



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO

Relazioni con i media  
Tel. 028515.5224/5288



COLLEGIO AGENTI  
IMMOBILIARI DELLA  
PROVINCIA DI MILANO



AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO -  
ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI PER IL MERCATO IMMOBILIARE

## Immobili in tempo di crisi

# MILANO: MERCATO FERMO E RITORNO IN CITTÀ

*Resiste il centro e il lusso tiene: quadrilatero e San Babila + 2%  
Diminuiscono periferia (-0,2%) e provincia (-0,8 %)  
+0,2 % il prezzo in media in sei mesi a Milano, 3.646 euro al mq  
Compravendite -15% e tempi più lunghi*

Milano, 22 gennaio 2010. Fermo il mercato immobiliare milanese nella seconda parte del 2009. Nonostante la crisi internazionale ed una riduzione dei prezzi degli immobili su molte piazze, i prezzi a Milano rimangono sostanzialmente stabili in città (+0,2% in sei mesi, anche se in leggera ripresa rispetto al primo semestre quando la diminuzione era stata -0,3%) mentre diminuiscono in provincia (-0,8%). Comprare casa a Milano costa in media, considerando tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita, 3.646 euro al metro quadro. In media, se resistono la cerchia dei Bastioni interessata dai nuovi progetti di sviluppo urbano (5.056 al mq, +0,2%) e la Circonvallazione (3.479 euro al mq, +0,1%) cresce leggermente il centro (7.107 euro al mq, +0,9%) e continua a rallentare, invece, la periferia (2.529 euro al mq, -0,2%).

Le case più care? Considerando gli appartamenti con meno di 40 anni, in Spiga-Montenapoleone con 8.750 euro al mq (+2,3%) e Vittorio Emanuele – S. Babila con 7.700 euro al mq (+2%). Le più convenienti Santa Giulia- Montecity-Rogoredo e Salomone-Bonfadini con 1.800 euro al mq.

Ed i consumatori, tra mutui e prezzi che non diminuiscono, aspettano prima di acquistare, allungando i tempi di vendita che in media superano i sei mesi. In un anno, infatti, il numero delle compravendite si riduce in città di circa il 15%, quasi 570 transazioni in meno nel terzo trimestre 2009 rispetto allo stesso periodo del 2008.

Nel secondo semestre 2009 il prezzo di locazione di un appartamento a Milano è in media di 173 euro al mq all'anno: in diminuzione dello 0,9% rispetto al primo semestre del 2009 e del 7,5% in un anno.

Sono questi alcuni dei dati che emergono dalla 36° edizione della "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul secondo semestre 2009 realizzata dalla Camera di commercio di Milano attraverso l'azienda speciale Borsa Immobiliare, in collaborazione con gli agenti rilevatori di FIMAA Milano.

*“Continua la complessiva tenuta del mercato immobiliare milanese nella seconda metà del 2009 - ha dichiarato **Antonio Pastore**, presidente di Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano -. I prezzi si mantengono stabili soprattutto in città ma calano ancora le transazioni, -15% in un anno, e si allungano i tempi di vendita. I proprietari di casa si rivolgono così al mercato delle locazioni; la crescita dell'offerta locativa porta di conseguenza a una leggera contrazione dei canoni. Un mercato, quindi, che sembra in attesa della ripresa e nel quale per chi compra, oltre alle difficoltà di accesso e agli oneri legati ai mutui, diventano importanti nella valutazione dell'immobile da acquistare elementi come la eco-sostenibilità dei materiali da costruzione e il risparmio energetico. E proprio in tema di consumi e delle recenti norme che obbligano alla certificazione energetica degli edifici, ci stiamo attivando per identificare un indicatore che permetterà ai consumatori di misurare i risparmi, o i maggiori costi da affrontare, sulla base della classe energetica della casa che intendono acquistare. Uno strumento utile per poter prendere con maggiore consapevolezza una decisione importante come quella dell'acquisto dell'abitazione, che per molti milanesi è spesso la prima ed unica casa”.*

*“Mentre da un lato si riscontra una diminuzione dei canoni di locazione di abitazioni” ha commentato **Lionella Maggi**, Presidente di FIMAA Milano, l'Associazione di Agenti immobiliari “per gli immobili di impresa la situazione è differente: la crisi dei consumi ha ripercussioni sui canoni dei negozi, quella economica complessiva sui canoni degli uffici, entrambi calanti rispetto a 12 mesi or sono di una percentuale maggiore rispetto a quella rilevata per i prezzi, cosicché anche i rendimenti potenziali lordi sono calanti, ma comunque sempre migliori di quelli risk free oggi sul mercato. Sulle prospettive future - prosegue il Presidente di FIMAA Milano - i canoni per uffici e negozi tenderanno verso una stabilizzazione nel range 200-280 Euro al metro quadrato per anno per uffici e tra 400 e 600 per i negozi”.*

## TUTTI I DATI DELLA RICERCA

**Mercato immobiliare a Milano.** Stabile il mercato delle case a Milano nel secondo semestre del 2009: 3.646 euro al mq il prezzo medio, tra appartamenti, nuovi, recenti e vecchi, +0,2% rispetto al semestre precedente e +0,0% in un anno. Nello specifico, se il prezzo medio degli appartamenti nuovi registra una leggera crescita, 4.560 euro/mq, +0,4% in sei mesi, grazie ai progetti in corso di realizzazione sul mercato milanese per la costruzione di immobili di alta qualità, rallentano i prezzi delle case vecchie, costruite più di 40 anni fa (2.987 euro/mq, -0,1% in sei mesi) mentre resta complessivamente stabile il prezzo delle case recenti, con meno di 40 anni (3.391 euro/mq, -0,2% in sei mesi). In media, considerando tutte le tipologie di appartamento, stabili la cerchia dei Bastioni interessata dai nuovi progetti di sviluppo urbano (5.056 al mq, +0,2%) e la Circonvallazione (3.479 euro al mq, +0,1%) mentre cresce leggermente il Centro (7.107 euro al mq, +0,9%). Rallenta, invece, il decentramento (2.529 euro al mq, -0,2%).

**Ma si vende meno.** Se i prezzi rimangono costanti, rallentano però in modo decisivo le transazioni che in un anno si riducono del 14,7% in città, passando dalle 3.880 dei primi tre mesi del 2008 alle 3.311 dei primi tre mesi del 2009, e del 19,9% in provincia.

**I prezzi della case recenti a Milano:** considerando solo gli appartamenti con meno di 40 anni, tipologia comune nelle transazioni, nel secondo semestre del 2009 resta stabile la zona dei **Bastioni**, (Repubblica - Porta Nuova, Solferino - Corso Garibaldi, Leopardi - Boccaccio - Pagano, Parco Castello, S.Vittore, Conca del Naviglio - Porta Genova, Mercalli - Quadronno, Tribunale - 5 Giornate, Venezia - Monforte), +0,2% e **Circonvallazione** (Buenos Aires - Vitruvio, Carbonari - Maggiolina, Gen. Govone - Cenisio, Lagosta - Staz. Garibaldi, Sarpi - Procaccino, Pisani Gioia Baiamonti, Fiera - Monterosa, Fiera - Sempione, Washington - Po - Vesuvio, Bligny - Toscana, Navigli - Cassala, Solari - Napoli, Abruzzi - Romagna, Libia - Cirene, Piceno - Indipendenza) con +0,3% mentre aumenta il **Centro** +0,8%, e diminuisce il **Decentramento** (da Bovisa-Dergano a Istria-Maciachini, da Inganni-San Cristoforo a Caprilli-San Siro, da Abbiategrasso-Gratosoglio a Ronchetto-Lodovico il Moro, da Lambrate a Salomone Bonfadini) con -0,2%.

**Chi cresce di più...e chi meno.**

**In sei mesi.**

**I più veloci.** Nel **Centro storico** crescono di più Spiga-Montenapoleone (8.750 euro al mq) e Nirone Sant' Ambrogio (6.750 euro al mq) con +2,3% ciascuna. Nel **decentramento** Santa Giulia-Rogoredo (1.800 euro al mq) con +2,9%, nella **circonvallazione** Libia-Cirene con +2,6% e nella cerchia dei **Bastioni** Leopardi - Boccaccio - Pagano con +1%.

**E i più lenti.** Nel **Centro storico** Missori - Santa Sofia e Vetra - S.Vito con -0,9%. Nei **Bastioni** ferme a +0,0% tutte le zone tranne Leopardi - Boccaccio - Pagano e Solferino - Corso Garibaldi, mentre nel **decentramento** rallenta soprattutto Axum - Ospedale S. Carlo, con -4,4% e nella **Circonvallazione** Sarpi - Procaccini con -0,9%.

**In cinque anni**

**I velocisti.** Nel **Centro storico**, Spiga - Montenapoleone con +29,6%, nei **Bastioni** Tribunale - Cinque Giornate con +19%, per la **Circonvallazione** Libia - Cirene con +20%, nel **decentramento** Teodosio - Vallazze e Salomone - Bonfadini con +20%.

**Il fanalino di coda** Nel **Centro storico** Augusto con +13%, nei **Bastioni** Repubblica-Porta Nuova con +3,7%, nella **Circonvallazione** Sarpi - Procaccini con +1,9%, nel **decentramento** Accursio con +2,1%.

**Le case più convenienti?** Considerando gli appartamenti con meno di 40 anni, nel secondo semestre 2009 per il **Centro storico** Missori-Santa Sofia con 5.450 euro al mq, nei **Bastioni** Conca del Naviglio-Porta Genova con 3.400 euro al mq, nella **Circonvallazione** Gen.Govone-Cenisio con 2.375 euro al mq, nel **decentramento** Santa Giulia- Rogoredo e Salomone-Bonfadini con 1.800 euro al mq.

### Prezzi nel Comune di Milano

|                            | Prezzi €/mq | var %     |          |        |
|----------------------------|-------------|-----------|----------|--------|
|                            |             | II sem 09 | sei mesi | 1 anno |
| appartamenti nel complesso | 3.646       | 0,2       | 0,0      | 14     |
| appartamenti nuovi         | 4.560       | 0,4       | 0,8      | 14,1   |
| appartamenti recenti       | 3.391       | 0,2       | -0,3     | 13,6   |
| appartamenti vecchi        | 2.987       | -0,1      | -0,8     | 14,2   |

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul secondo semestre 2009 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

### Tavola - Tutte le tipologie divise per cerchie: prezzo e variazioni (%)

| semestrali e annuali                 |  | Valore medio €/mq | Var.% 6 mesi | Var.% 1 anno |
|--------------------------------------|--|-------------------|--------------|--------------|
| MILANO                               |  |                   |              |              |
| <b>Media Milano</b>                  |  | <b>3.646</b>      | <b>0,2</b>   | <b>0,0</b>   |
| <b>Appartamenti in complesso</b>     |  | <b>7.107</b>      | <b>0,9</b>   | <b>0,6</b>   |
| Centro                               |  |                   |              |              |
| Appartamenti nuovi                   |  | 8.339             | 1,4          | 0,9          |
| Appartamenti recenti (entro 40 anni) |  | 6.644             | 0,8          | 0,8          |
| Appartamenti vecchi (oltre 40 anni)  |  | 6.339             | 0,4          | -0,1         |
| <b>Cerchia Bastioni</b>              |  | <b>5.056</b>      | <b>0,2</b>   | <b>0,7</b>   |
| Appartamenti nuovi                   |  | 6.450             | 0,2          | 1,4          |
| Appartamenti recenti (entro 40 anni) |  | 4.622             | 0,2          | 0,2          |
| Appartamenti vecchi (oltre 40 anni)  |  | 4.097             | 0,2          | 0,1          |
| <b>Cerchia Circonvallazione</b>      |  | <b>3.479</b>      | <b>0,1</b>   | <b>0,2</b>   |
| Appartamenti nuovi                   |  | 4.447             | 0,2          | 1,2          |
| Appartamenti recenti (entro 40 anni) |  | 3.243             | 0,3          | -0,3         |
| Appartamenti vecchi (oltre 40 anni)  |  | 2.747             | -0,2         | -1,0         |
| <b>Decentramento</b>                 |  | <b>2.529</b>      | <b>-0,2</b>  | <b>-0,6</b>  |
| Appartamenti nuovi                   |  | 3.227             | 0,0          | 0,3          |
| Appartamenti recenti (entro 40 anni) |  | 2.361             | -0,2         | -1,1         |
| Appartamenti vecchi (oltre 40 anni)  |  | 1.999             | -0,6         | -1,6         |

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul secondo semestre 2009 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

**Numero di transazioni afferenti il comparto residenziale nel III trimestre degli anni 2007, 2008 e 2009 e relative variazioni percentuali**

| transazioni                  | III trim. 07 | III trim. 08 | III trim 09 | var 08/07 | var 09/08 |
|------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------|-----------|
| Milano città                 | 4.423        | 3.880        | 3.311       | -12,3     | -14,7%    |
| provincia senza Milano città | 9.696        | 8.296        | 6.641       | -14,4%    | -19,9%    |

Fonte dati: Agenzia del Territorio

**Gli affitti:** Nel secondo semestre 2009 il prezzo di locazione di un appartamento a Milano è in media di 173 euro al mq all'anno: in diminuzione dello 0,9% rispetto al primo semestre del 2009 e del 7,5% in un anno. Affittare un monolocale in città, costa mediamente 248 euro al mq all'anno. I bilocali si attestano sui 198 euro al mq all'anno, mentre i trilocali sui 125 euro al mq annui. I quadrilocali hanno in media un costo di locazione di 123 euro al mq all'anno.

**Affitti Milano secondo semestre 2009 (euro al mq all'anno)**

|                     | Euro/mq/anno | Var % 6 mesi | Var % 12 mesi | Var % 60 mesi |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Media Milano</b> | 173          | -0,9         | -7,5          | -11,6         |
| Monolocali          | 248          | 0,0          | -7,3          | -13,2         |
| Bilocali            | 198          | -0,8         | -7,5          | -7,8          |
| Trilocali           | 125          | -1,4         | -7,2          | -15,2         |
| Quattro locali      | 123          | -2,4         | -8,2          | -10,4         |

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul secondo semestre 2009 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

**La provincia di Milano.** Il prezzo medio degli appartamenti nuovi (in zone centrali all'interno dei comuni) nel II semestre 2009 è di 1.781 €/mq, con una flessione dello 0,8% rispetto al semestre precedente.

**Prezzi in provincia di Milano (Comune escluso)**

|                                       | Prezzi €/mq |          | var %  |  |
|---------------------------------------|-------------|----------|--------|--|
|                                       | II sem 09   | sei mesi | l anno |  |
| appartamenti nuovi centro             | 2.198       | -0,4     | -1,1   |  |
| appartamenti nuovi zone periferiche   | 2.007       | -0,8     | -1,3   |  |
| appartamenti recenti centro           | 1.746       | -0,9     | -1,9   |  |
| appartamenti recenti zone periferiche | 1.592       | -1,1     | -2,1   |  |
| appartamenti vecchi centro            | 1.399       | -1,2     | -2,3   |  |
| appartamenti vecchi zone periferiche  | 1.268       | -1,4     | -2,7   |  |

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul secondo semestre 2009 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

**Prezzi provincia appartamenti nuovi**

|                          | Valore medio €/mq |              | Var. % 6 mesi |             | Var. % 1 anno |             | Var. % 5 anni |             |
|--------------------------|-------------------|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                          | Centro            | Periferia    | Centro        | Periferia   | Centro        | Periferia   | Centro        | Periferia   |
| <b>Media Provinciale</b> | <b>2.198</b>      | <b>2.007</b> | <b>-0,4</b>   | <b>-0,8</b> | <b>-1,1</b>   | <b>-1,3</b> | <b>19,3</b>   | <b>20,6</b> |
| Abbiatense-              | 2.194             | 1.882        | 0,0           | 0,0         | 0,0           | 1,2         | 37,1          | 31,1        |
| Binaschino               |                   |              |               |             |               |             |               |             |
| Castanese                | 1.783             | 1.673        | -1,1          | -0,6        | -1,4          | 0,0         | 22,6          | 27,4        |
| Legnanese                | 1.993             | 1.805        | 0,0           | -0,1        | -0,6          | -0,6        | 13,7          | 17,8        |
| Martesana-Adda           | 2.152             | 1.988        | -1,0          | -1,8        | -3,4          | -4,4        | 12,3          | 13,4        |
| Magentino                | 1.602             | 1.467        | 0,0           | 0,0         | -0,8          | -1,0        | 20,0          | 22,0        |
| Nord e Groane            | 2.518             | 2.208        | 0,1           | -1,6        | 0,1           | -1,2        | 15,6          | 14,7        |
| Nord Milano              | 2.909             | 2.778        | -0,6          | -1,5        | -0,5          | -1,4        | 22,3          | 21,0        |
| Rhodense                 | 2.442             | 2.206        | 0,1           | -0,3        | -0,3          | -0,3        | 16,7          | 19,4        |
| Sud Est Milano           | 2.131             | 1.954        | 0,5           | 0,7         | -0,6          | -0,4        | 22,2          | 26,1        |
| Sud Milano               | 2.431             | 2.204        | 0,0           | -0,4        | 0,4           | -0,4        | 37,1          | 41,6        |

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul secondo semestre 2009 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

| Appartamenti con meno di 40 anni     | II semestre 2009<br>Prezzo medio | Variazione %<br>semestrale | Variazione %<br>annuale | Variazione %<br>biennale | Variazione %<br>quinquennale | Variazione %<br>decennale |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Augusto                              | 5650                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,9                      | 13,0                         | 83,7                      |
| Brera                                | 6450                             | 0,8                        | 0,8                     | 0,8                      | 18,3                         | 99,7                      |
| Cairoli - Cordusio                   | 6600                             | 0,0                        | 0,8                     | 1,9                      | 25,7                         | 96,4                      |
| Diaz - Duomo - Scala                 | 6750                             | 0,7                        | -0,7                    | 0,4                      | 18,4                         | 82,7                      |
| Missori - S.Sofia                    | 5450                             | -0,9                       | -0,9                    | 0,0                      | 14,7                         | 106,8                     |
| Nirone - S.Ambrogio                  | 6750                             | 2,3                        | 2,3                     | 3,8                      | 23,9                         | 135,6                     |
| Spiga - Montenapoleone               | 8750                             | 2,3                        | 2,3                     | 4,8                      | 29,6                         | 114,5                     |
| Vetra - S.Vito                       | 5700                             | -0,9                       | -0,9                    | 0,9                      | 17,5                         | 106,5                     |
| Vittorio Emanuele - S.Babila         | 7700                             | 2,0                        | 2,0                     | 1,3                      | 23,2                         | 105,6                     |
| <b>CENTRO</b>                        | <b>6644</b>                      | <b>0,8</b>                 | <b>0,8</b>              | <b>1,8</b>               | <b>20,9</b>                  | <b>103,1</b>              |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>0,8</b>                       |                            |                         |                          |                              |                           |
| Repubblica - Porta Nuova             | 4925                             | 0,0                        | 0,0                     | -0,5                     | 3,7                          | 111,8                     |
| Solferino - Corso Garibaldi          | 3975                             | 0,6                        | 0,6                     | 0,6                      | 8,9                          | 97,3                      |
| Leopardi - Boccaccio - Pagano        | 4950                             | 1,0                        | 1,0                     | 1,0                      | 7,6                          | 91,9                      |
| Parco Castello                       | 4600                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 8,2                          | 72,9                      |
| S. Vittore                           | 4150                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 10,7                         | 84,4                      |
| Conca del Naviglio - Porta Genova    | 3400                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 11,5                         | 78,0                      |
| Mercalli - Quadronno                 | 4550                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 12,3                         | 91,6                      |
| Tribunale - 5 Giornate               | 5000                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 19,0                         | 133,6                     |
| Venezia - Monforte                   | 6050                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 17,5                         | 127,4                     |
| <b>BASTIONI</b>                      | <b>4622</b>                      | <b>0,2</b>                 | <b>0,2</b>              | <b>0,1</b>               | <b>11,1</b>                  | <b>98,9</b>               |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>0,2</b>                       |                            |                         |                          |                              |                           |
| Buenos Aires - Vitruvio              | 3100                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 8,8                          | 62,3                      |
| Carbonari - Maggiolina               | 3000                             | 0,0                        | -1,6                    | -2,4                     | 13,2                         | 70,9                      |
| Gen. Govone - Cenisio                | 2375                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 13,1                         | 50,8                      |
| Lagosta - Staz. Garibaldi            | 2975                             | 0,0                        | -0,8                    | -0,8                     | 12,3                         | 102,4                     |
| Sarpi - Procaccini                   | 2750                             | -0,9                       | -1,8                    | -2,7                     | 1,9                          | 74,6                      |
| Pisani - Gioia - Baiamonti           | 3150                             | 0,0                        | 0,0                     | -2,3                     | 6,8                          | 37,0                      |
| Fiera - Monterosa                    | 3750                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 11,9                         | 76,9                      |
| Fiera - Sempione                     | 3500                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 11,1                         | 71,6                      |
| Washington - Po - Vesuvio            | 3700                             | 0,0                        | 0,0                     | 1,4                      | 15,6                         | 81,4                      |
| Bligny - Toscana                     | 2950                             | 0,0                        | 0,0                     | 2,6                      | 13,5                         | 78,2                      |
| Navigli - Cassala                    | 3250                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 14,0                         | 99,4                      |
| Solari - Napoli                      | 3300                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 13,8                         | 82,8                      |
| Abruzzi - Romagna                    | 3150                             | 1,6                        | 0,0                     | -3,1                     | 0,0                          | 77,0                      |
| Libia - Cirene                       | 3900                             | 2,6                        | 2,6                     | 2,6                      | 20,0                         | 113,1                     |
| Piceno - Indipendenza                | 3800                             | 0,0                        | -2,6                    | -2,6                     | 15,2                         | 101,6                     |
| <b>CIRCONVALLAZIONE</b>              | <b>3243</b>                      | <b>0,3</b>                 | <b>-0,3</b>             | <b>-0,5</b>              | <b>11,5</b>                  | <b>77,7</b>               |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>0,3</b>                       |                            |                         |                          |                              |                           |
| Bovisa - Dergano                     | 2125                             | -1,2                       | -1,2                    | -1,2                     | 9,0                          | 68,0                      |
| Musocco - Villapizzone               | 2275                             | 0,0                        | -1,1                    | 2,2                      | 16,7                         | 109,7                     |
| Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano | 2225                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 14,1                         | 68,6                      |
| Quarto Oggiaro                       | 1825                             | 0,0                        | 4,3                     | -1,4                     | 7,4                          | 81,6                      |
| Brianza - Pasteur                    | 2700                             | -0,9                       | -0,9                    | -0,9                     | 12,5                         | 58,4                      |
| Fulvio Testi - Bicocca               | 2300                             | -2,1                       | -4,2                    | -5,2                     | 4,5                          | 71,0                      |
| Fulvio Testi - Cà Granda             | 2200                             | -1,1                       | -3,3                    | -1,1                     | 4,8                          | 63,6                      |
| Greco                                | 2200                             | 0,0                        | 0,0                     | -1,1                     | 10,0                         | 60,6                      |
| Istria - Maciachini                  | 2325                             | -2,1                       | -4,1                    | -4,1                     | 10,7                         | 63,7                      |
| Niguarda                             | 2125                             | 0,0                        | -1,2                    | -2,3                     | 11,8                         | 71,4                      |
| Padova - Palmanova                   | 2325                             | 0,0                        | -1,1                    | 0,0                      | 13,4                         | 66,7                      |
| Turro - Precotto                     | 2325                             | 0,0                        | -1,1                    | -3,1                     | 3,3                          | 47,6                      |
| Axum - Ospedale S. Carlo             | 2150                             | -4,4                       | -6,5                    | -8,5                     | 7,5                          | 62,9                      |
| Bande Nere - Giambellino             | 2850                             | 0,0                        | -1,7                    | -3,4                     | 11,8                         | 72,2                      |
| Baggio - Quinto Romano               | 2250                             | -2,2                       | -4,3                    | -4,3                     | 9,8                          | 94,0                      |
| Inganni - S.Cristoforo               | 2450                             | 0,0                        | -2,0                    | -5,8                     | 8,9                          | 66,7                      |
| Selinunte - Rembrandt                | 2750                             | 0,0                        | -1,8                    | -3,5                     | 12,2                         | 77,4                      |
| Accursio                             | 2450                             | -2,0                       | -3,9                    | -5,8                     | 2,1                          | 85,6                      |
| Caprilli - S.Siro                    | 3000                             | -1,6                       | -3,2                    | -4,8                     | 7,1                          | 50,8                      |
| Quartiere Gallarese - Trenno         | 2550                             | 0,0                        | -1,9                    | -3,8                     | 13,3                         | 115,2                     |
| Agrippa - Abiategrasso               | 2300                             | 0,0                        | 0,0                     | 1,1                      | 12,2                         | 67,9                      |
| Ceremate - Ortles                    | 2300                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 15,0                         | 67,9                      |
| Corvetto                             | 2200                             | 0,0                        | -1,1                    | -1,1                     | 12,8                         | 57,7                      |
| Gratosoglio - Missaglia              | 2100                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 10,5                         | 81,0                      |
| Ripamonti - Vigentino                | 2300                             | -2,1                       | 0,0                     | 1,1                      | 17,9                         | 77,6                      |
| Barona - Famagosta                   | 2400                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 4,3                          | 72,0                      |
| Q.re S.Ambrogio - Torretta           | 2300                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 12,2                         | 78,3                      |
| Ronchetto                            | 2200                             | 0,0                        | 0,0                     | 0,0                      | 15,8                         | 57,7                      |
| Lambrate                             | 2300                             | 0,0                        | 0,0                     | -2,1                     | 15,0                         | 62,0                      |
| Pacini - Ponzio                      | 3200                             | 1,6                        | 1,6                     | 0,0                      | 14,3                         | 100,0                     |
| Teodosio - Vallazze                  | 2700                             | 1,9                        | 1,9                     | 1,9                      | 20,0                         | 83,7                      |
| Udine                                | 2350                             | 0,0                        | -2,1                    | -4,1                     | 14,6                         | 62,6                      |
| Argonne - Corsica                    | 2750                             | 1,9                        | 1,9                     | 0,0                      | 19,6                         | 80,9                      |
| Forlanini - Mecenate                 | 1950                             | 1,3                        | 0,0                     | 0,0                      | 8,3                          | 47,7                      |
| Martini - Cuoco                      | 3000                             | 1,7                        | 0,0                     | 0,0                      | 15,4                         | 100,7                     |
| Santa Giulia - Rogoredo              | 1800                             | 2,9                        | -2,7                    | -2,7                     | 2,9                          | 36,4                      |
| Salomone - Bonfadini                 | 1800                             | 0,0                        | -1,4                    | -2,7                     | 20,0                         | 36,4                      |
| <b>DECENTRAMENTO</b>                 | <b>2361</b>                      | <b>-0,2</b>                | <b>-1,1</b>             | <b>-1,9</b>              | <b>11,3</b>                  | <b>28,1</b>               |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>-0,2</b>                      |                            |                         |                          |                              |                           |
| <b>MEDIA MILANO</b>                  | <b>3391</b>                      | <b>0,2</b>                 | <b>-0,3</b>             | <b>-0,3</b>              | <b>13,6</b>                  | <b>84,0</b>               |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>0,2</b>                       |                            |                         |                          |                              |                           |

| Appartamenti con più di 40 anni      | II semestre 2009<br>Prezzo medio | Vaiazione %<br>semestrale | Variazione %<br>annuale | Variazione %<br>biennale | Variazione %<br>quinquennale | Variazione %<br>decennale |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Augusto                              | 5400                             | -1,8                      | -2,7                    | -1,8                     | 12,5                         | 95,3                      |
| Brera                                | 6300                             | 1,6                       | 0,8                     | 0,0                      | 15,6                         | 113,9                     |
| Cairoli - Cordusio                   | 6250                             | -0,8                      | -0,8                    | 0,0                      | 23,8                         | 120,1                     |
| Diaz - Duomo - Scala                 | 6650                             | 0,8                       | -1,5                    | -0,7                     | 16,7                         | 118,0                     |
| Missori - S.Sofia                    | 5250                             | 1,0                       | 0,0                     | 2,9                      | 25,0                         | 111,7                     |
| Nirone - S.Ambrogio                  | 6300                             | 1,6                       | 0,8                     | 0,0                      | 21,2                         | 127,8                     |
| Spiga - Montenapoleone               | 8250                             | 2,5                       | 2,5                     | 2,5                      | 25,0                         | 120,3                     |
| Vetra - S.Vito                       | 5600                             | -1,8                      | -0,9                    | -0,9                     | 23,1                         | 155,1                     |
| Vittorio Emanuele - S.Babila         | 7050                             | 0,0                       | 0,0                     | -0,7                     | 24,8                         | 118,3                     |
| <b>CENTRO</b>                        | <b>6339</b>                      |                           |                         |                          |                              |                           |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>0,4</b>                       | <b>0,4</b>                | <b>-0,1</b>             | <b>0,2</b>               | <b>20,9</b>                  | <b>119,3</b>              |
| Repubblica - Porta Nuova             | 4550                             | 0,0                       | 0,0                     | -0,5                     | 5,8                          | 117,2                     |
| Solferino - Corso Garibaldi          | 3575                             | 0,7                       | 0,7                     | 0,7                      | 13,5                         | 106,6                     |
| Leopardi - Boccaccio - Pagano        | 4300                             | 0,0                       | 0,0                     | -1,1                     | 4,9                          | 80,7                      |
| Parco Castello                       | 4300                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 6,2                          | 78,8                      |
| S. Vittore                           | 3400                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 6,3                          | 69,2                      |
| Conca del Naviglio - Porta Genova    | 2950                             | 1,7                       | 1,7                     | 1,7                      | 15,7                         | 97,3                      |
| Mercalli - Quadronno                 | 3800                             | 0,0                       | -0,7                    | 0,7                      | 10,1                         | 99,0                      |
| Tribunale - 5 Giornate               | 4500                             | 0,0                       | 0,0                     | -1,1                     | 11,1                         | 129,0                     |
| Venezia - Monforte                   | 5500                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 14,6                         | 112,8                     |
| <b>BASTIONI</b>                      | <b>4097</b>                      |                           |                         |                          |                              |                           |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>0,2</b>                       | <b>0,2</b>                | <b>0,1</b>              | <b>-0,1</b>              | <b>9,6</b>                   | <b>98,5</b>               |
| Buenos Aires - Vitruvio              | 2800                             | -0,9                      | -0,9                    | 0,0                      | 19,1                         | 90,5                      |
| Carbonari - Maggiolina               | 2975                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,8                      | 26,6                         | 102,4                     |
| Gen. Govone - Cenisio                | 1975                             | -1,3                      | -2,5                    | -2,5                     | 16,2                         | 59,3                      |
| Lagosta - Staz. Garibaldi            | 2525                             | -1,0                      | -3,8                    | -5,6                     | 12,2                         | 113,1                     |
| Sarpi - Procaccini                   | 2275                             | -1,1                      | -2,2                    | -2,2                     | -1,1                         | 83,5                      |
| Pisani - Gioia - Baiamonti           | 2850                             | 0,0                       | 0,0                     | -1,7                     | 9,6                          | 57,9                      |
| Fiera - Monterosa                    | 3150                             | 0,0                       | -1,6                    | -1,6                     | 8,6                          | 84,8                      |
| Fiera - Sempione                     | 2900                             | 0,0                       | -1,7                    | -3,3                     | 3,6                          | 75,2                      |
| Washington - Po - Vesuvio            | 2850                             | 0,0                       | -1,7                    | -1,7                     | 9,6                          | 77,6                      |
| Bligny - Toscana                     | 2450                             | 0,0                       | -2,0                    | -2,0                     | 14,0                         | 86,3                      |
| Navigli - Cassala                    | 2600                             | 0,0                       | 0,0                     | 2,0                      | 18,2                         | 79,9                      |
| Solari - Napoli                      | 2700                             | 0,0                       | -1,8                    | 0,0                      | 14,9                         | 77,6                      |
| Abruzzi - Romagna                    | 2650                             | 0,0                       | -1,9                    | -5,4                     | 0,0                          | 68,3                      |
| Libia - Cirene                       | 3300                             | 0,0                       | 3,1                     | 3,1                      | 13,8                         | 102,5                     |
| Piceno - Indipendenza                | 3200                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 10,3                         | 90,5                      |
| <b>CIRCONVALLAZIONE</b>              | <b>2747</b>                      |                           |                         |                          |                              |                           |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>-0,2</b>                      | <b>-0,2</b>               | <b>-1,0</b>             | <b>-1,3</b>              | <b>11,4</b>                  | <b>82,8</b>               |
| Bovisa - Dergano                     | 1800                             | -1,4                      | -1,4                    | -1,4                     | 16,1                         | 79,1                      |
| Musocco - Villapizzone               | 1775                             | -1,4                      | -2,7                    | -1,4                     | 10,9                         | 115,2                     |
| Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano | 1900                             | -1,3                      | -1,3                    | -1,3                     | 15,2                         | 88,1                      |
| Quarto Oggiaro                       | 1675                             | -2,9                      | -2,9                    | -4,3                     | 19,6                         | 132,6                     |
| Brianza - Pasteur                    | 2300                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 12,2                         | 67,9                      |
| Fulvio Testi - Bicocca               | 1925                             | -1,3                      | -3,8                    | -3,8                     | 6,9                          | 62,4                      |
| Fulvio Testi - Cà Granda             | 2150                             | 0,0                       | -1,1                    | -1,1                     | 19,4                         | 81,4                      |
| Greco                                | 2025                             | -1,2                      | -1,2                    | -4,7                     | 15,7                         | 86,6                      |
| Istria - Maciachini                  | 2200                             | 0,0                       | -1,1                    | -1,1                     | 33,3                         | 73,9                      |
| Niguarda                             | 1825                             | -1,4                      | -2,7                    | -1,4                     | 14,1                         | 80,7                      |
| Padova - Palmanova                   | 1900                             | -1,3                      | -2,6                    | -3,8                     | 15,2                         | 56,4                      |
| Turro - Precotto                     | 2000                             | 0,0                       | -1,2                    | -4,8                     | 11,1                         | 61,3                      |
| Axum - Ospedale S. Carlo             | 1800                             | -5,3                      | -7,7                    | -12,2                    | 0,0                          | 88,5                      |
| Bande Nere - Giambellino             | 2200                             | 0,0                       | -2,2                    | -6,4                     | 0,0                          | 63,6                      |
| Baggio - Quinto Romano               | 1800                             | -2,7                      | -5,3                    | -10,0                    | 2,9                          | 111,8                     |
| Inganni - S.Cristoforo               | 2150                             | 0,0                       | 0,0                     | -2,3                     | 7,5                          | 85,3                      |
| Selinunte - Rembrandt                | 2100                             | -2,3                      | -4,5                    | -6,7                     | 5,0                          | 59,1                      |
| Accursio                             | 2000                             | -2,4                      | -4,8                    | -7,0                     | 2,6                          | 72,4                      |
| Caprilli - S.Siro                    | 2300                             | 0,0                       | -2,1                    | -4,2                     | 12,2                         | 62,0                      |
| Quartiere Gallaretese - Trenno       | 2200                             | -2,2                      | -6,4                    | -6,4                     | 15,8                         | 130,4                     |
| Agrippa - Abbiategrasso              | 1950                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 14,7                         | 61,2                      |
| Ceremate - Ortles                    | 2050                             | 0,0                       | 0,0                     | 5,1                      | 20,6                         | 69,4                      |
| Corvetto                             | 1950                             | 0,0                       | 0,0                     | 1,3                      | 14,7                         | 64,6                      |
| Gratosoglio - Missaglia              | 1800                             | 0,0                       | 0,0                     | 1,4                      | 20,0                         | 93,5                      |
| Ripamonti - Vigentino                | 1900                             | 0,0                       | 1,3                     | 1,3                      | 15,2                         | 60,3                      |
| Barona - Famagosta                   | 2100                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 13,5                         | 69,4                      |
| Q.re S.Ambrogio - Torretta           | 1975                             | -1,3                      | -1,3                    | 0,0                      | 12,9                         | 74,0                      |
| Ronchetto                            | 1800                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 9,1                          | 58,6                      |
| Lambrate                             | 1850                             | 0,0                       | -2,6                    | -2,6                     | 8,8                          | 49,8                      |
| Pacini - Ponzio                      | 2625                             | 0,0                       | -2,8                    | -2,8                     | 16,7                         | 78,6                      |
| Teodosio - Vallazze                  | 2350                             | 2,2                       | 2,2                     | 2,2                      | 27,0                         | 85,8                      |
| Udine                                | 2175                             | 0,0                       | -1,1                    | -1,1                     | 24,3                         | 75,4                      |
| Argonne - Corsica                    | 2350                             | 0,0                       | 4,4                     | 0,0                      | 23,7                         | 68,5                      |
| Forlanini - Mecenate                 | 1650                             | 0,0                       | -1,5                    | -2,9                     | 13,8                         | 42,2                      |
| Martini - Cuoco                      | 2325                             | 1,1                       | -1,1                    | -1,1                     | 16,3                         | 83,8                      |
| Santa Giulia - Rogoredo              | 1500                             | 0,0                       | -3,2                    | -3,2                     | 3,4                          | 29,3                      |
| Salomone - Bonfadini                 | 1600                             | 0,0                       | 0,0                     | 0,0                      | 14,3                         | 37,9                      |
| <b>DECENTRAMENTO</b>                 | <b>1999</b>                      |                           |                         |                          |                              |                           |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>-0,6</b>                      | <b>-0,6</b>               | <b>-1,6</b>             | <b>-2,4</b>              | <b>13,5</b>                  | <b>72,6</b>               |
| <b>MEDIA MILANO</b>                  | <b>2987</b>                      |                           |                         |                          |                              |                           |
| <b>Variazione % semestrale</b>       | <b>-0,1</b>                      | <b>-0,1</b>               | <b>-0,8</b>             | <b>-1,1</b>              | <b>14,2</b>                  | <b>90,1</b>               |