

# 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.

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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, +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

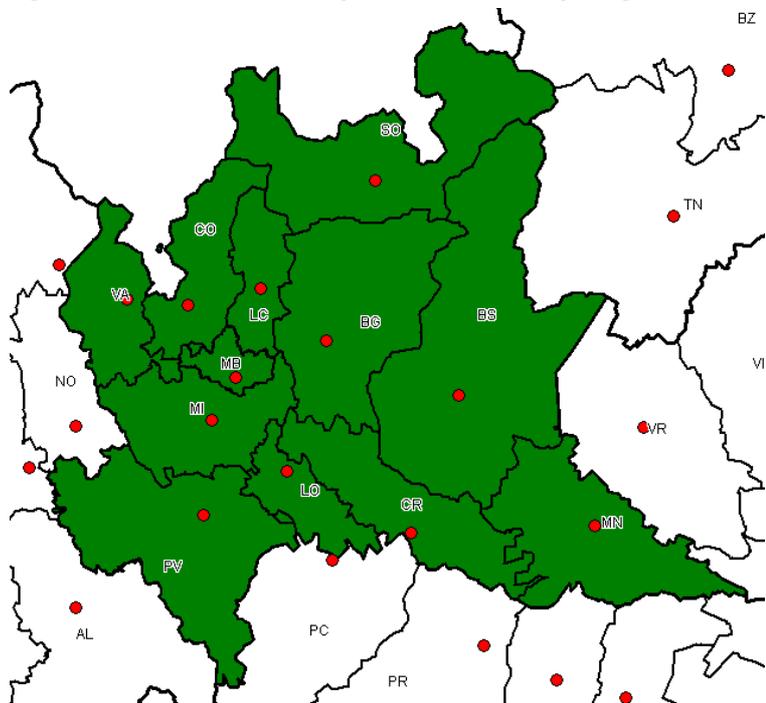


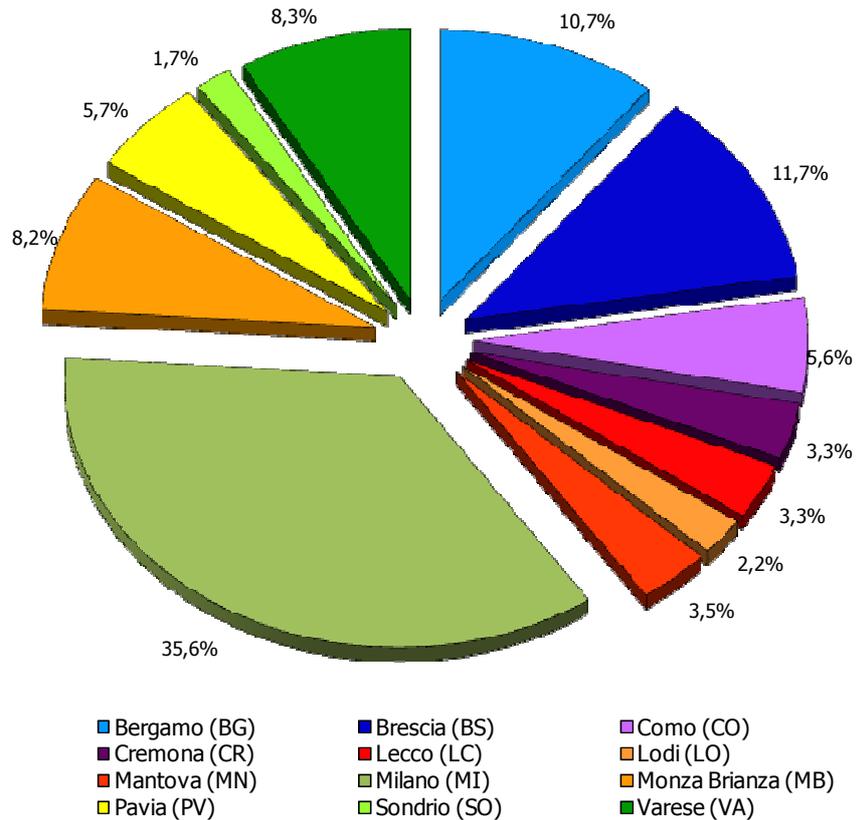
Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province

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
<b>Milano (MI)</b>	<b>22.066</b>	<b>2,4%</b>	<b>7,04%</b>	<b>2.202</b>	<b>0,4%</b>	<b>112,7</b>
<b>Monza Brianza (MB)</b>	<b>5.094</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1,63%</b>	<b>1.593</b>	<b>-0,6%</b>	<b>116,2</b>
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
<b>Lombardia</b>	<b>61.934</b>	<b>0,3%</b>	<b>19,77%</b>	<b>1.633</b>	<b>-0,5%</b>	<b>111,2</b>
<b>Italia</b>	<b>313.322</b>	<b>4,2%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.574</b>	<b>0,0%</b>	<b>128,7</b>

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)
<b>Bergamo</b>	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
<b>Milano</b>	<b>9.739</b>	<b>6,1%</b>	<b>9,93%</b>	<b>2.966</b>	<b>0,8%</b>	<b>110,0</b>
<b>Monza</b>	<b>671</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,40%</b>	<b>2.311</b>	<b>-0,5%</b>	<b>122,8</b>
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
<b>Lombardia</b>	<b>15.201</b>	<b>3,1%</b>	<b>15,49%</b>	<b>2.537</b>	<b>0,3%</b>	<b>109,9</b>
<b>Italia</b>	<b>98.114</b>	<b>8,3%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.273</b>	<b>-0,2%</b>	<b>129,3</b>

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

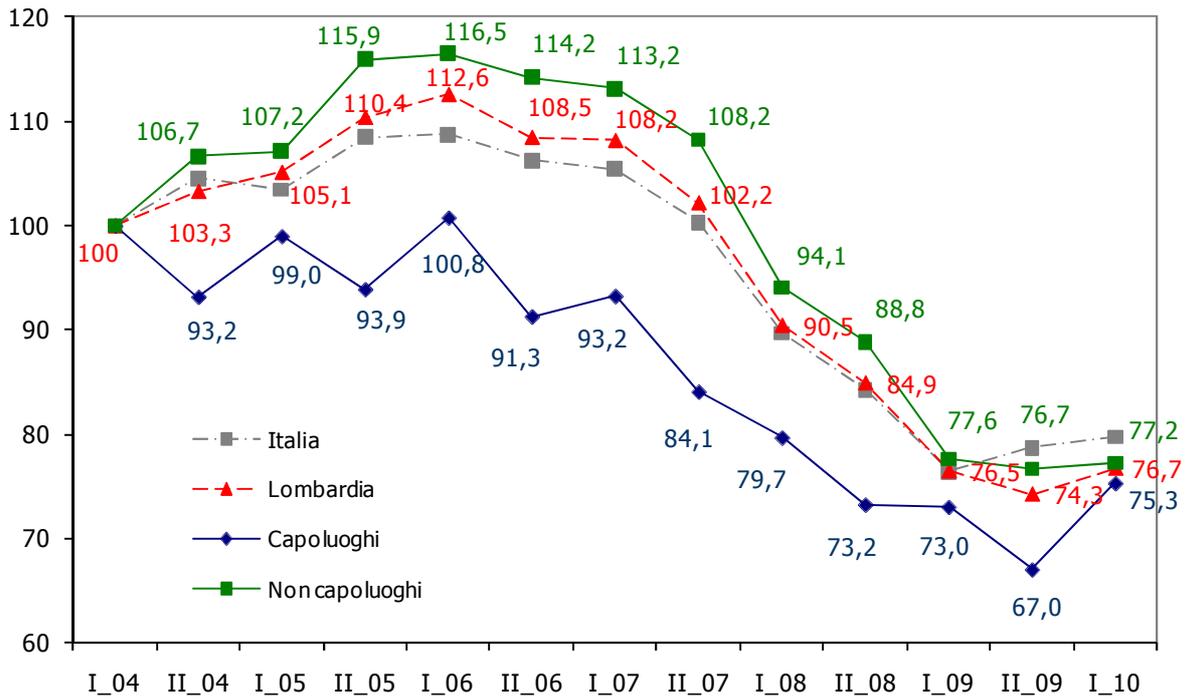
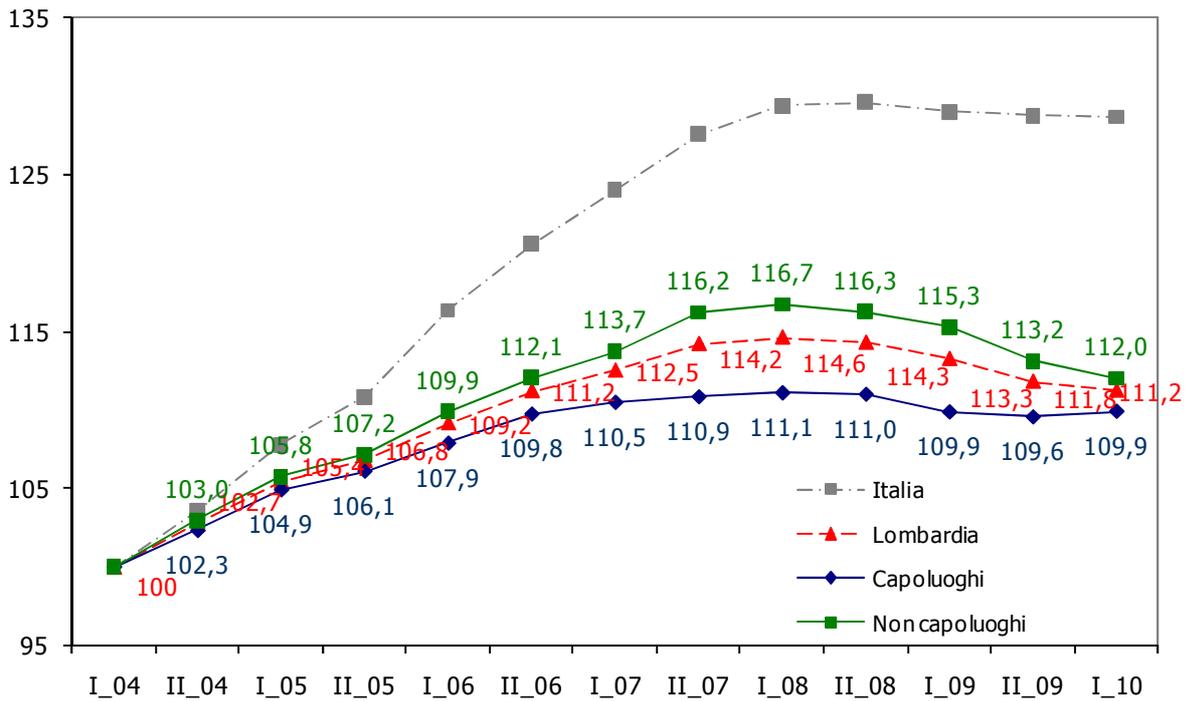


Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 quotazioni medie - capoluoghi e non capoluoghi



## 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 €/m<sup>2</sup>, sostanzialmente stabile rispetto al II semestre 2009 (+0,4%). Le quotazioni massime si riscontrano a Milano città (€/m<sup>2</sup> 2.966), mentre il minimo si riscontra nell'Alto Milanese (€/m<sup>2</sup> 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

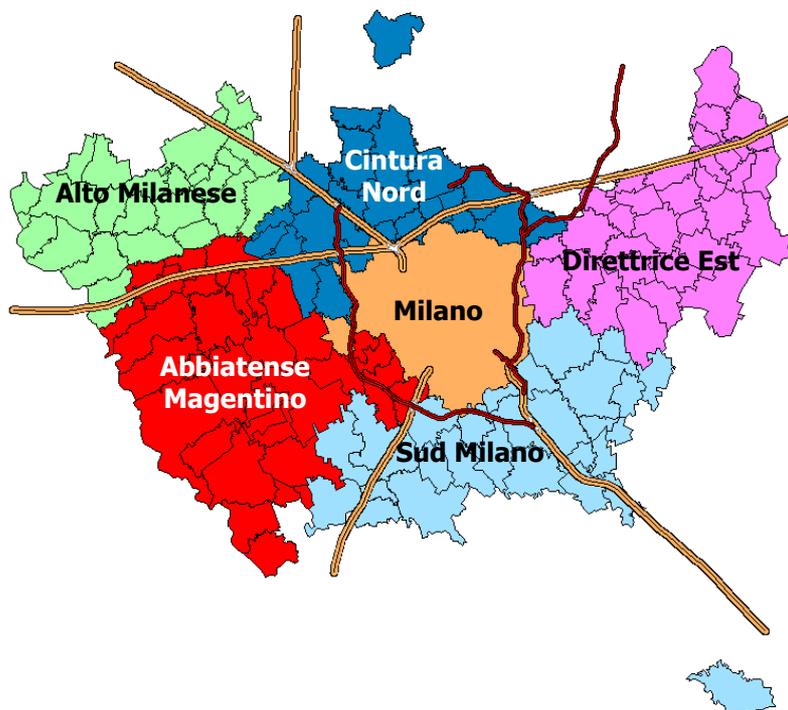


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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
<b>Provincia</b>	<b>22.066</b>	<b>2,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.202</b>	<b>0,4%</b>	<b>112,7</b>

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

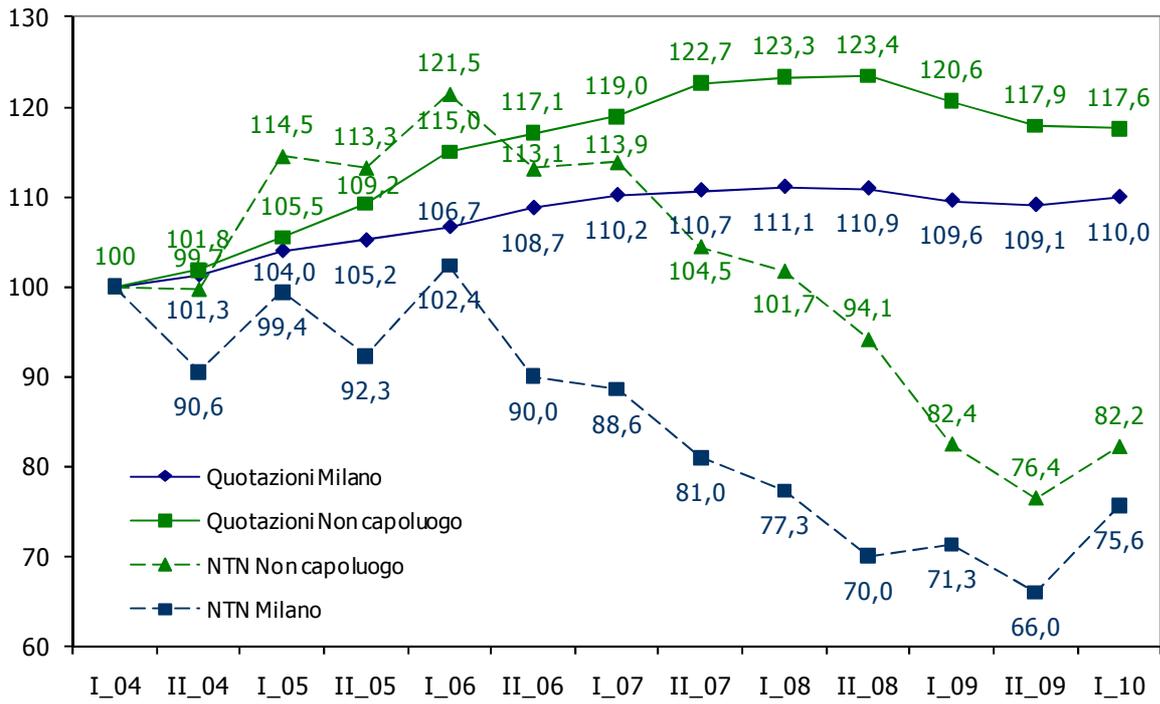


Figura 7: Distribuzione NTN I semestre 2010 per macroaree provinciali

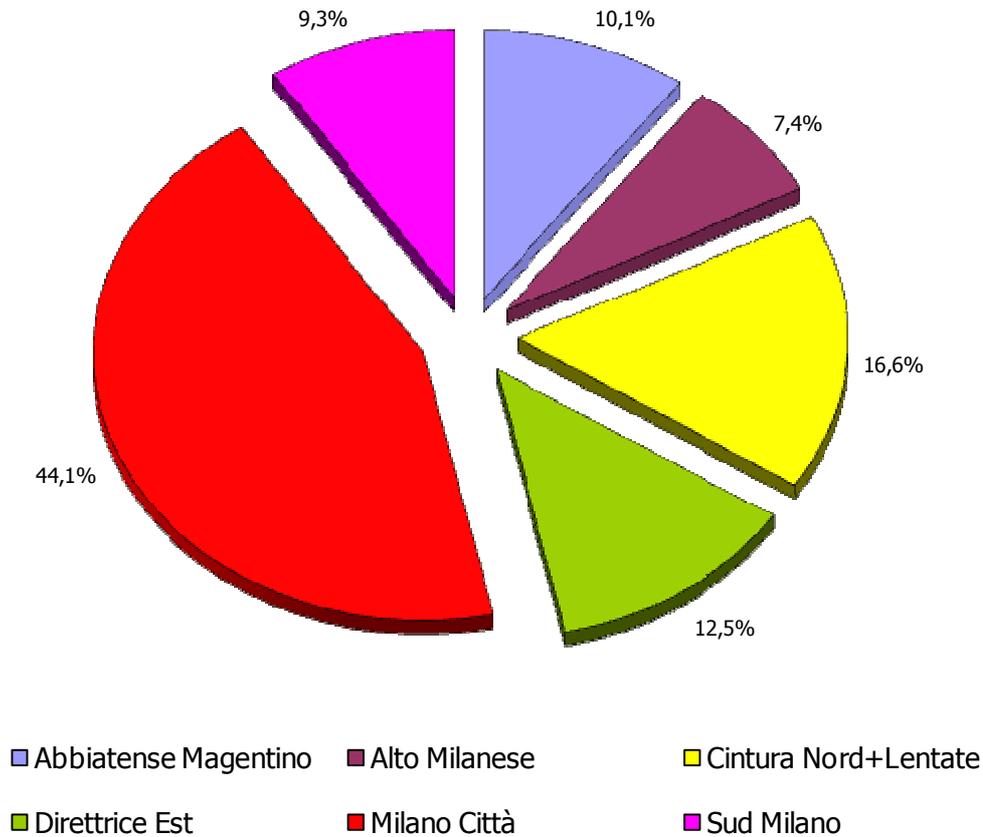


Figura 8: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2010

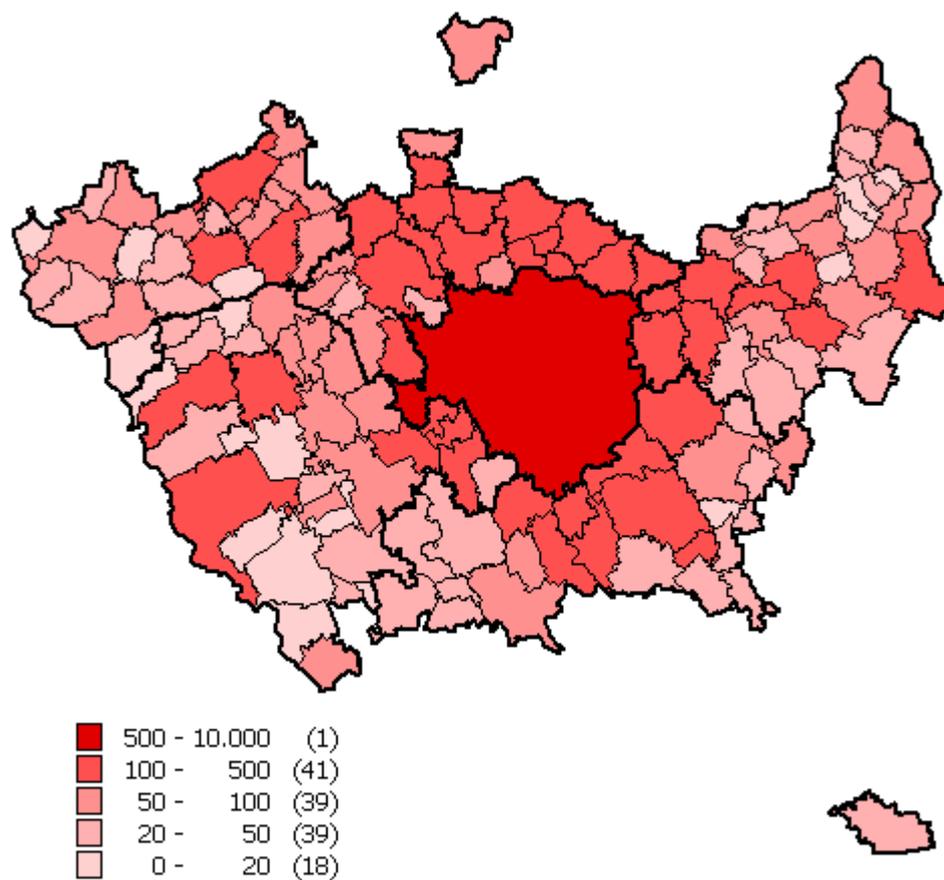
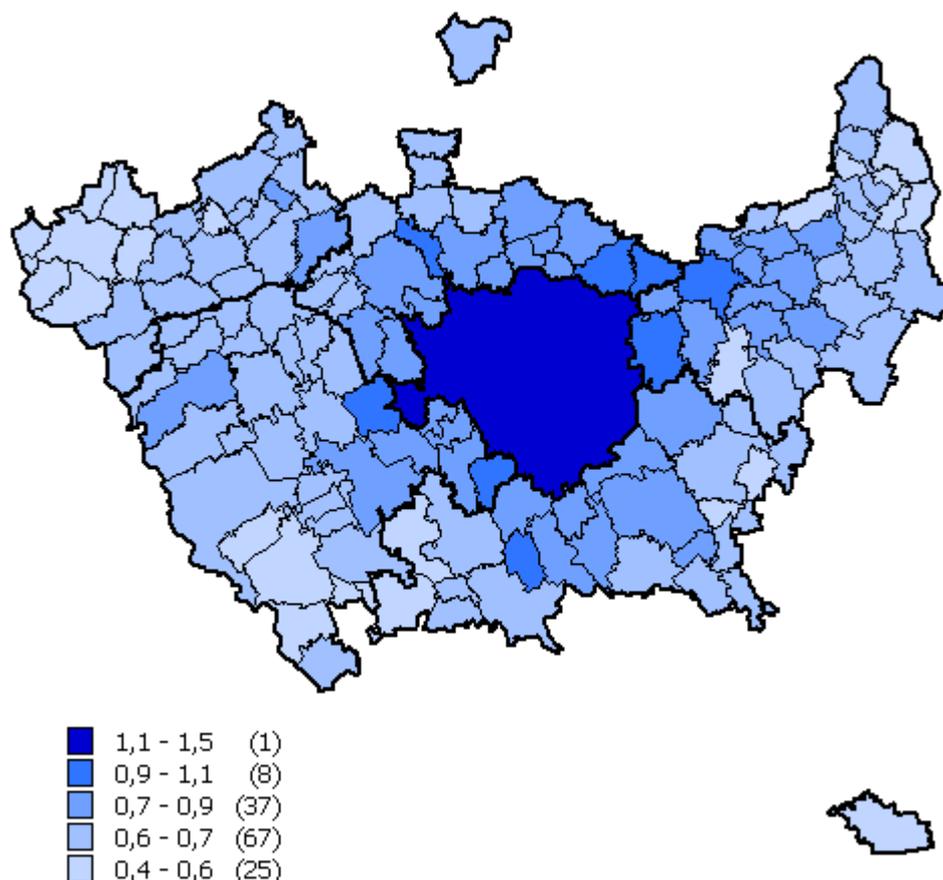


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



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
<b>Abbiatense Magentino</b>	<b>2.230</b>	<b>0,4%</b>	<b>10,11%</b>	<b>1.485</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,67</b>

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
<b>Alto Milanese</b>	<b>1.631</b>	<b>0,7%</b>	<b>7,39%</b>	<b>1.278</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,58</b>

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
<b>Cintura Nord</b>	<b>3.674</b>	<b>-4,5%</b>	<b>16,65%</b>	<b>1.672</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,76</b>

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
<b>Diretrice Est</b>	<b>2.751</b>	<b>-4,2%</b>	<b>12,47%</b>	<b>1.523</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,69</b>

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

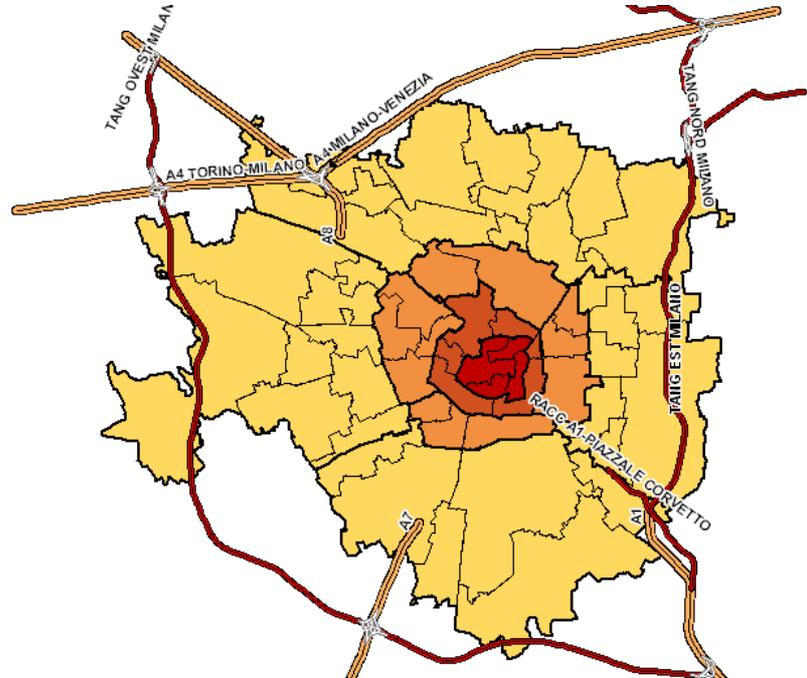
Peschiera Borromeo	129	-29,0%	0,58%	1.482	-0,1%	0,67
Pieve Emanuele	112	53,6%	0,51%	1.471	0,0%	0,67
Rozzano	198	4,2%	0,90%	1.706	2,4%	0,77
San Colombano al Lambro	40	-1,8%	0,18%	778	0,0%	0,35
San Donato Milanese	278	67,1%	1,26%	1.857	0,0%	0,84
San Giuliano Milanese	271	40,4%	1,23%	1.440	0,4%	0,65
San 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
<b>Sud Milano</b>	<b>2.042</b>	<b>12,8%</b>	<b>9,25%</b>	<b>1.502</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,68</b>

## 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%
<b>Milano</b>	<b>9.739</b>	<b>9,9%</b>	<b>6,1%</b>
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%
<b>Principali Capoluoghi</b>	<b>47.434</b>	<b>48,3%</b>	<b>10,0%</b>
<b>Italia</b>	<b>98.114</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,3%</b>

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 <sup>1</sup>	5	-	0,05%	-	-	-
<b>Milano</b>	<b>9.739</b>	<b>6,1%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.687<sup>2</sup></b>	<b>0,7%</b>	<b>1,00</b>

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 €/m<sup>2</sup>) rispetto alla media semplice utilizzata per i calcoli a livello provinciale (2.966 €/m<sup>2</sup>).

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

<sup>2</sup> 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

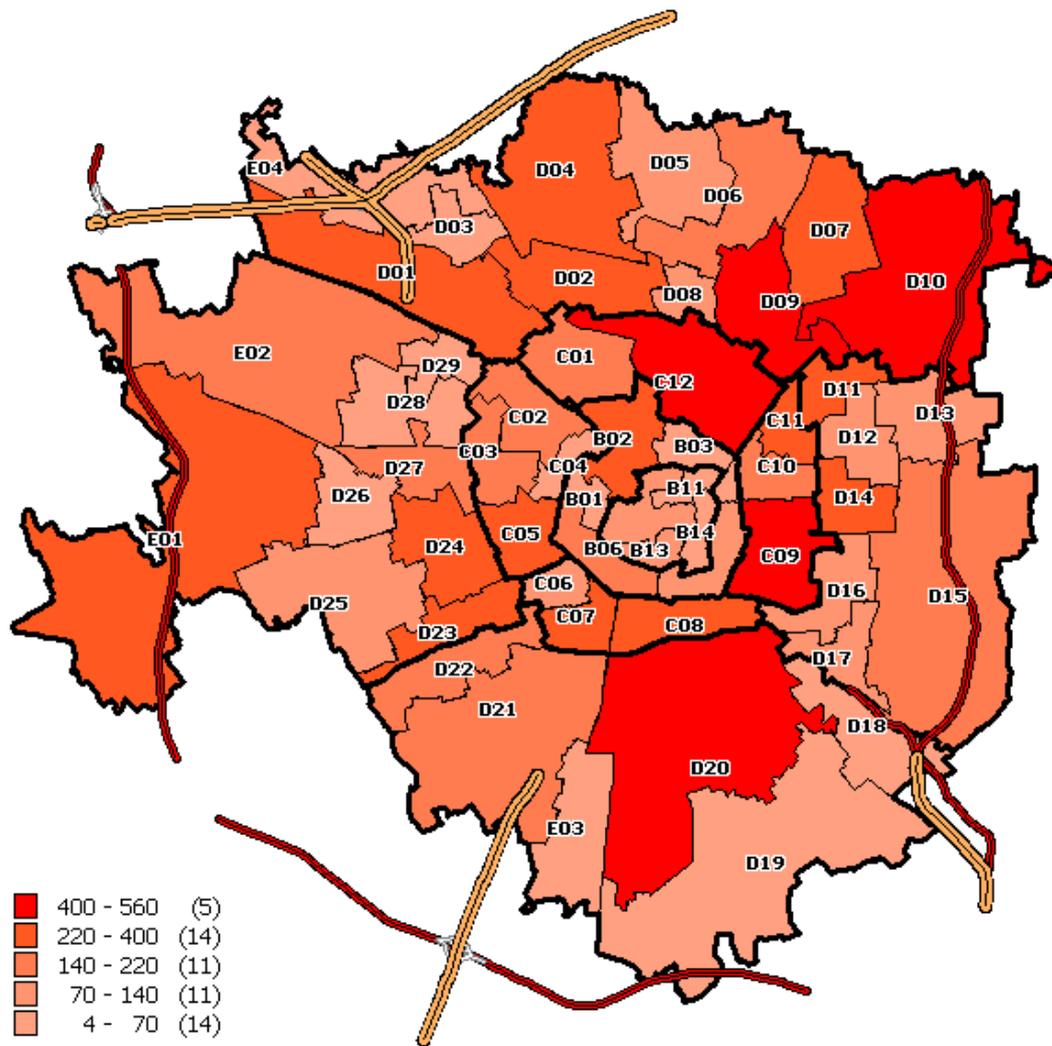
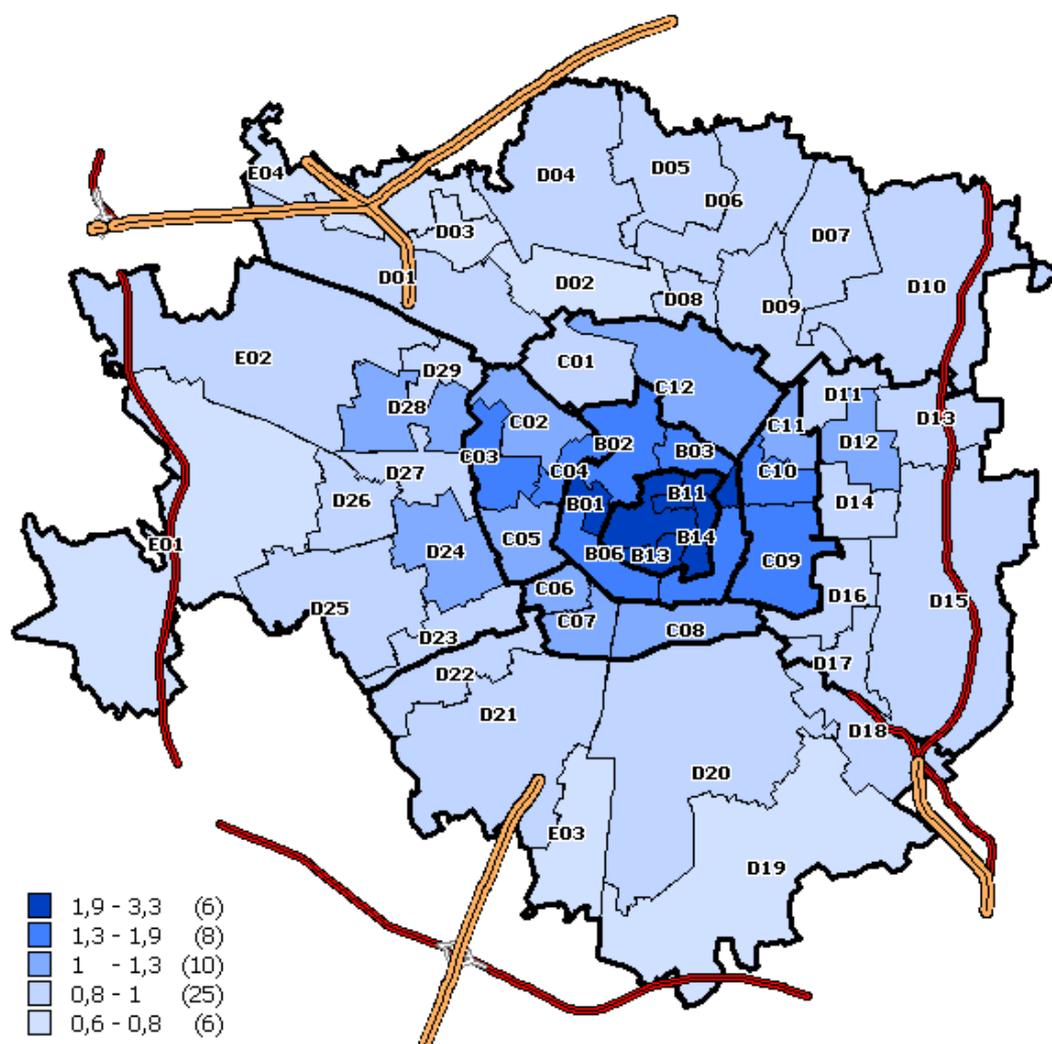


Figura 12: Mappa dei differenziali nelle zone OMI I semestre 2010



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
<b>Centro storico</b>		<b>196</b>	<b>48,0%</b>	<b>2,01%</b>	<b>6.118</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,28</b>

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
<b>Centro</b>		<b>661</b>	<b>21,4%</b>	<b>6,78%</b>	<b>4.223</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,57</b>

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
<b>Semicentro Nord</b>		<b>770</b>	<b>1,8%</b>	<b>7,91%</b>	<b>2.956</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,10</b>

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
<b>Semicentro Est</b>		<b>887</b>	<b>30,7%</b>	<b>9,11%</b>	<b>3.447</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,28</b>

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
<b>Semicentro Sud</b>		<b>695</b>	<b>-1,5%</b>	<b>7,14%</b>	<b>2.771</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,03</b>

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
<b>Semicentro Ovest</b>		<b>603</b>	<b>-0,4%</b>	<b>6,19%</b>	<b>3.438</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,28</b>

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
<b>Periferia Nord</b>		<b>2.485</b>	<b>1,6%</b>	<b>25,52%</b>	<b>2.084</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,78</b>

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
<b>Periferia Est</b>		<b>1.083</b>	<b>-1,8%</b>	<b>11,12%</b>	<b>2.326</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,87</b>

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
<b>Periferia Sud</b>		<b>947</b>	<b>5,5%</b>	<b>9,73%</b>	<b>2.115</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,79</b>

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
<b>Periferia Ovest</b>		<b>1.408</b>	<b>7,6%</b>	<b>14,46%</b>	<b>2.277</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,85</b>

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

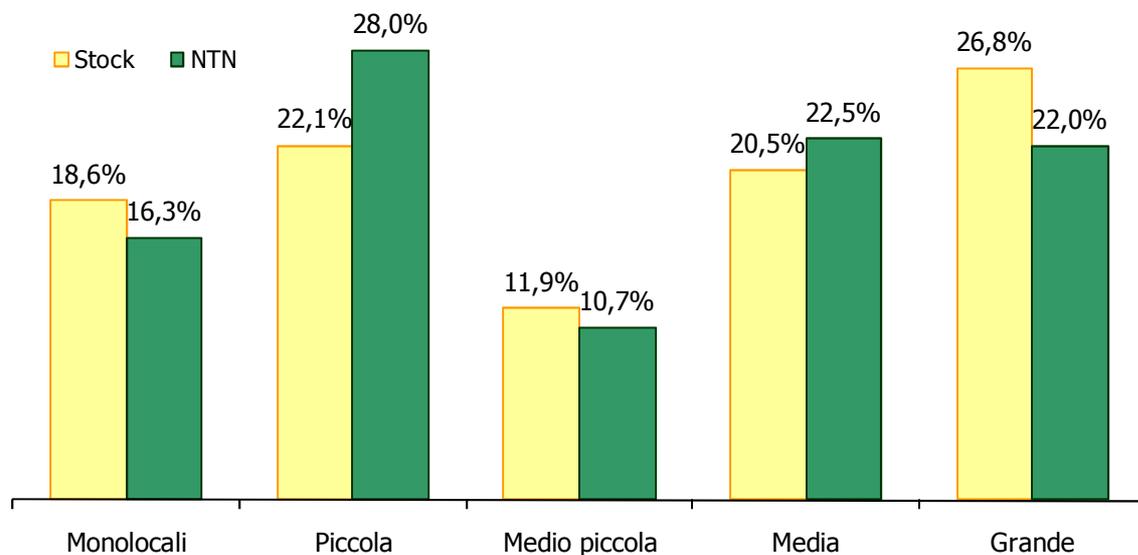


Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro

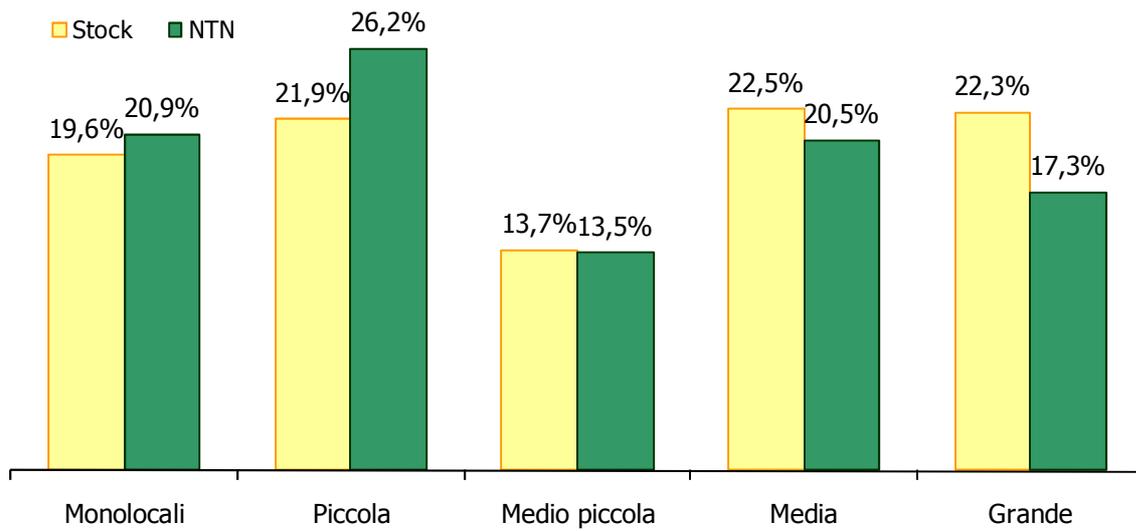
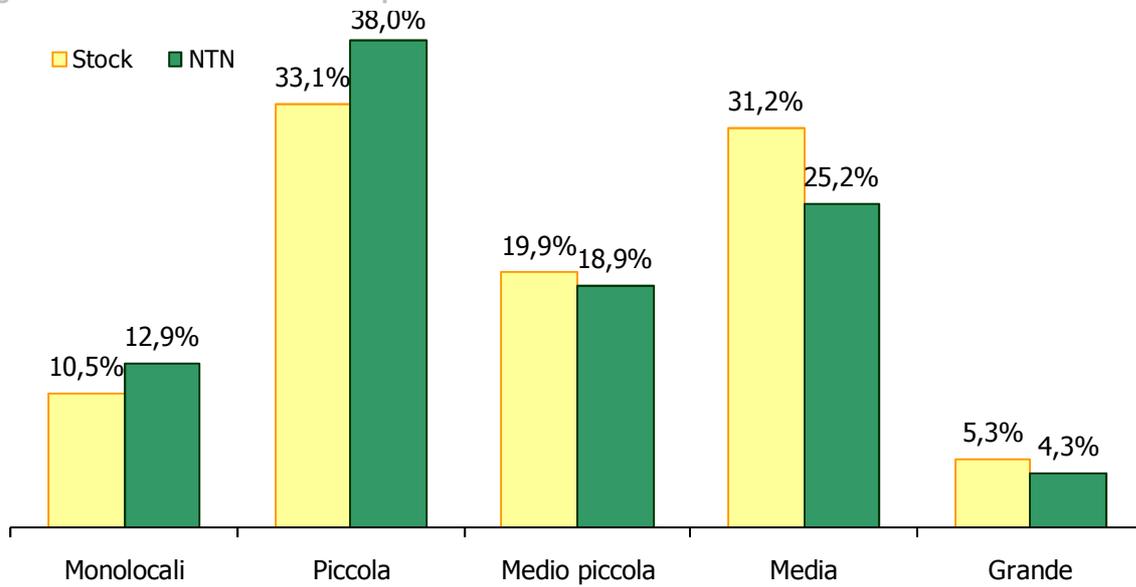


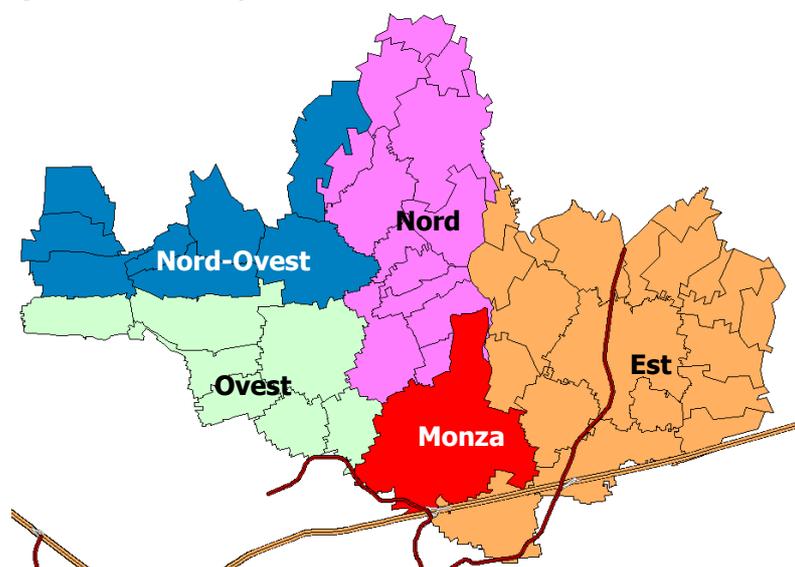
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia



## 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 €/m<sup>2</sup>, in leggera contrazione rispetto al secondo semestre 2009 (-0,6%). Le quotazioni massime si riscontrano a Monza (2.311 €/m<sup>2</sup>), mentre il minimo si riscontra nella macroarea Ovest Monza (1.443 €/m<sup>2</sup>). 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
<b>Monza e Brianza</b>	<b>5.094</b>	<b>-1,5%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.593</b>	<b>-0,6%</b>	<b>116,2</b>

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

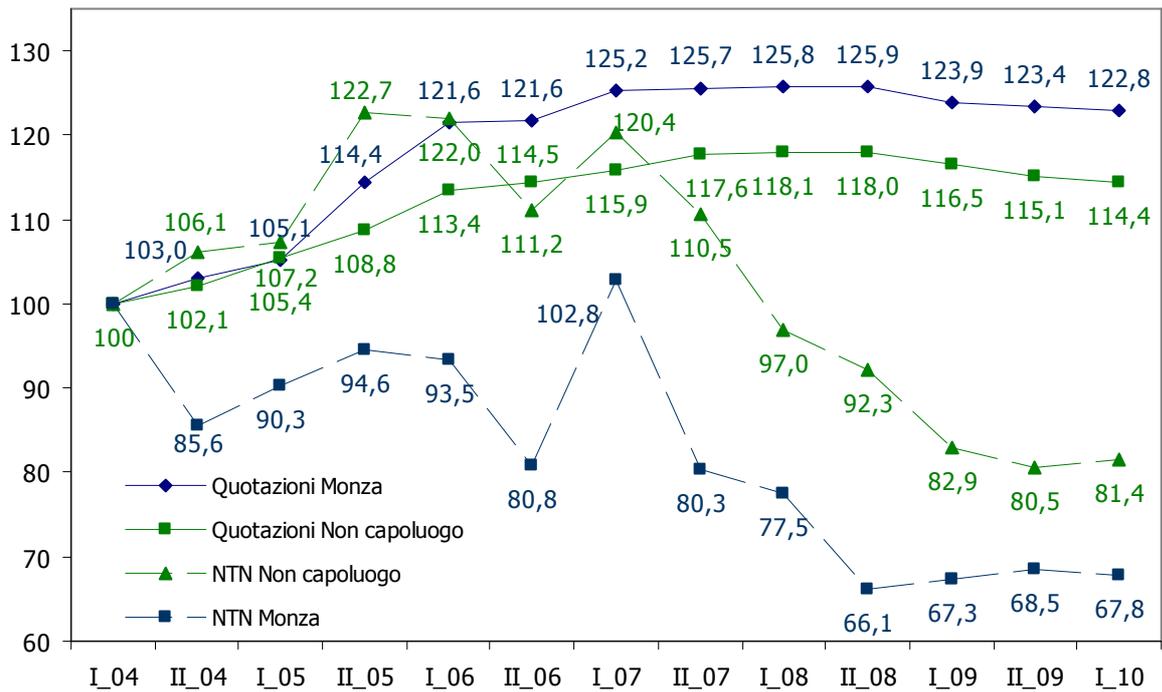


Figura 18: Distribuzione NTN I semestre 2010 per macroaree provinciali

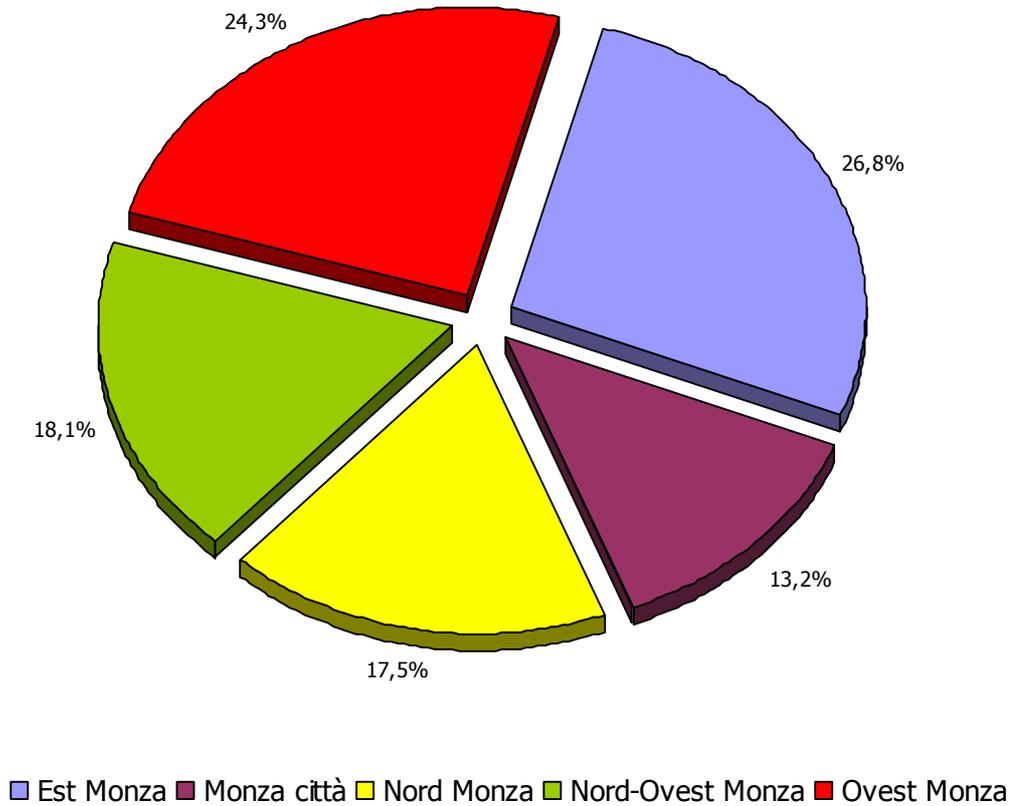


Figura 19: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2010

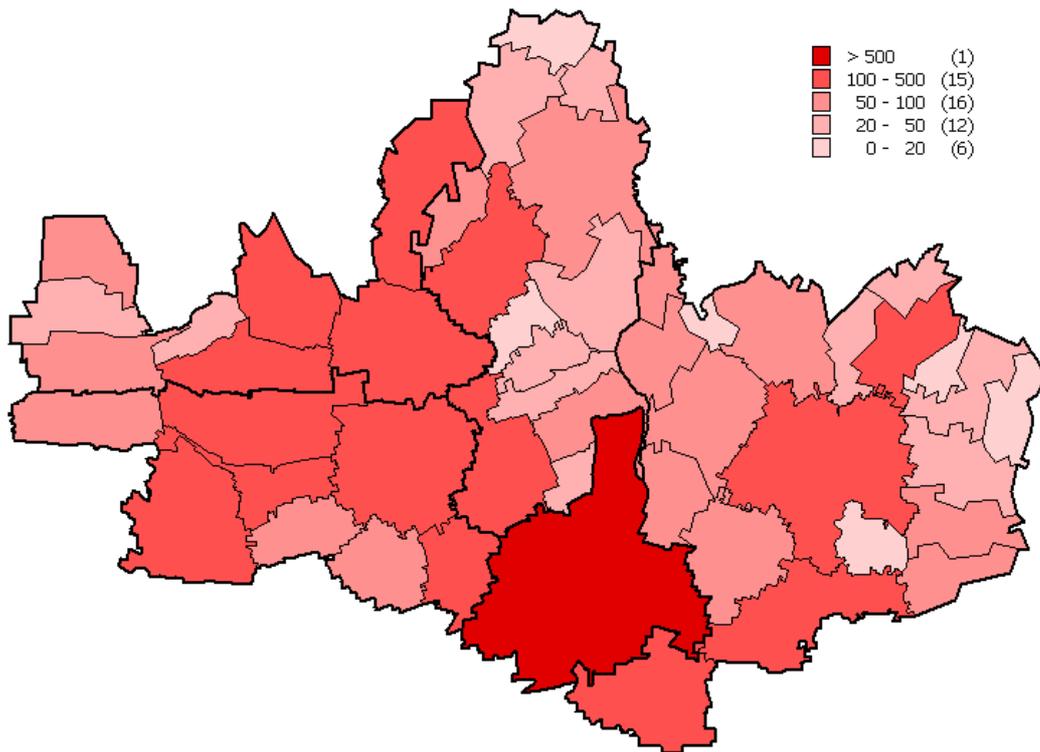


Figura 20: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

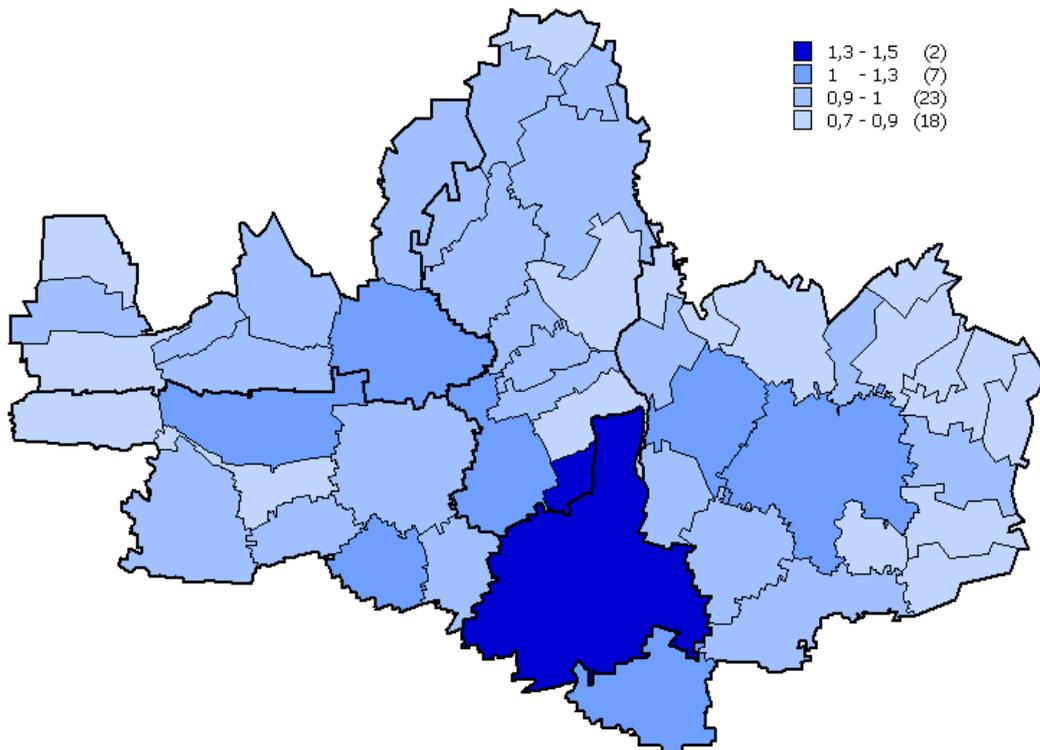


Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza

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
<b>Est Monza</b>	<b>1.367</b>	<b>2,2%</b>	<b>26,83%</b>	<b>1.466</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,92</b>

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
<b>Nord Monza</b>	<b>893</b>	<b>-17,7%</b>	<b>17,53%</b>	<b>1.481</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,93</b>

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
<b>Nord-Ovest Monza</b>	<b>924</b>	<b>-9,7%</b>	<b>18,14%</b>	<b>1.461</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,92</b>

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
<b>Ovest Monza</b>	<b>1.240</b>	<b>17,2%</b>	<b>24,34%</b>	<b>1.443</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,91</b>

### 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

	<b>Categoria catastale</b>	<b>Descrizione</b>
<b>Settore residenziale</b>	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