

MILANO MONZA E BRIANZA

NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di MILANO
Giuseppina Vigna (referente OMI)
Sergio Cerutti (collaboratore)



**Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2012
Settore residenziale**

con la collaborazione della
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare
data di pubblicazione: 30 novembre 2012

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione	3
Mercato regionale	4
Mercato provinciale - Milano	8
Mercato del comune di Milano	17
Mercato provinciale – Monza e Brianza	28
Indice delle tabelle.....	36
Indice delle figure	36

Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2012, 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 della provincia di Milano e di Monza – Brianza.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni, rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, della regione Lombardia con approfondimenti sulla provincia di Milano, in particolare sul capoluogo. Si riporta, inoltre, un'analisi sulla provincia di Monza – Brianza.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

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

Mercato regionale

In questa prima parte la nota territoriale analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia che, detenendo una quota del 20,53% di NTN, si pone al primo posto in Italia per volume di compravendita delle abitazioni. Di seguito, sono state pubblicate la Tabella 1, la Tabella 2 e la Tabella 3, la Figura 1, la Figura 2 e la Figura 3 che riportano i dati maggiormente indicativi per l'analisi della situazione immobiliare residenziale lombarda; tra gli indicatori troviamo il NTN, la quotazione media e l'indice d'incremento del valore residenziale dal I semestre 2004 riferiti alle *province*, ai *capoluoghi* e ai *non capoluoghi*.

Dall'analisi di questi dati emerge che tutte le province lombarde manifestano una decisa contrazione del mercato che, in questo I semestre del 2012, con 47.160 NTN è stato oggetto di un calo del 20,9% rispetto l'omologo semestre 2011 (Tabella 1). In questa situazione le province di Mantova (-34,1%), Pavia (-29,3%) e Lodi (-27,9%) hanno fatto registrare i cali più sostanziosi; Brescia, Bergamo e Como hanno avuto cali compresi tra il 20 e il 25% e quindi, a scalare, Sondrio (-19,3%), Milano (-19%), Monza (-18,4%), Varese (-17,7%), Cremona (-16,7%) e Lecco (-15,6%).

La Lombardia, le sue province e i suoi capoluoghi

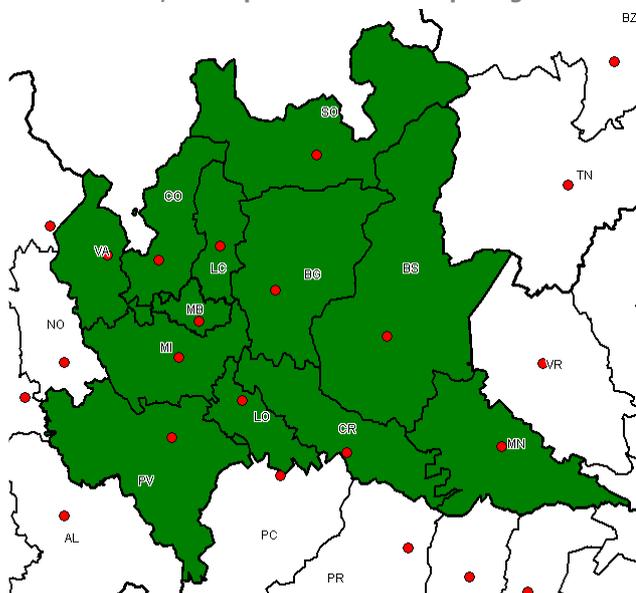


Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province

Province	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012(base = I sem 2004)
Bergamo	4.999	-21,5%	2,18%	1.221	-2,6%	91,8
Brescia	5.050	-24,6%	2,20%	1.546	-0,9%	120,6
Como	2.753	-20,1%	1,20%	1.574	0,0%	100,4
Cremona	1.596	-16,7%	0,70%	969	-0,8%	101,7
Lecco	1.536	-15,6%	0,67%	1.440	-0,4%	134,8
Lodi	994	-27,9%	0,43%	1.242	0,1%	102,5
Mantova	1.259	-34,1%	0,55%	900	-2,0%	78,0
Milano	17.580	-19,0%	7,65%	2.236	-0,4%	114,7
Monza	4.139	-18,4%	1,80%	1.575	-0,8%	115,0
Pavia	2.367	-29,3%	1,03%	1.255	-3,3%	136,7
Sondrio	803	-19,3%	0,35%	1.523	0,2%	146,3
Varese	4.084	-17,7%	1,78%	1.140	0,2%	89,2
Lombardia	47.160	-20,9%	20,53%	1.622	-0,8%	110,6
Italia	229.694	-22,6%	100%	1.574	-0,6%	129,0

Considerata questa situazione, si può affermare come la quotazione media rilevata nel I semestre 2012 di 1.622 €/mq. "abbia tenuto", subendo un calo limitato al solo 0,8% rispetto la quotazione media del semestre precedente.

La maggior parte delle province ha quotazioni in calo ad eccezione di Varese (+0,2%), Sondrio (+0,2%), Lodi (+0,1%) e Como (0,0%); le province di Pavia (-3,3%), Bergamo (-2,6%) e Mantova (-2,0%) hanno subito il calo maggiore seguite da Brescia (-0,9%), Monza e Cremona (-0,8%) e, in chiusura, Milano e Lecco (-0,4%).

Tra le province (Tabella 1), Milano con 2.236 €/mq. è la provincia con la quotazione media più elevata, Monza con 1.575 €/mq. e Como con 1.574 €/mq. seguono nella classifica delle quotazioni; Mantova è la provincia lombarda con le abitazioni meno 'care' a 900 €/mq.

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

Capoluoghi	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012(base = I sem 2004)
Bergamo	629	-16,8%	0,85%	1.776	0,2%	107,7
Brescia	865	-18,5%	1,17%	2.034	-0,5%	110,5
Como	393	-26,9%	0,53%	2.307	0,0%	90,8
Cremona	440	-9,2%	0,60%	1.315	-0,6%	95,1
Lecco	212	-3,7%	0,29%	1.750	-0,1%	130,5
Lodi	223	-10,9%	0,30%	1.642	0,3%	102,6
Mantova	211	-32,9%	0,29%	1.144	-2,2%	90,7
Milano	7.938	-19,5%	10,75%	3.024	-0,4%	112,1
Monza	616	-10,9%	0,83%	2.273	-0,7%	120,8
Pavia	423	-18,0%	0,57%	1.867	-2,7%	143,0
Sondrio	95	-4,7%	0,13%	1.535	0,3%	105,3
Varese	349	-21,6%	0,47%	1.439	0,3%	92,6
Lombardia	12.394	-18,7%	16,79%	2.559	-0,4%	110,9
Italia	73.815	-22,6%	100%	2.289	-0,5%	130,1

L'analisi del numero delle transazioni nei capoluoghi (Tabella 2) rileva come la tendenza del dato medio regionale (-18,7%) sia inferiore rispetto quello medio nazionale (-22,6%). Il trend in calo nei capoluoghi lombardi si è fatto sentire con estrema decisione a Mantova (-32,9%), Como (-26,9%) e Varese (-21,6%); la contrazione a doppia cifra di NTN ha interessato anche Milano (-19,5%), Brescia (-18,5%) e Pavia (-18%). Da evidenziare come nelle sole città di Sondrio (-4,7%) e Lecco (-3,7%) il calo di NTN sia stato contenuto rispetto la media regionale e quella degli altri capoluoghi.

Tra i capoluoghi (Tabella 2), Milano con 3.024 €/mq. è la città con la quotazione media più elevata, Como con 2.307 €/mq. e Monza con 2.273 €/mq. seguono nella classifica delle quotazioni che vede ultima Mantova, la città lombarda con le abitazioni meno 'care', a 1.144 €/mq.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi

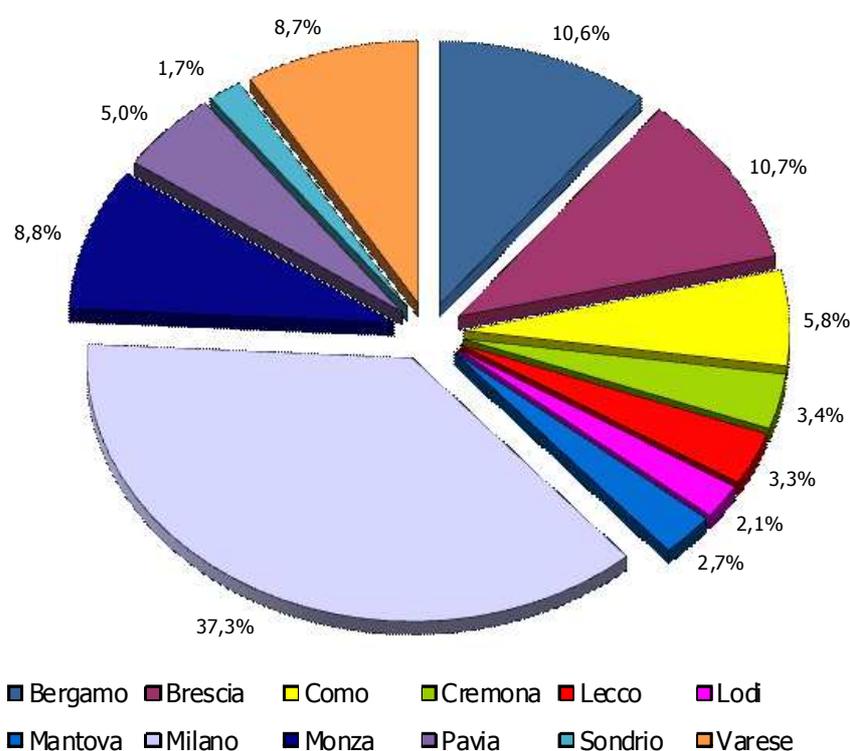
Non Capoluoghi	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012(base = I sem 2004)
Bergamo	4.370	-22,1%	2,80%	1.155	-3,0%	89,3
Brescia	4.186	-25,7%	2,69%	1.460	-1,0%	123,3
Como	2.360	-18,9%	1,51%	1.457	0,1%	103,2
Cremona	1.156	-19,3%	0,74%	870	-0,9%	104,8
Lecco	1.324	-17,3%	0,85%	1.395	-0,4%	135,6
Lodi	771	-31,7%	0,49%	1.136	0,0%	102,5
Mantova	1.048	-34,4%	0,67%	858	-1,9%	75,5
Milano	9.642	-18,5%	6,19%	1.552	-0,4%	119,4
Monza	3.523	-19,6%	2,26%	1.450	-0,9%	113,5
Pavia	1.944	-31,4%	1,25%	1.153	-3,5%	135,1
Sondrio	708	-20,9%	0,45%	1.522	0,2%	151,4
Varese	3.735	-17,4%	2,40%	1.109	0,2%	88,7
Lombardia	34.766	-21,7%	22,30%	1.329	-1,0%	110,4
Italia	155.879	-22,7%	100%	1.309	-0,8%	128,3

Per i comuni non capoluogo lombardi (Tabella 3) la diminuzione del numero di transazioni normalizzate (-21,7%) è in linea col valore nazionale (-22,7%). Le contrazioni maggiori in termini di NTN si sono avute a Mantova (-34,4%), Lodi (-31,7%) e Pavia (-31,4%); per tutti gli altri comuni non capoluogo il calo è stato comunque in doppia cifra con valori percentuali che vanno dal -25,7% di Brescia al -17,3% di Lecco.

Tra i comuni non capoluogo è sempre la provincia di Milano che fa riscontrare la quotazione media più elevata (-0,4% a 1.552 €/mq.), così come le abitazioni meno 'care' si trovano nelle province di Mantova (-1,9% a 858 €/mq.) e Cremona (-0,9% a 870 €/mq.).

Il mercato regionale lombardo delle abitazioni vede sempre la provincia di Milano detenere il maggiore peso di NTN che, nel I semestre 2012, è stato pari al 37,3% (Figura 1) in leggero aumento rispetto al 35,7% del semestre scorso; a seguire le province di Brescia (10,7%), Bergamo (10,6%), Monza Brianza (8,8%), Varese (8,7%) e, a scalare, tutte le altre province con Lodi (2,1%) e Sondrio (1,7%) a chiudere l'elenco.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2012 per provincia



L'andamento dell'indice NTN, rappresentato nel grafico di Figura 2, mostra un mercato residenziale lombardo che, con inizio dal I semestre 2004, dopo aver raggiunto il suo picco nel I semestre 2006 evidenzia un calo che si è protratto sino al II semestre 2009. Dal I semestre 2010 al II semestre 2011 l'andamento mostra un periodo di "parziale stabilità" fino al crollo del I semestre 2012; il grafico evidenzia, infatti, cali generalizzati sia a livello di regione, di capoluoghi e di non capoluoghi.

Nel grafico di Figura 3, sono invece analizzati i prezzi delle abitazioni; è evidente come l'indice delle quotazioni medie dal 2004, anche in Lombardia, abbia raggiunto i valori massimi nel I semestre 2008. Dopo tale data, il trend dei valori è in discesa e si protrae fino al I semestre 2010; nei due semestri successivi si assiste a un breve periodo di assestamento (fino al I semestre 2011) per poi riprendere a calare sino al I semestre 2012.

Si fa comunque presente che per quanto riguarda la provincia di Mantova alcuni dati potrebbero essere stati influenzati, anche se localmente (Oltrepò) e in misura limitata visto l'approssimarsi della scadenza del semestre, a seguito dei tragici eventi causati dalle scosse di terremoto del 20 e 29 maggio scorso.

Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

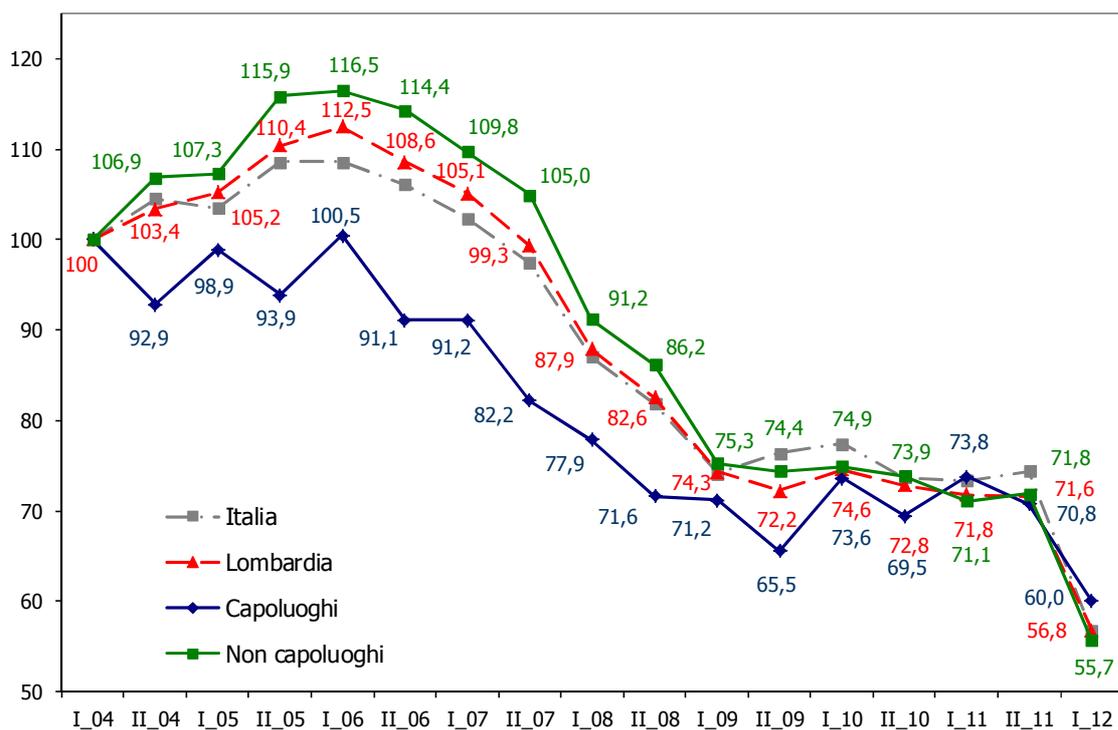
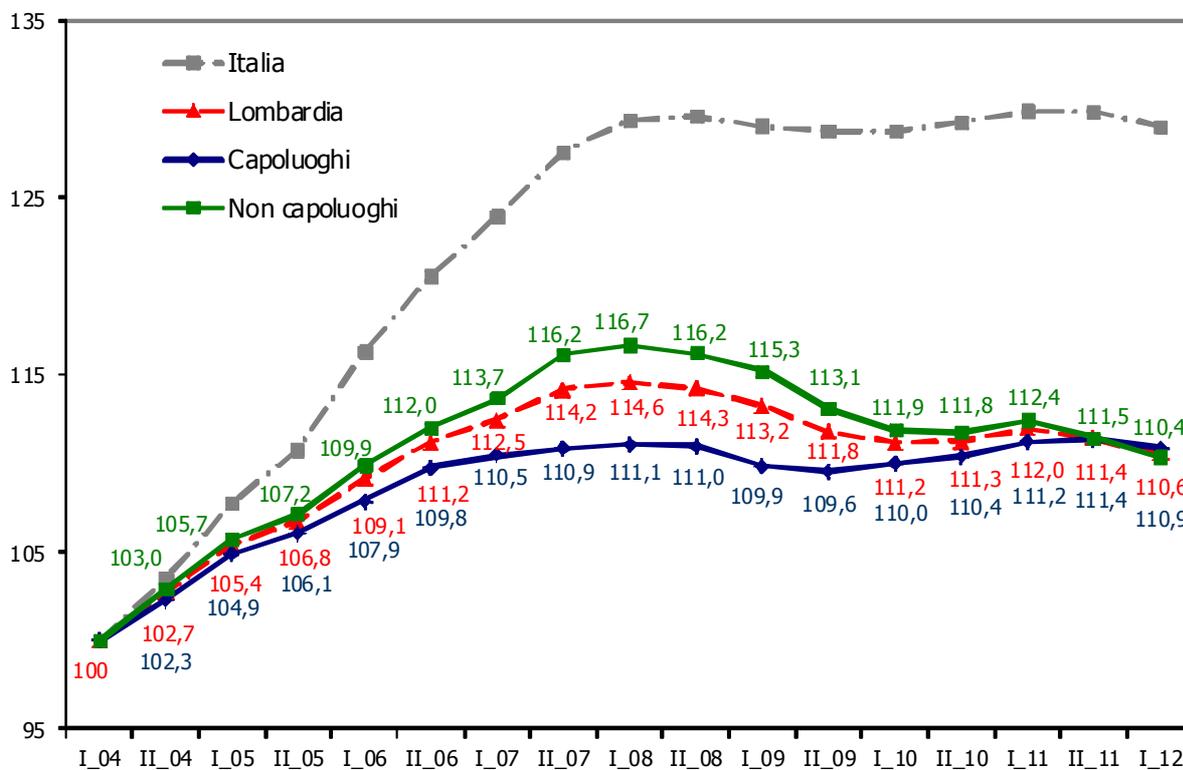


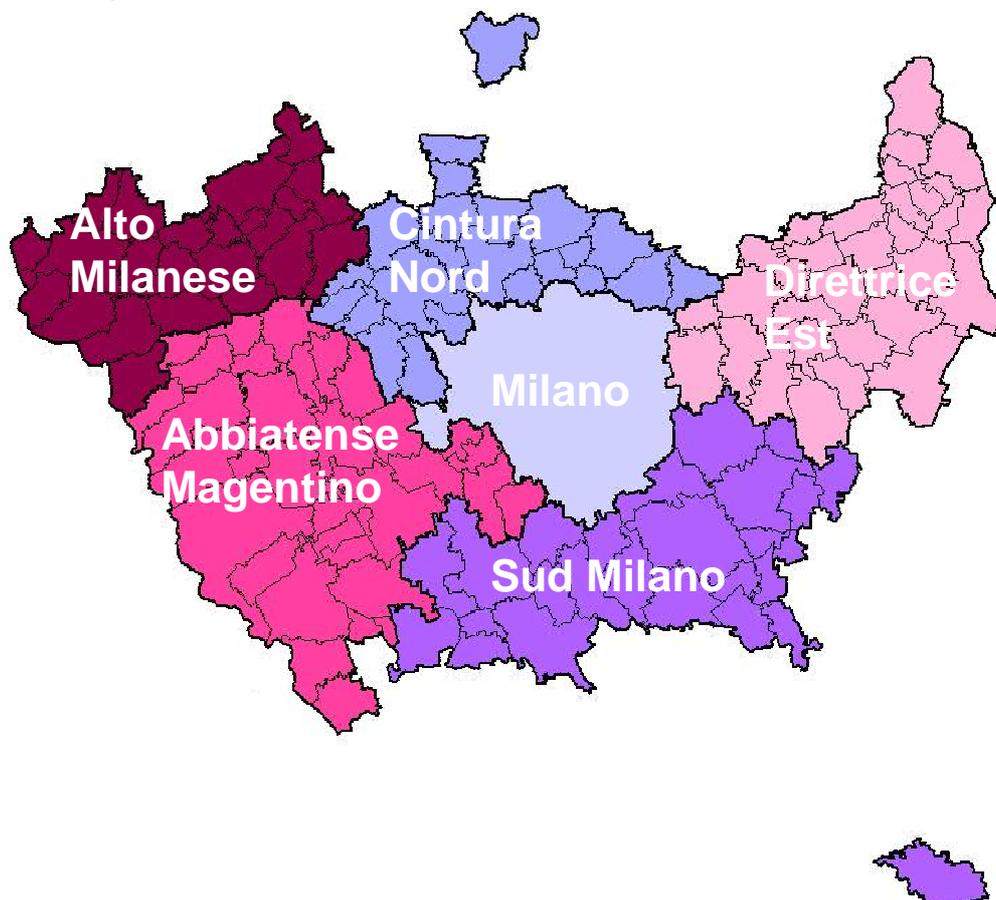
Figura 3: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



Mercato provinciale - Milano

In questo paragrafo si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale relativamente alla provincia di Milano, nell'ambito della quale i comuni sono stati raggruppati in 5 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Milano.

Figura 4: Macroaree provinciali di Milano



Il numero di transazioni normalizzato della provincia di Milano risulta, nel I semestre 2012, pari a 17.580 NTN (Tabella 4). Si tratta di un forte decremento delle compravendite di abitazioni del 19% rispetto al I semestre 2011.

Nel dettaglio, si registrano soltanto segni negativi più o meno accentuati per le macroaree Sud Milano (-12,0%) nella città di Milano (-19,5%), in contrazione anche i mercati delle restanti macroaree: Diretrice Est (-21,4%), Cintura Nord (-19,9%), Alto Milanese (-24,8%) e Abbiatense Magentino (-14,8%).

La quotazione media della provincia di Milano nel I semestre 2012 è pari a 2.236 €/mq, sostanzialmente costante rispetto al II semestre 2011 (-0,4%). La quotazione massima si riscontra a Milano città (3.024 €/mq), la minima si registra nell'Alto Milanese (1.316 €/mq). In termini di variazioni si registrano leggeri decrementi in tutte le macroaree, con percentuali che variano da -0,4% nella città Milano a +0,1% nella macroarea Sud Milano.

Il grafico di Figura 5 riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice semestrale del NTN e delle quotazioni. Si evidenzia un mercato degli immobili residenziali che si è contratto complessivamente dal 2004, di circa il -40% per la città di Milano e del -38% per i comuni minori. Le quotazioni della città di Milano, dopo le lievi flessioni riscontrate nel 2008 e nel 2009, restano sostanzialmente costanti.

Nella Figura 6 è rappresentata la distribuzione delle quote del NTN tra le macroaree provinciali. Come evidenziato dal grafico la quota maggiore di mercato è rappresentata da Milano città (45,2%), a seguire la Cintura Nord (16,3%) e la Diretrice Est (11,5%).

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.

Macroaree provinciali	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Abbatense Magentino	1.697	-14,8%	9,65%	1.509	-0,1%	125,8
Alto Milanese	1.133	-24,8%	6,45%	1.316	-0,1%	118,1
Cintura Nord	2.866	-19,9%	16,30%	1.693	-1,0%	120,0
Direttrice Est	2.026	-21,4%	11,52%	1.544	-0,2%	114,9
Milano Città	7.938	-19,5%	45,15%	3.024	-0,4%	112,1
Sud Milano	1.920	-12,0%	10,92%	1.514	0,1%	117,9
Provincia Milano	17.580	-19,0%	100%	2.236	-0,4%	114,7

Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

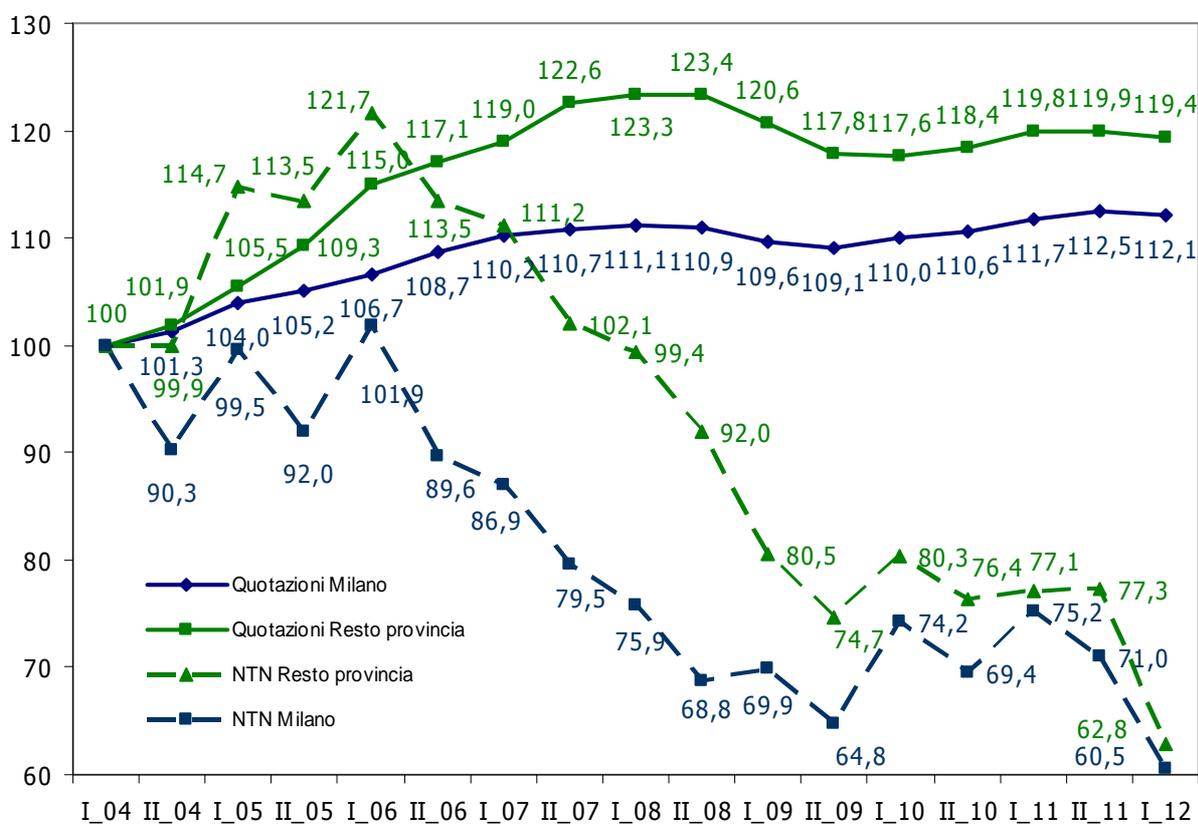
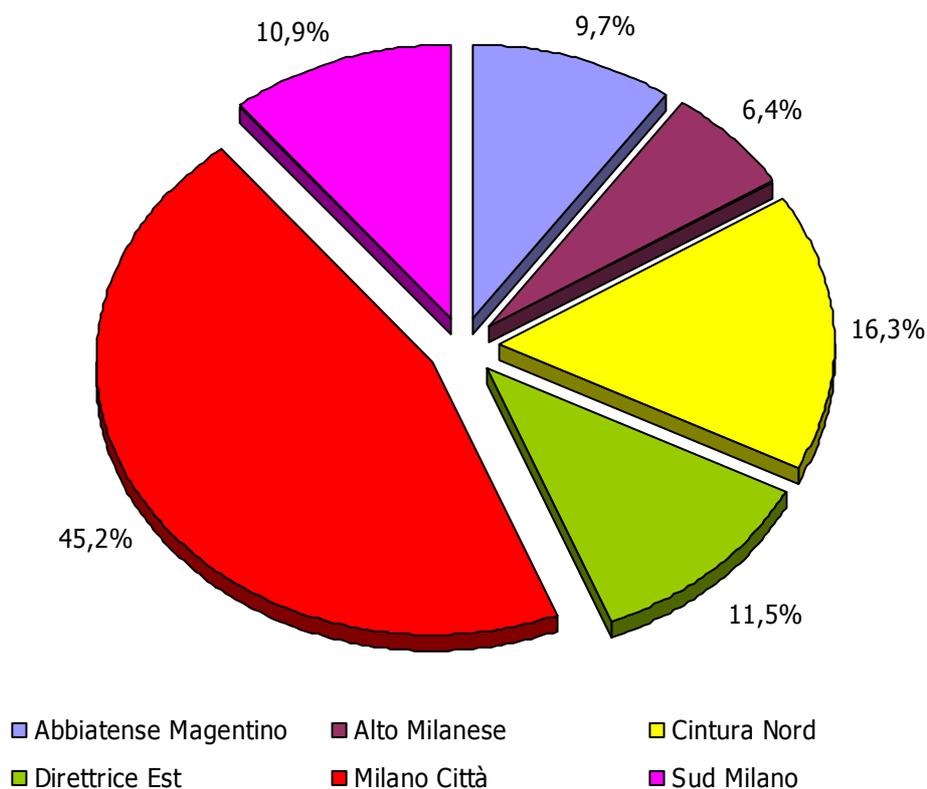


Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2012 per macroaree provinciali.



La distribuzione del NTN comunale del I semestre 2012, riportata nella mappa tematica di Figura 7, evidenzia la concentrazione di comuni con un numero elevato di transazioni nell'immediato intorno del capoluogo.

I differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale sono rappresentati nella mappa di Figura 8, che evidenzia come le quotazioni medie delle abitazioni siano massime nella città di Milano e decrescano allontanandosi dal capoluogo.

E' opportuno sottolineare come, in comuni con un numero esiguo di transazioni, interventi edilizi che comportano in un certo periodo la compravendita di più unità immobiliari, fanno registrare variazioni NTN molto accentuate ma riferite a valori in termini assoluti modesti e quindi poco significative. Tale fenomeno è particolarmente evidente dalle tabelle con i dati nel dettaglio comunale dove spiccano alcune variazioni percentuali delle compravendite (NTN) particolarmente elevate.

Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2012

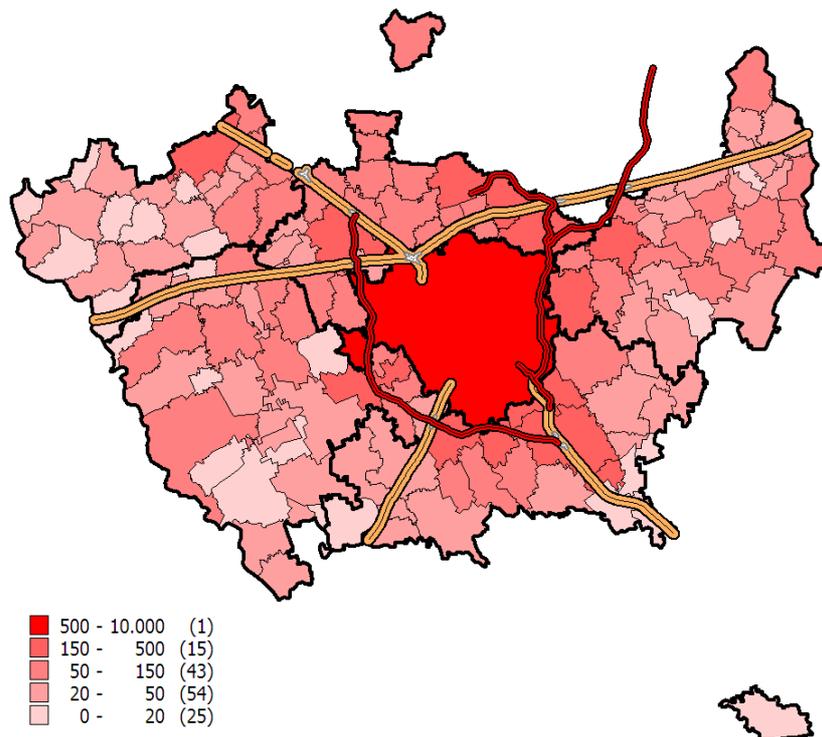
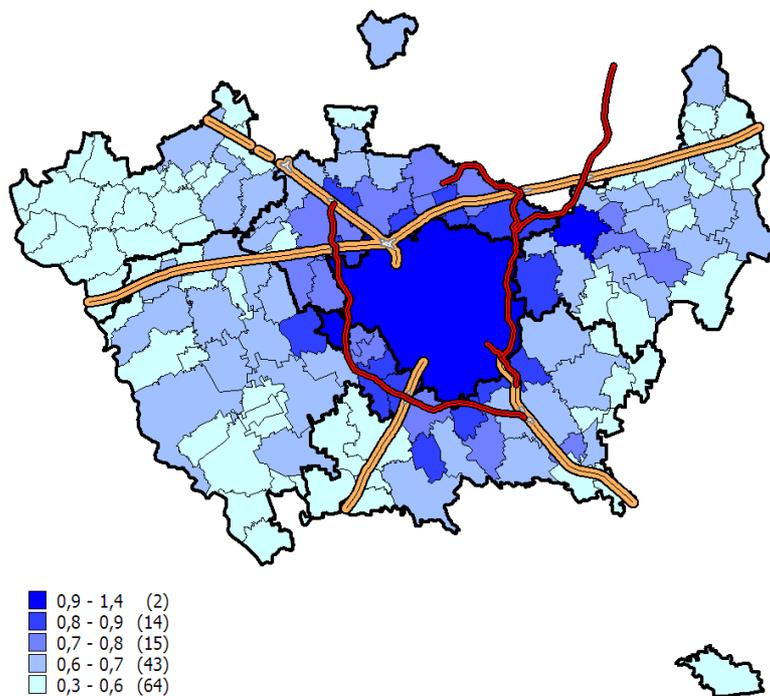


Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Di seguito si riportano in dettaglio per ciascuna macroarea provinciale i dati relativi a NTN, quotazioni medie e alle rispettive variazioni di periodo. Si rilevano complessivamente segni negativi nelle variazioni percentuali medie di NTN, mentre le variazioni percentuali nelle quotazioni si mantengono sostanzialmente costanti. Non sono da legger come riprese del mercato locale i segni positivi di NTN nei piccoli centri dove magari la conclusione di operazioni immobiliari precedentemente iniziate fanno sensibilmente salire l'NTN del semestre.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino.

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ABBIATEGRASSO	122	-33,9%	7,16%	1.433	-0,3%	0,64
ALBAIRATE	24	86,5%	1,43%	1.458	0,0%	0,65
ARLUNO	61	-2,1%	3,59%	1.349	0,0%	0,60
ASSAGO	40	-40,3%	2,38%	1.925	0,0%	0,86
BAREGGIO	92	16,0%	5,40%	1.506	0,0%	0,67
BESATE	24	209,2%	1,38%	1.184	0,0%	0,53
BOFFALORA SOPRA TICINO	9	-22,4%	0,52%	1.292	1,0%	0,58
BUBBIANO	34	40,1%	2,02%	1.138	0,0%	0,51
BUCCINASCO	107	-27,9%	6,29%	1.878	-0,2%	0,84
CALVIGNASCO	9	80,0%	0,53%	1.148	0,0%	0,51
CASSINETTA DI LUGAGNANO	5	-50,0%	0,29%	1.274	0,0%	0,57
CESANO BOSCONI	77	-25,8%	4,51%	1.757	-0,2%	0,79
CISLIANO	50	-24,0%	2,95%	1.367	0,0%	0,61
CORBETTA	122	-5,3%	7,20%	1.406	-0,4%	0,63
MORIMONDO	1	-70,0%	0,06%	1.173	0,0%	0,52
CORSICO	215	-12,3%	12,66%	1.724	0,5%	0,77
CUSAGO	19	-34,5%	1,12%	1.975	-2,3%	0,88
GAGGIANO	46	-13,9%	2,68%	1.565	0,0%	0,70
GUDO VISCONTI	3	-72,2%	0,15%	1.265	0,0%	0,57
MAGENTA	129	-3,0%	7,62%	1.475	0,4%	0,66
MARCALLO CON CASONE	46	54,1%	2,73%	1.354	0,0%	0,61
MESERO	31	-4,9%	1,81%	1.226	-1,3%	0,55
MOTTA VISCONTI	31	11,9%	1,83%	1.216	0,0%	0,54
OSSONA	20	37,6%	1,15%	1.208	-1,0%	0,54
OZZERO	2	-60,0%	0,12%	1.141	0,0%	0,51
ROBECCO SUL NAVIGLIO	21	-38,0%	1,26%	1.215	0,0%	0,54
ROSATE	26	-33,6%	1,53%	1.398	0,0%	0,63
SANTO STEFANO TICINO	21	-52,3%	1,21%	1.313	-0,3%	0,59
SEDRIANO	57	-53,1%	3,39%	1.379	-1,5%	0,62
TREZZANO SUL NAVIGLIO	156	7,3%	9,18%	1.442	0,0%	0,65
VERMEZZO	26	-24,3%	1,53%	1.338	0,0%	0,60
VITTUONE	50	-5,4%	2,94%	1.331	-2,3%	0,60
ZELO SARRIGONE	23	-17,9%	1,36%	1.250	0,0%	0,56
Abbatense Magentino	1.697	-14,8%	9,65%	1.509	-0,1%	0,67

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese.

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ARCONATE	18	-58,2%	1,59%	1.233	-0,1%	0,55
BERNATE TICINO	14	14,3%	1,25%	1.245	0,0%	0,56
BUSCATE	10	-56,4%	0,88%	1.202	-0,7%	0,54
BUSTO GAROLFO	46	-51,6%	4,07%	1.231	-0,9%	0,55
CANEGRATE	38	-30,8%	3,32%	1.269	0,0%	0,57
CASOREZZO	14	-25,4%	1,19%	1.306	0,0%	0,58
CASTANO PRIMO	41	-38,3%	3,62%	1.150	-1,6%	0,51
CERRO MAGGIORE	57	-62,4%	5,03%	1.214	0,0%	0,54
CUGGIONO	39	-8,4%	3,43%	1.213	-1,7%	0,54
DAIRAGO	23	-49,1%	1,99%	1.218	-1,5%	0,54
INVERUNO	36	40,5%	3,18%	1.307	-1,1%	0,58
LEGNANO	329	-12,8%	29,07%	1.415	0,5%	0,63
MAGNAGO	36	-25,4%	3,20%	1.218	-2,5%	0,54
NERVIANO	87	-15,0%	7,70%	1.455	0,0%	0,65
NOSATE	3	25,0%	0,22%	1.179	-0,7%	0,53
PARABIAGO	102	-29,2%	8,96%	1.438	0,6%	0,64
RESCALDINA	102	20,7%	8,99%	1.273	1,7%	0,57
ROBECCHETTO CON INDUNO	14	6,6%	1,22%	1.163	-1,1%	0,52
SAN GIORGIO SU LEGNANO	29	-48,7%	2,59%	1.250	0,0%	0,56
SAN VITTORE OLONA	40	-10,8%	3,51%	1.529	0,0%	0,68
TURBIGO	26	29,5%	2,29%	1.142	-2,8%	0,51
VANZAGHELLO	11	-26,3%	1,01%	1.213	0,0%	0,54
VILLA CORTESE	19	-8,4%	1,71%	1.117	0,0%	0,50
Alto Milanese	1.133	-24,8%	6,45%	1.316	-0,1%	0,59

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord.

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ARESE	110	-39,7%	3,82%	1.888	-4,1%	0,84
BARANZATE	39	-18,5%	1,37%	1.664	-2,1%	0,74
BOLLATE	149	-2,5%	5,20%	1.590	0,8%	0,71
BRESSO	106	-27,3%	3,68%	1.855	0,0%	0,83
PERO	48	20,7%	1,68%	1.806	0,0%	0,81
CESATE	63	-30,9%	2,18%	1.487	0,0%	0,66
CINISELLO BALSAMO	280	-19,5%	9,76%	1.783	1,1%	0,80
COLOGNO MONZESE	233	-17,1%	8,14%	1.906	-3,1%	0,85
CORMANO	78	-30,3%	2,71%	1.695	0,0%	0,76
CORNAREDO	89	-13,7%	3,10%	1.644	-2,3%	0,74
CUSANO MILANINO	73	-23,8%	2,56%	1.814	-0,2%	0,81
GARBAGNATE MILANESE	101	-33,2%	3,51%	1.364	-1,4%	0,61
LAINATE	141	2,8%	4,93%	1.344	-1,5%	0,60
LENTATE SUL SEVESO	60	-30,0%	2,09%	1.358	-1,2%	0,61
NOVATE MILANESE	89	-4,7%	3,10%	1.947	0,0%	0,87
PADERNO DUGNANO	196	-23,3%	6,84%	1.649	-2,3%	0,74
POGLIANO MILANESE	37	2,1%	1,30%	1.418	0,0%	0,63
PREGNANA MILANESE	31	-4,7%	1,06%	1.318	0,0%	0,59
RHO	262	-21,1%	9,13%	1.593	-0,7%	0,71
SENAGO	80	-40,6%	2,80%	1.425	0,0%	0,64
SESTO SAN GIOVANNI	385	-23,6%	13,42%	1.982	-2,0%	0,89
SETTIMO MILANESE	105	-1,0%	3,65%	1.599	-0,7%	0,71
SOLARO	70	-9,3%	2,44%	1.315	0,0%	0,59
VANZAGO	44	18,6%	1,53%	1.354	0,0%	0,61
Cintura Nord	2.866	-19,9%	16,30%	1.693	-1,0%	0,76

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Diretrice Est.

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
BASIANO	15	-26,7%	0,72%	1.513	-1,1%	0,68
BELLINZAGO LOMBARDO	15	17,7%	0,73%	1.325	-0,6%	0,59
BUSNAGO	47	-3,7%	2,34%	1.275	-1,1%	0,57
BUSSERO	45	23,6%	2,20%	1.636	0,0%	0,73
CAMBIAGO	31	-8,5%	1,53%	1.181	0,0%	0,53
CAPONAGO	24	-47,5%	1,18%	1.308	-1,5%	0,59
CARUGATE	80	-22,5%	3,93%	1.482	0,0%	0,66
CASSANO D`ADDA	93	-7,5%	4,59%	1.440	0,1%	0,64
CASSINA DE` PECCHI	70	-29,7%	3,48%	1.592	0,0%	0,71
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	206	-34,7%	10,16%	2.059	0,8%	0,92
CORNATE D`ADDA	83	-1,0%	4,07%	1.347	0,0%	0,60
GESSATE	62	-25,3%	3,08%	1.461	-1,3%	0,65
GORGONZOLA	113	-17,3%	5,56%	1.553	-1,2%	0,69
GREZZAGO	37	-5,1%	1,83%	1.161	0,0%	0,52
INZAGO	70	13,0%	3,48%	1.397	0,0%	0,62
LISCATE	16	-45,3%	0,79%	1.436	0,0%	0,64
MASATE	30	-29,4%	1,48%	1.331	-0,6%	0,60
MELZO	117	9,2%	5,76%	1.672	0,0%	0,75
PESSANO CON BORNAGO	42	-18,3%	2,08%	1.453	-1,3%	0,65
PIOLTELLO	112	-49,3%	5,55%	1.548	0,8%	0,69
POZZO D`ADDA	38	-25,7%	1,86%	1.242	-0,2%	0,56
POZZUOLO MARTESANA	59	3,1%	2,91%	1.386	-1,7%	0,62
RODANO	37	7,6%	1,80%	1.189	-0,5%	0,53
RONCELLO	39	10,0%	1,94%	1.158	-0,7%	0,52
SEGRATE	181	-18,0%	8,96%	1.975	-0,1%	0,88
SETTALA	29	-43,3%	1,41%	1.250	-1,3%	0,56
TREZZANO ROSA	22	-64,5%	1,06%	1.319	-0,6%	0,59
TREZZO SULL`ADDA	41	-13,9%	2,01%	1.220	-0,9%	0,55
TRUCCAZZANO	31	-46,7%	1,51%	1.286	-1,4%	0,58
VAPRIO D`ADDA	62	-20,5%	3,06%	1.191	-0,2%	0,53
VIGNATE	33	-58,9%	1,61%	1.500	-0,9%	0,67
VIMODRONE	149	12,1%	7,36%	1.560	-0,8%	0,70
Diretrice Est	2.026	-21,4%	11,52%	1.544	-0,2%	0,69

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano.

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
BASIGLIO	63	-54,8%	3,25%	1.958	0,0%	0,88
BINASCO	37	-29,3%	1,94%	1.293	0,0%	0,58
CARPIANO	26	-32,9%	1,33%	1.358	0,0%	0,61
CASARILE	31	33,2%	1,63%	1.249	0,0%	0,56
CERRO AL LAMBRO	20	-36,3%	1,02%	1.321	-0,6%	0,59
COLTURANO	31	56,4%	1,59%	1.263	0,0%	0,56
DRESANO	15	-27,3%	0,78%	1.319	0,0%	0,59
LACCHIARELLA	40	-30,0%	2,06%	1.396	0,0%	0,62
LOCATE DI TRIULZI	113	6,4%	5,86%	1.579	0,0%	0,71
MEDIGLIA	42	-22,4%	2,18%	1.371	0,0%	0,61
MELEGNANO	183	60,4%	9,52%	1.581	-0,6%	0,71
NOVIGLIO	28	10,8%	1,47%	1.164	0,0%	0,52
OPERA	196	37,1%	10,19%	1.798	0,0%	0,80
PANTIGLIATE	28	21,7%	1,46%	1.317	-1,2%	0,59
PAULLO	48	-32,1%	2,50%	1.258	-1,4%	0,56
PESCHIERA BORROMEO	144	11,3%	7,49%	1.477	-0,7%	0,66
PIEVE EMANUELE	66	-52,4%	3,41%	1.489	1,2%	0,67
ROZZANO	261	-10,2%	13,62%	1.721	0,6%	0,77
SAN COLOMBANO AL LAMBRO	19	-68,0%	1,01%	778	0,0%	0,35
SAN DONATO MILANESE	239	2,2%	12,47%	1.847	0,5%	0,83
SAN GIULIANO MILANESE	180	-35,1%	9,37%	1.457	0,7%	0,65
SAN ZENONE AL LAMBRO	20	-8,1%	1,03%	1.279	-1,2%	0,57
TRIBIANO	31	26,5%	1,63%	1.123	0,0%	0,50
VERNATE	14	-61,5%	0,73%	1.125	0,0%	0,50
VIZZOLO PREDABISSI	9	-56,1%	0,47%	1.375	0,0%	0,61
ZIBIDO SAN GIACOMO	38	12,8%	1,99%	1.329	0,0%	0,59
Sud Milano	1.920	-12,0%	10,92%	1.514	0,1%	0,68

Mercato del comune di Milano

Con 7.938 NTN nel I semestre 2012, la città di Milano rappresenta circa il 10% del mercato residenziale dei capoluoghi italiani, seconda solo a Roma, con un decremento del NTN pari a -19,5%, rispetto al I semestre 2011 (Tabella 10). Nel seguito del paragrafo si illustrano le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del I semestre 2012 nel dettaglio delle zone OMI della città di Milano. Per fornire una migliore analisi delle dinamiche del mercato delle abitazioni, le 55 zone OMI del comune di Milano sono state aggregate in 10 macroaree urbane: 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 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).

Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Milano.

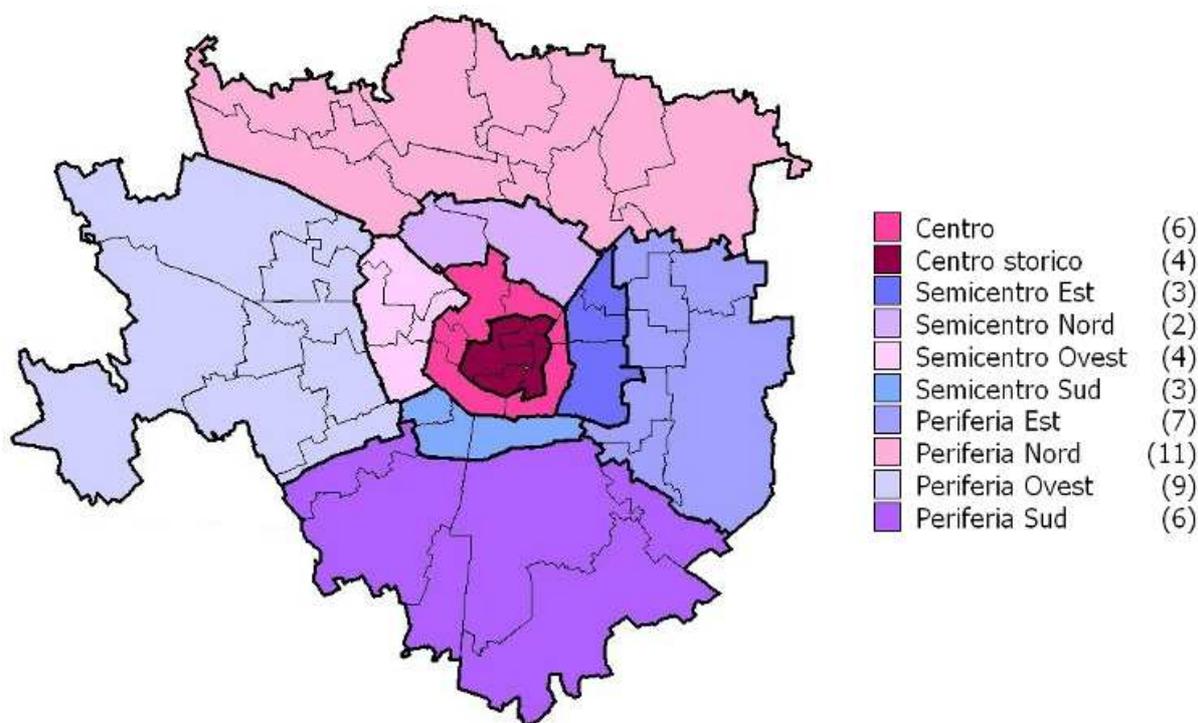


Tabella 10: NTN, quotazioni e variazioni delle principali città italiane

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.893	-22,1%	2,6%
Firenze	1.842	-21,3%	2,5%
Genova	2.736	-23,5%	3,7%
Milano	7.938	-19,5%	10,8%
Napoli	2.991	-12,1%	4,1%
Palermo	2.061	-26,7%	2,8%
Roma	13.287	-20,0%	18,1%
Torino	4.917	-19,8%	6,7%
Principali capoluoghi	37.665	-20,1%	51,2%
Italia capoluoghi	73.582	-22,7%	100%

Come evidenziato nei dati di consuntivo relativi al I semestre 2012 riportati in Tabella 11, il numero di transazioni normalizzato (NTN) mostra un significativo decremento diffuso nella Periferia Sud (-20,1%) di segno negativo anche le compravendite nella Periferia Nord (-23,4%), nel Semicentro Ovest (-24,4%). Viceversa, nel Centro (-29,6%), nelle macro aree Semicentro Est (-22%), Semicentro Sud (-6%), Semicentro Nord (-12%), Periferia Est (-7,9%) e Periferia Ovest (-20,3%) il numero delle transazioni normalizzate ha subito decrementi rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente. IL decremento massimo lo registra il centro storico (-28,7%). Si rileva come le zone con le abitazioni più 'care' siano concentrate nella macroarea urbana Centro Storico, in cui la quotazione media supera i 6 mila euro al metro quadrato di superficie lorda.

La mappa della distribuzione del NTN per zona OMI, Figura 10, evidenzia in rosso scuro le zone OMI del comune di Milano che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni; risaltano le zone di maggiore dimensione nelle fasce periferiche e semicentrali (D10, C12 e D20).

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in Figura 11, pone in risalto come in una città monocentrica come Milano le quotazioni massime decrescono gradualmente dal centro verso le periferie.

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano.

Macroaree urbane	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
Centro storico	142	-28,7%	1,79%	6.254	0,8%	2,28
Centro	446	-29,6%	5,61%	4.395	1,4%	1,60
Semicentro Nord	685	-12,0%	8,63%	3.126	5,9%	1,14
Semicentro Est	595	-22,0%	7,50%	3.501	0,6%	1,28
Semicentro Sud	575	-6,0%	7,24%	2.856	0,0%	1,04
Semicentro Ovest	489	-24,4%	6,16%	3.556	1,6%	1,30
Periferia Nord	2.079	-23,4%	26,19%	2.106	0,5%	0,77
Periferia Est	959	-7,9%	12,08%	2.380	0,9%	0,87
Periferia Sud	890	-20,1%	11,21%	2.142	-0,2%	0,78
Periferia Ovest	1.080	-20,3%	13,61%	2.284	0,5%	0,83
ND ¹	0		0,00%			
Milano	7.938	-19,5%	100%	2.741²	1,1%	1,00

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

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

Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2012

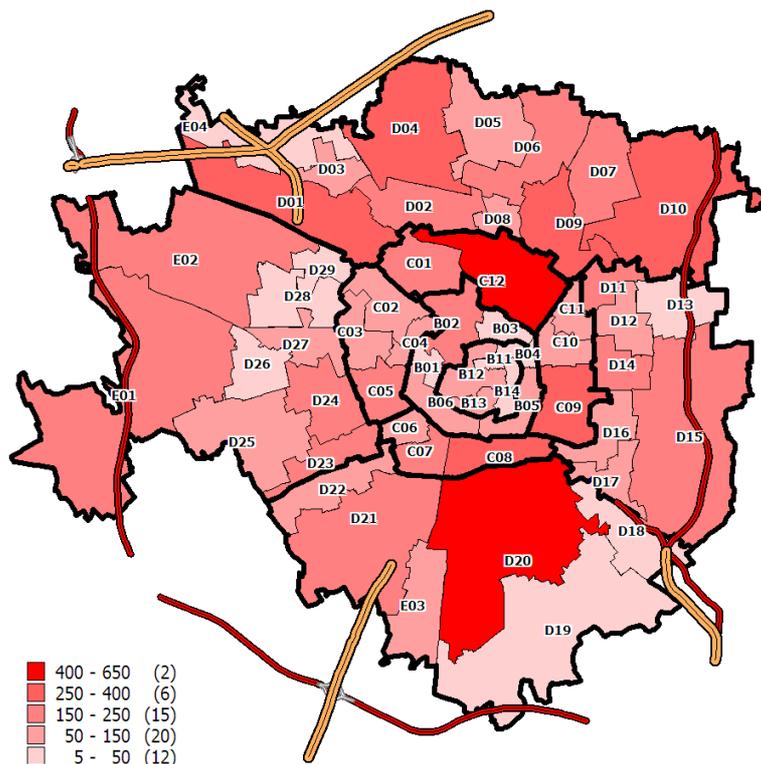
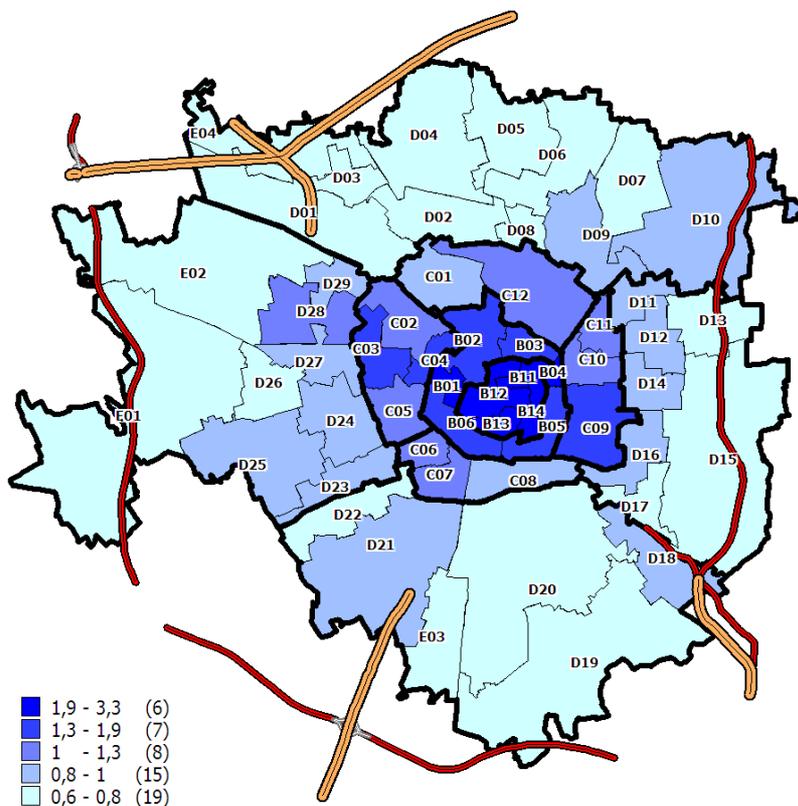


Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2012.



Nelle tabelle che seguono (Tabella 12 a Tabella 21) si riportano nel dettaglio delle zone OMI, per tutte le macroaree urbane di Milano, i dati del NTN, delle quotazioni e delle relative variazioni di confronto. Tra i dati analizzati spiccano per le forti diminuzioni del numero di compravendite le zone omogenee "Diaz, Fontana, Europa", "Brera, Duomo, Cordusio, Torino" e "Venezia, Majno, Manforte" nella fascia centrale; "Amendola, Monte Rosa" e "Buonarroti, Pagano, Monti, Wagner" nella fascia semicentrale; "Largo Boccioni, Aldini, Lopez" e "Lorenteggio, Inganni, Risceglie" nella fascia periferica. Incrementi di mercato in termine di NTN nelle zone "Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila" in fascia centrale e "Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti" unitamente alla zona "Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno" in periferia.

Nei grafici a barre riportati da Figura 12 a Figura 21 si mette a confronto, per ciascuna macroarea, la distribuzione delle compravendite con quella dello stock residenziale, in relazione al taglio dimensionale delle abitazioni.

Risulta evidente, in quasi tutte le macroaree, una maggioranza di compravendite di abitazioni di taglio piccolo, a fronte di una generale prevalenza di stock esistente di abitazioni medie e grandi nella fascia centrale e piccole e medie nelle restanti fasce.

In particolare, nel Centro a fronte di uno stock di abitazioni pressoché egualmente distribuito nelle classi monolocali, piccole, medie e grandi, il maggior numero di transazioni normalizzate ha avuto per oggetto abitazioni piccole (28,4%); analoghi risultati, più o meno accentuati, si riscontrano in tutte le macroaree urbane.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
B11	A1 Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila	13	12,8%	0,16%	8.450	-2,5%	3,08
B12	A2 Brera, Duomo, Cordusio, Torino	61	-50,6%	0,77%	6.567	0,4%	2,40
B13	A3 Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia	56	8,7%	0,71%	5.267	0,0%	1,92
B14	A4 Diaz, Fontana, Europa	12	-7,6%	0,15%	5.658	-0,6%	2,06
Centro storico		142	-28,7%	1,79%	6.254	0,8%	2,3

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico.

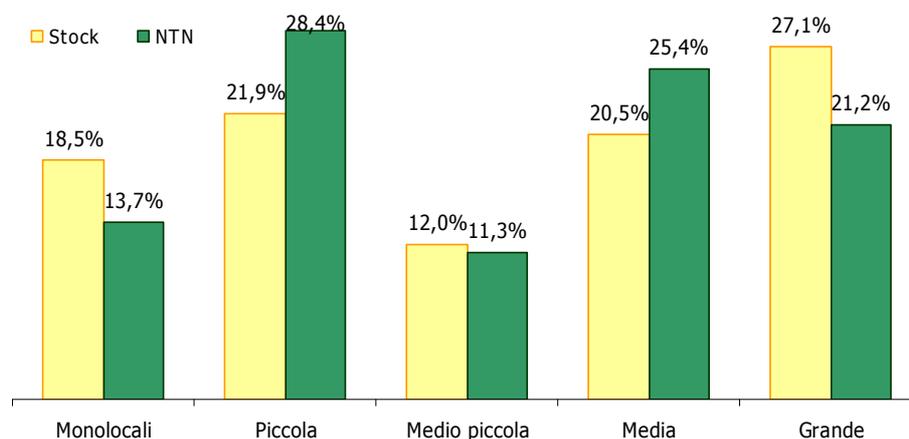


Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
B01	Cadorna, Monti, Boccaccio	22	-21,9%	0,27%	5.250	0,0%	1,92
B02	Castello, Melzi D`Eri, Sarpi	185	-31,7%	2,33%	4.383	-0,4%	1,60
B03	Turati, Moscova, Repubblica	20	-52,1%	0,25%	4.767	0,2%	1,74
B04	Venezia, Majno, Monforte	7	-30,0%	0,09%	6.092	-1,2%	2,22
B05	Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana	77	-32,1%	0,97%	4.517	0,2%	1,65
B06	Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta	136	-20,7%	1,71%	3.800	0,4%	1,39
Centro		446	-29,6%	5,61%	4.395	1,4%	1,6

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

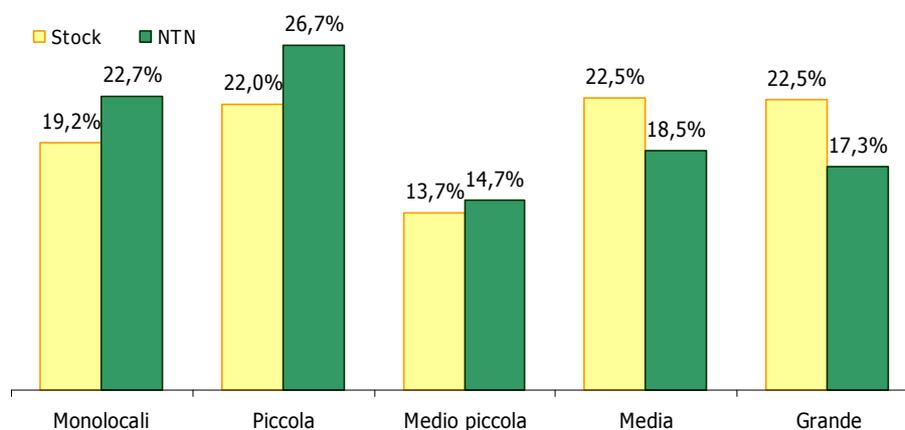


Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
C01	Cenisio, Procaccini, Firenze	214	-5,7%	2,70%	2.358	0,0%	0,86
C12	Stazione Centrale, Gioia, Zara	471	-14,6%	5,93%	3.400	-0,3%	1,24
Semicentro Nord		685	-12,0%	8,63%	3.126	5,9%	1,1

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord.

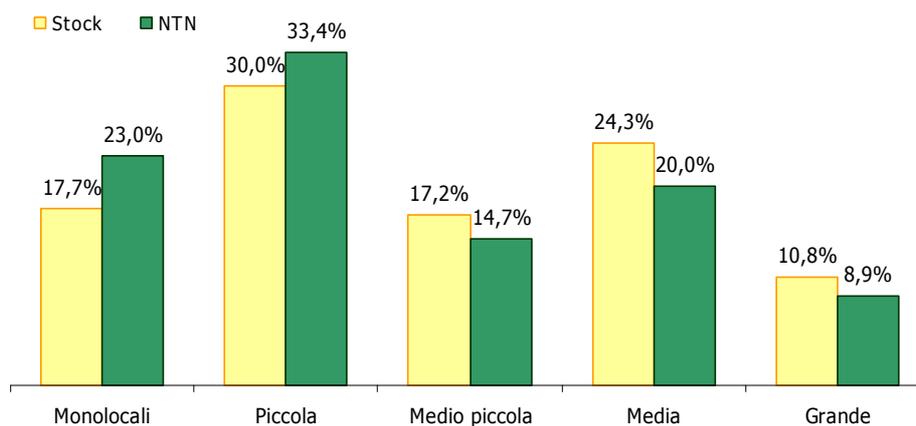


Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
C09	Libia, ,XXII Marzo, Indipendenza	325	-13,9%	4,09%	3.683	-0,6%	1,34
C10	Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	128	-27,3%	1,61%	3.475	0,0%	1,27
C11	Abruzzi, Eustachi, Plinio	142	-32,0%	1,79%	3.083	-0,3%	1,12
Semicentro Est		595	-22,0%	7,50%	3.501	0,6%	1,3

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est.

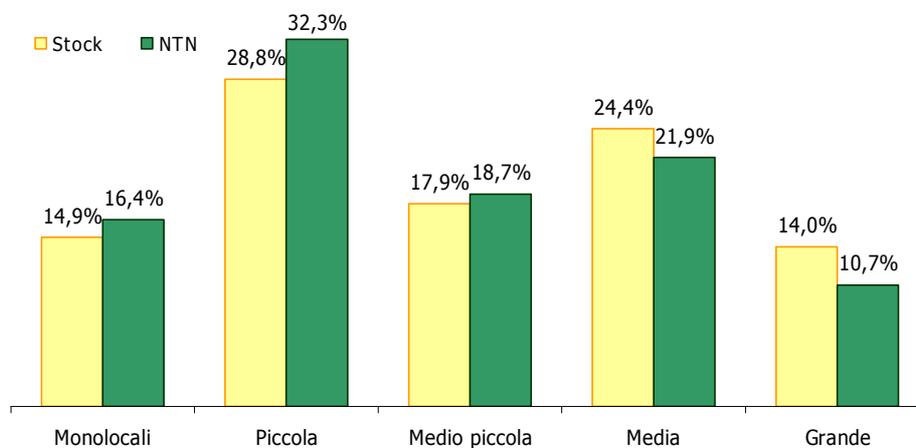


Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
C06	Solari, Napoli, Savona	75	-32,7%	0,94%	3.063	-0,3%	1,12
C07	Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	178	14,6%	2,25%	2.983	-0,3%	1,09
C08	Tabacchi, Sarfatti, Crema	321	-6,6%	4,05%	2.725	0,0%	0,99
Semicentro Sud		575	-6,0%	7,24%	2.856	0,0%	1,0

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud.

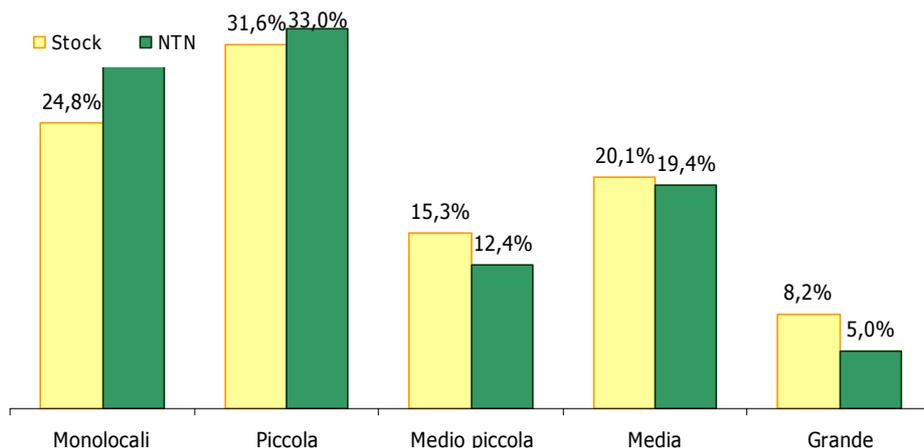


Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
C02	Fiera, Giulio Cesare, Sempione	111	-33,6%	1,40%	3.458	-0,2%	1,26
C03	Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	115	-40,3%	1,45%	3.644	0,5%	1,33
C04	Pagano, Monti, Wagner	56	-1,6%	0,70%	4.244	0,5%	1,55
C05	Piemonte, Washigton, Cimarosa	207	-9,9%	2,60%	3.383	-0,3%	1,23
Semicentro Ovest		489	-24,4%	6,16%	3.556	1,6%	1,3

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest.

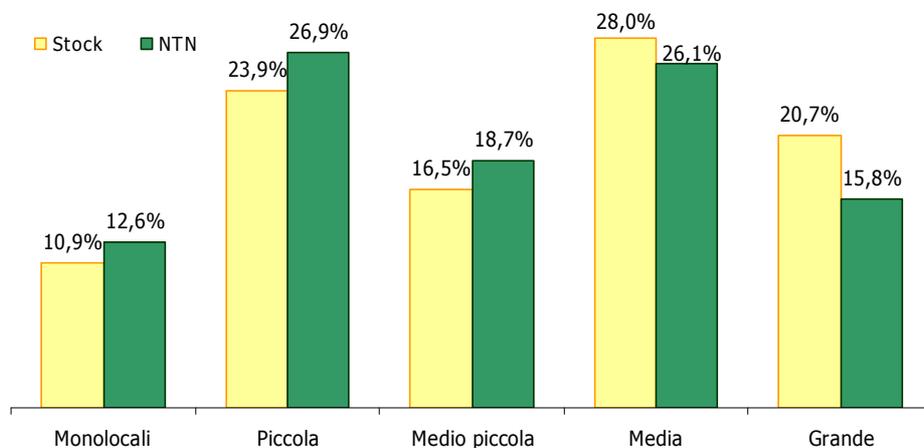


Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
D01	Musocco, Varesina, Certosa	264	-1,8%	3,33%	2.042	-0,6%	0,74
D02	Bovisa, Bausan, Imbonati	186	-28,2%	2,34%	1.979	-0,4%	0,72
D03	Largo Boccioni, Aldini, Lopez	69	-72,0%	0,87%	1.813	-0,5%	0,66
D04	Bovisasca, Affori, P. Rossi	323	7,6%	4,07%	2.103	0,1%	0,77
D05	Niguarda, Ornato	62	-34,2%	0,78%	2.146	0,0%	0,78
D06	Fulvio Testi, Bicocca, Ca` Granda	154	-9,6%	1,94%	2.138	-1,0%	0,78
D07	Monza, Precotto, Gorla	208	-33,6%	2,62%	2.108	-1,2%	0,77
D08	Zara, Istria, Murat	90	-13,7%	1,14%	2.181	-0,3%	0,80
D09	Loreto, Turro, Padova	309	-21,6%	3,89%	2.258	-1,3%	0,82
D10	P.Lambro, Feltre, Udine	367	-26,8%	4,62%	2.253	-1,0%	0,82
E04	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	47	-24,7%	0,59%	1.676	0,2%	0,61
Periferia Nord		2.079	-23,4%	26,19%	2.106	0,5%	0,8

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord.

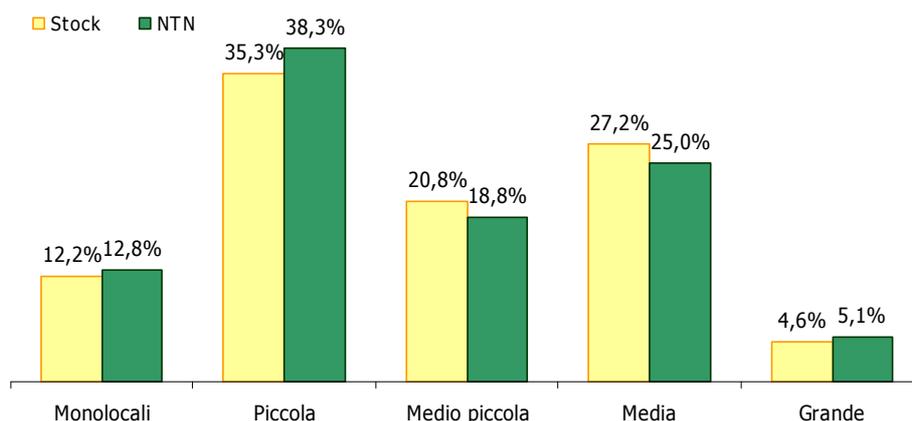


Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
D11	Aspromonte, Porpora, Teodosio	220	-0,2%	2,78%	2.358	-0,2%	0,86
D12	Leonardo Da Vinci, Gorini	116	-21,2%	1,46%	2.667	-0,6%	0,97
D13	Lambrate, Rubattino, Folli	36	-46,4%	0,45%	2.183	-0,2%	0,80
D14	Argonne, Viale Corsica	175	-13,9%	2,20%	2.564	0,2%	0,94
D15	Forlanini, Mecenate, Rogoredo	221	12,7%	2,78%	2.175	-1,1%	0,79
D16	Ortomercato, Molise, Piranesi	85	-27,4%	1,07%	2.404	-0,7%	0,88
D17	Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	106	17,3%	1,34%	2.154	-0,2%	0,79
Periferia Est		959	-7,9%	12,08%	2.380	0,9%	0,9

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est.

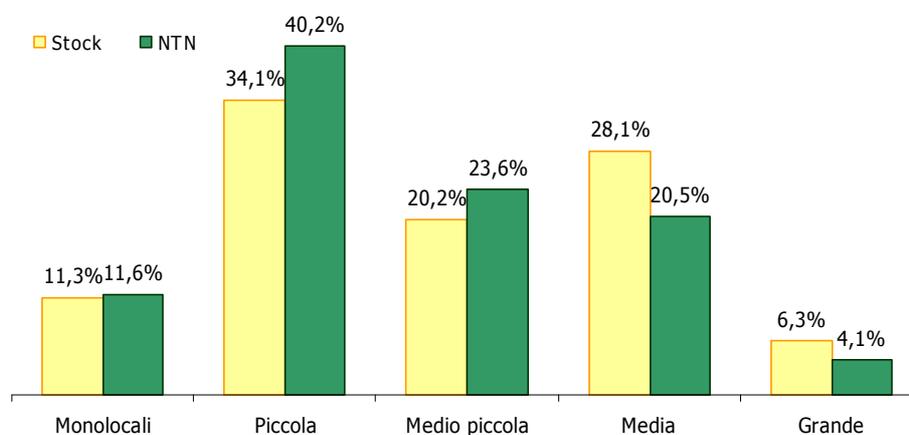


Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
D18	Omero, Gabriele Rosa, Brenta	42	-32,6%	0,53%	2.208	0,2%	0,81
D19	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	10	42,9%	0,13%	1.953	-0,8%	0,71
D20	Montegani, Cermentate, Vigentino	462	-26,6%	5,82%	2.163	-0,4%	0,79
D21	Barona, Famagosta, Faenza	176	-22,5%	2,22%	2.267	1,3%	0,83
D22	San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico Il Moro	120	6,8%	1,51%	2.142	0,0%	0,78
E03	Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	80	5,2%	1,01%	1.775	-0,5%	0,65
Periferia Sud		890	-20,1%	11,21%	2.142	-0,2%	0,8

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud.

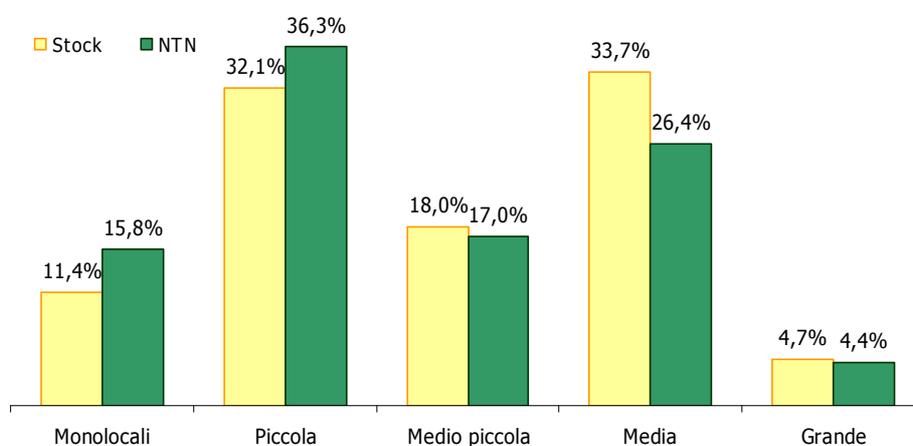
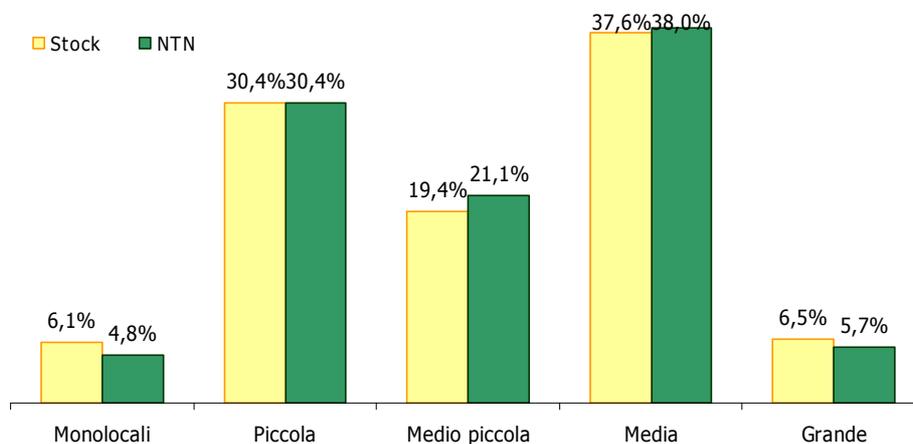


Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
D23	Giambellino, Tirana, Frattini	165	-26,6%	2,08%	2.304	-0,7%	0,84
D24	Siena, Tripoli, Brasilia	217	-24,7%	2,73%	2.588	-1,4%	0,94
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	125	-30,5%	1,58%	2.238	-0,9%	0,82
D26	Novara, San Carlo, Amati	49	-12,3%	0,62%	2.058	-1,0%	0,75
D27	Segesta, Capecelatro, Aretusa	147	-8,7%	1,85%	2.367	-0,4%	0,86
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	37	-35,9%	0,47%	3.036	0,0%	1,11
D29	Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno	8	27,8%	0,10%	2.353	0,0%	0,86
E01	Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	155	-24,9%	1,95%	1.958	-0,4%	0,71
E02	Gallaratese, Lampugnano, Figino	177	1,3%	2,23%	2.025	-0,8%	0,74
Periferia Ovest		1.080	-20,3%	13,61%	2.284	0,5%	0,8

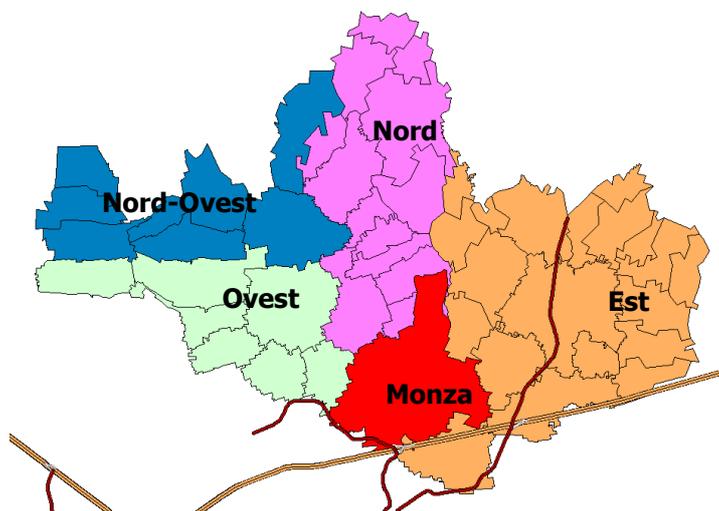
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest.



Mercato provinciale – Monza e Brianza

In questo paragrafo si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale relativamente alla provincia di Monza e Brianza, nell'ambito della quale i comuni sono stati raggruppati in 4 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Monza (Figura 22).

Figura 22: Macroaree provinciali Monza e Brianza.



Nella provincia di Monza e Brianza, come riportato in Tabella 22, si registrano 4.139 NTN nel I semestre 2012, dato in calo rispetto all'omologo semestre del 2011 (-18,4%) e in linea con la contrazione del numero di transazioni registrate nella provincia di Milano (-19,0%) per il semestre in esame. Tutte le macroaree provinciali mostrano segni negativi con picchi, al di sopra della media provinciale, nelle macroaree Nord (-23,6%) e Ovest (-21,5%), segni negativi, ma al di sotto della media provinciale, anche per le Macroaree Est (-17,4%) e Nord-Ovest (-16,0%). Anche Monza città (-10,9%) torna a mostrare segno negativo, non accadeva dal 2009.

La quotazione media della provincia di Monza e Brianza nel I semestre 2012 è pari a 1.575 €/mq, -0,8% rispetto al II semestre 2011. In tutte le macroaree le quotazioni sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al II semestre 2011. La quotazione massima si riscontra a Monza città (2.273 €/mq), mentre la minima si registra nella macroarea Est Monza (1.429 €/mq).

Nel grafico di Figura 23 è visualizzato l'andamento semestrale del numero indice delle quotazioni e il numero indice del NTN, con base 100 riferita al primo semestre 2004, relativi all'intero mercato residenziale di Monza e dei comuni della provincia. L'indice delle quotazioni ha avuto una fase di crescita fino al II semestre 2008 con punte massime di 125,9 per Monza città e 118,1 per la provincia rispettivamente nel II semestre 2008 e nel I semestre 2008. A partire dal I semestre 2009 si assiste ad una fase di lenta flessione tuttora in atto. Dal grafico è particolarmente evidente il forte calo di transazioni (NTN) avvenuto nel I semestre 2012 rispetto al II semestre 2011, sia per quanto riguarda il capoluogo, sia per quanto riguarda la provincia.

Il grafico di Figura 24 evidenzia come il maggior numero delle transazioni, per il semestre in esame, sia avvenuto nelle macroaree Est ed Ovest.

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Monza e Brianza.

Macroaree provinciali	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Monza	616	-10,9%	14,89%	2.273	-0,7%	120,8
Est Monza	1.084	-17,4%	26,20%	1.429	-1,0%	110,3
Nord Monza	770	-23,6%	18,61%	1.459	-0,6%	117,6
Nord-Ovest Monza	745	-16,0%	18,00%	1.454	-1,2%	113,7
Ovest Monza	923	-21,5%	22,30%	1.462	-0,8%	113,6
Monza e Brianza	4.139	-18,4%	100%	1.575	-0,8%	115,0

Figura 23: Numero indice NTN e quotazioni dal I semestre 2004- Capoluogo e non capoluoghi – Monza e Brianza

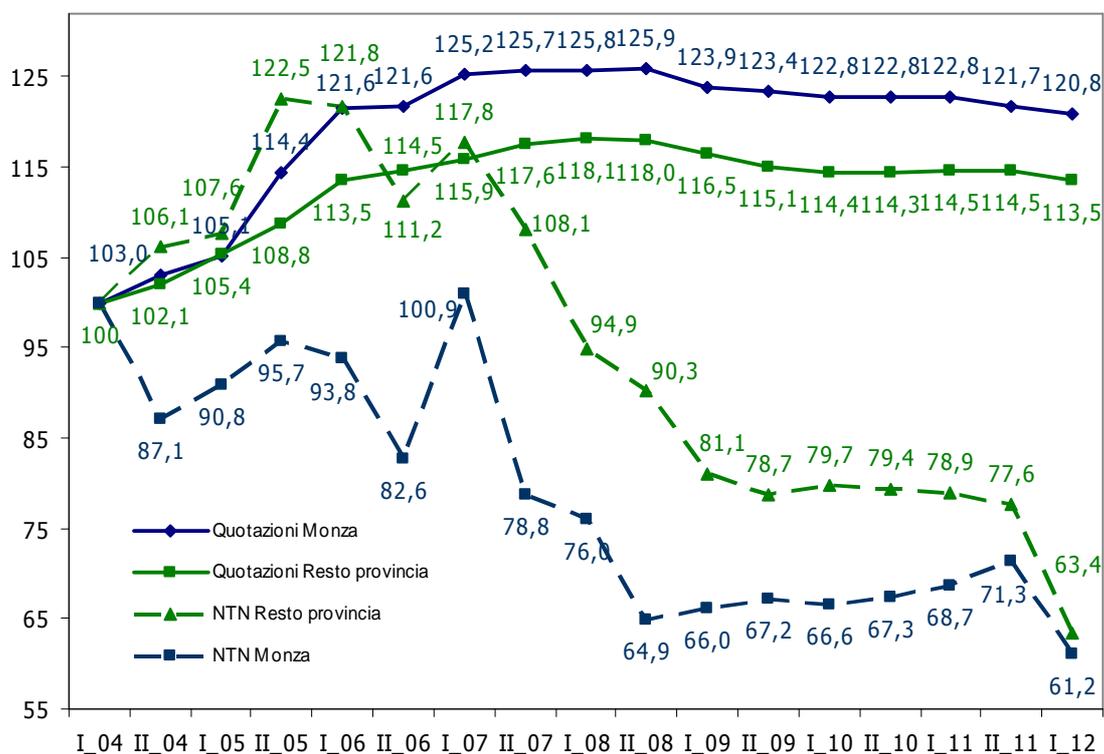
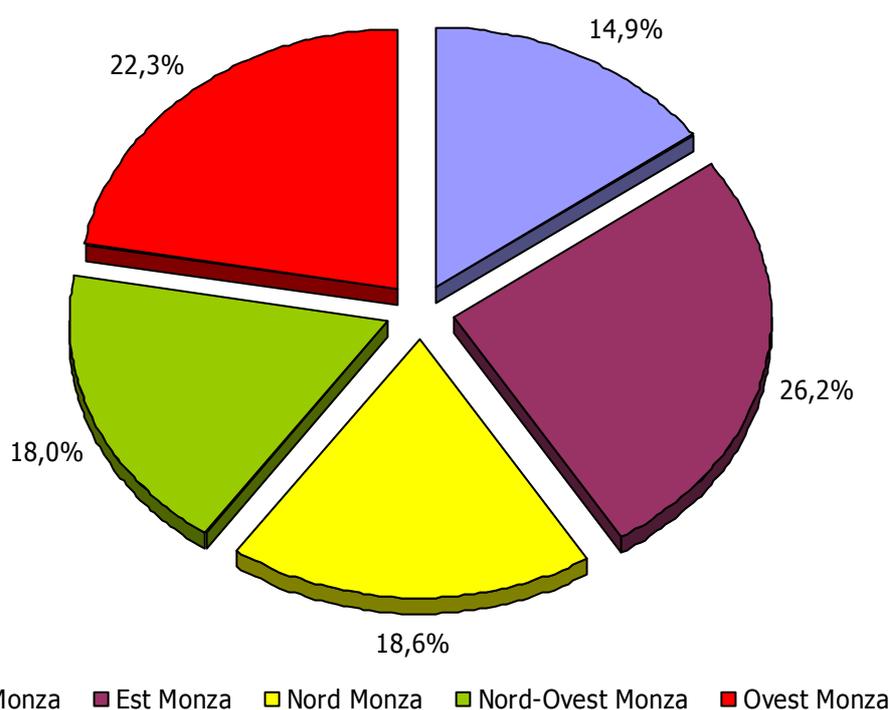


Figura 24: Distribuzione NTN I semestre 2012 per macroaree provinciali – Monza e Brianza.



Nella Figura 25 è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN comunale relativo al I semestre 2012 della provincia di Monza e Brianza e sono quindi evidenziati in rosso scuro i comuni che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni. Oltre Monza città, risaltano anche i comuni di maggiore dimensione ubicati prevalentemente nella macroarea Ovest, quali: Cesano Maderno, Brughero e Desio, cui si aggiungono i Comuni di Lissone, macroarea Nord, e Seregno, macroarea Nord-Ovest. Nella Figura 26 si evidenzia come i differenziali delle quotazioni raggiungano il livello più alto nei comuni di Monza e Vedano al Lambro, è inoltre possibile notare come in quasi tutti i comuni delle macroaree Ovest e Nord-Ovest è possibile riscontrare differenziali delle quotazioni più elevati.

Figura 25: Mappa della distribuzione del NTN comunale I semestre 2012 - Monza e Brianza

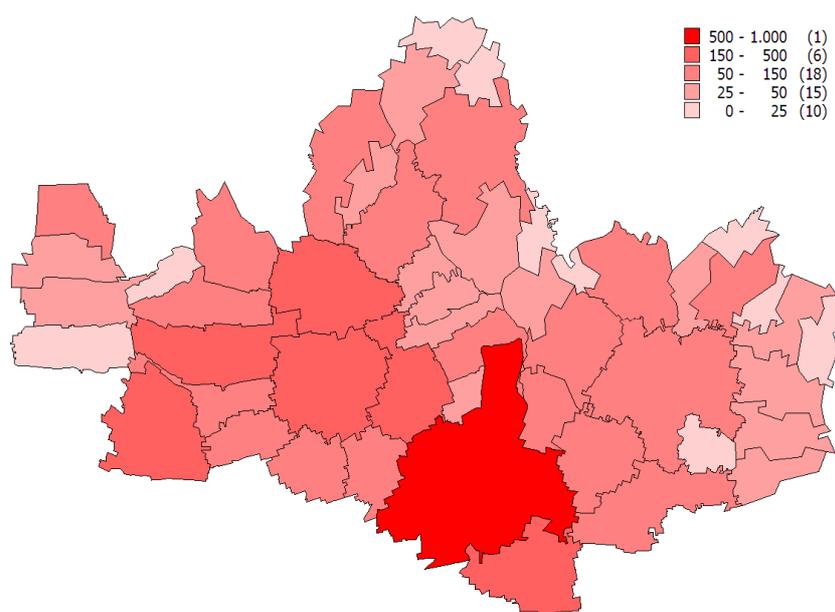
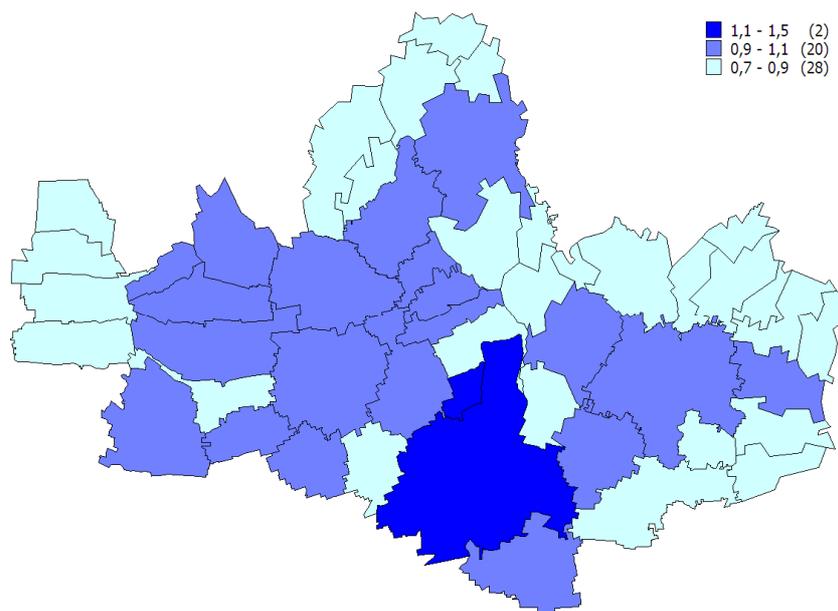


Figura 26: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale - Monza e Brianza



Nelle tabelle che seguono, per ogni macroarea della provincia di Monza e Brianza, si riportano i dati comunali di NTN, quotazioni medie e le relative variazioni percentuali.

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

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
Monza	616	-10,9%	14,89%	2.273	-0,7%	1,44

Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza.

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
AGRATE BRIANZA	89	2,6%	8,20%	1.403	0,0%	0,89
AICURZIO	3	-75,2%	0,28%	1.283	-0,6%	0,81
ARCORE	82	-34,9%	7,53%	1.435	-0,7%	0,91
BELLUSCO	40	-53,3%	3,70%	1.422	-2,3%	0,90
BERNAREGGIO	68	-32,6%	6,25%	1.289	-2,3%	0,82
BRUGHERIO	211	20,6%	19,47%	1.547	-1,5%	0,98
BURAGO DI MOLGORA	14	-26,3%	1,29%	1.294	-2,3%	0,82
CAMPARADA	15	70,6%	1,34%	1.281	0,2%	0,81
CARNATE	38	38,6%	3,52%	1.342	-2,2%	0,85
CAVENAGO DI BRIANZA	49	-0,6%	4,55%	1.272	-1,1%	0,81
CONCOREZZO	83	10,9%	7,65%	1.419	0,0%	0,90
CORREZZANA	24	-21,3%	2,21%	1.200	0,0%	0,76
LESMO	45	-60,2%	4,13%	1.414	-0,6%	0,90
MEZZAGO	15	-55,5%	1,38%	1.269	-1,1%	0,81
ORNAGO	27	-69,7%	2,44%	1.228	0,0%	0,78
RONCO BRIANTINO	21	1,1%	1,94%	1.264	-1,3%	0,80
SULBIATE	48	62,0%	4,43%	1.258	-0,7%	0,80
USMATE VELATE	51	27,8%	4,66%	1.181	-1,8%	0,75
VILLASANTA	74	-5,3%	6,82%	1.393	0,0%	0,88
VIMERCATE	89	-22,5%	8,20%	1.730	-0,8%	1,10
Est Monza	1.084	-17,4%	26,20%	1.429	-1,0%	0,91

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

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ALBIATE	31	-20,1%	3,99%	1.425	-0,9%	0,90
BESANA IN BRIANZA	80	-16,3%	10,44%	1.431	0,0%	0,91
BIASSONO	114	40,1%	14,76%	1.381	-0,3%	0,88
BRIOSCO	26	-8,2%	3,38%	1.363	-0,9%	0,87
CARATE BRIANZA	54	-38,0%	6,95%	1.454	-0,4%	0,92
LISSONE	241	-40,7%	31,33%	1.518	0,0%	0,96
MACHERIO	49	37,3%	6,42%	1.433	0,3%	0,91
RENATE	10	-63,9%	1,30%	1.342	-1,2%	0,85
SOVICO	42	7,1%	5,52%	1.429	-2,3%	0,91
TRIUGGIO	40	-10,8%	5,15%	1.279	-0,3%	0,81
VEDANO AL LAMBRO	36	-21,7%	4,63%	1.967	-2,7%	1,25
VEDUGGIO CON COLZANO	15	-43,2%	1,99%	1.213	0,0%	0,77
VERANO BRIANZA	32	-36,4%	4,15%	1.370	-1,9%	0,87
Nord Monza	770	-23,6%	18,61%	1.459	-0,6%	0,93

Tabella 26: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord-Ovest Monza.

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
BARLASSINA	16	-52,7%	2,15%	1.450	-1,4%	0,92
COGLIATE	32	-11,0%	4,27%	1.304	-1,9%	0,83
GIUSSANO	150	0,6%	20,11%	1.397	-0,3%	0,89
LAZZATE	66	35,7%	8,88%	1.233	-1,3%	0,78
MEDA	97	-24,2%	13,00%	1.452	-1,1%	0,92
MISINTO	34	-29,5%	4,54%	1.350	-2,1%	0,86
SEREGNO	247	-23,5%	33,12%	1.549	-1,3%	0,98
SEVESO	104	-14,7%	13,93%	1.475	-1,3%	0,94
Nord-Ovest Monza	745	-16,0%	18,00%	1.454	-1,2%	0,92

Tabella 27: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza.

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
BOVISIO MASCIAGO	81	-38,8%	8,81%	1.321	-1,0%	0,84
CERIANO LAGHETTO	21	-35,4%	2,26%	1.263	-1,0%	0,80
CESANO MADERNO	174	-21,5%	18,82%	1.494	-1,4%	0,95
DESIO	215	-14,5%	23,28%	1.469	-0,5%	0,93
LIMBIATE	152	-23,6%	16,42%	1.500	-1,0%	0,95
MUGGIO`	104	-9,4%	11,22%	1.344	-1,5%	0,85
NOVA MILANESE	83	-39,6%	8,94%	1.656	-0,5%	1,05
VAREDO	95	6,3%	10,25%	1.421	0,7%	0,90
Ovest Monza	923	-21,5%	22,30%	1.462	-0,8%	0,93

Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

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

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

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

I criteri metodologici adottati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

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

Glossario

NTN:

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

decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.

- 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. La media comunale delle quotazioni OMI può subire modifiche, rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note, in alcuni comuni per effetto della ricostruzione della serie storica laddove, nel semestre in esame, è stata modificato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio con l'introduzione di nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori stati di conservazione e manutenzione degli immobili).
- 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.
- Zona OMI:** La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province	4
Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi	5
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi	5
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino.	12
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese.	13
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord.....	14
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Direttrice Est.	15
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano.	16
Tabella 10: NTN, quotazioni e variazioni delle principali città italiane.....	17
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano.	18
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro storico.	20
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.....	21
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord.	22
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est.....	22
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud.....	23
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest.	23
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord.	24
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est.	25
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud.....	26
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest.	27
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Monza e Brianza.	29
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monza.	31
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza.....	32
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Monza.	32
Tabella 26: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord-Ovest Monza.....	33
Tabella 27: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza.....	33

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2012 per provincia	6
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 3: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 4: Macroaree provinciali di Milano.....	8
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	9
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2012 per macroaree provinciali.	10
Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2012	11
Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	11
Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Milano.....	17
Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2012	19
Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2012.	19
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico.....	20
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro.	21
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord.....	22
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est.	22
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud.	23
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest.	23
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord.	24
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est.	25
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud.	26
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest.....	27
Figura 22: Macroaree provinciali Monza e Brianza.	28
Figura 23: Numero indice NTN e quotazioni dal I semestre 2004- Capoluogo e non capoluoghi – Monza e Brianza..	29
Figura 24: Distribuzione NTN I semestre 2012 per macroaree provinciali – Monza e Brianza.	30
Figura 25: Mappa della distribuzione del NTN comunale I semestre 2012 - Monza e Brianza	30
Figura 26: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale - Monza e Brianza.....	31