



Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale

schede regionali

Lombardia

a cura dell'ufficio

Statistiche e studi sul mercato immobiliare

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi
dc_omise@agenziaterritorio.it

Caterina Andreussi
Area Osservatorio Mercato Immobiliare
(responsabile)

Maurizio Festa
Statistiche e studi sul mercato immobiliare
(responsabile)

Gennaro Chirola
Erika Ghirardo
Emilio Saporito
Alessandra Storniolo
Alessandro Tinelli
Gregorio Venditti
(collaboratori)

Indice

Le compravendite	2
I volumi	2
Le dimensioni	11
Le pertinenze	15
Le quotazioni.....	16
Il fatturato	19
I mutui ipotecari	21
I volumi	21
Il capitale e il tasso	27
Fonti e criteri metodologici	30
Indice delle Tabelle.....	33
Indice delle Figure	33

Le compravendite I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 della regione Lombardia. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sulla consistenza delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione e sui volumi di compravendita delle pertinenze. Si forniscono, inoltre, un'analisi delle quotazioni ed una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale nel 2009 in Lombardia continua a registrare un andamento discendente, iniziato nel 2007, dei volumi di abitazioni scambiate (Figura 1); meno negativa risulta l'ultima variazione nei capoluoghi (-8,7%) rispetto al forte calo dei comuni minori (-15,5%).

La regione Lombardia registra nel suo complesso 121.609 compravendite (Tabella 1). In ambito regionale è predominante il numero delle compravendite della provincia di Milano con il 42% delle transazioni, (Figura 2) seguono Bergamo e Brescia con il 12%, Varese con il 9%. Il numero delle compravendite nel 2009 risulta di 51.707 unità nella provincia di Milano, di cui 34.045 registrate nei comuni dell'hinterland e 17.662 unità nel capoluogo; le province di Bergamo e Brescia seguono con circa 14.000 unità compravendute. Sempre in Tabella 1 si evidenzia il calo generalizzato delle transazioni rispetto al 2008, intorno al 14% a livello regionale, con punte del -29,2% e del -25,1% registrate rispettivamente nei capoluoghi di Sondrio e di Lecco. Variazioni positive si registrano nei capoluoghi di Bergamo (+4,8%) e Lodi (+1% circa).

L'intensità del mercato, misurata dall'IMI, diminuisce di 0,4 punti percentuali rispetto al 2008, risultando nel 2009 una quota di stock di abitazioni compravendute pari al 2,30%. La differenza massima (-0,7 punti percentuali) si verifica per l'IMI nel capoluogo di Lecco e nel resto della provincia di Lodi, dove però si registra il valore dell'IMI più elevato (2,68%). Degno di nota è anche il dato dell'IMI dell'hinterland milanese, 2,67%, che mostra in tale area una certa robustezza del mercato immobiliare nonostante la perdita a due cifre degli scambi di abitazioni (-17,1%). I valori minimi dell'IMI si sono invece verificati nella provincia di Sondrio, 1,41% nel capoluogo e 1,19% nel resto della provincia.

In Figura 3 è possibile verificare che l'indice dei volumi di compravendita, con base riferita al 2004, continua la discesa iniziata dopo il picco di vendite verificatosi nel 2006. Fanno eccezione la città di Pavia, dove il massimo dei volumi si è verificato nel 2008, la città di Brescia e il resto della provincia di Lecco, dove nel l'apice della curva delle compravendite si è raggiunto nel 2007.

L'andamento dell'IMI segue pressoché l'andamento del NTN registrando ancora una discesa in tutte le province (Figura 4). La mappa tematica regionale in Figura 5, che presenta la distribuzione comunale del NTN 2009, evidenzia la maggiore concentrazione delle compravendite, oltre che a Milano e Brescia, in molti comuni dell'hinterland milanese e negli altri capoluoghi di provincia. La mappa di Figura 6 rappresenta la distribuzione comunale dell'intensità del mercato immobiliare rilevata nel 2009. Per circa la metà dei comuni, compresi tutti i capoluoghi di provincia, l'indice IMI registra un valore superiore al 2%.

In Tabella 2 sono rappresentati, infine, i comuni della regione suddivisi in classi demografiche; a detenere il numero maggiore delle compravendite (47.296 NTN) sono i circa 400 comuni della classe intermedia (fra 5 e 25 mila abitanti) che rappresentano il 25% in numero dei comuni totali. Il 3% dei comuni con più di 25 mila abitanti registra invece circa 45.700 transazioni. La quotazione media regionale risulta di circa 1.200 €/mq, circa 1.100 €/mq nei comuni minori, circa 1.700 €/mq in quelli maggiori.



Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi

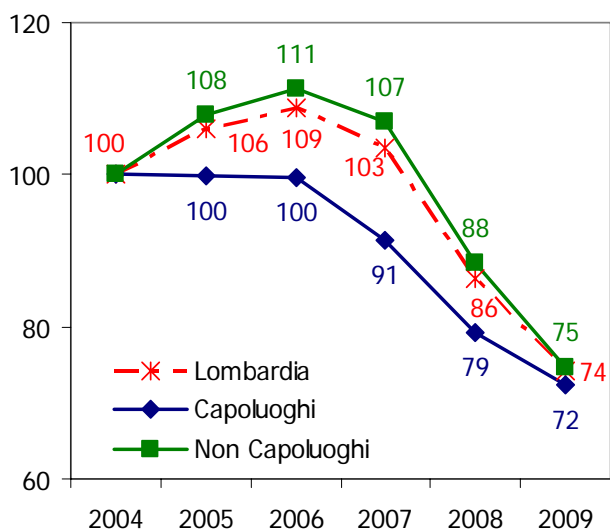


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

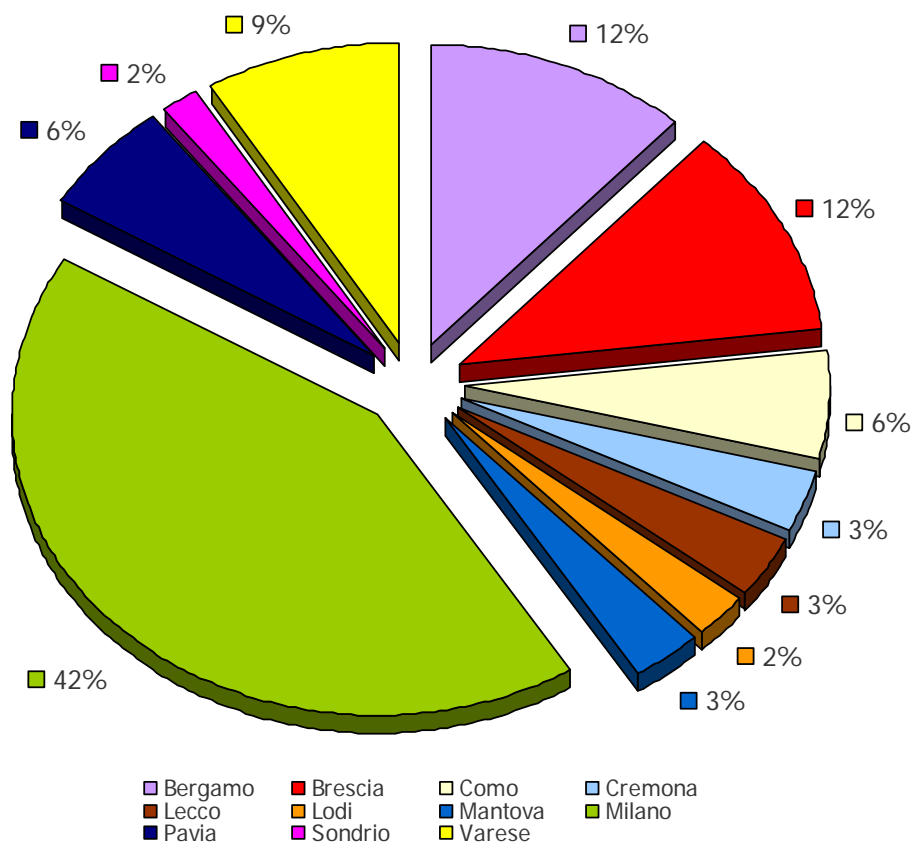


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

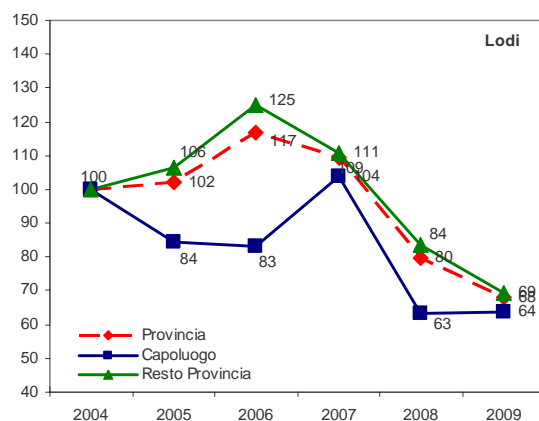
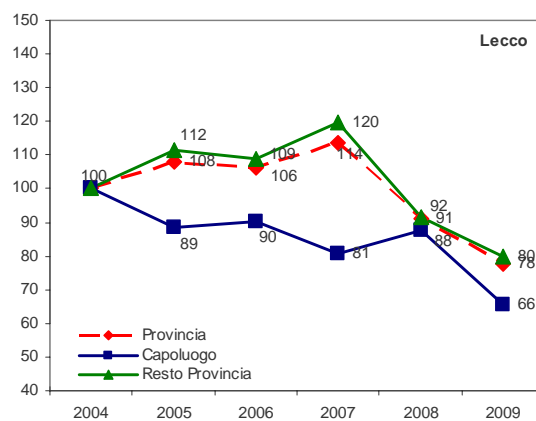
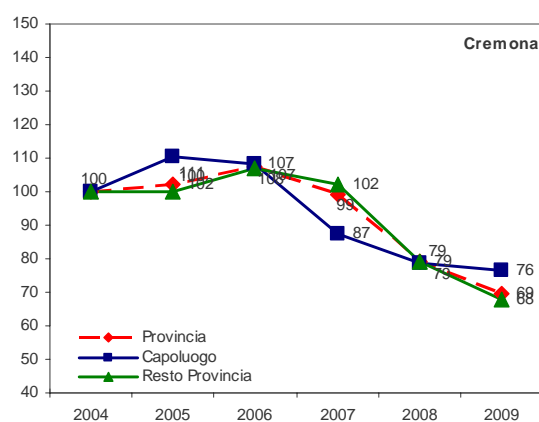
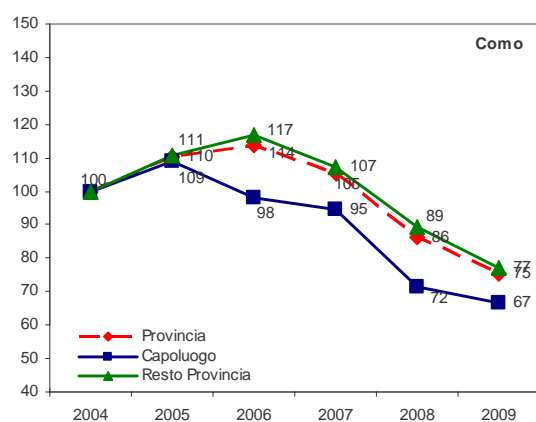
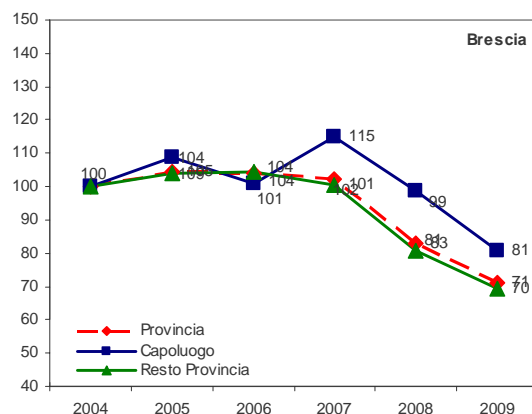
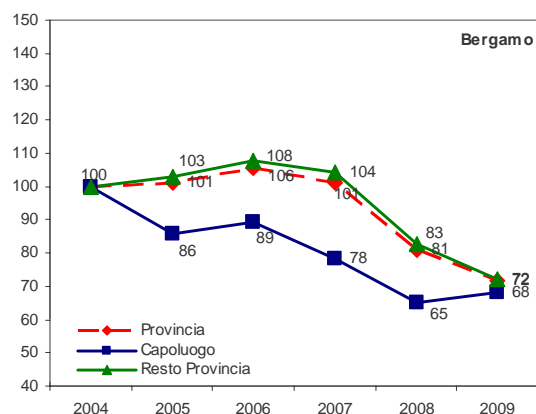
Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
BERGAMO	14.030	-11,3%	2,36%	- 0,35
BRESCIA	14.084	-14,4%	2,08%	- 0,39
COMO	7.135	-12,8%	2,12%	- 0,35
CREMONA	3.961	-12,2%	2,20%	- 0,34
LECCO	4.048	-14,8%	2,04%	- 0,39
LODI	2.944	-14,5%	2,60%	- 0,51
MANTOVA	3.928	-16,1%	2,03%	- 0,43
MILANO	51.707	-13,9%	2,51%	- 0,44
PAVIA	7.347	-17,6%	2,38%	- 0,57
SONDRIO	1.991	-13,5%	1,20%	- 0,21
VARESE	10.433	-16,0%	2,23%	- 0,46
LOMBARDIA	121.609	-14,1%	2,30%	- 0,42

Capoluogo	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
BERGAMO	1.564	4,8%	2,41%	0,09
BRESCIA	2.075	-18,0%	2,02%	- 0,47
COMO	988	-6,6%	2,12%	- 0,17
CREMONA	856	-2,7%	2,12%	- 0,07
LECCO	519	-25,1%	2,00%	- 0,70
LODI	550	0,8%	2,29%	0,00
MANTOVA	538	-22,7%	1,86%	- 0,57
MILANO	17.662	-6,9%	2,26%	- 0,18
PAVIA	1.071	-18,2%	2,41%	- 0,56
SONDRIO	188	-29,2%	1,41%	- 0,59
VARESE	877	-12,6%	1,97%	- 0,29
LOMBARDIA	26.888	-8,7%	2,21%	- 0,22

Resto Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
BERGAMO	12.467	-13,0%	2,36%	- 0,41
BRESCIA	12.009	-13,7%	2,09%	- 0,38
COMO	6.147	-13,7%	2,12%	- 0,38
CREMONA	3.105	-14,5%	2,22%	- 0,41
LECCO	3.530	-13,0%	2,05%	- 0,35
LODI	2.395	-17,4%	2,68%	- 0,66
MANTOVA	3.389	-15,0%	2,06%	- 0,40
MILANO	34.045	-17,1%	2,67%	- 0,60
PAVIA	6.276	-17,5%	2,37%	- 0,58
SONDRIO	1.802	-11,4%	1,19%	- 0,17
VARESE	9.556	-16,3%	2,26%	- 0,47
LOMBARDIA	94.721	-15,5%	2,32%	- 0,47



Figura 3: Indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



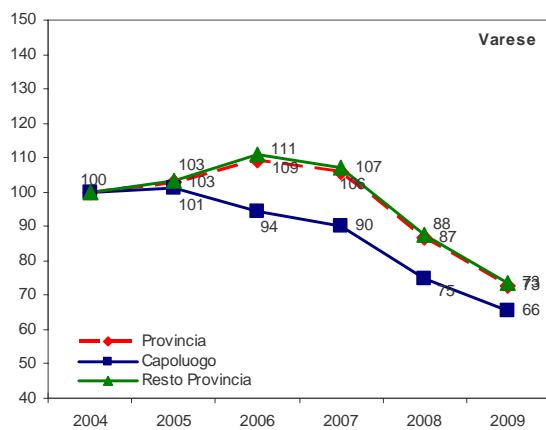
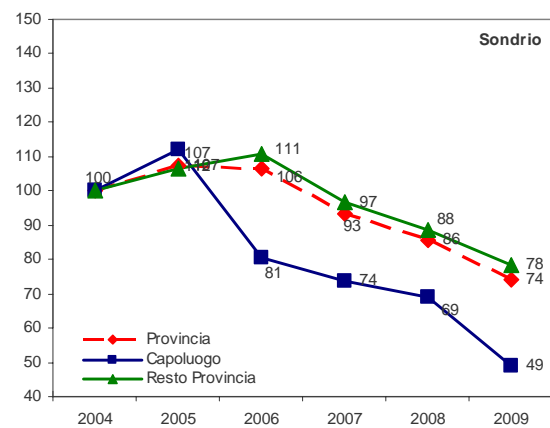
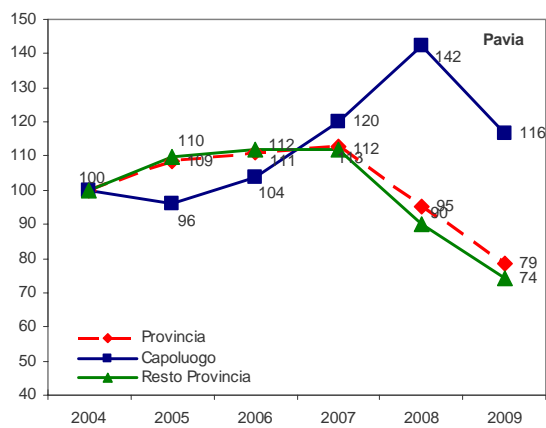
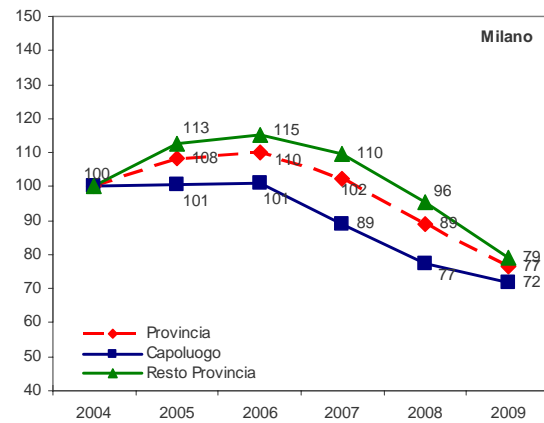
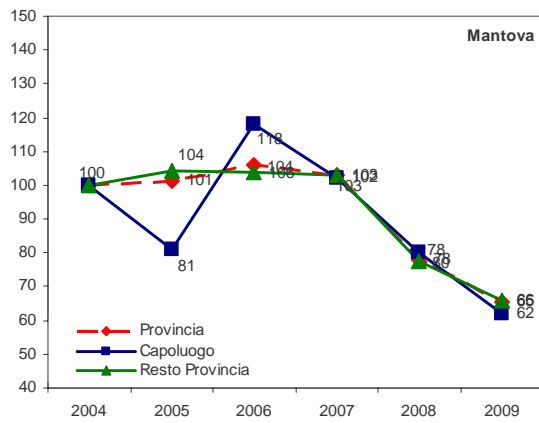
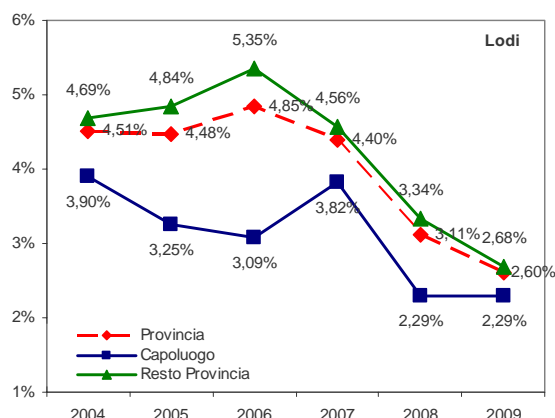
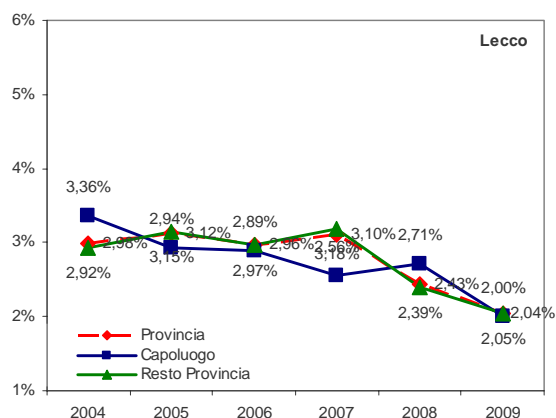
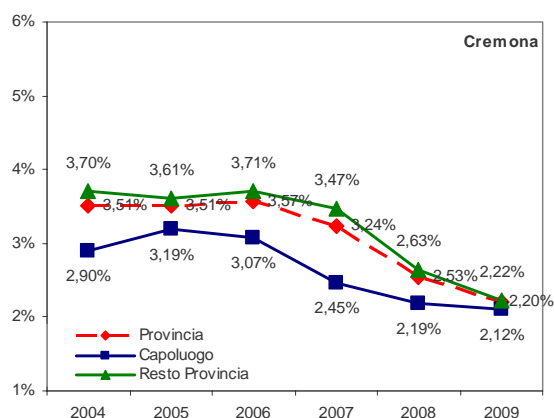
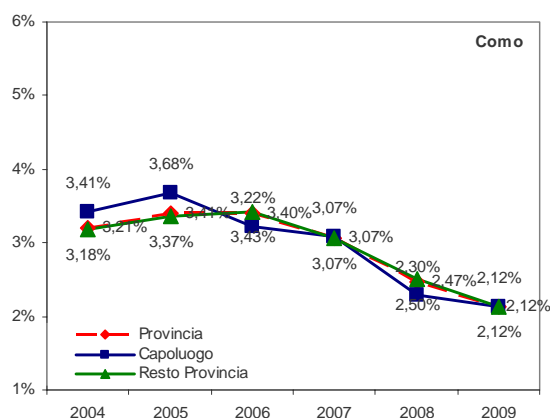
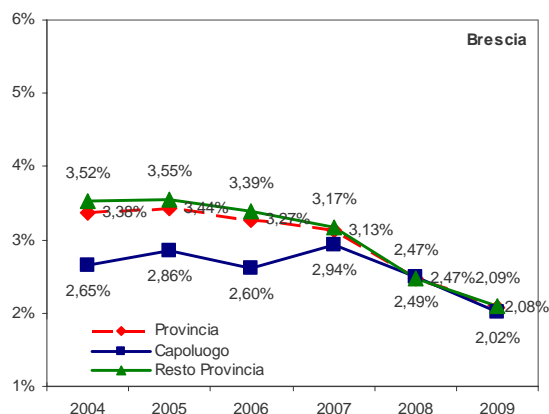
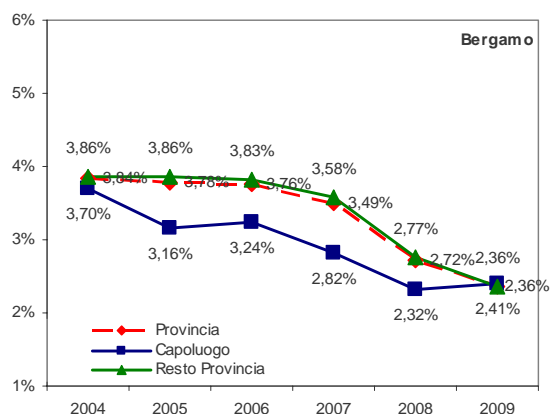




Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



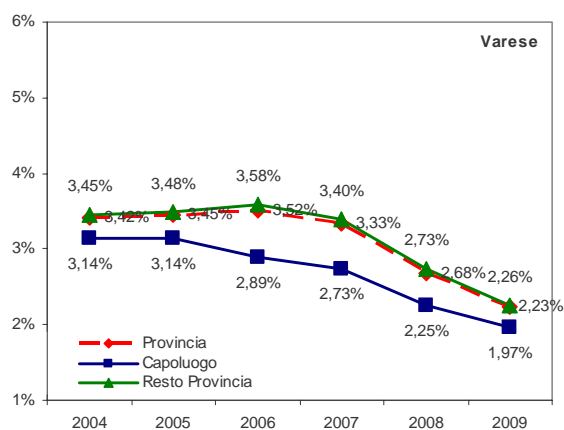
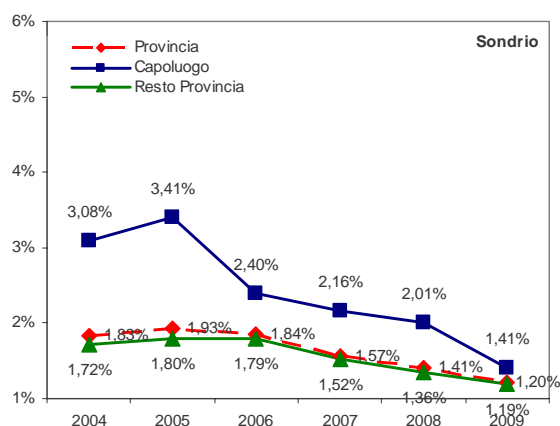
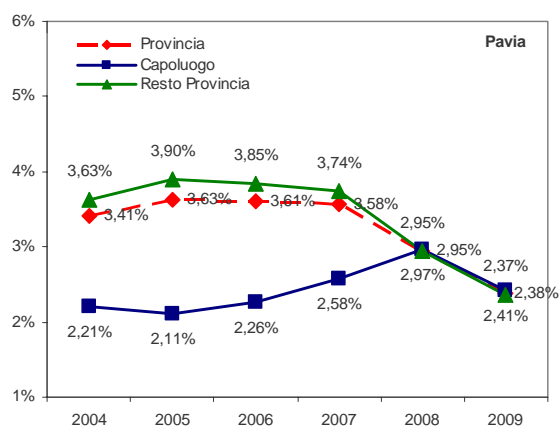
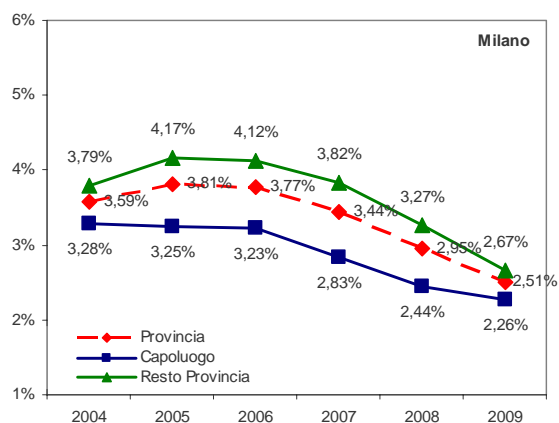
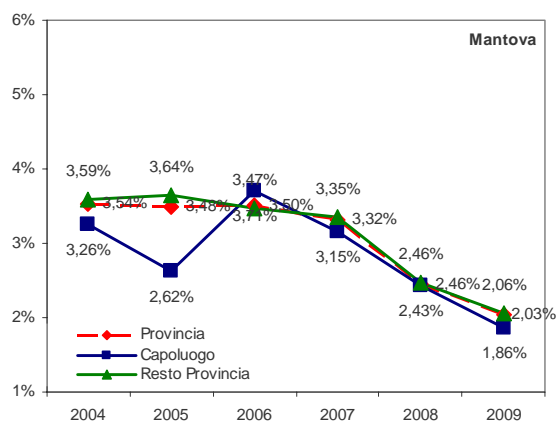


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

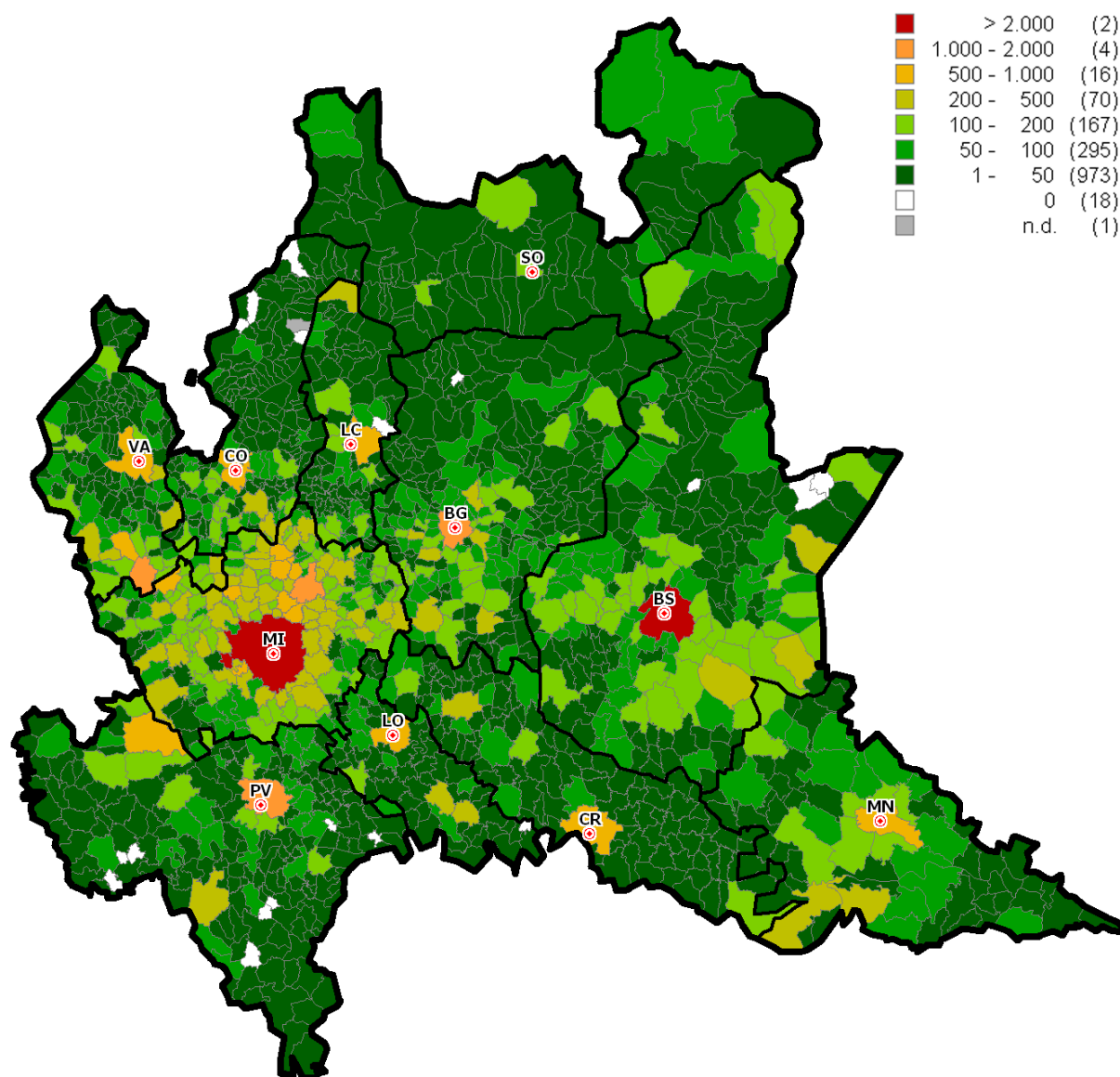


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

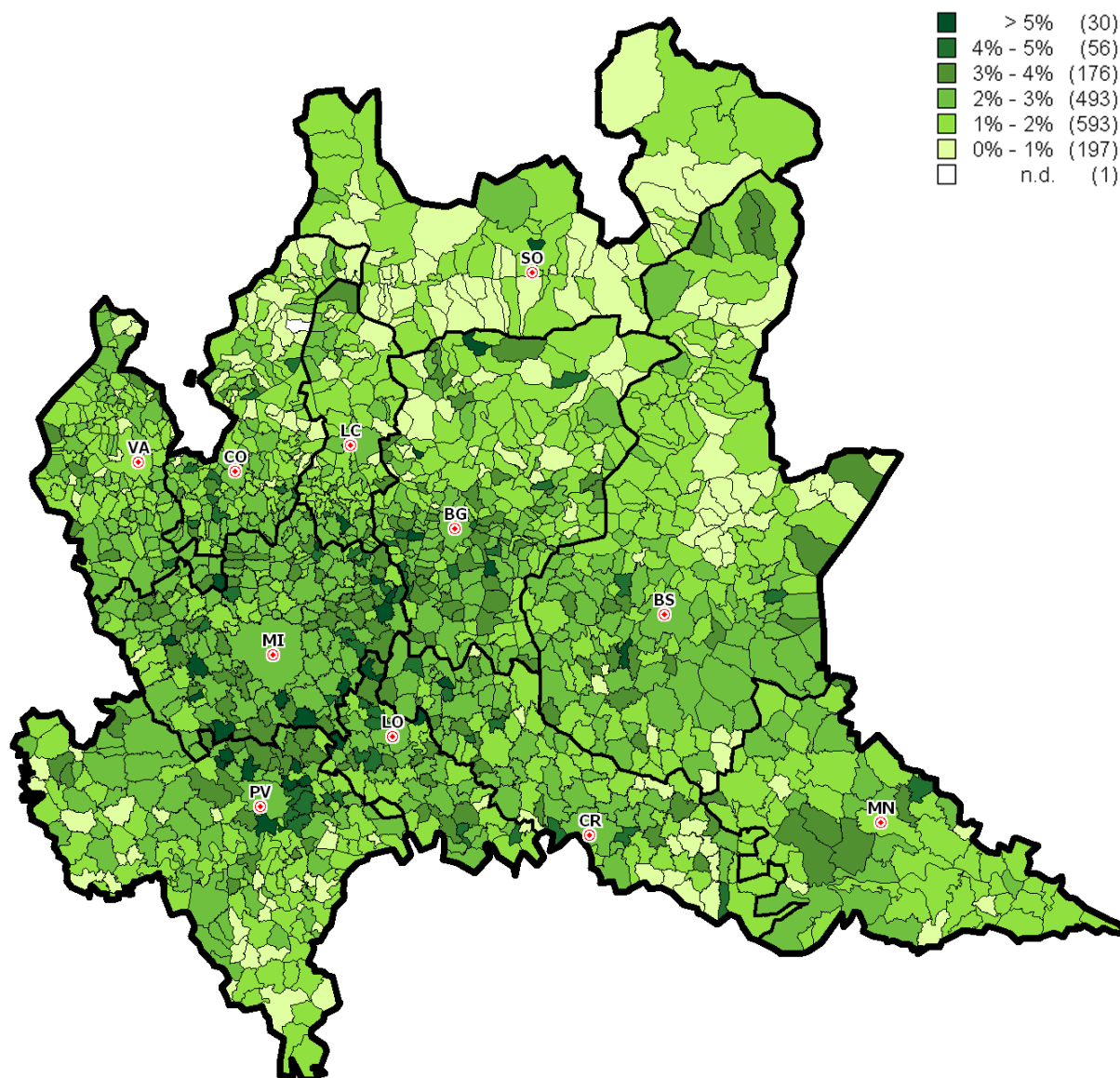


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	valore medio €/mq
<= 5.000	1.107	72%	28.615	26	2,07%	1.116
5.000 - 25.000	394	25%	47.296	120	2,45%	1.349
> 25.000	46	3%	45.698	993	2,31%	1.703
LOMBARDIA	1.547	100%	121.609	79	2,30%	1.193

Le compravendite

Le dimensioni

L'analisi dei dati riportati nella Tabella 3 e nella Tabella 4 e nei grafici della Figura 7 fornisce la quantità di superficie compravenduta nella regione Lombardia nel 2009 e la sua distribuzione tra le classi dimensionali in cui sono state suddivise le tipologie rilevate.

Il totale regionale di superficie compravenduta è stato nel 2009 di circa 13 milioni di metri quadrati, che corrisponde ad una superficie media per abitazione pari a 107 mq circa. Le abitazioni più grandi sono state compravendute nel resto della provincia di Mantova con una media di quasi 170 mq, mentre le abitazioni più piccole nel resto della provincia di Sondrio con circa 80 mq. Rispetto al 2008 si è registrato un calo delle superfici oggetto di transazione a livello regionale pari a -17,4%, con variazioni positive nelle sole città di Bergamo e a Lodi.

In Tabella 4 sono riportati i dati sulla numerosità delle abitazioni compravendute del 2009 sulla base delle loro classi dimensionali. A livello regionale in Lombardia si registrano 37.819 compravendite di abitazioni piccole (32%¹), 35.408 abitazioni medie (30%) e 23.423 abitazioni medio piccole (20%); nella provincia di Milano si evidenzia un maggiore scambio di abitazioni di taglio piccole che insieme a quelle di dimensione media rappresentano il 65% circa del venduto.

Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
BERGAMO	1.383.223	98,6	-11,4%	-0,1
BRESCIA	1.388.502	98,6	-14,8%	-0,5
COMO	703.121	98,5	-11,6%	1,3
CREMONA	465.673	117,6	-12,5%	-0,3
LECCO	383.724	94,8	-11,2%	3,8
LODI	298.837	101,5	-15,0%	-0,6
MANTOVA	643.825	163,9	-13,8%	4,5
MILANO	5.618.910	108,7	-21,7%	-10,9
PAVIA	796.016	108,3	-18,0%	-0,5
SONDRIO	161.860	81,3	-14,2%	-0,7
VARESE	1.102.894	105,7	-14,8%	1,5
LOMBARDIA	12.946.585	106,5	-17,4%	-4,3
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
BERGAMO	145.966	93,4	2,9%	-1,7
BRESCIA	192.770	92,9	-17,7%	0,4
COMO	90.331	91,4	-9,6%	-3,0
CREMONA	88.460	103,4	-4,9%	-2,3
LECCO	48.298	93,1	-25,9%	-1,0
LODI	52.402	95,3	5,8%	4,5
MANTOVA	69.654	129,4	-16,4%	9,7
MILANO	1.433.047	81,1	-5,7%	1,1
PAVIA	92.943	86,8	-19,6%	-1,5
SONDRIO	17.872	94,8	-25,6%	4,6
VARESE	90.537	103,2	-10,4%	2,5
LOMBARDIA	2.322.280	86,4	-8,1%	0,6

¹ Percentuali calcolate senza tenere conto delle unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie (nd)

Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
BERGAMO	1.237.257	99,2	-12,8%	0,2
BRESCIA	1.195.732	99,6	-14,3%	-0,7
COMO	612.790	99,7	-11,9%	2,0
CREMONA	377.213	121,5	-14,1%	0,6
LECCO	335.426	95,0	-8,6%	4,5
LODI	246.435	102,9	-18,4%	-1,3
MANTOVA	574.171	169,4	-13,4%	3,1
MILANO	4.185.863	122,9	-26,0%	-14,8
PAVIA	703.073	112,0	-17,8%	-0,4
SONDRIO	143.988	79,9	-12,5%	-1,0
VARESE	1.012.357	105,9	-15,2%	1,4
LOMBARDIA	10.624.306	112,2	-19,2%	-5,2

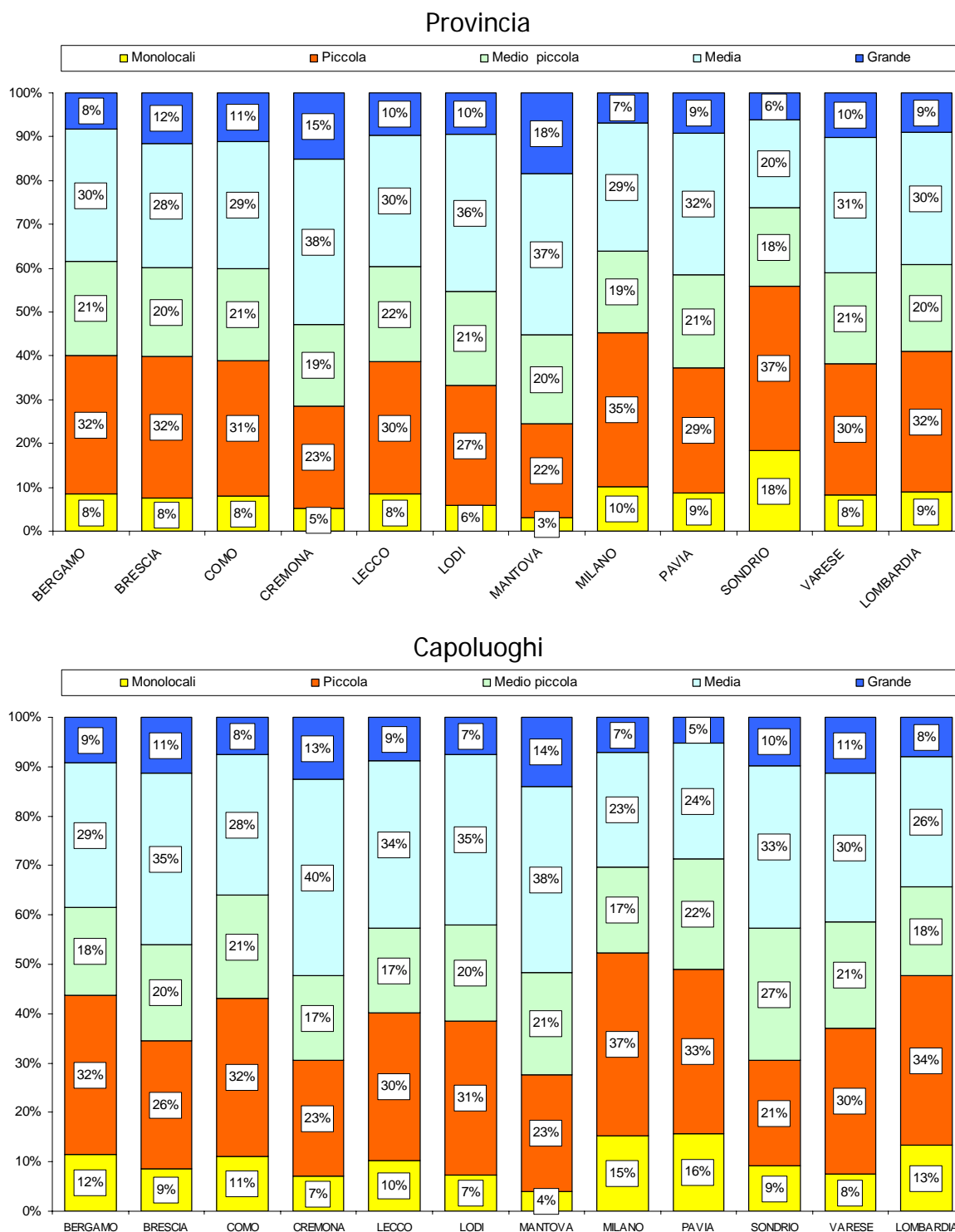
Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nd*	Totale
BERGAMO	1.145	4.268	2.884	4.070	1.103	559	14.030
BRESCIA	1.015	4.295	2.704	3.791	1.536	743	14.084
COMO	540	2.099	1.426	1.967	751	352	7.135
CREMONA	201	898	723	1.448	587	104	3.961
LECCO	323	1.166	832	1.146	374	209	4.048
LODI	167	787	618	1.030	274	69	2.944
MANTOVA	110	791	749	1.350	680	248	3.928
MILANO	5.193	17.809	9.540	14.820	3.480	864	51.707
PAVIA	617	2.058	1.518	2.303	662	190	7.347
SONDRIO	291	590	285	316	95	414	1.991
VARESE	850	3.058	2.145	3.167	1.039	175	10.433
LOMBARDIA	10.452	37.819	23.423	35.408	10.581	3.926	121.609
Capoluogo	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nd	Totale
BERGAMO	175	489	272	443	141	43	1.564
BRESCIA	176	526	397	705	230	42	2.075
COMO	104	303	199	268	72	43	988
CREMONA	60	195	143	332	105	20	856
LECCO	52	150	86	171	44	15	519
LODI	39	167	105	185	40	13	550
MANTOVA	21	121	107	195	72	23	538
MILANO	2.680	6.450	3.024	4.091	1.227	189	17.662
PAVIA	166	353	236	249	55	13	1.071
SONDRIO	12	28	35	43	13	58	188
VARESE	66	257	187	262	99	6	877
LOMBARDIA	3.551	9.039	4.792	6.944	2.097	465	26.888
Resto Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nd	Totale
BERGAMO	970	3.779	2.612	3.627	963	516	12.467
BRESCIA	840	3.769	2.307	3.086	1.307	701	12.009
COMO	436	1.797	1.227	1.699	679	309	6.147
CREMONA	141	703	580	1.116	482	84	3.105
LECCO	270	1.015	746	975	329	194	3.530
LODI	127	620	513	845	234	56	2.395
MANTOVA	90	670	642	1.155	608	225	3.389
MILANO	2.513	11.360	6.516	10.730	2.253	674	34.045
PAVIA	450	1.706	1.282	2.054	607	177	6.276
SONDRIO	279	561	250	273	83	356	1.802
VARESE	784	2.801	1.958	2.904	940	169	9.556
LOMBARDIA	6.901	28.781	18.631	28.464	8.484	3.461	94.721

nd*: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie.

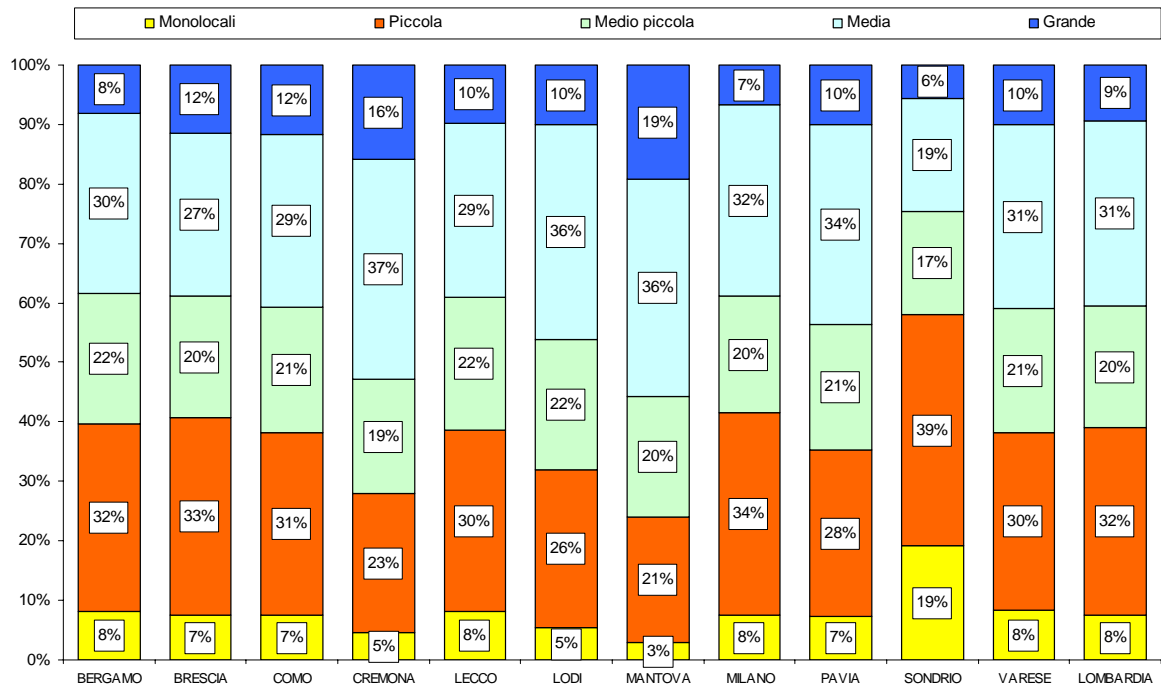


Figura 7: Distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia





Resto Provincia



Le compravendite

Le pertinenze

Le transazioni aventi per oggetto le pertinenze (box e magazzini) ammontano per la Lombardia a 120.974 unità (Tabella 5), di cui 49.809 unità a Milano, 15.151 a Bergamo, 14.607 a Brescia, 10.780 a Varese e a scendere dalle 7.000 alle 2.000 unità il resto delle province.

Rispetto al 2008 si registra in Lombardia una variazione negativa a livello regionale (-14,2%) con punta al ribasso per la provincia di Varese (-18%).

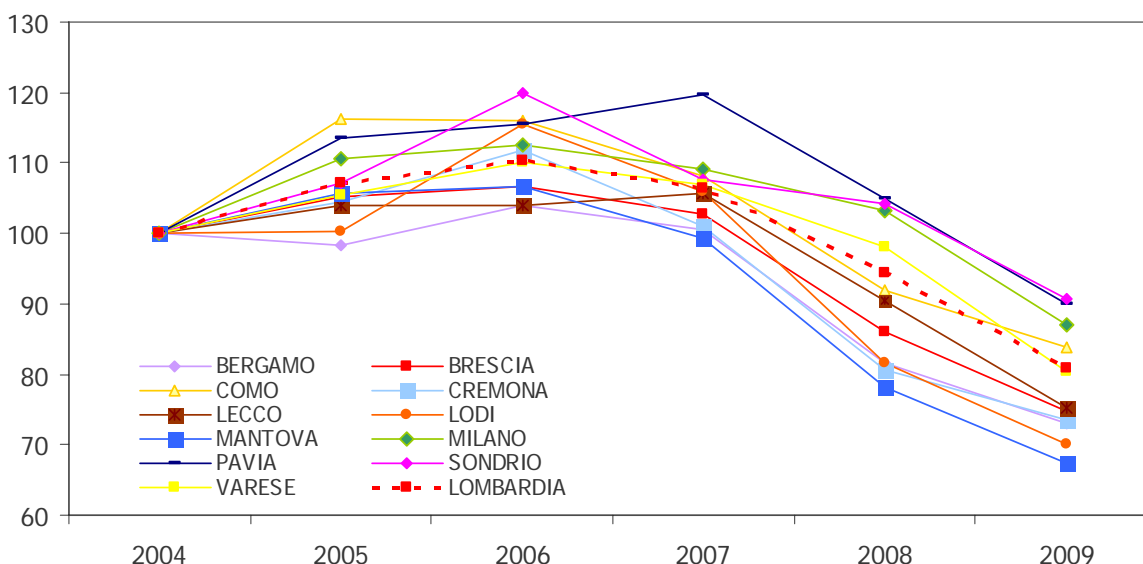
L'IMI regionale si attesta al 2,79% con il massimo registrato nella provincia di Milano (3,08%) ed il minimo nella provincia di Sondrio (1,50%).

In Figura 8 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2009 relativo a tutte le province. In Lombardia l'indice segna un'ulteriore diminuzione rispetto al 2008 accentuando la discesa delle compravendite di pertinenze iniziata nel 2007.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	IMI 2009
BERGAMO	15.151	-10,5%	2,75%
BRESCIA	14.607	-13,1%	2,65%
COMO	7.265	-9,0%	2,77%
CREMONA	3.763	-8,9%	2,49%
LECCO	4.094	-16,7%	2,48%
LODI	2.902	-14,3%	2,91%
MANTOVA	3.565	-14,1%	2,40%
MILANO	49.809	-15,7%	3,08%
PAVIA	6.616	-14,2%	2,86%
SONDRIO	2.422	-12,9%	1,50%
VARESE	10.780	-18,0%	2,73%
LOMBARDIA	120.974	-14,2%	2,79%

Figura 8: Indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione

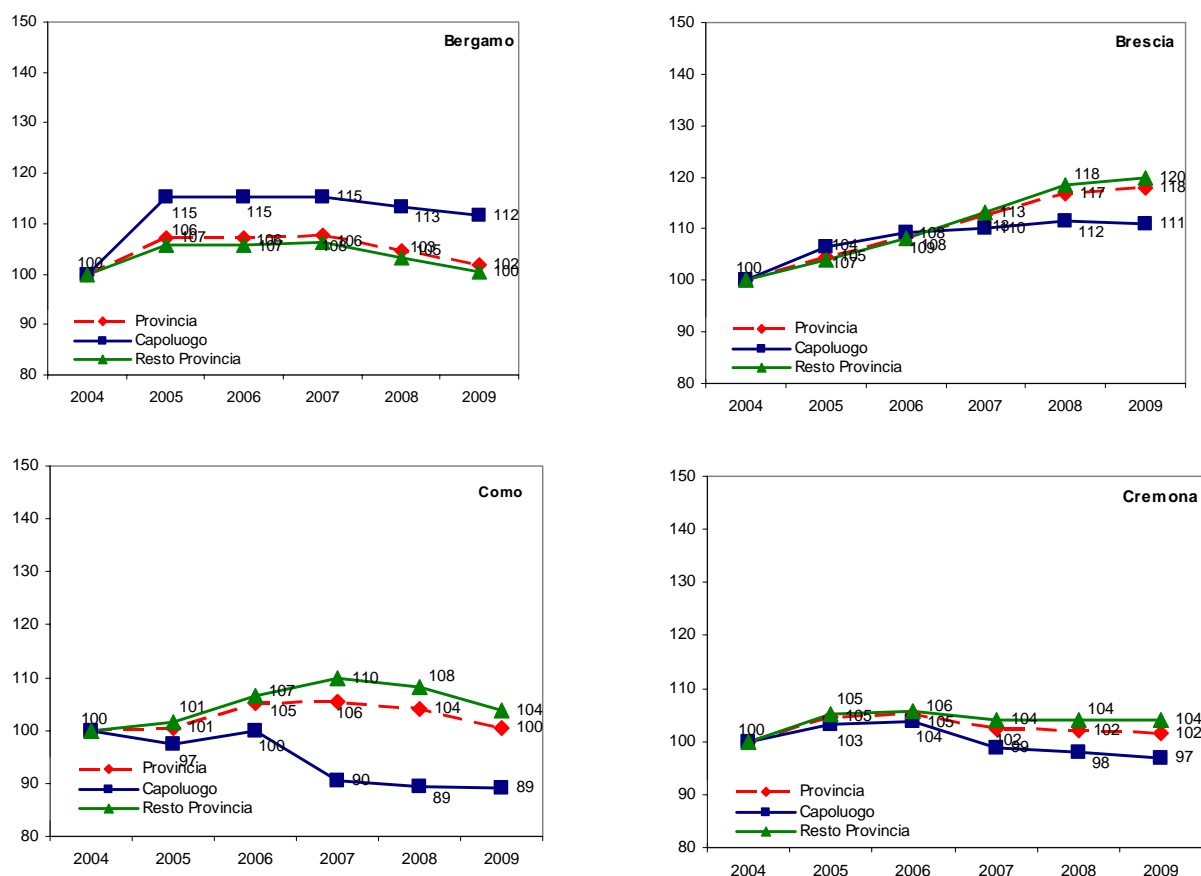


Le compravendite

Le quotazioni

Gli andamenti delle quotazioni medie (Figura 9) raramente rispecchiano quelli delle compravendite, così accade anche per quanto riguarda buona parte delle province lombarde, dove si riscontrano prezzi in crescita più o meno costante dal 2004 (Brescia, Pavia), rallentamenti nella crescita negli ultimi due anni (Lecco, Sondrio) o lievi segnali di flessione (Bergamo, Como, Mantova e Varese). La provincia di Milano segna fino al 2008 un andamento crescente delle quotazioni, nel 2009, invece, registra un'inversione di tendenza allineandosi alla situazione nazionale. E' di estremo interesse osservare sulla carta tematica illustrata in Figura 10 quali sono i differenziali dei valori medi (per l'anno 2009) delle abitazioni nei comuni della Lombardia: risulta chiaro come le aree dove i prezzi medi si assestano al di sotto della media nazionale si trovano per la maggior parte nelle province di Cremona, Brescia e nell'area meridionale della provincia di Sondrio, con l'ovvia esclusione dei capoluoghi di provincia e dei comuni con essi immediatamente confinanti.

Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



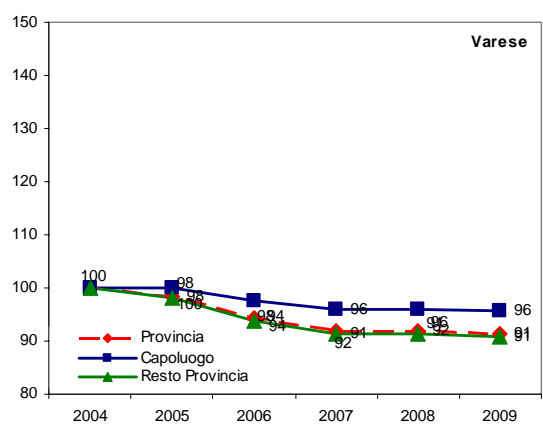
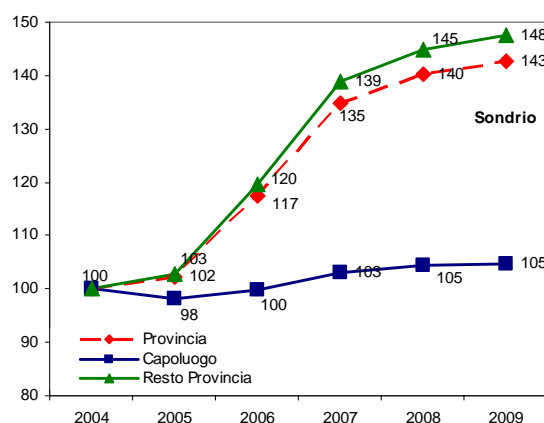
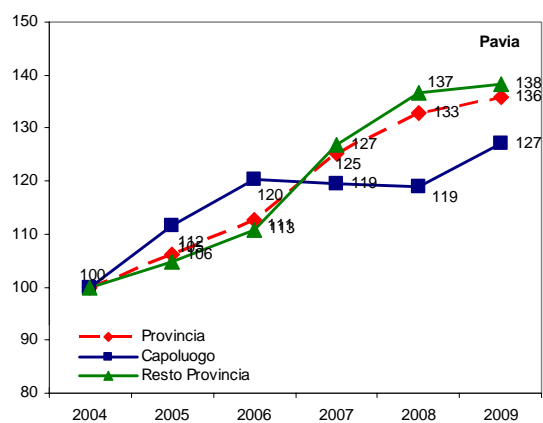
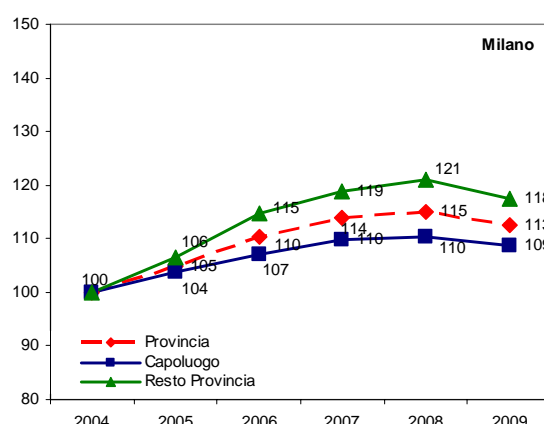
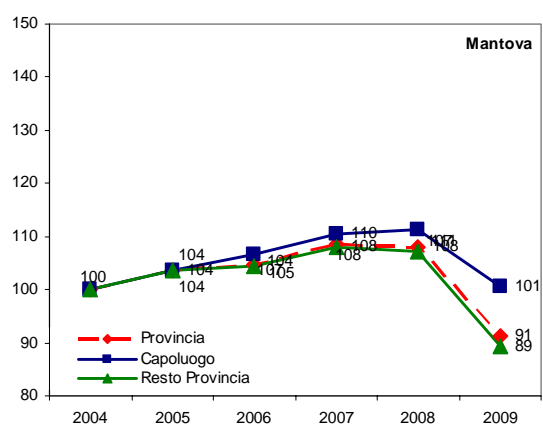
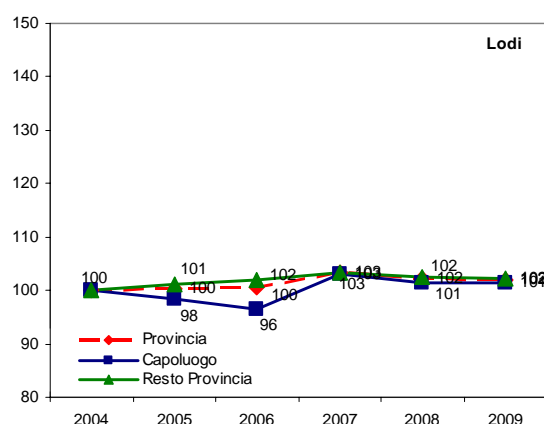
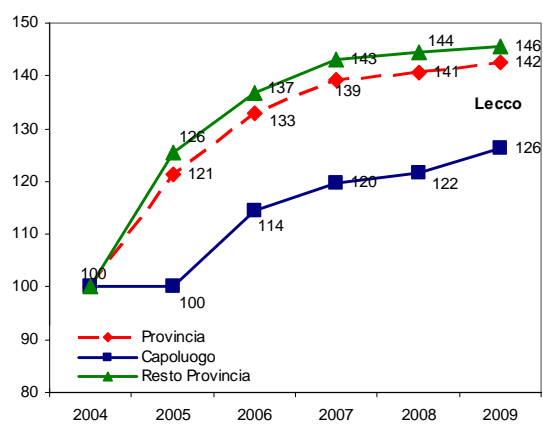
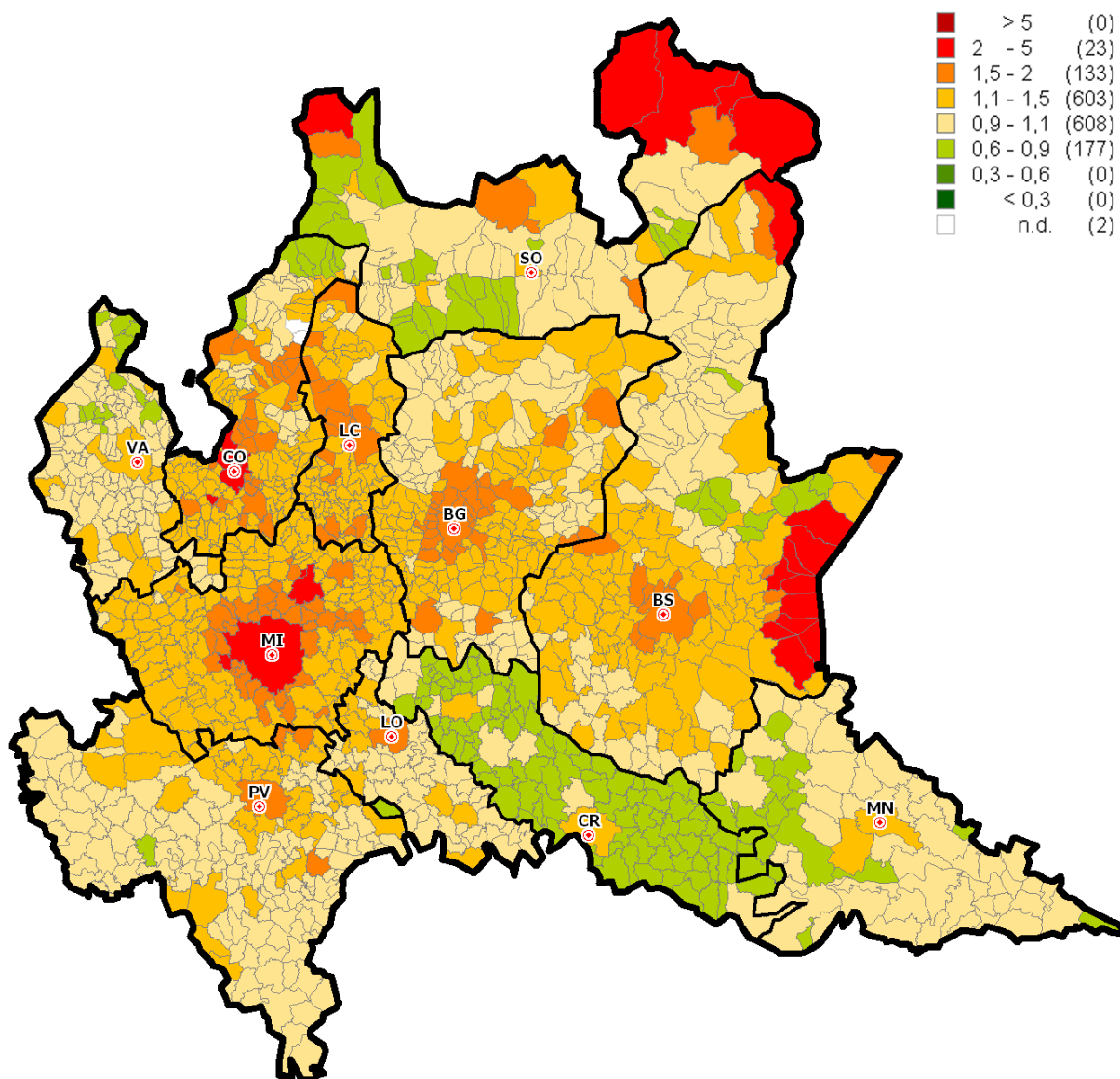


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite

Il fatturato

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici delle abitazioni compravendute² si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore del volume di scambio delle abitazioni nel 2009. Il "fatturato" del 2009 nelle province della regione Lombardia, come si evince dalla Tabella 6, ammonta a circa 20,6 miliardi, 20% circa dell'intero fatturato nazionale.

Rispetto al 2008 si registra, una diminuzione del 18,2% su base regionale, variazione più accentuata nei comuni del resto della provincia (-21,4%) che nei capoluoghi (-8,5%). In controtendenza sono i dati relativi ai capoluoghi di Lodi (+5,8%) e Bergamo (+1,4%).

Diminuzioni sostenute sono registrate nel resto delle province di Milano e Mantova (-28%).

Osservando i grafici a torta illustrati in Figura 11 risulta evidente come la distribuzione percentuale del fatturato regionale sia ovviamente dominata da Milano e dalla sua provincia (52%), seguita da Brescia e Bergamo (10% entrambe). Interessanti sono infine i dati esposti nella successiva Tabella 7, nella quale sono indicati i prezzi medi in euro delle abitazioni nei singoli mercati provinciali. La regione Lombardia registra un valore di scambio medio per abitazione di circa 170 mila euro, 217 mila euro nei capoluoghi e 156 mila euro nel resto delle province. Nella provincia di Milano il prezzo medio di un'abitazione (207 mila euro circa) è diminuito di circa 18 mila euro nel 2009 rispetto al valore rilevato nel 2008. Il prezzo medio più alto si rileva a Milano città (quasi 240 mila euro), quello più basso (104 mila euro circa) nel resto della provincia di Cremona.

Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x1000)	var. % Fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x1000)	var. % Fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x1000)	var. % Fatturato 2008/09
BERGAMO	1.973.091	-12,5%	282.142	1,4%	1.690.949	-14,4%
BRESCIA	2.137.935	-13,8%	399.325	-18,3%	1.738.610	-12,7%
COMO	1.138.838	-14,1%	207.814	-9,7%	931.024	-15,1%
CREMONA	443.756	-11,6%	119.436	-4,8%	324.320	-13,8%
LECCO	595.889	-13,2%	81.826	-23,1%	514.063	-11,3%
LODI	362.737	-13,5%	85.553	5,8%	277.184	-18,2%
MANTOVA	691.694	-27,5%	99.062	-24,3%	592.631	-28,0%
MILANO	10.717.751	-21,0%	4.226.851	-7,1%	6.490.900	-28,0%
PAVIA	1.051.118	-16,5%	174.711	-14,5%	876.408	-16,9%
SONDRIO	246.613	-8,5%	27.046	-25,5%	219.567	-5,8%
VARESE	1.248.532	-15,1%	128.075	-10,5%	1.120.458	-15,6%
LOMBARDIA	20.607.954	-18,2%	5.831.841	-8,5%	14.776.113	-21,4%

² Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.



Figura 11: Distribuzione fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

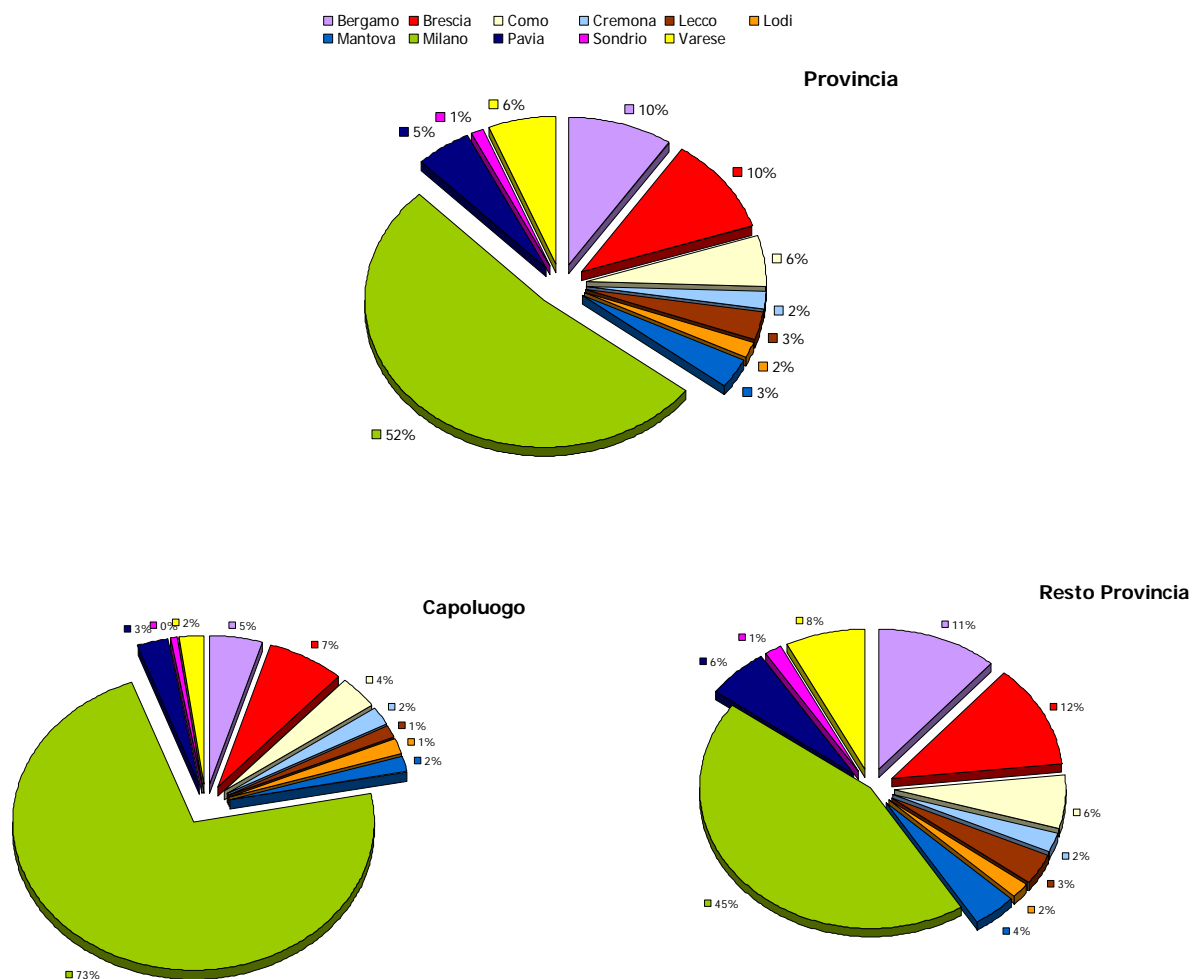


Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio in €	Differenza 2008/09 in €	Prezzo medio in €	Differenza 2008/09 in €	Prezzo medio in €	Differenza 2008/09 in €
BERGAMO	140.631	-1.795	180.453	-6.020	135.637	-2.204
BRESCIA	151.802	1.031	192.433	-546	144.781	1.689
COMO	159.609	-2.577	210.247	-7.143	151.466	-2.510
CREMONA	112.024	800	139.567	-3.065	104.434	817
LECCO	147.196	2.725	157.774	4.087	145.642	2.744
LODI	123.196	1.373	155.607	7.396	115.754	-1.104
MANTOVA	176.110	-27.544	183.977	-3.938	174.860	-31.543
MILANO	207.279	-18.494	239.325	-410	190.654	-28.671
PAVIA	143.060	1.954	163.071	6.945	139.644	1.122
SONDRIO	123.870	6.734	143.503	7.099	121.817	7.203
VARESE	119.668	1.246	146.039	3.349	117.248	958
LOMBARDIA	169.460	-8.440	216.893	482	155.996	-11.787

I mutui ipotecari

I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite di abitazioni, effettuate da persone fisiche, con mutuo assistito da ipoteca per l'anno 2009 della regione Lombardia. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso applicato e sulla durata pattuita per la restituzione del finanziamento. Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendite con mutuo e sul corrispondente capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni.

Dall'esame della distribuzione dei volumi delle compravendite assistite da ipoteca registrati nella regione Lombardia nel 2009, rappresentata in Figura 12, risulta prevalente la provincia di Milano con un 44% di transazioni, a seguire Bergamo (11%), Brescia (10%), Varese (9%), le altre province incidono per meno del 6%. Le compravendite con mutuo sono state, nel 2009, 55.711 (Tabella 8) di cui 24.731 nella provincia di Milano. Rispetto al 2008 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del -14,1% con una punta di -19,2% nella provincia di Sondrio.

Il capitale erogato è stato, a livello regionale, di 7,6 mld di euro circa di cui 3,7 mld di euro erogati nella sola provincia di Milano. Anche per il capitale si registra una diminuzione pari a -13,7% a livello regionale, massima nella provincia di Mantova, -20,6%.

Il tasso medio iniziale applicato nel 2009 risulta, a livello regionale, del 3,5%, e va da un minimo di 3,1% della provincia di Mantova ad un massimo del 3,7% della provincia di Pavia. Il tasso medio della provincia di Milano si attesta sulla media regionale. Rispetto al 2008 i tassi registrano un deciso calo (-2 punti percentuali a livello regionale) con una punta di -2,39 punti per la provincia di Mantova.

La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 22,7 anni, media che sale a 24 anni a Milano.

La quota di compravendite assistite da mutuo (Tabella 9) in Lombardia è, rispetto al totale degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche, di circa il 46%; la massima incidenza si riscontra nella provincia di Lodi, 53,5%, ed è solo del 23,6% nella provincia di Sondrio. Nella provincia di Milano la quota di acquisti con mutuo è il 48% circa. Rispetto al 2008 l'incidenza del ricorso al credito è praticamente stabile nella regione. Le variazioni più elevate si evidenziano nei capoluoghi dove la situazione è molto differenziata: quasi 8 punti percentuali in meno a Sondrio, quasi 5 in meno a Lodi, in controtendenza Cremona con un +8,8 punti e Varese con +4 punti circa.

L'indice NTN IP delle province lombarde dal 2004 al 2009 (Figura 13) mostra in particolare per Milano una discesa repentina nel 2007 e nel 2008 ed un certo rallentamento del calo nel 2009.

In Figura 14 è illustrata la mappa della distribuzione comunale del ricorso al credito. In Lombardia emerge Milano con il maggiore numero di transazioni assistite da mutuo, 3 comuni nella fascia immediatamente inferiore, fino ad arrivare a 84 comuni che nel 2009 non si sono verificate acquisti finanziati.

In Tabella 10 è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Il ricorso al credito nella regione Lombardia è stato più consistente per le abitazioni medie, seguite dalle piccole e dalle medio-piccole. Nella provincia di Milano predomina la richiesta di mutuo per l'acquisto di abitazioni piccole.



Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

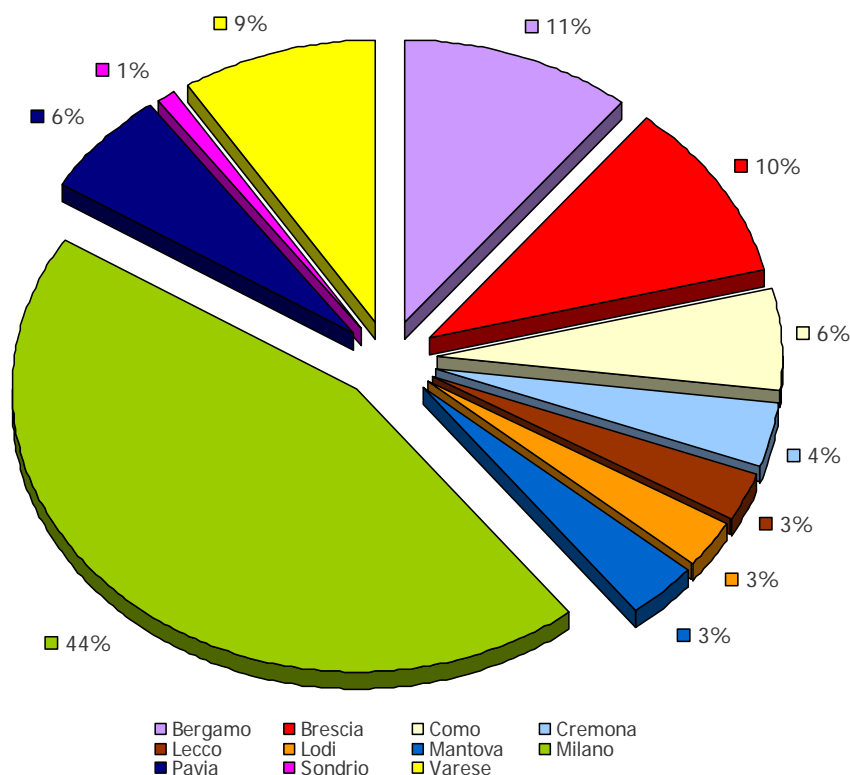


Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

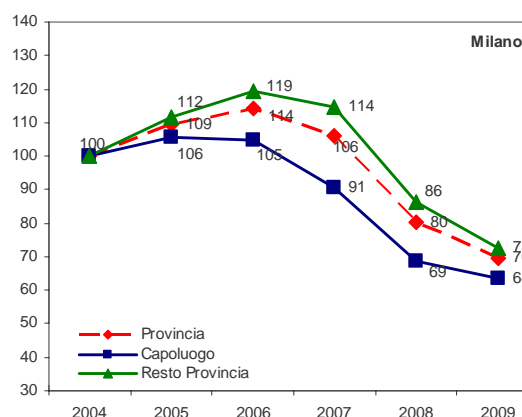
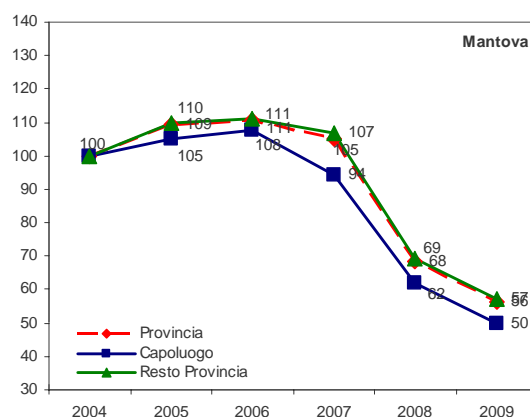
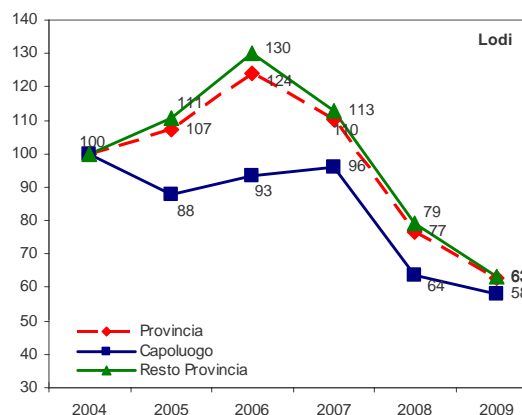
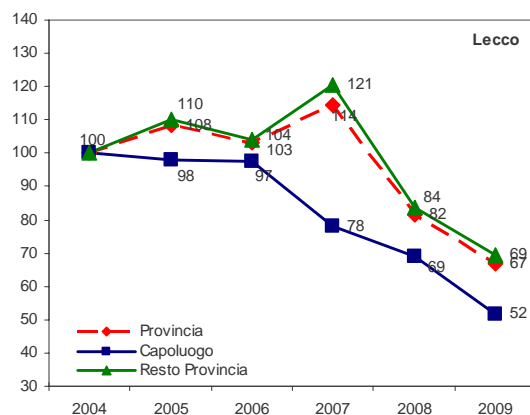
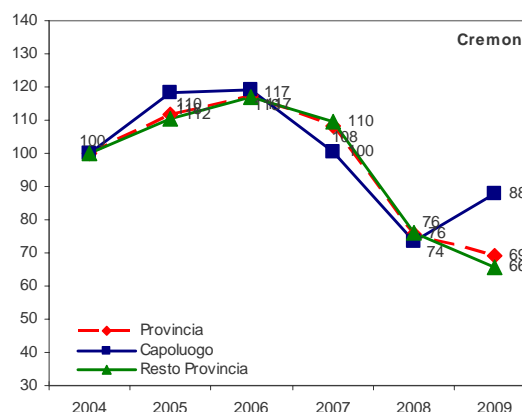
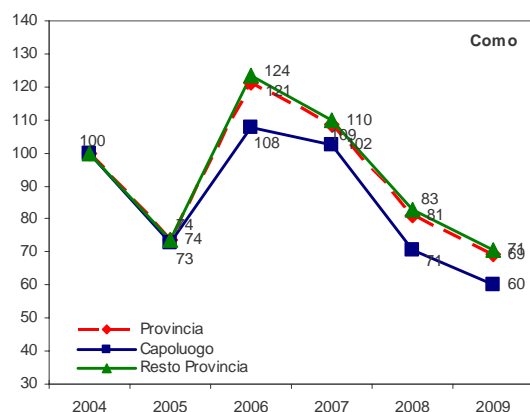
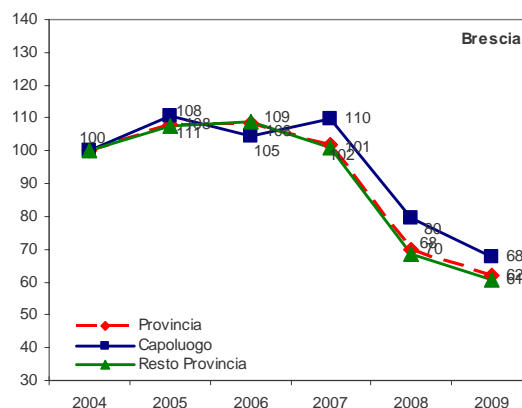
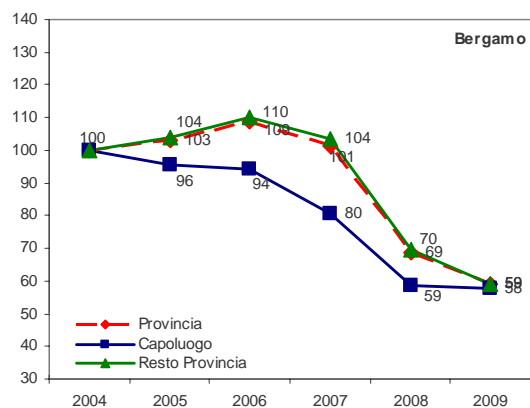
Provincia	NTN IP 2009	var. % NTN IP 2008/09	CAPITALE 2009 (x1000)	var. % CAPITALE 2008/09	TASSO 2009	Differenza TASSO 2008/2009	DURATA (in anni) 2009
BERGAMO	6.031	-14,1%	776.977	-11,9%	3,4%	-2,09%	21,7
BRESCIA	5.677	-11,6%	760.147	-11,1%	3,3%	-2,14%	22,1
COMO	3.270	-14,9%	416.319	-17,1%	3,6%	-1,94%	22,0
CREMONA	2.007	-8,4%	241.647	-7,4%	3,2%	-2,36%	23,6
LECCO	1.614	-18,1%	203.722	-20,1%	3,6%	-2,00%	22,0
LODI	1.575	-18,4%	189.941	-17,8%	3,5%	-2,17%	23,8
MANTOVA	1.794	-17,6%	216.480	-20,6%	3,1%	-2,39%	23,5
MILANO	24.731	-13,4%	3.681.659	-13,6%	3,5%	-1,93%	24,0
PAVIA	3.469	-16,5%	409.517	-15,7%	3,7%	-1,88%	23,4
SONDRIO	469	-19,2%	53.421	-12,5%	3,3%	-1,91%	20,1
VARESE	5.075	-15,4%	646.847	-11,8%	3,5%	-1,89%	23,7
LOMBARDIA	55.711	-14,1%	7.596.676	-13,7%	3,5%	-2,00%	22,7

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN PF per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip_09/ NTN PF_09	Differenza 2008/09	NTNip_09/ NTN PF_09	Differenza 2008/09	NTNip_09/ NTN PF_09	Differenza 2008/09
BERGAMO	43,0%	-1,4%	36,1%	-2,3%	43,8%	-1,2%
BRESCIA	40,3%	1,3%	38,8%	1,4%	40,6%	1,2%
COMO	45,8%	-1,2%	41,4%	-3,9%	46,5%	-0,7%
CREMONA	50,7%	2,1%	48,2%	8,8%	51,3%	0,6%
LECCO	39,9%	-1,6%	35,2%	-0,1%	40,6%	-2,0%
LODI	53,5%	-2,6%	42,8%	-4,5%	55,9%	-1,8%
MANTOVA	45,7%	-0,8%	36,1%	1,6%	47,2%	-1,4%
MILANO	47,8%	0,3%	44,7%	-0,2%	49,5%	0,7%
PAVIA	47,2%	0,6%	32,8%	1,9%	49,7%	0,4%
SONDRIO	23,6%	-1,7%	23,7%	-7,7%	23,5%	-0,9%
VARESE	48,6%	0,4%	43,4%	4,1%	49,1%	0,1%
LOMBARDIA	45,8%	0,0%	42,7%	0,3%	46,7%	0,0%



Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



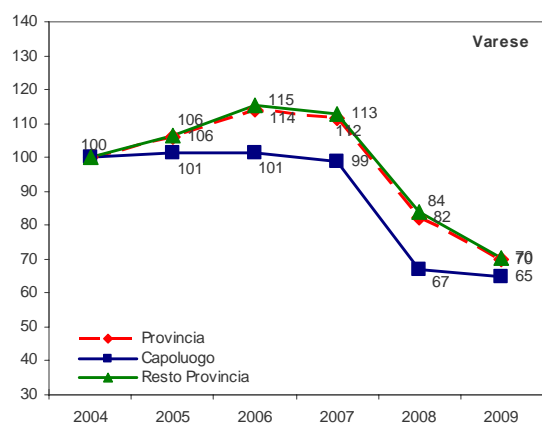
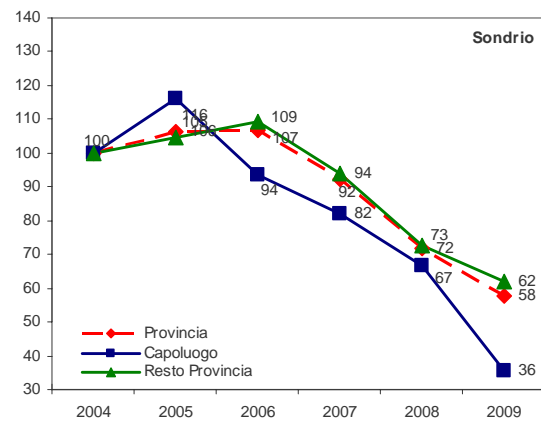
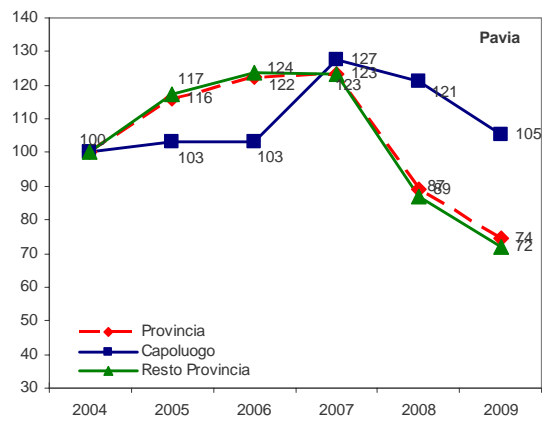




Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009

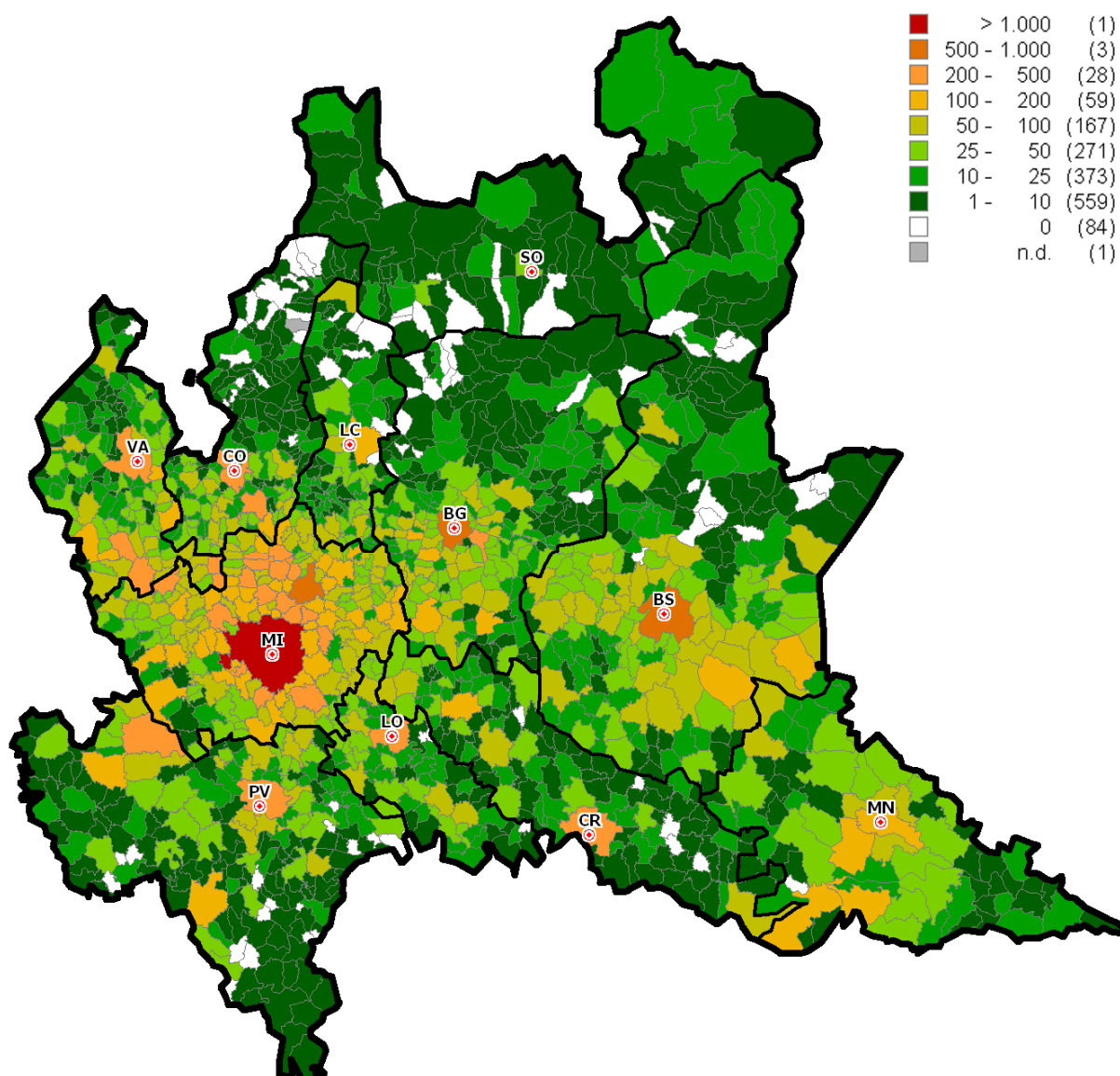
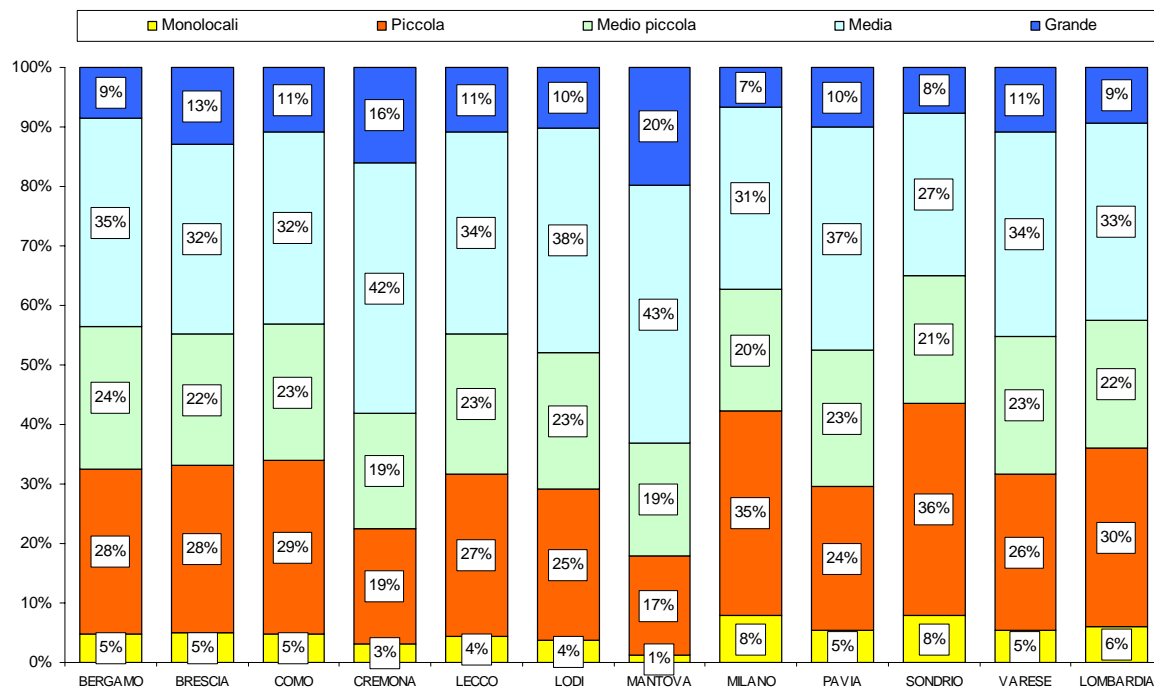


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BERGAMO	281	1.653	1.426	2.071	510	89	6.031
BRESCIA	277	1.559	1.234	1.770	718	120	5.677
COMO	154	925	734	1.026	344	88	3.270
CREMONA	61	385	384	835	320	22	2.007
LECCO	68	433	369	539	170	35	1.614
LODI	58	395	356	584	160	22	1.575
MANTOVA	23	287	329	749	344	61	1.794
MILANO	1.930	8.473	4.970	7.518	1.658	181	24.731
PAVIA	184	830	780	1.281	345	49	3.469
SONDRIO	31	140	84	108	30	75	469
VARESE	268	1.319	1.161	1.722	540	64	5.075
LOMBARDIA	3.333	16.401	11.828	18.204	5.138	807	55.711



Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia



I mutui ipotecari

Il capitale e il tasso

Nella Tabella 11 è riportato il capitale medio per unità abitativa erogato nei mutui stipulati nelle province della Lombardia, distinguendo gli ambiti delle intere province, dei capoluoghi e dei comuni nel resto delle province. Il capitale medio erogato su base regionale nelle intere province è nel 2009 di 136.358 euro, 670 euro circa più del 2008. A tale incremento fa riscontro la controtendenza dei capoluoghi con -2.622 euro e l'incremento del resto delle province con +940 euro.

Milano città si attesta su 172.756 euro (-3.490 euro rispetto al 2008). Fra i capoluoghi, Cremona registra il minor capitale unitario medio erogato (111.730 euro).

In Figura 16 sono riportati i numeri indice a base fissa 2004 che evidenziano gli andamenti del capitale erogato dal 2004 al 2009. L'indice mostra in generale una discesa repentina fino al 2008 ed un certo rallentamento nel 2009. Ad eccezione dei capoluoghi di Bergamo, Cremona, Lodi in risalita, le province di Como, Lecco e Sondrio nel complesso, sono in forte discesa.

In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. In Lombardia su un totale di circa 7,6 mld di euro concessi a livello regionale, 3,7 mld circa sono quelli erogati per la provincia di Milano che vede il maggior capitale destinato all'acquisto di abitazioni medie e piccole.

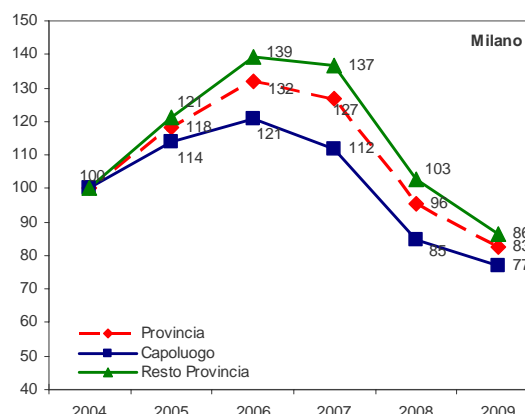
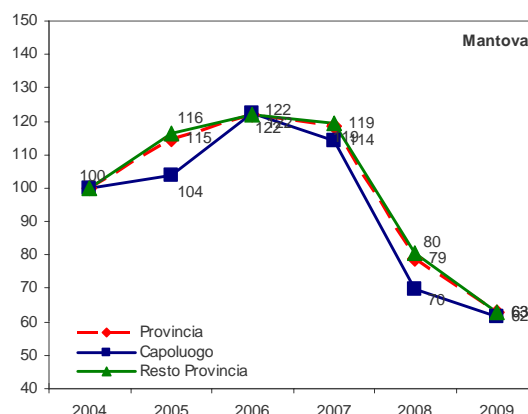
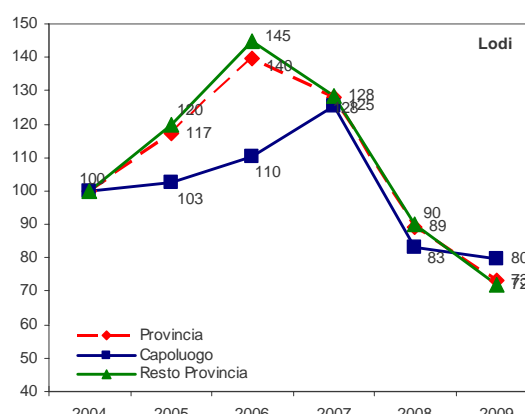
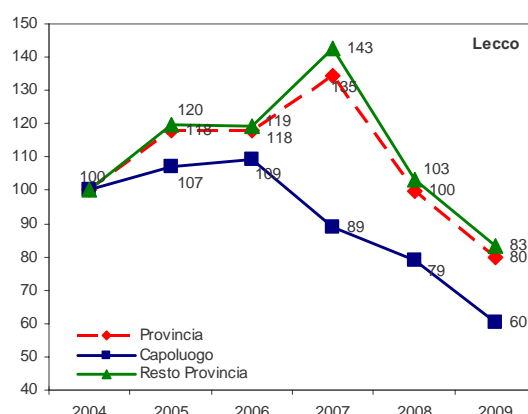
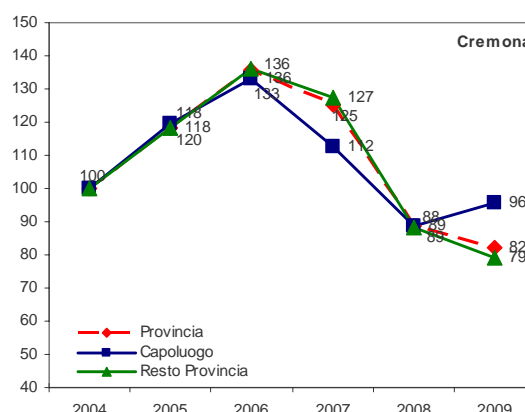
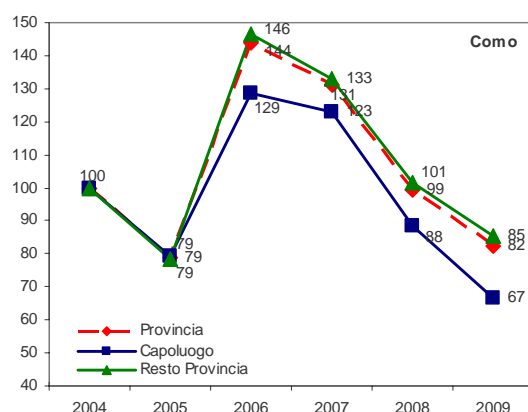
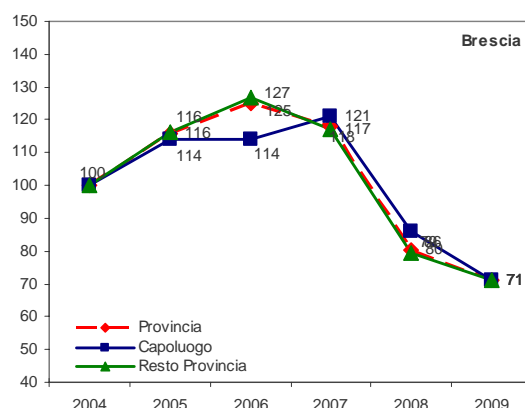
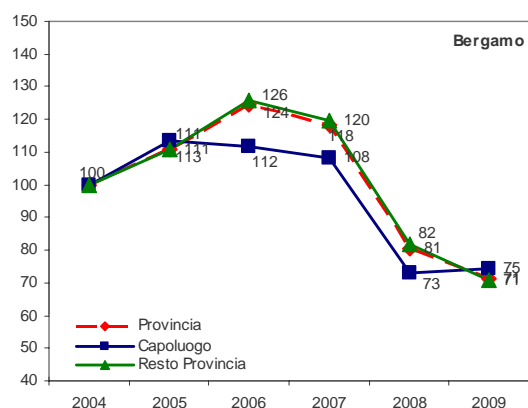
Il tasso medio applicato in Lombardia a livello regionale è del 3,5% con un minimo di 2,8% nel capoluogo di Mantova ed un massimo di 3,8% nella città di Pavia.

Tabella 11: Capitale medio unitario erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Capitale unitario	Differenza 2008/09	Capitale unitario	Differenza 2008/09	Capitale unitario	Differenza 2008/09
BERGAMO	128.836	3.253	154.239	5.188	126.215	2.716
BRESCIA	133.893	717	134.283	-3.459	133.828	1.440
COMO	127.318	-3.316	123.263	-15.999	127.899	-1.506
CREMONA	120.425	1.273	111.730	-11.468	122.673	4.282
LECCO	126.230	-3.064	128.644	2.878	125.923	-3.871
LODI	120.612	958	134.167	6.072	118.234	-121
MANTOVA	120.697	-4.662	136.165	11.772	118.818	-6.660
MILANO	148.867	-319	172.756	-3.491	137.675	-25
PAVIA	118.047	1.164	130.309	-3.434	116.666	1.600
SONDRIO	113.921	8.797	119.157	7.069	113.369	9.418
VARESE	127.449	5.189	147.786	4.370	125.799	5.027
LOMBARDIA	136.358	668	160.735	-2.622	130.038	940



Figura 16: Indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



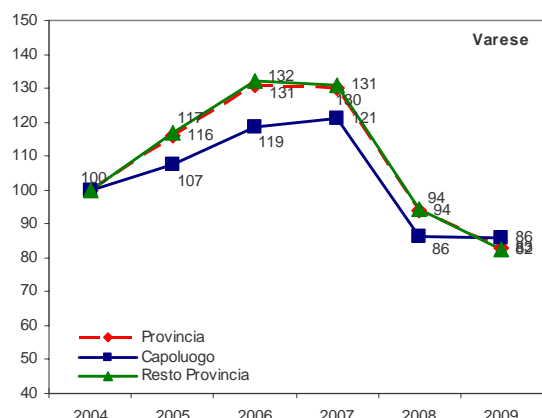
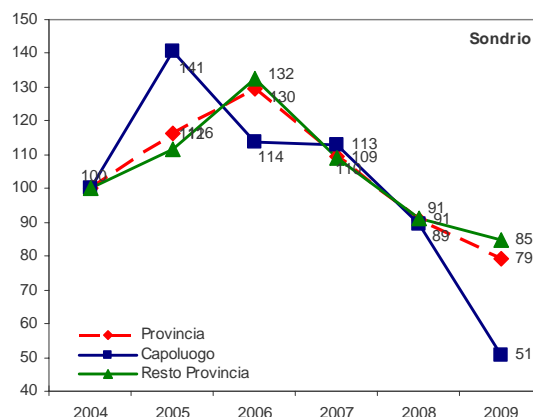
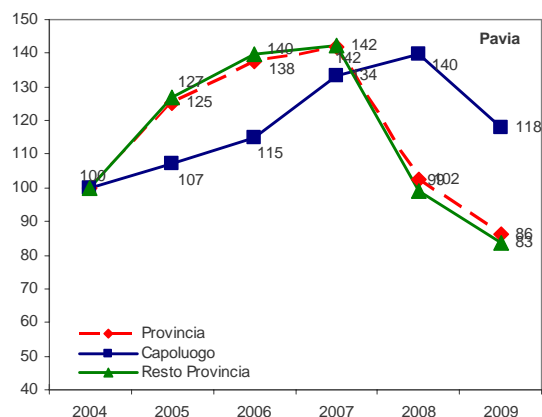


Tabella 12: Capitale erogato complessivo (x1000€) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BERGAMO	20.980	166.190	176.982	291.653	110.744	10.428	776.977
BRESCIA	22.412	169.425	155.389	252.577	141.317	19.026	760.147
COMO	10.638	93.466	90.601	144.716	66.938	9.960	416.319
CREMONA	4.782	36.062	39.820	105.895	52.879	2.209	241.647
LECCO	4.502	42.049	43.509	74.503	36.094	3.065	203.722
LODI	4.391	38.422	39.926	78.231	25.894	3.077	189.941
MANTOVA	1.779	26.721	35.308	92.710	54.112	5.850	216.480
MILANO	192.461	1.020.564	711.492	1.262.172	469.297	25.673	3.681.659
PAVIA	13.733	79.761	85.217	168.695	56.410	5.701	409.517
SONDRIO	2.763	14.036	9.526	14.425	4.758	7.913	53.421
VARESE	21.255	133.122	136.027	237.937	112.594	5.913	646.847
LOMBARDIA	299.696	1.819.817	1.523.797	2.723.514	1.131.038	98.814	7.596.676

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
BERGAMO	3,4%	3,2%	3,4%
BRESCIA	3,3%	3,3%	3,3%
COMO	3,6%	3,6%	3,5%
CREMONA	3,2%	3,2%	3,3%
LECCO	3,6%	3,7%	3,5%
LODI	3,5%	3,4%	3,5%
MANTOVA	3,1%	2,8%	3,1%
MILANO	3,5%	3,5%	3,6%
PAVIA	3,7%	3,8%	3,7%
SONDRIO	3,3%	3,6%	3,2%
VARESE	3,5%	3,4%	3,5%
LOMBARDIA	3,5%	3,5%	3,5%

Fonti e criteri metodologici

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 di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite ed ai mutui ipotecari. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

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).

Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite e ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel Rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

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.
PERTINENZE	MAGAZZINI / CANTINE	
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	BOX / POSTI AUTO	
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

MONOLOCALI	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
ND	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

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).
NTN IP:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.
Capitale erogato:	capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) elargisce a supporto della compravendita dell'immobile.
Tasso (o saggio) di interesse:	misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), che è alla base del calcolo della remunerazione spettante al finanziatore.
Durata del mutuo:	tempo, espresso in mesi, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
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.
Aree geografiche:	Nord-Ovest - Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; Nord-Est - Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro - Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud - Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole - Sardegna, Sicilia.

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, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.

Superficie delle abitazioni:

Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in mq del vano delle unità abitative.

Differenziale valore medio:

rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.

Classi demografiche:

classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.

Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	4
Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni	10
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	11
Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	12
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	15
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	19
Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	20
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia	22
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN PF per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	22
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia	25
Tabella 11: Capitale medio erogato per unità abitativa - intera provincia, capoluogo e resto della provincia	27
Tabella 12: Capitale erogato complessivo (x1000€) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009	29
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	29

Indice delle Figure

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia	3
Figura 3: Indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	5
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	7
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009	9
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009.....	10
Figura 7: Distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	13
Figura 8: Indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione	15
Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	16
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale.....	18
Figura 11: Distribuzione fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	20
Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia	22
Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	23
Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009	25
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia	26
Figura 16: Indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	28