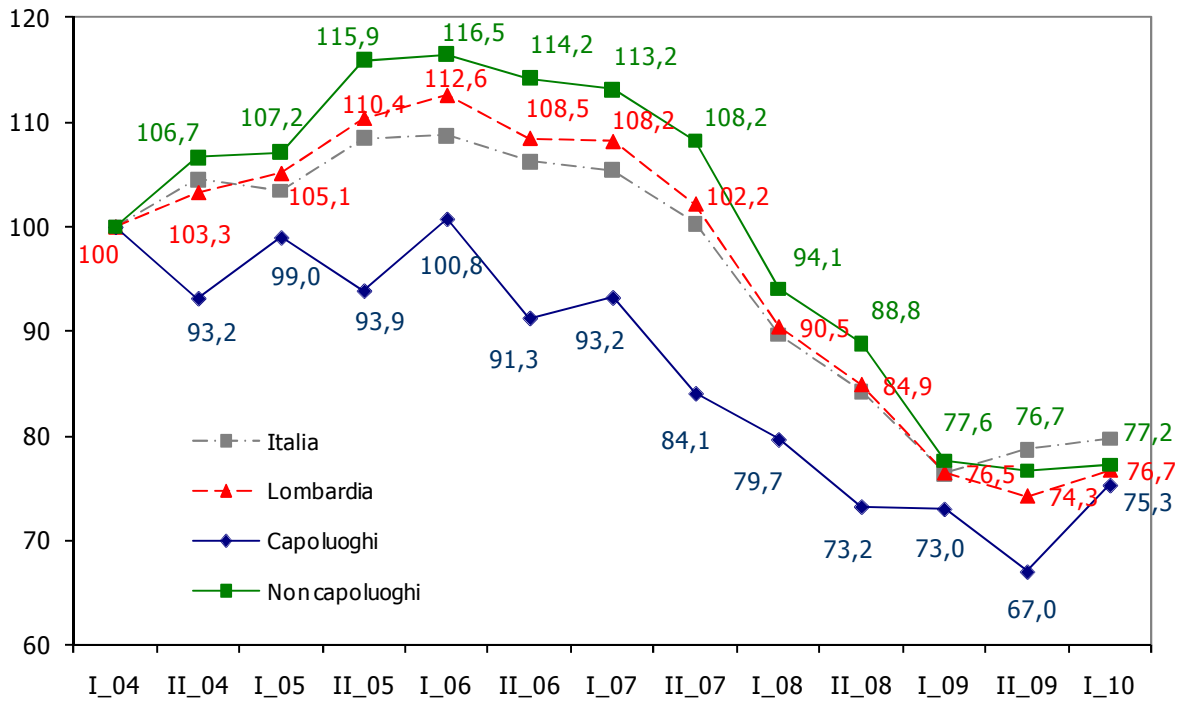
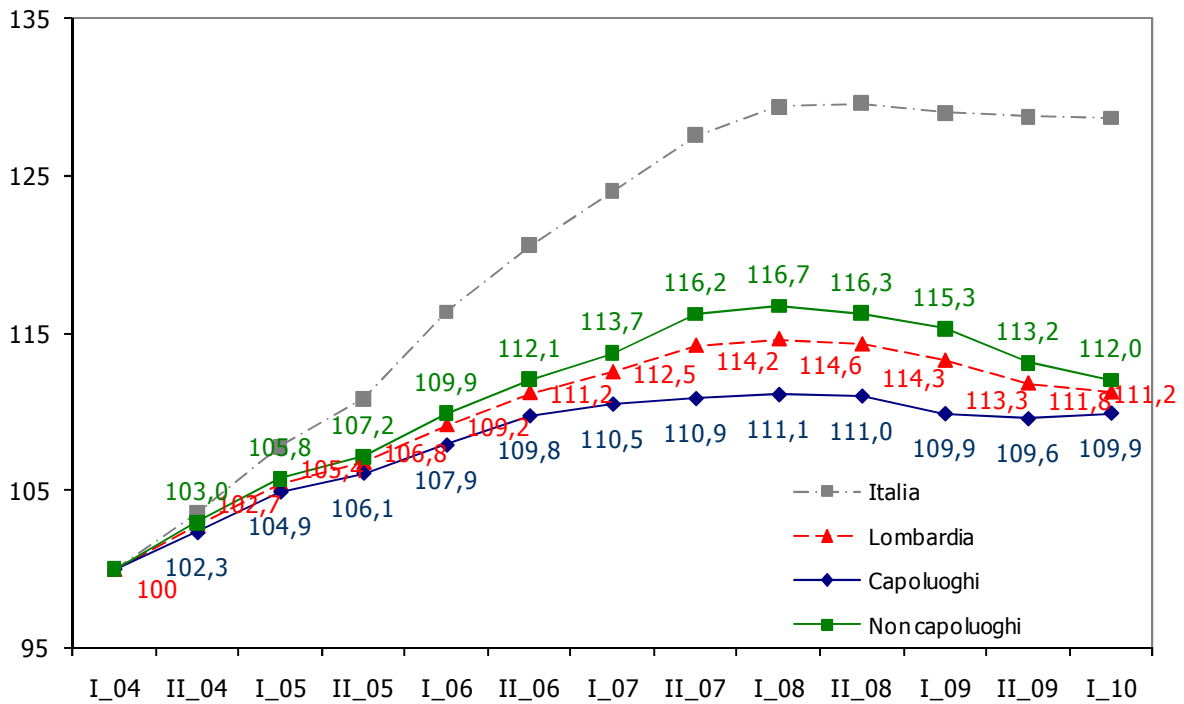


Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 quotazioni medie - capoluoghi e non capoluoghi



Mercato provinciale - Milano

Per le analisi svolte in questo paragrafo, i comuni della provincia sono stati raggruppati in 5 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Milano che da sola rappresenta il 44,1% del mercato provinciale (Figura 7).

Il numero di transazioni normalizzato 22.066 fa registrare un incremento del +2,4% rispetto a quelle avvenute nel I semestre 2009. È il primo segnale di un'inversione di tendenza dopo tre anni di forte decremento (la rilevazione precedente, 2009 su 2008 riportava -14,2%, quella del 2008 su 2007, riportava -12,8%, quella del 2007 su 2006 indicava -7,3%, quella del 2006 su 2005 indicava +1,6% mentre quella del 2005 su 2004 indicava +8,4%). I dati migliori si

registrano nella macroarea Sud Milano (+12,8%) e nella città di Milano (+6,1%). Ancora in contrazione i mercati della Cintura Nord (-4,5%) e della Diretrice Est (-4,2%).

La quotazione media della provincia di Milano per il primo semestre 2010 è pari a 2.202 €/m², sostanzialmente stabile rispetto al II semestre 2009 (+0,4%). Le quotazioni massime si riscontrano a Milano città (€/m² 2.966), mentre il minimo si riscontra nell'Alto Milanese (€/m² 1.278). Tutte le quotazioni sono da ritenersi stabili: la performance migliore è di Milano (+0,8%) mentre la peggiore è dell'Alto Milanese (-0,7%).

Il grafico di Figura 6 riporta l'andamento dal I 2004 dell'indice semestrale del NTN, evidenziando un mercato degli immobili residenziali che si è contratto complessivamente di circa il -24% per la città di Milano e il -18% per i comuni minori.

Figura 5: Macroaree provinciali Milano

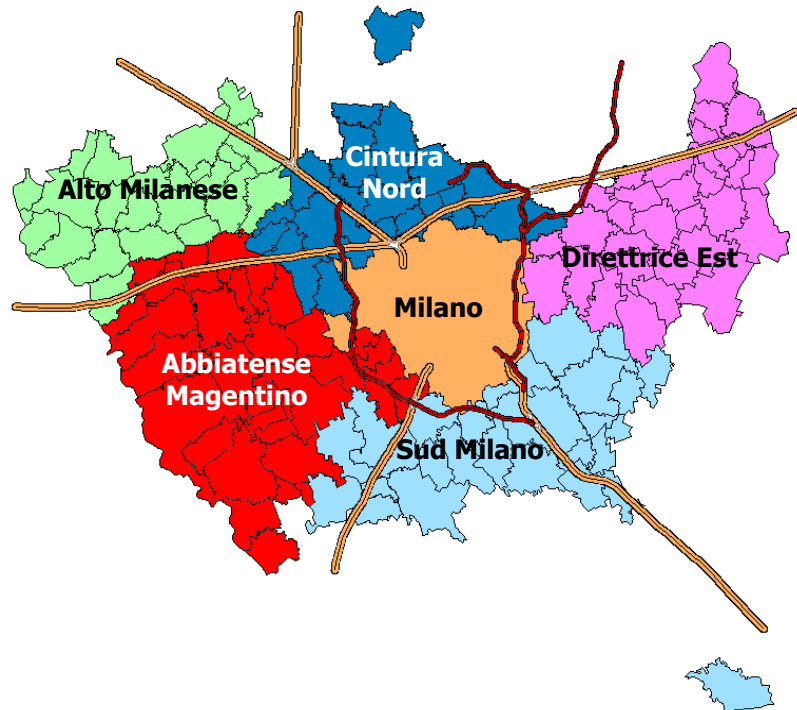


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004) |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|---|
| Abbiatense Magentino | 2.230 | 0,4% | 10,11% | 1.485 | -0,2% | 123,7 |
| Alto Milanese | 1.631 | 0,7% | 7,39% | 1.278 | -0,7% | 114,6 |
| Cintura Nord e Lentate | 3.674 | -4,5% | 16,65% | 1.672 | -0,5% | 118,5 |
| Diretrice Est | 2.751 | -4,2% | 12,47% | 1.523 | 0,0% | 113,3 |
| Milano Città | 9.739 | 6,1% | 44,13% | 2.966 | 0,8% | 110,0 |
| Sud Milano | 2.042 | 12,8% | 9,25% | 1.502 | 0,3% | 116,9 |
| Provincia | 22.066 | 2,4% | 100,00% | 2.202 | 0,4% | 112,7 |

Figura 6: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e non capoluogo

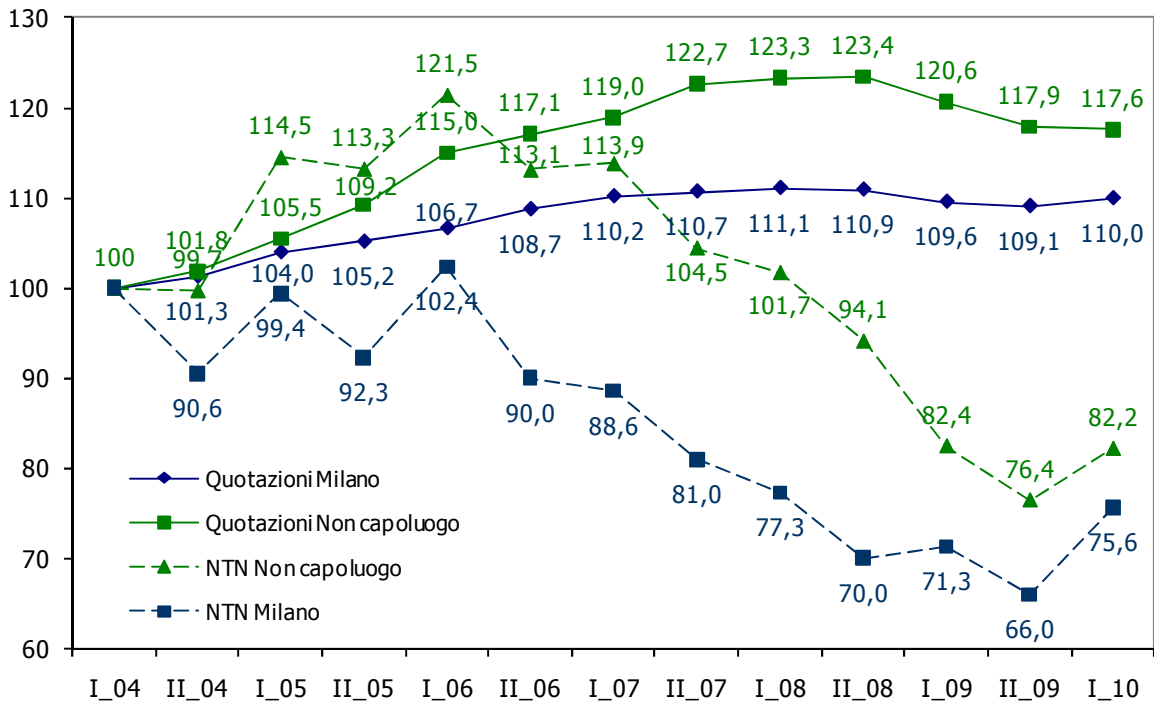


Figura 7: Distribuzione NTN I semestre 2010 per macroaree provinciali

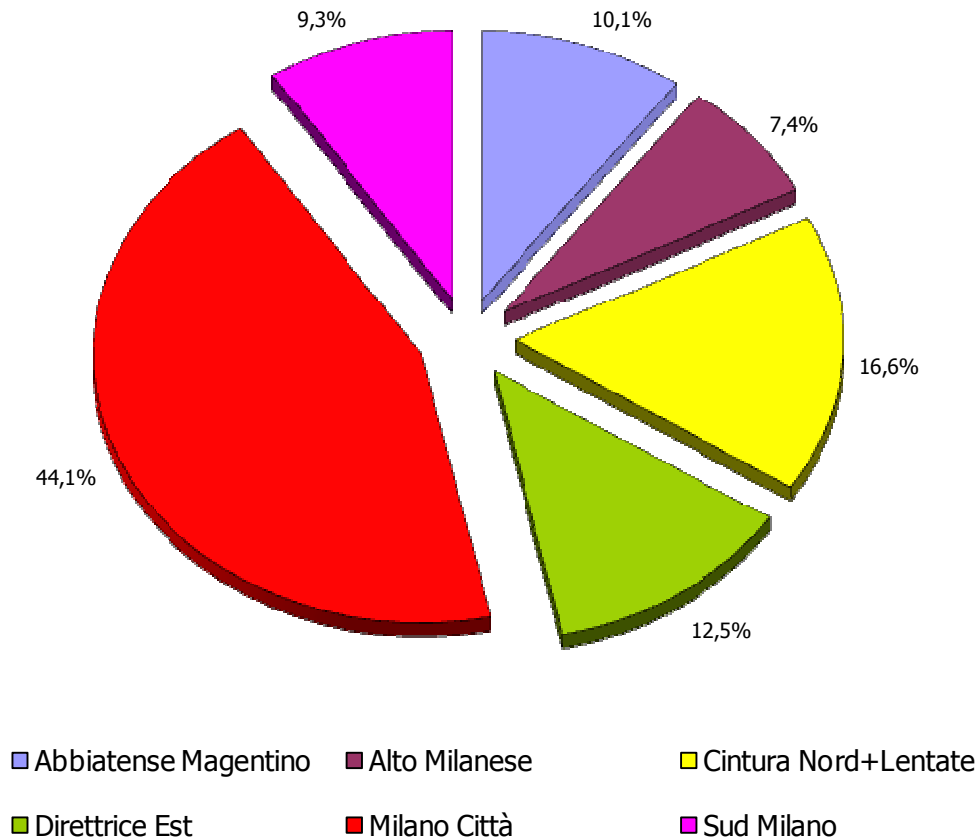


Figura 8: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2010

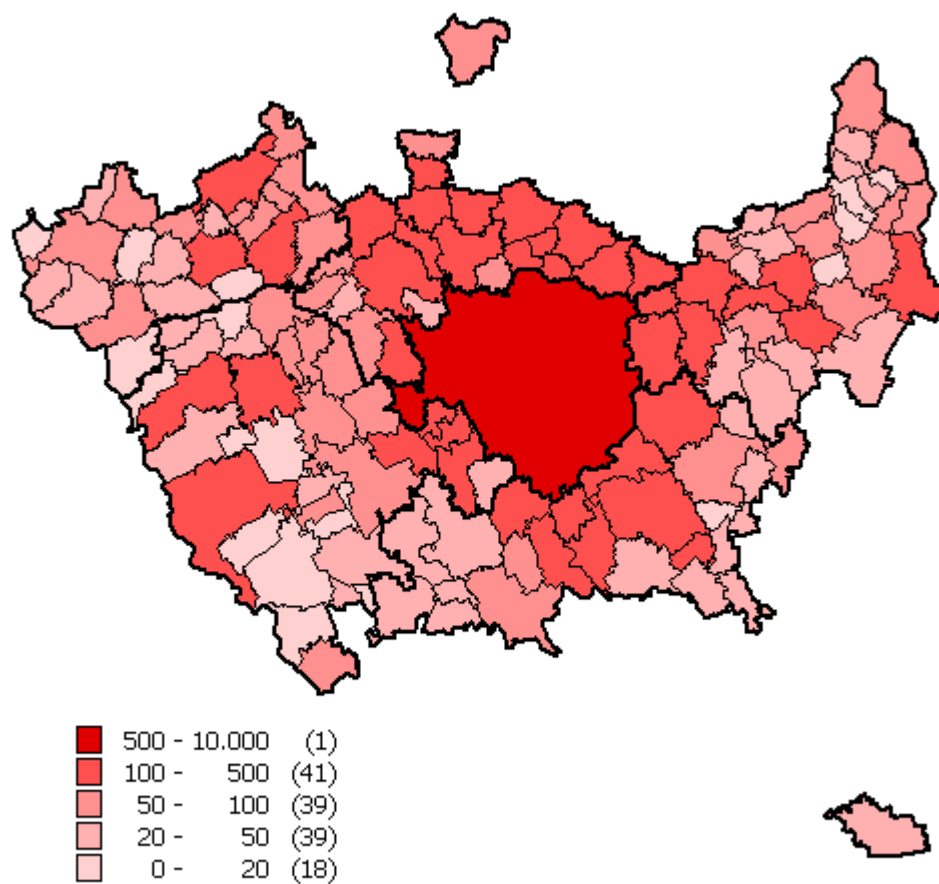
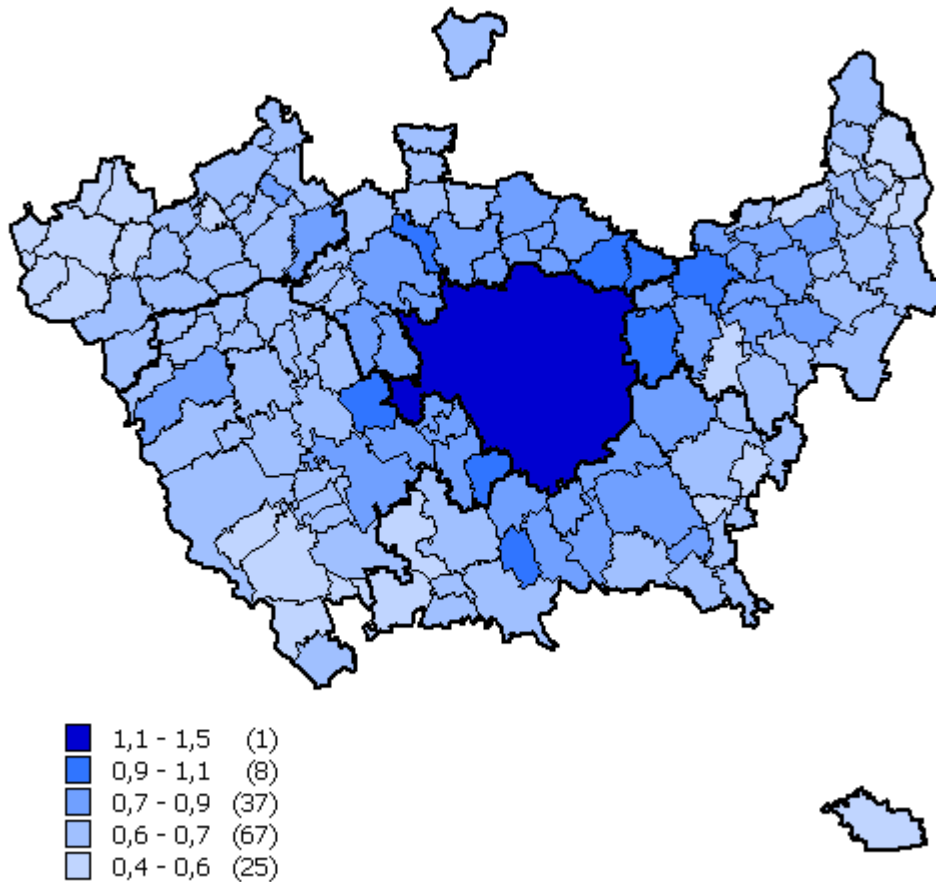


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nella Figura 8 e nella Figura 9 si riportano rispettivamente le mappe tematiche del NTN comunale registrato nel I semestre dell'anno e i differenziali di quotazione calcolati rispetto alla media provinciale. Nella prima mappa risulta evidente come i comuni con un numero elevato di transazioni siano il capoluogo e quelli limitrofi.

Nella seconda mappa si evidenzia come le quotazioni medie di mercato trovano il loro massimo nella città di Milano per poi decrescere allontanandosi verso la periferia della provincia. Si nota inoltre come le quotazioni siano maggiormente sostenute verso nord.

Di seguito si riportano, per ciascuna macroarea provinciale, in dettaglio il NTN, le quotazioni e le rispettive variazioni di periodo.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Abbiategrosso | 145 | -23,4% | 0,66% | 1.376 | -2,4% | 0,62 |
| Albairate | 15 | -8,1% | 0,07% | 1.306 | -2,1% | 0,59 |
| Arluno | 93 | 48,5% | 0,42% | 1.305 | -0,2% | 0,59 |
| Assago | 44 | 10,2% | 0,20% | 1.879 | 0,0% | 0,85 |
| Bareggio | 87 | -30,7% | 0,39% | 1.358 | 1,7% | 0,62 |
| Besate | 12 | -16,1% | 0,06% | 1.184 | 0,0% | 0,54 |
| Boffalora sopra Ticino | 9 | -29,8% | 0,04% | 1.313 | 0,0% | 0,60 |

| | | | | | | |
|-----------------------------|--------------|-------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| Bubbiano | 24 | 114,6% | 0,11% | 1.138 | 0,0% | 0,52 |
| Buccinasco | 154 | -28,1% | 0,70% | 1.856 | 0,0% | 0,84 |
| Calvignasco | 11 | -20,0% | 0,05% | 1.148 | 0,0% | 0,52 |
| Cassinetta di Lugagnano | 9 | -50,0% | 0,04% | 1.274 | 0,0% | 0,58 |
| Cesano Boscone | 108 | -14,6% | 0,49% | 1.772 | 0,0% | 0,80 |
| Cislino | 54 | -16,6% | 0,25% | 1.370 | 0,0% | 0,62 |
| Corbetta | 160 | 15,7% | 0,73% | 1.371 | 0,0% | 0,62 |
| Corsico | 347 | -0,5% | 1,57% | 1.706 | 0,0% | 0,77 |
| Cusago | 62 | 396,0% | 0,28% | 2.013 | 0,0% | 0,91 |
| Gaggiano | 67 | 8,7% | 0,30% | 1.469 | 0,0% | 0,67 |
| Gudo Visconti | 7 | 62,5% | 0,03% | 1.265 | 0,0% | 0,57 |
| Magenta | 161 | 33,6% | 0,73% | 1.439 | 0,0% | 0,65 |
| Marcallo con Casone | 41 | 68,8% | 0,19% | 1.333 | -2,0% | 0,61 |
| Mesero | 24 | -8,8% | 0,11% | 1.220 | 0,3% | 0,55 |
| Morimondo | 10 | 150,0% | 0,05% | 1.173 | 0,0% | 0,53 |
| Motta Visconti | 63 | 73,9% | 0,29% | 1.216 | 0,0% | 0,55 |
| Ossona | 14 | -51,0% | 0,06% | 1.224 | -1,9% | 0,56 |
| Ozzero | 6 | -40,0% | 0,03% | 1.141 | 0,0% | 0,52 |
| Robecco sul Naviglio | 40 | 40,4% | 0,18% | 1.215 | 0,0% | 0,55 |
| Rosate | 35 | 0,2% | 0,16% | 1.426 | 0,0% | 0,65 |
| Santo Stefano Ticino | 40 | -48,1% | 0,18% | 1.271 | 0,0% | 0,58 |
| Sedriano | 57 | -36,1% | 0,26% | 1.318 | 0,0% | 0,60 |
| Trezzano sul Naviglio | 182 | 10,8% | 0,82% | 1.535 | 0,0% | 0,70 |
| Vermezzo | 28 | 27,9% | 0,12% | 1.334 | -0,6% | 0,61 |
| Vittuone | 59 | -3,8% | 0,27% | 1.298 | 0,0% | 0,59 |
| Zelo Surrigone | 62 | 252,1% | 0,28% | 1.312 | -0,5% | 0,60 |
| Abbiatense Magentino | 2.230 | 0,4% | 10,11% | 1.485 | -0,2% | 0,67 |

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|----------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Arconate | 44 | -12,4% | 0,20% | 1.234 | -2,5% | 0,56 |
| Bernate Ticino | 8 | -55,0% | 0,03% | 1.245 | 0,0% | 0,57 |
| Buscate | 19 | -7,5% | 0,09% | 1.139 | 0,0% | 0,52 |
| Busto Garolfo | 120 | 18,1% | 0,54% | 1.234 | -1,5% | 0,56 |
| Canegrate | 58 | 8,8% | 0,26% | 1.285 | 0,0% | 0,58 |
| Casorezzo | 18 | -32,1% | 0,08% | 1.284 | 0,0% | 0,58 |
| Castano Primo | 91 | 28,7% | 0,41% | 1.117 | 0,0% | 0,51 |
| Cerro Maggiore | 90 | -0,1% | 0,41% | 1.237 | -0,5% | 0,56 |
| Cuggiono | 51 | -1,2% | 0,23% | 1.226 | 0,0% | 0,56 |
| Dairago | 57 | 75,4% | 0,26% | 1.277 | -1,5% | 0,58 |
| Inveruno | 46 | 46,8% | 0,21% | 1.289 | 0,0% | 0,59 |
| Legnano | 368 | -19,3% | 1,67% | 1.289 | 0,0% | 0,59 |
| Magnago | 52 | 72,6% | 0,23% | 1.177 | 0,0% | 0,53 |
| Nerviano | 90 | 15,0% | 0,41% | 1.455 | -1,7% | 0,66 |
| Nosate | 4 | -42,9% | 0,02% | 1.129 | 0,0% | 0,51 |
| Parabiago | 170 | -11,9% | 0,77% | 1.395 | -1,6% | 0,63 |

| | | | | | | |
|------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Rescaldina | 73 | -21,9% | 0,33% | 1.248 | -1,5% | 0,57 |
| Robecchetto con Induno | 31 | 154,2% | 0,14% | 1.127 | -0,4% | 0,51 |
| San Giorgio su Legnano | 71 | 22,0% | 0,32% | 1.276 | -0,6% | 0,58 |
| San Vittore Olona | 65 | 7,3% | 0,30% | 1.530 | -1,7% | 0,69 |
| Turbigo | 42 | -10,8% | 0,19% | 1.104 | 0,0% | 0,50 |
| Vanzaghello | 31 | 101,2% | 0,14% | 1.183 | 0,0% | 0,54 |
| Villa Cortese | 34 | 38,1% | 0,15% | 1.117 | 0,0% | 0,51 |
| Alto Milanese | 1.631 | 0,7% | 7,39% | 1.278 | -0,7% | 0,58 |

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|---------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Arese | 140 | 51,2% | 0,63% | 1.893 | -0,2% | 0,86 |
| Baranzate | 50 | -9,5% | 0,23% | 1.597 | -2,2% | 0,73 |
| Bollate | 163 | -12,1% | 0,74% | 1.574 | -2,1% | 0,71 |
| Bresso | 134 | -22,3% | 0,61% | 1.814 | -0,4% | 0,82 |
| Cesate | 133 | 6,5% | 0,60% | 1.386 | 0,0% | 0,63 |
| Cinisello Balsamo | 348 | 18,0% | 1,58% | 1.736 | 0,0% | 0,79 |
| Cologno Monzese | 376 | 65,8% | 1,70% | 1.891 | 0,0% | 0,86 |
| Cormano | 116 | -31,6% | 0,53% | 1.681 | -0,2% | 0,76 |
| Cornaredo | 91 | -8,7% | 0,41% | 1.599 | 0,5% | 0,73 |
| Cusano Milanino | 124 | 55,8% | 0,56% | 1.807 | -2,0% | 0,82 |
| Garbagnate Milanese | 135 | -66,8% | 0,61% | 1.384 | -0,4% | 0,63 |
| Lainate | 137 | 10,9% | 0,62% | 1.365 | -0,2% | 0,62 |
| Lentate sul Seveso | 92 | 21,1% | 0,42% | 1.338 | 0,0% | 0,61 |
| Novate Milanese | 83 | -4,3% | 0,37% | 1.868 | -0,2% | 0,85 |
| Paderno Dugnano | 268 | 17,4% | 1,21% | 1.637 | -0,5% | 0,74 |
| Pero | 45 | 24,1% | 0,20% | 1.807 | -0,4% | 0,82 |
| Pogliano Milanese | 57 | 97,1% | 0,26% | 1.373 | -0,3% | 0,62 |
| Pregnana Milanese | 47 | -53,8% | 0,21% | 1.330 | -0,6% | 0,60 |
| Rho | 264 | -4,3% | 1,19% | 1.533 | -1,7% | 0,70 |
| Senago | 125 | -6,1% | 0,57% | 1.418 | -0,3% | 0,64 |
| Sesto San Giovanni | 490 | 6,7% | 2,22% | 1.993 | 0,0% | 0,90 |
| Settimo Milanese | 123 | -42,4% | 0,56% | 1.555 | 0,0% | 0,71 |
| Solaro | 75 | -31,2% | 0,34% | 1.318 | -0,3% | 0,60 |
| Vanzago | 58 | -12,4% | 0,26% | 1.339 | -1,8% | 0,61 |
| Cintura Nord | 3.674 | -4,5% | 16,65% | 1.672 | -0,5% | 0,76 |

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Diretrice Est

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|---------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Basiano | 19 | -29,3% | 0,09% | 1.426 | 0,0% | 0,65 |
| Bellinzago Lombardo | 15 | 16,9% | 0,07% | 1.303 | -0,4% | 0,59 |
| Busnago | 44 | -33,1% | 0,20% | 1.299 | -0,4% | 0,59 |
| Bussero | 44 | -51,2% | 0,20% | 1.636 | 0,0% | 0,74 |
| Cambiago | 58 | -3,8% | 0,26% | 1.181 | 0,0% | 0,54 |

| | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Caponago | 37 | -49,4% | 0,17% | 1.352 | -0,6% | 0,61 |
| Carugate | 92 | -32,1% | 0,42% | 1.478 | 0,0% | 0,67 |
| Cassano d'Adda | 111 | -17,8% | 0,50% | 1.418 | -0,2% | 0,64 |
| Cassina de'Pecchi | 112 | 11,0% | 0,51% | 1.592 | 1,9% | 0,72 |
| Cernusco sul Naviglio | 260 | 28,8% | 1,18% | 1.988 | 0,2% | 0,90 |
| Cornate d'Adda | 88 | -12,8% | 0,40% | 1.385 | -0,2% | 0,63 |
| Gessate | 96 | 51,0% | 0,43% | 1.467 | -0,6% | 0,67 |
| Gorgonzola | 148 | -1,7% | 0,67% | 1.584 | 0,0% | 0,72 |
| Grezzago | 13 | -46,1% | 0,06% | 1.161 | 0,0% | 0,53 |
| Inzago | 96 | -31,8% | 0,43% | 1.351 | -0,2% | 0,61 |
| Liscate | 46 | -3,5% | 0,21% | 1.391 | 0,0% | 0,63 |
| Masate | 16 | -30,6% | 0,07% | 1.318 | 1,1% | 0,60 |
| Melzo | 128 | 22,0% | 0,58% | 1.628 | 0,0% | 0,74 |
| Pessano con Bornago | 35 | -13,1% | 0,16% | 1.463 | 0,0% | 0,66 |
| Pioltello | 238 | -2,3% | 1,08% | 1.491 | 0,0% | 0,68 |
| Pozzo d'Adda | 65 | -46,1% | 0,29% | 1.203 | 0,0% | 0,55 |
| Pozzuolo Martesana | 75 | 17,5% | 0,34% | 1.392 | 0,0% | 0,63 |
| Rodano | 42 | 89,7% | 0,19% | 1.193 | 0,0% | 0,54 |
| Roncello | 46 | -21,4% | 0,21% | 1.182 | -0,6% | 0,54 |
| Segrate | 363 | 29,9% | 1,64% | 1.940 | 0,1% | 0,88 |
| Settala | 37 | -26,9% | 0,17% | 1.237 | -0,8% | 0,56 |
| Trezzano Rosa | 33 | -30,5% | 0,15% | 1.248 | 0,0% | 0,57 |
| Trezzo sull'Adda | 58 | -0,9% | 0,26% | 1.196 | 0,0% | 0,54 |
| Truccazzano | 48 | -31,3% | 0,22% | 1.291 | 0,0% | 0,59 |
| Vaprio d'Adda | 93 | 57,4% | 0,42% | 1.155 | 0,0% | 0,52 |
| Vignate | 68 | -31,2% | 0,31% | 1.456 | 0,0% | 0,66 |
| Vimodrone | 133 | 22,0% | 0,60% | 1.570 | -0,5% | 0,71 |
| Direttrice Est | 2.751 | -4,2% | 12,47% | 1.523 | 0,0% | 0,69 |

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|-------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Basiglio | 58 | 30,4% | 0,26% | 1.911 | 0,0% | 0,87 |
| Binasco | 39 | 14,0% | 0,18% | 1.287 | 0,0% | 0,58 |
| Carpiano | 36 | -37,8% | 0,16% | 1.295 | 0,0% | 0,59 |
| Casarile | 35 | 67,1% | 0,16% | 1.249 | 0,0% | 0,57 |
| Cerro al Lambro | 25 | -35,5% | 0,11% | 1.326 | -0,6% | 0,60 |
| Colturano | 14 | -28,2% | 0,06% | 1.206 | -0,5% | 0,55 |
| Dresano | 26 | 8,8% | 0,12% | 1.239 | 1,6% | 0,56 |
| Lacchiarella | 64 | -14,9% | 0,29% | 1.394 | 0,0% | 0,63 |
| Locate di Triulzi | 124 | 75,6% | 0,56% | 1.574 | 0,3% | 0,71 |
| Mediglia | 62 | -16,3% | 0,28% | 1.306 | 0,0% | 0,59 |
| Melegnano | 100 | -15,0% | 0,45% | 1.544 | -0,1% | 0,70 |
| Noviglio | 23 | -19,4% | 0,10% | 1.164 | 0,0% | 0,53 |
| Opera | 172 | 184,9% | 0,78% | 1.821 | 0,0% | 0,83 |
| Pantigliate | 42 | 28,1% | 0,19% | 1.284 | 0,0% | 0,58 |
| Paullo | 60 | 7,2% | 0,27% | 1.247 | -1,5% | 0,57 |

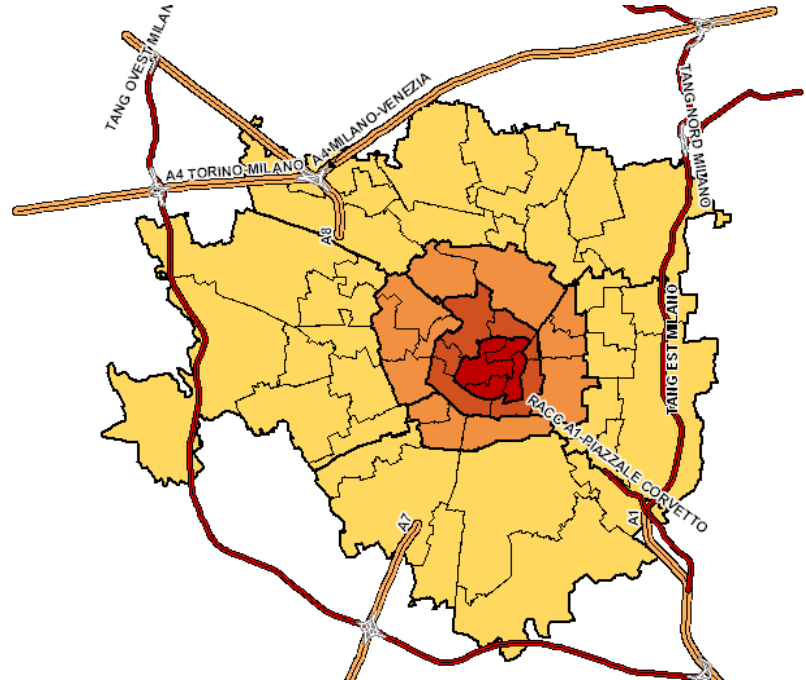
| | | | | | | |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Peschiera Borromeo | 129 | -29,0% | 0,58% | 1.482 | -0,1% | 0,67 |
| Pieve Emanuele | 112 | 53,6% | 0,51% | 1.471 | 0,0% | 0,67 |
| Rozzano | 198 | 4,2% | 0,90% | 1.706 | 2,4% | 0,77 |
| San Colombano al Lambro | 40 | -1,8% | 0,18% | 778 | 0,0% | 0,35 |
| San Donato Milanese | 278 | 67,1% | 1,26% | 1.857 | 0,0% | 0,84 |
| San Giuliano Milanese | 271 | 40,4% | 1,23% | 1.440 | 0,4% | 0,65 |
| San Zenone al Lambro | 26 | -12,8% | 0,12% | 1.276 | 0,0% | 0,58 |
| Tribiano | 34 | -39,8% | 0,15% | 1.123 | 0,0% | 0,51 |
| Vernate | 29 | -45,2% | 0,13% | 1.125 | 0,0% | 0,51 |
| Vizzolo Predabissi | 21 | -26,5% | 0,09% | 1.263 | 0,0% | 0,57 |
| Zibido San Giacomo | 27 | -41,6% | 0,12% | 1.315 | -4,5% | 0,60 |
| Sud Milano | 2.042 | 12,8% | 9,25% | 1.502 | 0,3% | 0,68 |

Mercato del comune di Milano

Con 9.739 NTN nel I semestre 2010, la città di Milano rappresenta circa il 10% del mercato residenziale dei capoluoghi Italiani ponendosi come il secondo capoluogo per importanza (Tabella 9).

Nel seguito del paragrafo si illustrano le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del I semestre 2010 nella città di Milano. Per fornire una lettura migliore delle dinamiche immobiliari del mercato le 55 zone OMI del comune di Milano sono state aggregate in 10 macroaree: il centro storico, fino alle mura medioevali (aggregazione delle zone OMI B11, B12, B13 e B14); il centro, fino alle mura spagnole e bastioni (da B01 a B06); il semicentro, fino alla

Figura 10: Mappa delle macroaree urbane di Milano



circonvallazione esterna, a sua volta suddiviso in nord (C01 e C12), est (C09, C10 e C11), sud (C06, C07 e C08) e ovest (C02, C03, C04 e C05); la periferia anch'essa suddivisa in nord (da D01 a D10 e E04), est (da D11 a D17), sud (da D18 a D22 e E03) ed ovest (da D23 a D29 e E01 e E02).

Tabella 9: NTN e variazioni - principali capoluoghi

| Principali Capoluoghi | NTN I sem 2010 | Quota % NTN capoluoghi ITALIA | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 |
|------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Bologna | 2.385 | 2,4% | -1,3% |
| Firenze | 2.336 | 2,4% | 13,9% |
| Genova | 3.444 | 3,5% | 9,3% |
| Milano | 9.739 | 9,9% | 6,1% |
| Napoli | 3.571 | 3,6% | 9,6% |
| Palermo | 2.905 | 3,0% | 9,8% |
| Roma | 17.201 | 17,5% | 16,7% |
| Torino | 5.852 | 6,0% | 2,7% |
| Principali Capoluoghi | 47.434 | 48,3% | 10,0% |
| Italia | 98.114 | 100,0% | 8,3% |

Come evidenziato nei dati di consuntivo riportati in Tabella 10 il numero di transazioni normalizzato è in sensibile aumento nelle macroaree Centro Storico (+48,0%), Centro (+21,4%) e Semicentro Est (+30,7%). In lieve contrazione solo le macroaree Periferia Est (-1,8%), Semicentro Ovest (-0,4%) e Semicentro Sud (-1,5%). Rispetto al secondo semestre 2009 tutte le quotazioni sono piuttosto stabili o in lieve aumento. Si segnala in particolare l'andamento del Centro storico (+2,2%), del Semicentro Ovest (+1,8%) e del Semicentro Nord (+1,5%).

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano

| Macroaree urbane | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| Centro storico | 196 | 48,0% | 2,01% | 6.118 | 2,2% | 2,28 |
| Centro | 661 | 21,4% | 6,78% | 4.223 | 0,7% | 1,57 |
| Semicentro Nord | 770 | 1,8% | 7,91% | 2.956 | 1,5% | 1,10 |
| Semicentro Est | 887 | 30,7% | 9,11% | 3.447 | 0,4% | 1,28 |
| Semicentro Sud | 695 | -1,5% | 7,14% | 2.771 | 0,5% | 1,03 |
| Semicentro Ovest | 603 | -0,4% | 6,19% | 3.438 | 1,8% | 1,28 |
| Periferia Nord | 2.485 | 1,6% | 25,52% | 2.084 | -0,2% | 0,78 |
| Periferia Est | 1.083 | -1,8% | 11,12% | 2.326 | 1,0% | 0,87 |
| Periferia Sud | 947 | 5,5% | 9,73% | 2.115 | 0,4% | 0,79 |
| Periferia Ovest | 1.408 | 7,6% | 14,46% | 2.277 | 0,2% | 0,85 |
| ND ¹ | 5 | - | 0,05% | - | - | - |
| Milano | 9.739 | 6,1% | 100,00% | 2.687² | 0,7% | 1,00 |

Nella Figura 11 è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN di ciascuna zona e sono quindi evidenziate in rosso scuro le zone OMI del comune di Milano che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni; ovviamente risaltano le zone di maggiore dimensione delle periferie (nord in particolare).

In una città monocentrica come Milano le quotazioni massime si trovano in centro e gradualmente diminuiscono andando verso le periferie. Tale fenomeno è evidente dalla mappa dei differenziali di quotazione calcolati rispetto alla quotazione media comunale riportata in Figura 12. Si noti in particolare come il peso in termini di stock delle periferie trascina verso il basso la media delle quotazioni cittadine (2.687 €/m²) rispetto alla media semplice utilizzata per i calcoli a livello provinciale (2.966 €/m²).

¹ NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione nelle zone OMI del comune.

² La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2 in quanto calcolata come media ponderata delle quotazioni medie di zona pesate con il rispettivo stock abitativo rapportato allo stock totale del comune.

Figura 11: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2010

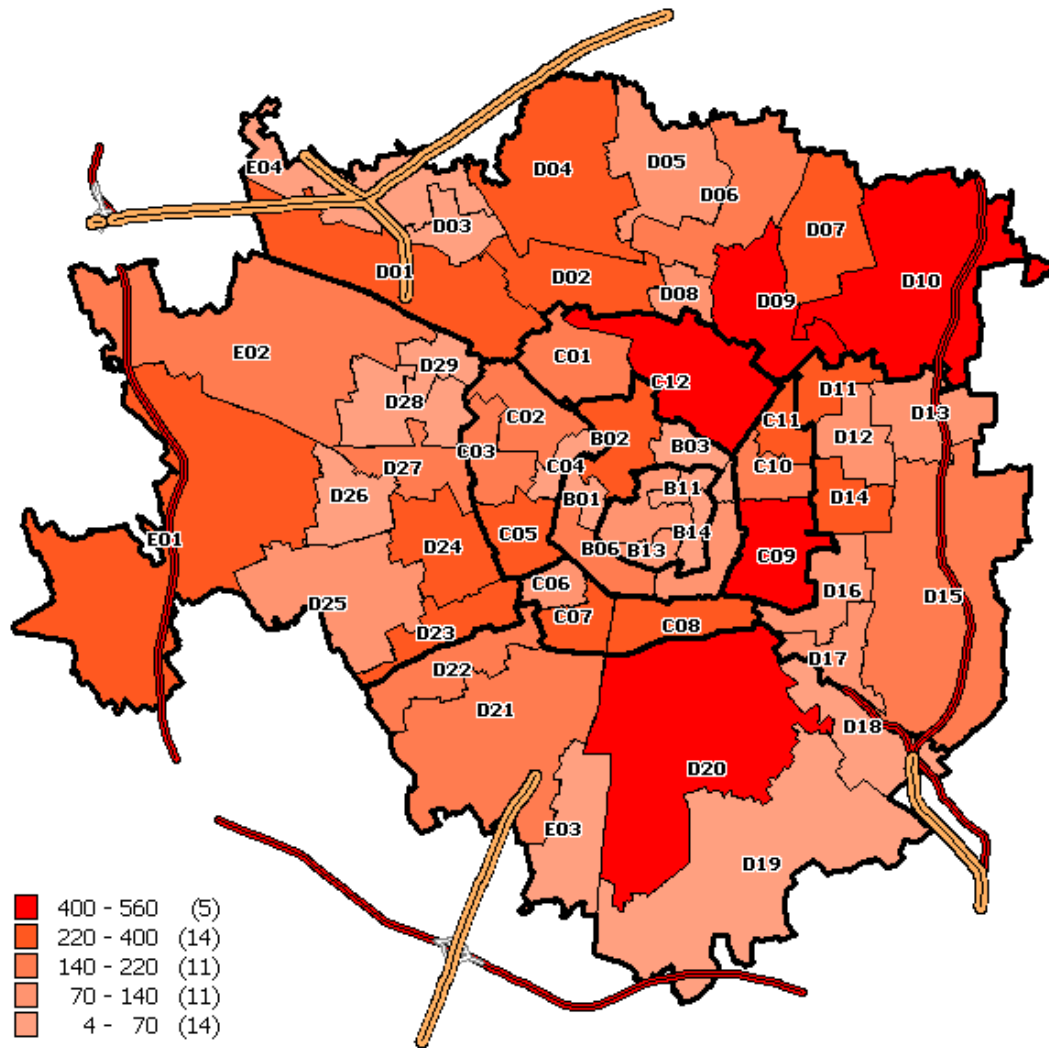
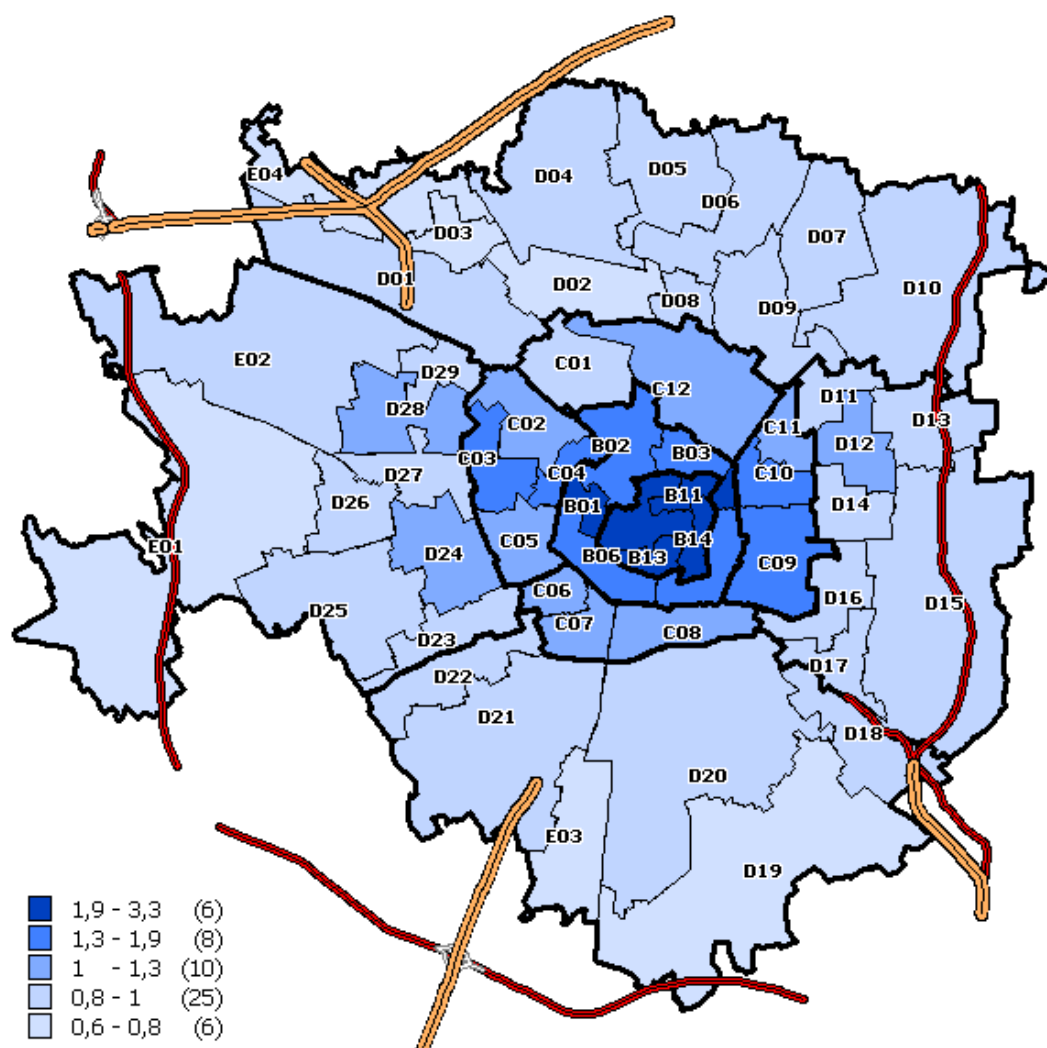


Figura 12: Mappa dei differenziali nelle zone OMI I semestre 2010



Nelle tabelle che seguono si riporta per singola zona aggregata in macroarea urbana il dettaglio del NTN, delle quotazioni e relative variazioni.

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro storico

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| B11 | A1 Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila | 21 | 202,3% | 0,22% | 8.650 | 1,7% | 3,22 |
| B12 | A2 Brera, Duomo, Cordusio, Torino | 71 | 23,7% | 0,72% | 6.325 | 2,0% | 2,35 |
| B13 | A3 Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia | 81 | 97,8% | 0,83% | 5.167 | 2,8% | 1,92 |
| B14 | A4 Diaz, Fontana, Europa | 23 | -15,6% | 0,24% | 5.517 | 2,6% | 2,05 |
| Centro storico | | 196 | 48,0% | 2,01% | 6.118 | 2,2% | 2,28 |

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|---------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| B01 | Cadorna, Monti, Boccaccio | 39 | 8,9% | 0,40% | 5.050 | 0,6% | 1,88 |
| B02 | Castello, Melzi D'Eri, Sarpi | 285 | 28,4% | 2,92% | 4.175 | 0,6% | 1,55 |
| B03 | Turati, Moscova, Repubblica | 51 | 13,3% | 0,52% | 4.650 | 0,7% | 1,73 |
| B04 | Venezia, Majno, Monforte | 6 | -20,4% | 0,06% | 6.350 | 1,5% | 2,36 |
| B05 | Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana | 95 | 2,5% | 0,98% | 4.367 | 0,8% | 1,63 |
| B06 | Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta | 186 | 30,6% | 1,91% | 3.617 | 0,7% | 1,35 |
| Centro | | 661 | 21,4% | 6,78% | 4.223 | 0,7% | 1,57 |

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| C01 | Cenisio, Procaccini, Firenze | 212 | 4,4% | 2,18% | 2.288 | -2,7% | 0,85 |
| C12 | Stazione Centrale, Gioia, Zara | 558 | 0,8% | 5,73% | 3.194 | 2,7% | 1,19 |
| Semicentro Nord | | 770 | 1,8% | 7,91% | 2.956 | 1,5% | 1,10 |

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| C09 | Libia, XXII Marzo, Indipendenza | 473 | 26,9% | 4,86% | 3.594 | 0,3% | 1,34 |
| C10 | Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone | 191 | 28,4% | 1,96% | 3.475 | 0,4% | 1,29 |
| C11 | Abruzzi, Eustachi, Plinio | 223 | 42,0% | 2,29% | 3.058 | 0,5% | 1,14 |
| Semicentro Est | | 887 | 30,7% | 9,11% | 3.447 | 0,4% | 1,28 |

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| C06 | Solari, Napoli, Savona | 100 | 8,8% | 1,03% | 2.988 | 0,7% | 1,11 |
| C07 | Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo | 280 | 12,3% | 2,87% | 2.879 | 0,3% | 1,07 |
| C08 | Tabacchi, Sarfatti, Crema | 315 | -13,4% | 3,24% | 2.646 | 0,5% | 0,98 |
| Semicentro Sud | | 695 | -1,5% | 7,14% | 2.771 | 0,5% | 1,03 |

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|----------|---------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
|----------|---------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|

| | | | | | | | |
|-------------------------|----------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| C02 | Fiera, Giulio Cesare, Sempione | 184 | -0,4% | 1,89% | 3.325 | 2,0% | 1,24 |
| C03 | Amendola, Monte Rosa, Buonarroto | 153 | -10,3% | 1,57% | 3.561 | 2,2% | 1,33 |
| C04 | Pagano, Monti, Wagner | 45 | 8,4% | 0,46% | 4.150 | 0,3% | 1,54 |
| C05 | Piemonte, Washigton, Cimarosa | 221 | 6,0% | 2,26% | 3.244 | 1,7% | 1,21 |
| Semicentro Ovest | | 603 | -0,4% | 6,19% | 3.438 | 1,8% | 1,28 |

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| D01 | Musocco, Varesina, Certosa | 300 | -15,6% | 3,08% | 2.046 | -0,6% | 0,76 |
| D02 | Bovisa, Bausan, Imbonati | 256 | -15,3% | 2,63% | 1.963 | 0,0% | 0,73 |
| D03 | Largo Boccioni, Aldini, Lopez | 39 | 18,8% | 0,40% | 1.808 | 0,0% | 0,67 |
| D04 | Bovisasca, Affori, P. Rossi | 329 | -17,2% | 3,38% | 2.042 | -0,1% | 0,76 |
| D05 | Niguarda, Ornato | 81 | -5,9% | 0,83% | 2.108 | 1,8% | 0,78 |
| D06 | Fulvio Testi, Bicocca, Ca` Granda | 154 | -2,1% | 1,58% | 2.100 | 0,2% | 0,78 |
| D07 | Monza, Precotto, Gorla | 250 | -7,1% | 2,57% | 2.096 | 0,6% | 0,78 |
| D08 | Zara, Istria, Murat | 108 | -14,4% | 1,11% | 2.156 | 0,3% | 0,80 |
| D09 | Loreto, Turro, Padova | 416 | 28,1% | 4,27% | 2.242 | 0,0% | 0,83 |
| D10 | P.Lambro, Feltre, Udine | 497 | 45,9% | 5,11% | 2.242 | -1,5% | 0,83 |
| E04 | Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti | 54 | 2,0% | 0,56% | 1.672 | 0,6% | 0,62 |
| Periferia Nord | | 2.485 | 1,6% | 25,52% | 2.084 | -0,2% | 0,78 |

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|----------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| D11 | Aspromonte, Porpora, Teodosio | 246 | 29,3% | 2,53% | 2.292 | 0,7% | 0,85 |
| D12 | Leonardo Da Vinci, Gorini | 139 | -7,1% | 1,43% | 2.675 | 0,5% | 1,00 |
| D13 | Lambrate, Rubattino, Folli | 79 | 25,8% | 0,81% | 2.167 | 0,0% | 0,81 |
| D14 | Argonne, Viale Corsica | 229 | 27,9% | 2,35% | 2.514 | 1,1% | 0,94 |
| D15 | Forlanini, Mecenate, Rogoredo | 168 | -49,0% | 1,72% | 2.078 | 2,5% | 0,77 |
| D16 | Ortomercato, Molise, Piranesi | 102 | -9,8% | 1,05% | 2.333 | 0,5% | 0,87 |
| D17 | Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione | 121 | 53,2% | 1,24% | 2.121 | 0,6% | 0,79 |
| Periferia Est | | 1.083 | -1,8% | 11,12% | 2.326 | 1,0% | 0,87 |

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|----------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| D18 | Omero, Gabriele Rosa, Brenta | 57 | -6,5% | 0,58% | 2.175 | 0,0% | 0,81 |
| D19 | Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti | 14 | 97,6% | 0,14% | 1.858 | 0,0% | 0,69 |
| D20 | Montegani, Cermentate, | 495 | -6,4% | 5,08% | 2.133 | 0,8% | 0,79 |

| | | | | | | | |
|----------------------|---|------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| | Vigentino | | | | | | |
| D21 | Barona, Famagosta, Faenza | 179 | 6,5% | 1,84% | 2.233 | 0,0% | 0,83 |
| D22 | San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico II Moro | 144 | 72,6% | 1,48% | 2.133 | 0,0% | 0,79 |
| E03 | Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio | 59 | 19,4% | 0,60% | 1.750 | 0,0% | 0,65 |
| Periferia Sud | | 947 | 5,5% | 9,73% | 2.115 | 0,4% | 0,79 |

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale |
|------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| D23 | Giambellino, Tirana, Frattini | 272 | 61,7% | 2,79% | 2.275 | 0,0% | 0,85 |
| D24 | Siena, Tripoli, Brasilia | 284 | 10,9% | 2,91% | 2.617 | 0,0% | 0,97 |
| D25 | Lorenteggio, Inganni, Bisceglie | 132 | -36,8% | 1,35% | 2.229 | 0,4% | 0,83 |
| D26 | Novara, San Carlo, Amati | 51 | -27,2% | 0,53% | 2.100 | -1,0% | 0,78 |
| D27 | Segesta, Capecelatro, Aretusa | 219 | 33,2% | 2,25% | 2.375 | 0,7% | 0,88 |
| D28 | Ippodromo, Caprilli, Monte Stella | 58 | 0,6% | 0,59% | 2.942 | 0,2% | 1,09 |
| D29 | Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno | 13 | -37,3% | 0,14% | 2.283 | 0,0% | 0,85 |
| E01 | Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino | 236 | 8,0% | 2,43% | 1.911 | 0,4% | 0,71 |
| E02 | Gallaratese, Lampugnano, Figino | 143 | -0,3% | 1,47% | 2.029 | 0,4% | 0,76 |
| Periferia Ovest | | 1.408 | 7,6% | 14,46% | 2.277 | 0,2% | 0,85 |

Nei grafici a barre (Figura 13, Figura 14 e Figura 15) si rappresentano per le macroaree centro storico e l'insieme delle macroaree del semicentro e della periferia la distribuzione delle compravendite del semestre e dello stock per classi di dimensione delle abitazioni. Risulta evidente in tutti i casi una preferenza per le abitazioni di taglio piccolo. Nella macroarea del centro storico gli scambi riguardano per il 28% abitazioni di dimensione piccola a fronte di uno stock del 22% circa. Situazione analoga nel semicentro dove il 26% circa degli scambi coinvolge abitazioni di taglio piccolo che rappresentano il 22% dello stock e infine nell'area della periferia dove a fronte di uno stock del 33% le abitazioni piccole coinvolgono il 38% degli scambi.

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico

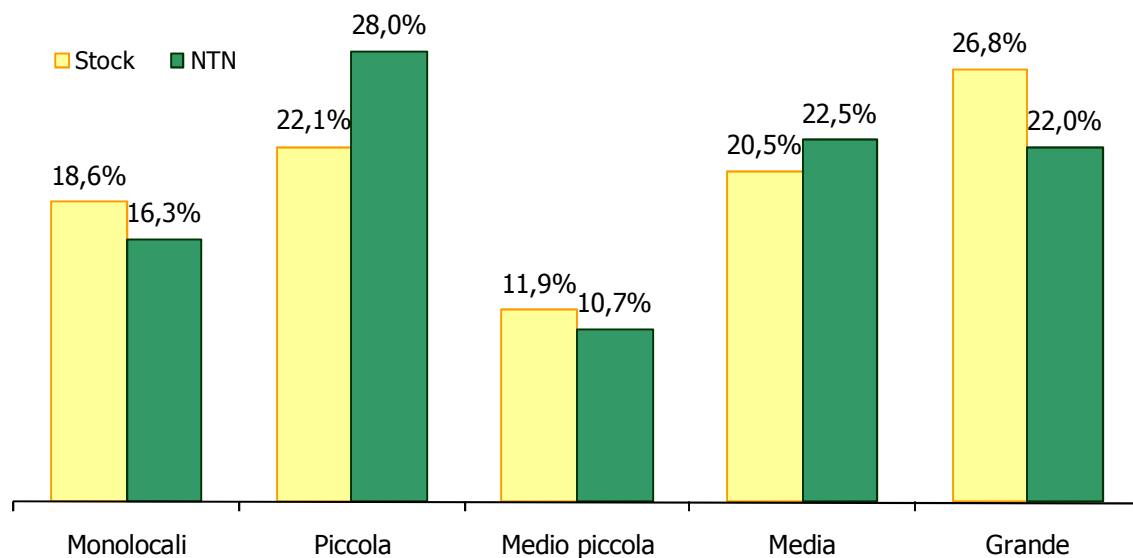


Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro

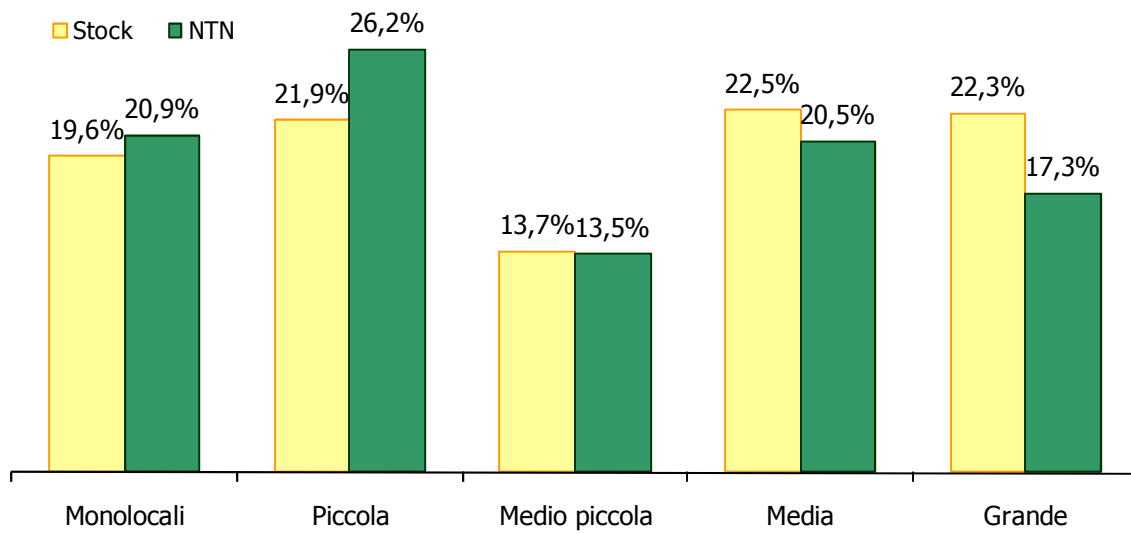
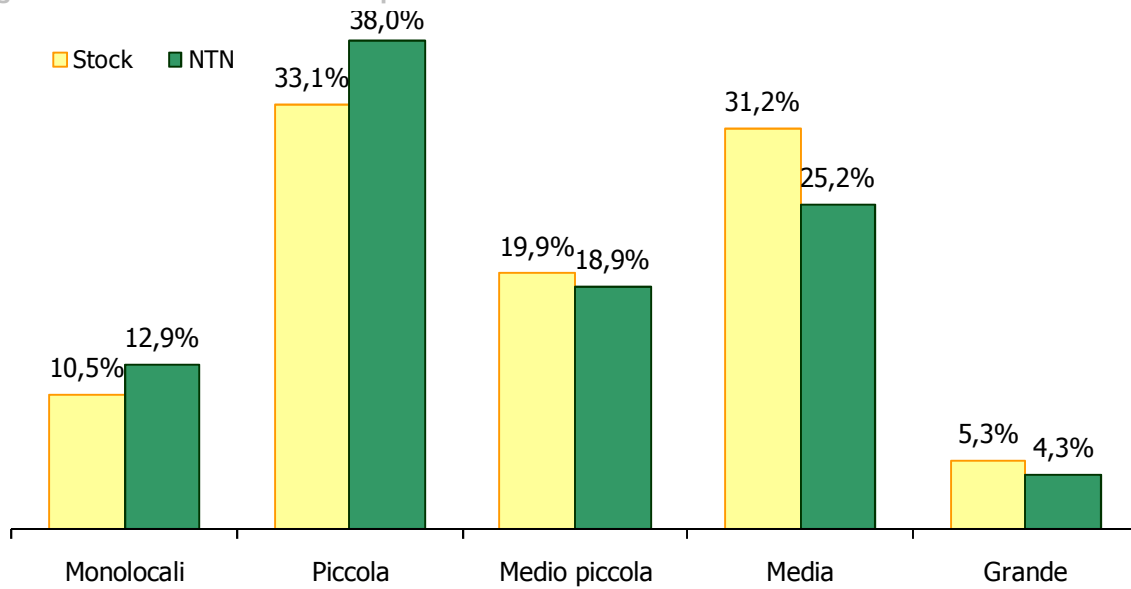


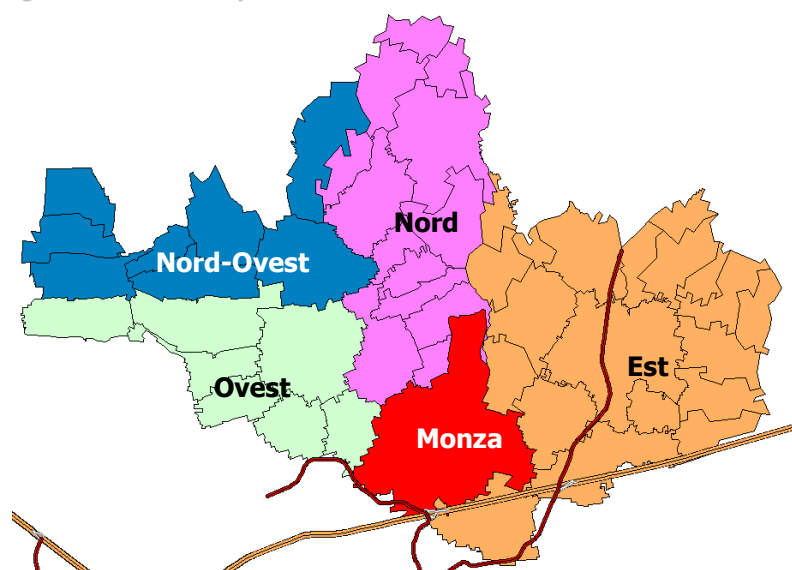
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia



Mercato provinciale – Monza e Brianza

Per le analisi svolte in questo paragrafo, i comuni della provincia sono stati raggruppati in 4 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Monza che da sola rappresenta il 13,2% del mercato provinciale (Figura 18). Il numero di transazioni normalizzato pari a 5.094 fa registrare un calo del -1,5% rispetto al primo semestre 2009. Risulta in forte crescita la macroarea Ovest Monza (+17,2%), stabili Monza città (+0,8%) e Est Monza (+2,2%), in forte contrazione Nord Monza (-17,7%) e Nord-Ovest Monza (-9,7%).

Figura 16: Macroaree provinciali Milano



La quotazione media della provincia di Monza per il primo semestre 2010 è pari a 1.593 €/m², in leggera contrazione rispetto al secondo semestre 2009 (-0,6%). Le quotazioni massime si riscontrano a Monza (2.311 €/m²), mentre il minimo si riscontra nella macroarea Ovest Monza (1.443 €/m²). Tutte le quotazioni sono in leggera flessione con valori compresi tra il -1,0% di Nord Monza e il -0,4% di Est Monza e Nord-Ovest Monza.

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004) |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|---|
| Est Monza | 1.367 | 2,2% | 26,83% | 1.466 | -0,4% | 113,1 |
| Monza città | 671 | 0,8% | 13,16% | 2.311 | -0,5% | 122,8 |
| Nord Monza | 893 | -17,7% | 17,53% | 1.481 | -1,0% | 119,4 |
| Nord-Ovest Monza | 924 | -9,7% | 18,14% | 1.461 | -0,4% | 114,3 |
| Ovest Monza | 1.240 | 17,2% | 24,34% | 1.443 | -0,7% | 112,1 |
| Monza e Brianza | 5.094 | -1,5% | 100,00% | 1.593 | -0,6% | 116,2 |

Figura 17: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e non capoluogo

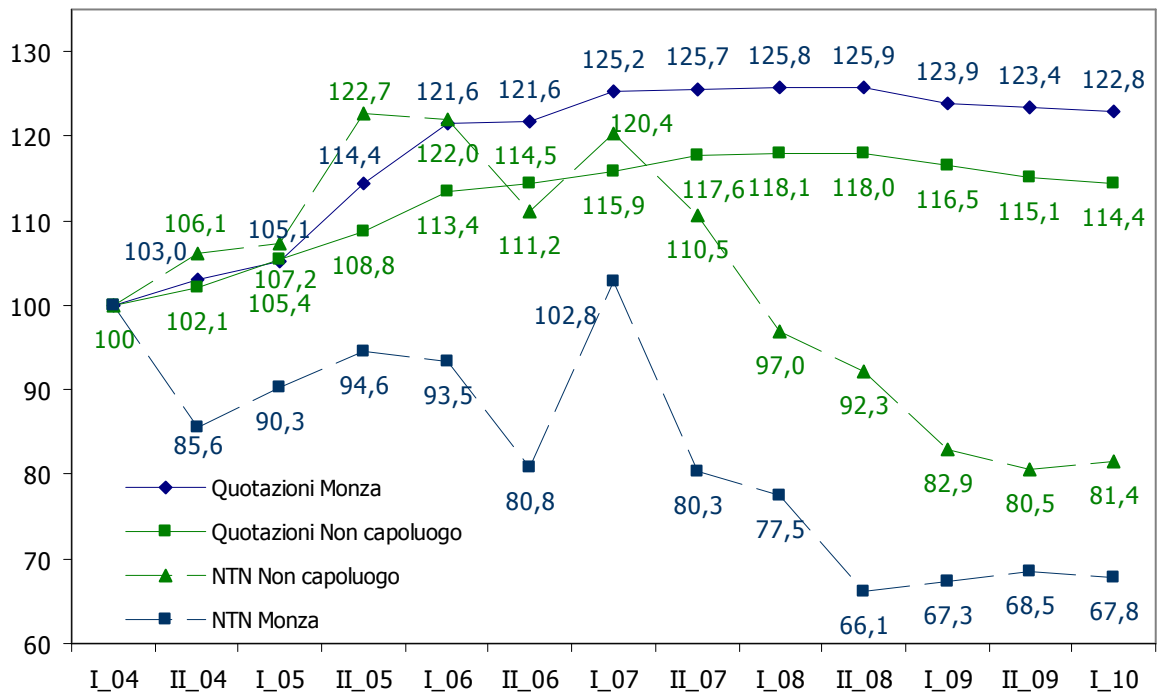


Figura 18: Distribuzione NTN I semestre 2010 per macroaree provinciali

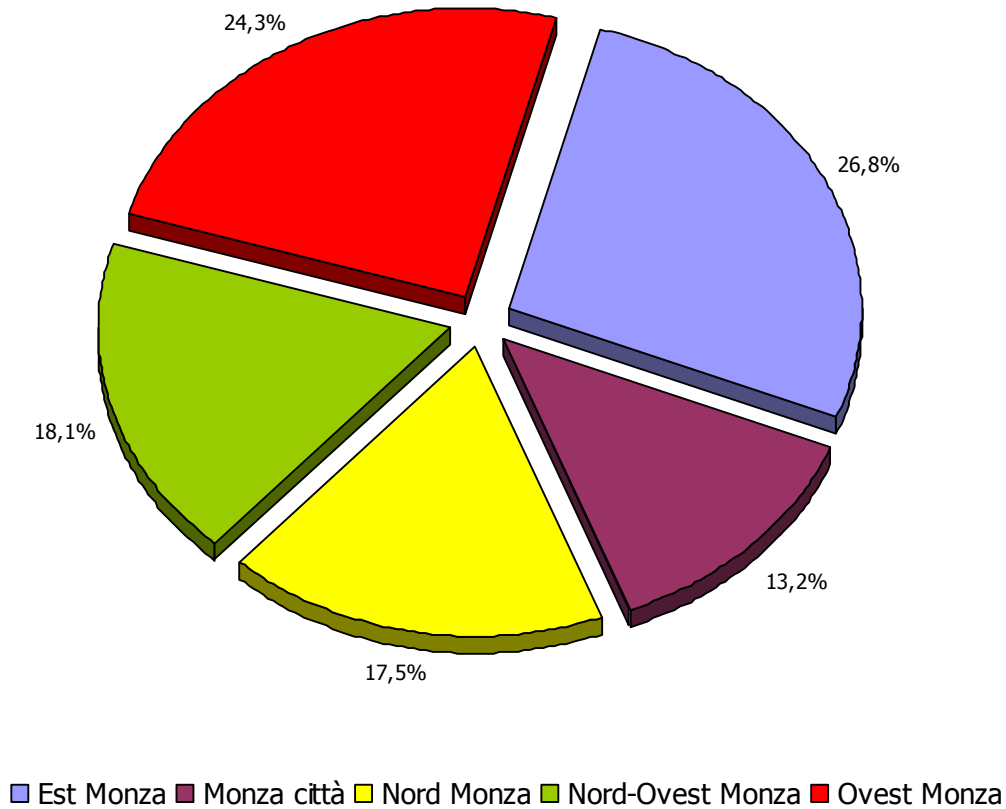


Figura 19: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2010

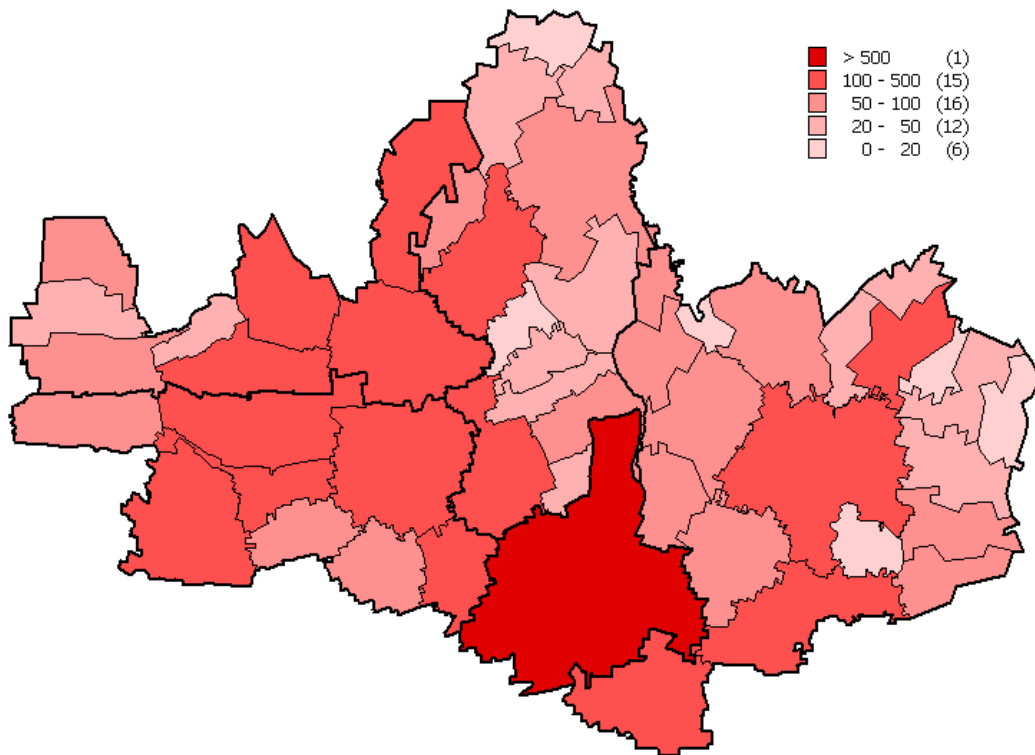


Figura 20: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

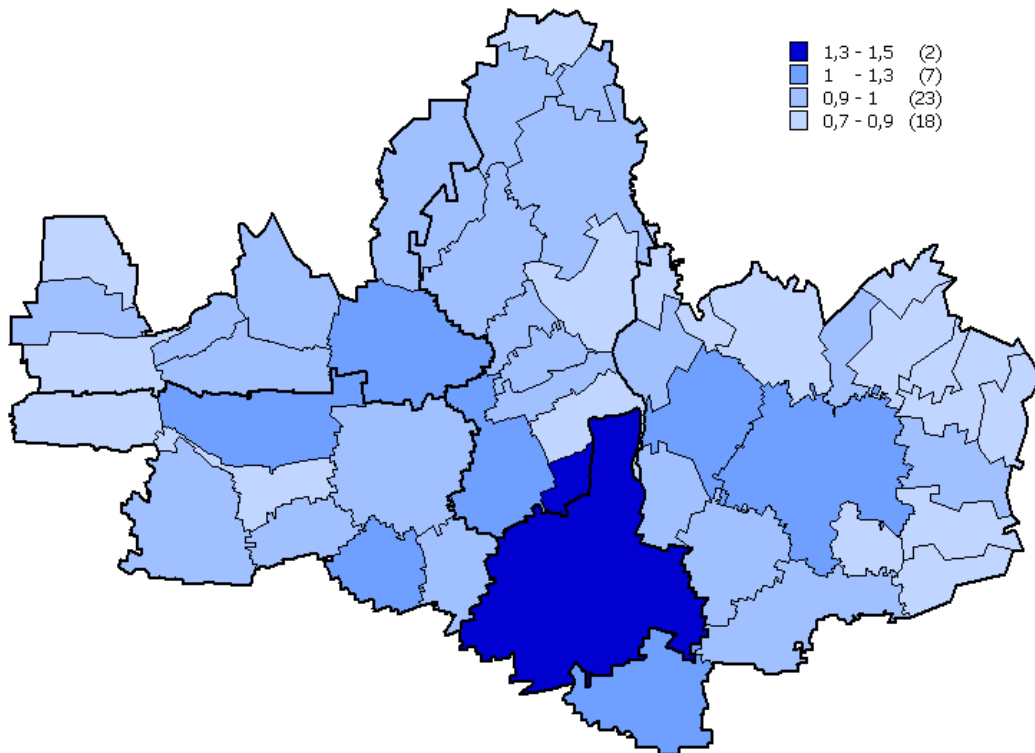


Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|---------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Agrate Brianza | 124 | 40,6% | 2,43% | 1.413 | -0,5% | 0,89 |
| Aicurzio | 17 | 34,9% | 0,34% | 1.342 | -0,2% | 0,84 |
| Arcore | 97 | -19,1% | 1,91% | 1.518 | 0,0% | 0,95 |
| Bellusco | 44 | -20,1% | 0,87% | 1.474 | 0,0% | 0,93 |
| Bernareggio | 104 | -21,8% | 2,04% | 1.344 | -1,8% | 0,84 |
| Brugherio | 244 | 34,1% | 4,79% | 1.575 | -0,1% | 0,99 |
| Burago di Molgora | 12 | -22,6% | 0,24% | 1.336 | -0,2% | 0,84 |
| Camparada | 5 | -50,0% | 0,10% | 1.268 | 0,0% | 0,80 |
| Carnate | 31 | -1,6% | 0,60% | 1.412 | -0,2% | 0,89 |
| Cavenago di Brianza | 70 | 49,8% | 1,37% | 1.299 | -0,2% | 0,82 |
| Concorezzo | 86 | 11,2% | 1,69% | 1.434 | -0,2% | 0,90 |
| Correzzana | 55 | 159,8% | 1,08% | 1.221 | 0,0% | 0,77 |
| Lesmo | 67 | -25,7% | 1,32% | 1.429 | -0,2% | 0,90 |
| Mezzago | 12 | -43,8% | 0,24% | 1.288 | 0,0% | 0,81 |
| Ornago | 63 | 37,4% | 1,24% | 1.245 | 0,0% | 0,78 |
| Ronco Briantino | 20 | 30,0% | 0,38% | 1.291 | -0,2% | 0,81 |
| Sulbiate | 31 | 0,7% | 0,60% | 1.286 | 0,0% | 0,81 |
| Usmate Velate | 73 | 2,1% | 1,42% | 1.217 | -0,2% | 0,76 |
| Villasanta | 92 | -19,7% | 1,80% | 1.424 | -1,5% | 0,89 |
| Vimercate | 121 | -22,3% | 2,38% | 1.769 | -0,5% | 1,11 |
| Est Monza | 1.367 | 2,2% | 26,83% | 1.466 | -0,4% | 0,92 |

Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Monza

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Albate | 18 | -8,5% | 0,35% | 1.433 | -0,3% | 0,90 |
| Besana In Brianza | 98 | -16,4% | 1,92% | 1.428 | -0,1% | 0,90 |
| Biassono | 58 | -24,4% | 1,14% | 1.352 | -0,3% | 0,85 |
| Briosco | 29 | -41,8% | 0,57% | 1.451 | 0,0% | 0,91 |
| Carate Brianza | 105 | -4,2% | 2,07% | 1.460 | -0,3% | 0,92 |
| Lissone | 354 | -14,9% | 6,95% | 1.535 | -2,3% | 0,96 |
| Macherio | 29 | -40,9% | 0,56% | 1.453 | 0,0% | 0,91 |
| Renate | 22 | -58,7% | 0,42% | 1.371 | 0,0% | 0,86 |
| Sovico | 44 | 28,3% | 0,86% | 1.461 | -0,6% | 0,92 |
| Triuggio | 46 | -0,6% | 0,89% | 1.303 | 0,0% | 0,82 |
| Vedano al Lambro | 21 | -36,7% | 0,41% | 2.079 | -2,3% | 1,31 |
| Veduggio con Colzano | 18 | 2,9% | 0,34% | 1.240 | 0,0% | 0,78 |
| Verano Brianza | 53 | -19,2% | 1,04% | 1.427 | -0,2% | 0,90 |
| Nord Monza | 893 | -17,7% | 17,53% | 1.481 | -1,0% | 0,93 |

Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord-Ovest Monza

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Barlassina | 41 | -38,4% | 0,80% | 1.443 | -0,3% | 0,91 |
| Cogliate | 65 | -0,6% | 1,27% | 1.301 | -0,6% | 0,82 |
| Giussano | 161 | -2,9% | 3,17% | 1.435 | -1,4% | 0,90 |
| Lazzone | 56 | 12,3% | 1,09% | 1.194 | 0,0% | 0,75 |
| Meda | 105 | -13,7% | 2,06% | 1.472 | -0,1% | 0,92 |
| Misinto | 29 | -20,9% | 0,57% | 1.378 | -0,6% | 0,87 |
| Seregno | 304 | 0,6% | 5,97% | 1.546 | -0,4% | 0,97 |
| Seveso | 163 | -24,3% | 3,21% | 1.471 | 0,3% | 0,92 |
| Nord-Ovest Monza | 924 | -9,7% | 18,14% | 1.461 | -0,4% | 0,92 |

Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza

| Comune | NTN I sem 2010 | Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009 | Quota % NTN provincia | Quotazione I sem 2010 €/mq | Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009 | Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia |
|--------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Bovisio Masciago | 115 | 30,1% | 2,26% | 1.322 | 0,0% | 0,83 |
| Ceriano Laghetto | 50 | 16,3% | 0,97% | 1.255 | -0,4% | 0,79 |
| Cesano Maderno | 337 | 102,0% | 6,62% | 1.517 | -1,0% | 0,95 |
| Desio | 295 | -0,9% | 5,78% | 1.414 | -1,9% | 0,89 |
| Limbiate | 203 | 9,3% | 3,98% | 1.473 | 0,0% | 0,92 |
| Muggio` | 105 | -15,6% | 2,05% | 1.358 | -0,1% | 0,85 |
| Nova Milanese | 84 | -1,9% | 1,65% | 1.601 | 0,0% | 1,01 |
| Varedo | 52 | -23,2% | 1,02% | 1.379 | -0,3% | 0,87 |
| Ovest Monza | 1.240 | 17,2% | 24,34% | 1.443 | -0,7% | 0,91 |

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

| | Categoria catastale | Descrizione |
|-----------------------------|----------------------------|---|
| Settore residenziale | A1 | Abitazione di tipo signorile |
| | A2 | Abitazioni di tipo civile |
| | A3 | Abitazioni di tipo economico |
| | A4 | Abitazioni di tipo popolare |
| | A5 | Abitazioni di tipo ultrapopolare |
| | A6 | Abitazioni di tipo rurale |
| | A7 | Abitazione in villino |
| | A8 | Abitazione in villa |
| | A9 | Castelli, palazzi di pregio artistici o storici |
| | A11 | Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. |

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

| | |
|--|------------------------------|
| Monocalci | Fino a 2,5 vani catastali |
| Piccola | Tra 2,5 e 4 vani catastali |
| Medio piccola | Tra 4 e 5,5 vani catastali |
| Media | Tra 5,5 e 7 vani catastali |
| Grande | Maggiore di 7 vani catastali |
| Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione. | |

Glossario

NTN:

n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).

| | |
|--|--|
| Stock di unità immobiliari: | n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale. |
| IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): | rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo. |
| Quotazione media comunale: | La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. |
| Quotazione media pesata: | Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale. |
| Differenziale valore medio: | Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore. |

Indice delle tabelle

| | |
|---|----|
| Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province..... | 4 |
| Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi | 4 |
| Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali..... | 7 |
| Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino | 10 |
| Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese | 11 |
| Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord | 12 |
| Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Direttrice Est..... | 12 |
| Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano | 13 |
| Tabella 9: NTN e variazioni - principali capoluoghi..... | 15 |
| Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano | 16 |
| Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro storico | 18 |
| Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro..... | 19 |
| Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord | 19 |
| Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est | 19 |
| Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud | 19 |
| Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest..... | 19 |
| Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord | 20 |
| Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est..... | 20 |
| Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud..... | 20 |
| Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest..... | 21 |
| Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali | 23 |
| Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza..... | 26 |
| Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Monza | 26 |
| Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord-Ovest Monza..... | 27 |
| Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza..... | 27 |

Indice delle figure

| | |
|--|----|
| Figura 1: La Lombardia, le sue province ed i suoi capoluoghi..... | 3 |
| Figura 2: Distribuzione NTN I semestre 2010 per provincia..... | 5 |
| Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN - capoluoghi e non capoluoghi..... | 6 |
| Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 quotazioni medie - capoluoghi e non capoluoghi | 6 |
| Figura 5: Macroaree provinciali Milano..... | 7 |
| Figura 6: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e non capoluogo | 8 |
| Figura 7: Distribuzione NTN I semestre 2010 per macroaree provinciali..... | 8 |
| Figura 8: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2010 | 9 |
| Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale..... | 10 |
| Figura 10: Mappa delle macroaree urbane di Milano..... | 15 |
| Figura 11: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2010 | 17 |
| Figura 12: Mappa dei differenziali nelle zone OMI I semestre 2010 | 18 |
| Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico..... | 21 |
| Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro..... | 22 |
| Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia | 22 |
| Figura 16: Macroaree provinciali Milano..... | 23 |
| Figura 17: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e non capoluogo | 24 |
| Figura 18: Distribuzione NTN I semestre 2010 per macroaree provinciali..... | 24 |
| Figura 19: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2010..... | 25 |
| Figura 20: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale..... | 25 |