

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

MILANO

a cura dell'Ufficio Provinciale di MILANO

Giuseppina Vigna (referente OMI)

Sergio Cerutti (collaboratore)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **MILANO** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Milano**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. 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

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale - Milano	5
4	Mercato del comune di Milano	14
5	Mercato provinciale – Monza e Brianza	27
6	Note metodologiche	30

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, 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 delle Entrate, ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale delle province di Milano e Monza Brianza.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Lombardia con approfondimenti sulle province di Milano e Monza Brianza ed in particolare sul capoluogo lombardo.

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.

Si precisa che, al fine di consentire una lettura più razionale del mercato immobiliare, l'intero territorio delle province di Milano e Monza Brianza, costituito nell'insieme da 189 comuni, è stato suddiviso rispettivamente in sei e cinque macroaree provinciali accomunate da caratteristiche territoriali, sociali ed economiche omogenee.

2 Mercato regionale

La nota territoriale, in questa prima parte, analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia che, con una quota del 20,08% di NTN, si pone al primo posto in Italia per volume di compravendite delle abitazioni. Di seguito sono state pubblicate la Tabella 1, la Tabella 2, la Figura 1 e la Figura 2 che riportano i dati maggiormente indicativi per l'analisi della situazione immobiliare residenziale lombarda; tra gli indicatori di interesse troviamo l'NTN, la quotazione media, la distribuzione di NTN per provincia e il numero indice NTN che esprime l'andamento del valore residenziale dal I semestre 2004 riferiti 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 2013, con 41.053 NTN è stato oggetto di un calo del 13% rispetto l'analogo semestre 2012 (Tabella 1). Le province di Monza (-20,9%) e Cremona (-20,7%) hanno fatto registrare i cali più considerevoli; Lecco, Varese, Sondrio e Lodi hanno avuto cali compresi tra il 15% e 17%, Brescia, Como, Pavia, Bergamo e Milano hanno avuto cali compresi tra il 10% e il 15% e quindi a finire Mantova che, avendo già scontato nei due semestri precedenti perdite importanti, è risultata la provincia dove il calo di NTN è stato più contenuto con un -3,3%.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.448	-11,0%	2,19%	539	-14,2%	0,80%	3.909	-10,6%	2,88%
Brescia	4.337	-14,1%	2,14%	724	-16,2%	1,07%	3.613	-13,7%	2,67%
Como	2.385	-13,4%	1,17%	351	-10,7%	0,52%	2.034	-13,8%	1,50%
Cremona	1.266	-20,7%	0,62%	301	-31,6%	0,45%	965	-16,6%	0,71%
Lecco	1.274	-17,0%	0,63%	206	-2,7%	0,31%	1.068	-19,3%	0,79%
Lodi	842	-15,3%	0,41%	171	-23,3%	0,25%	671	-13,0%	0,50%
Mantova	1.218	-3,3%	0,60%	197	-6,6%	0,29%	1.020	-2,6%	0,75%
Milano	15.805	-10,1%	7,78%	7.674	-3,3%	11,35%	8.131	-15,7%	6,00%
Monza	3.274	-20,9%	1,61%	524	-15,0%	0,77%	2.750	-21,9%	2,03%
Pavia	2.107	-11,0%	1,04%	417	-1,3%	0,62%	1.690	-13,1%	1,25%
Sondrio	678	-15,6%	0,33%	89	-6,7%	0,13%	589	-16,8%	0,43%
Varese	3.420	-16,3%	1,68%	267	-23,5%	0,40%	3.152	-15,6%	2,33%
Totale Lombardia	41.053	-13,0%	20,21%	11.461	-7,5%	16,95%	29.591	-14,9%	21,84%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100%	67.606	-8,5%	100%	135.516	-13,1%	100%

A questo calo generalizzato di NTN fa riscontro un calo della quotazione media della Lombardia dell'1,5% a 1.584 €/m². Brescia è in controtendenza con valori unitari in leggero aumento per l'intera provincia (1.549 €/m² con un +0,3%), per il solo capoluogo (2.036 €/m² con un +0,1%) e per i non capoluoghi (1.465 €/m² con un +0,4%). Il resto delle province ha quotazioni in calo che sono più accentuate per Lecco (1.224 €/m² con un -10,0%) e Lodi (1.155 €/m² con un -7,2%), Como (-3,7%), Mantova (-3,1%) e cali ancora più contenuti per tutte le altre province.

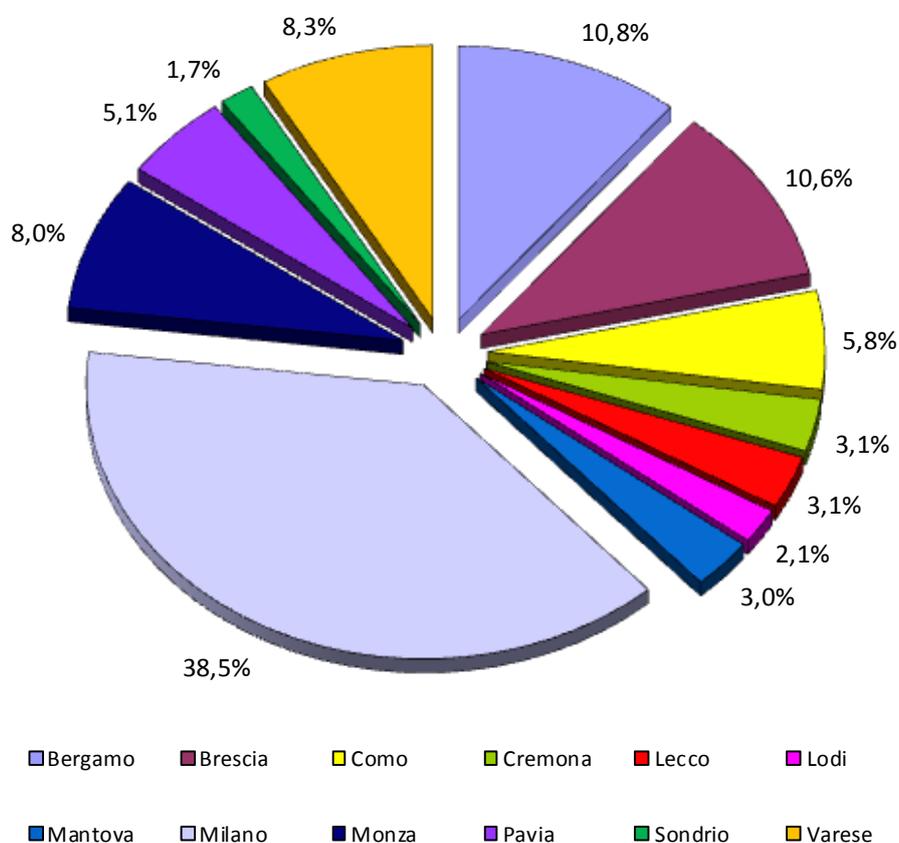
Tra le province (Tabella 2), Milano con 2.197 €/m² è la provincia con la quotazione media più elevata, seguono Brescia con 1.549 €/m², Monza con 1.546 €/m², Como con 1.520 €/m² e Sondrio con 1.502 €/m²; Cremona con 907 €/m² e Mantova con 835 €/m² sono le province lombarde con le abitazioni meno care.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.207	-1,5%	90,6	1.815	-0,1%	109,2	1.134	-1,8%	87,7
Brescia	1.549	0,3%	120,9	2.036	0,1%	110,6	1.465	0,4%	123,7
Como	1.520	-3,7%	96,8	2.332	0,0%	91,1	1.392	-4,6%	98,5
Cremona	907	-1,8%	95,5	1.259	-1,0%	91,1	808	-2,1%	97,5
Lecco	1.224	-10,0%	114,0	1.580	-6,9%	117,5	1.172	-10,6%	113,4
Lodi	1.155	-7,2%	95,9	1.544	-6,7%	96,5	1.053	-7,3%	95,7
Mantova	835	-3,1%	72,8	1.085	-1,8%	87,0	793	-3,4%	70,1
Milano	2.197	-0,9%	112,8	2.972	-1,1%	110,2	1.529	-0,6%	117,6
Monza	1.546	-1,0%	113,0	2.185	-2,2%	116,1	1.433	-0,6%	112,2
Pavia	1.209	-1,9%	132,7	1.812	-2,0%	140,2	1.109	-1,8%	130,8
Sondrio	1.502	-0,7%	144,3	1.472	-1,0%	101,7	1.504	-0,7%	149,6
Varese	1.138	-0,5%	88,7	1.399	-2,4%	90,0	1.112	-0,2%	88,5
Lombardia	1.584	-1,5%	108,1	2.513	-1,2%	108,9	1.296	-1,6%	107,6

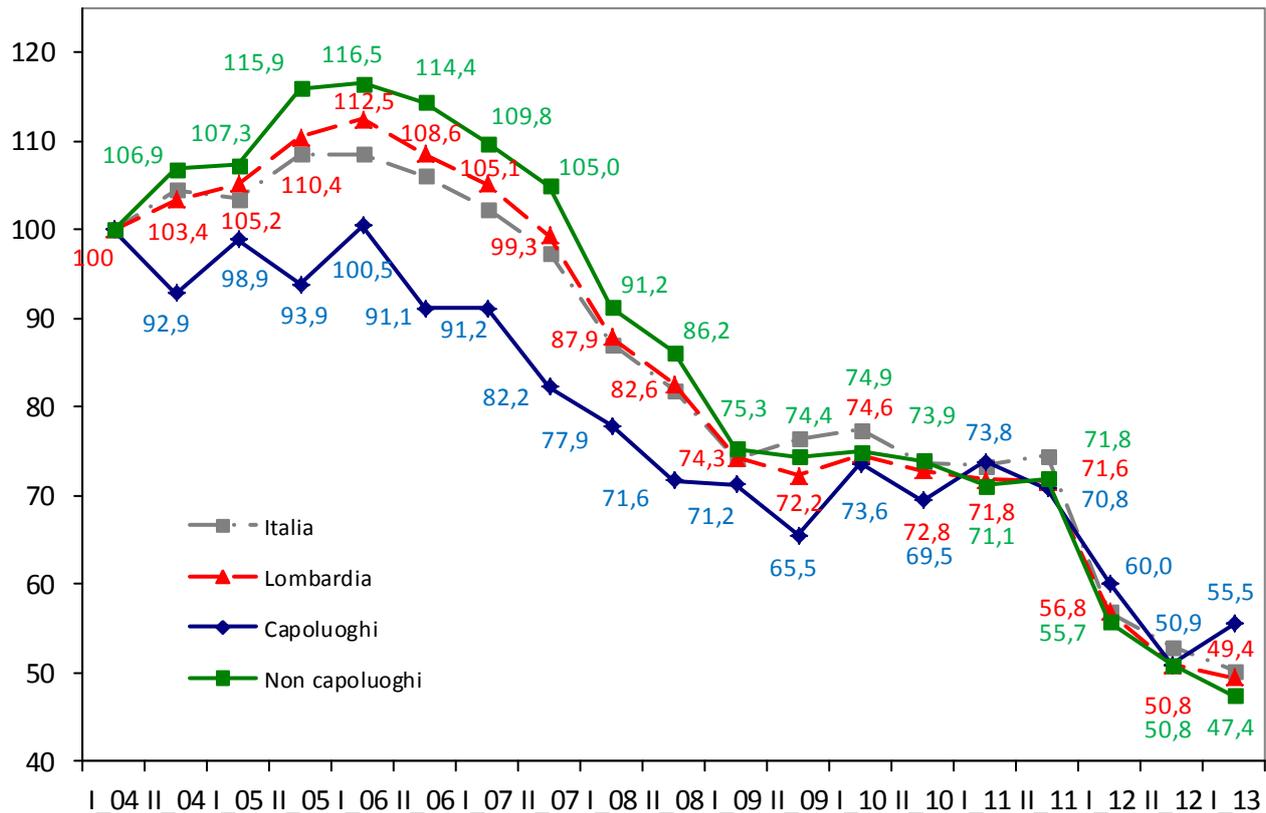
Nel grafico di Figura 1 è in evidenza l'incidenza delle singole province nella distribuzione di NTN regionale; Milano con un 38,5% è la provincia col valore più alto, a seguire Bergamo (10,8%), Brescia (10,6%), Varese (8,3%) e a chiudere Lodi (2,1%) e Sondrio (1,7%).

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 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 che dura fino all'attuale semestre. Da notare nel I semestre 2013 la ripresa dell'indice NTN nei solo capoluoghi, passando da 50,9 a 55,5. A parte questo unico segnale di ripresa il grafico evidenzia, cali generalizzati sia a livello di regione e di non capoluoghi.

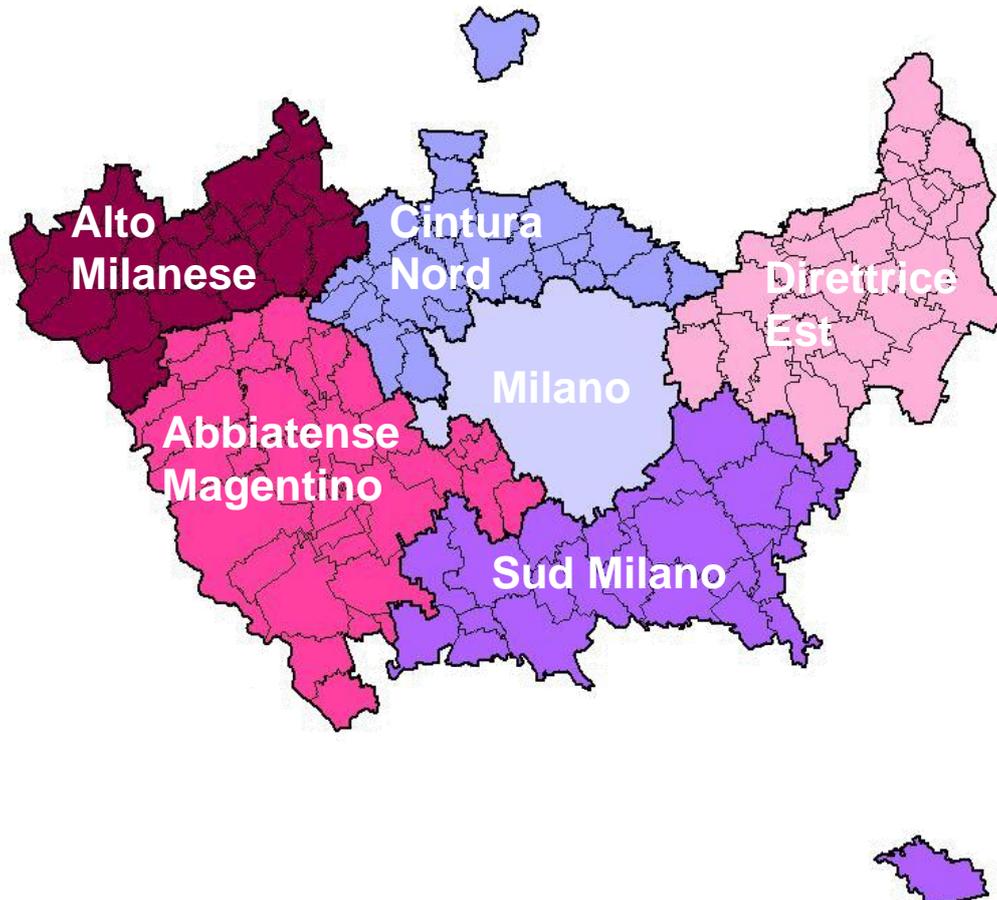
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale - Milano

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

Figura 3: Macroaree provinciali Milano



Il numero di transazioni normalizzato della provincia di Milano risulta, nel I semestre 2013, pari a 15.805 NTN (Tabella 3). Si registra di un decremento delle compravendite di abitazioni del 10,1% rispetto al I semestre 2012. Anche nel I semestre 2013, come nella precedente rilevazione, si registrano in tutte le macroaree solo segni negativi. I decrementi maggiori sono stati riscontrati nelle macroaree Sud Milano (-27,8%), Abbiatense Magentino (-16,6%) e Diretrice Est (-15,0%). Flessioni intorno al 10% si sono rilevate per le macroaree Alto Milanese (-10,1%) e Cintura Nord (-9,8%). Molto meno accentuata la flessione riscontrata su Milano città (-3,3%). Con 7.674 NTN la sola Milano città ha sfiorato il 50% (esattamente il 48,55%) di tutte le transazioni avvenute nella provincia. La quotazione media della provincia di Milano nel I semestre 2013 è pari a 2.197 €/m², in lieve calo rispetto al II semestre 2012 (-0,9%). La quotazione massima si riscontra a Milano città 2.972 €/m² (era 3.005 €/m² nel II semestre 2012), la minima si registra, come nel precedente semestre, nell'Alto Milanese 1.308 €/m² (1.314 €/m² nel semestre precedente). In termini di variazioni si registrano leggeri decrementi in tutte le macroaree, con percentuali che variano da -0,5% per le macroaree Alto Milanese, Cintura Nord e Diretrice Est. Nella città di Milano la variazione registrata è del -1,1% mentre il dato peggiore è nella macroarea Abbiatense Magentino -1,9%. Unico segno non negativo è nella macroarea Sud Milano +0,1%. Il grafico di (Figura 4) 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 41,5% per la città di Milano e del -47% per i comuni minori. Le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2008 e nel 2009, più accentuate nella provincia rispetto al capoluogo, restano sostanzialmente costanti.

Nella (Figura 5) 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 (48,6%), a seguire la Cintura Nord (16,4%) e la Direttrice Est (10,9%).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Abbiatense Magentino	1.415	-16,6%	8,95%	1.460	-1,9%	121,8
Alto Milanese	1.021	-10,1%	6,46%	1.308	-0,5%	117,4
Cintura Nord	2.587	-9,8%	16,37%	1.671	-0,5%	118,5
Direttrice Est	1.722	-15,0%	10,89%	1.517	-0,5%	112,8
Milano Città	7.674	-3,3%	48,55%	2.972	-1,1%	110,2
Sud Milano	1.386	-27,8%	8,77%	1.509	0,1%	117,4
Provincia Milano	15.805	-10,1%	100,00%	2.197	-0,9%	112,8

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

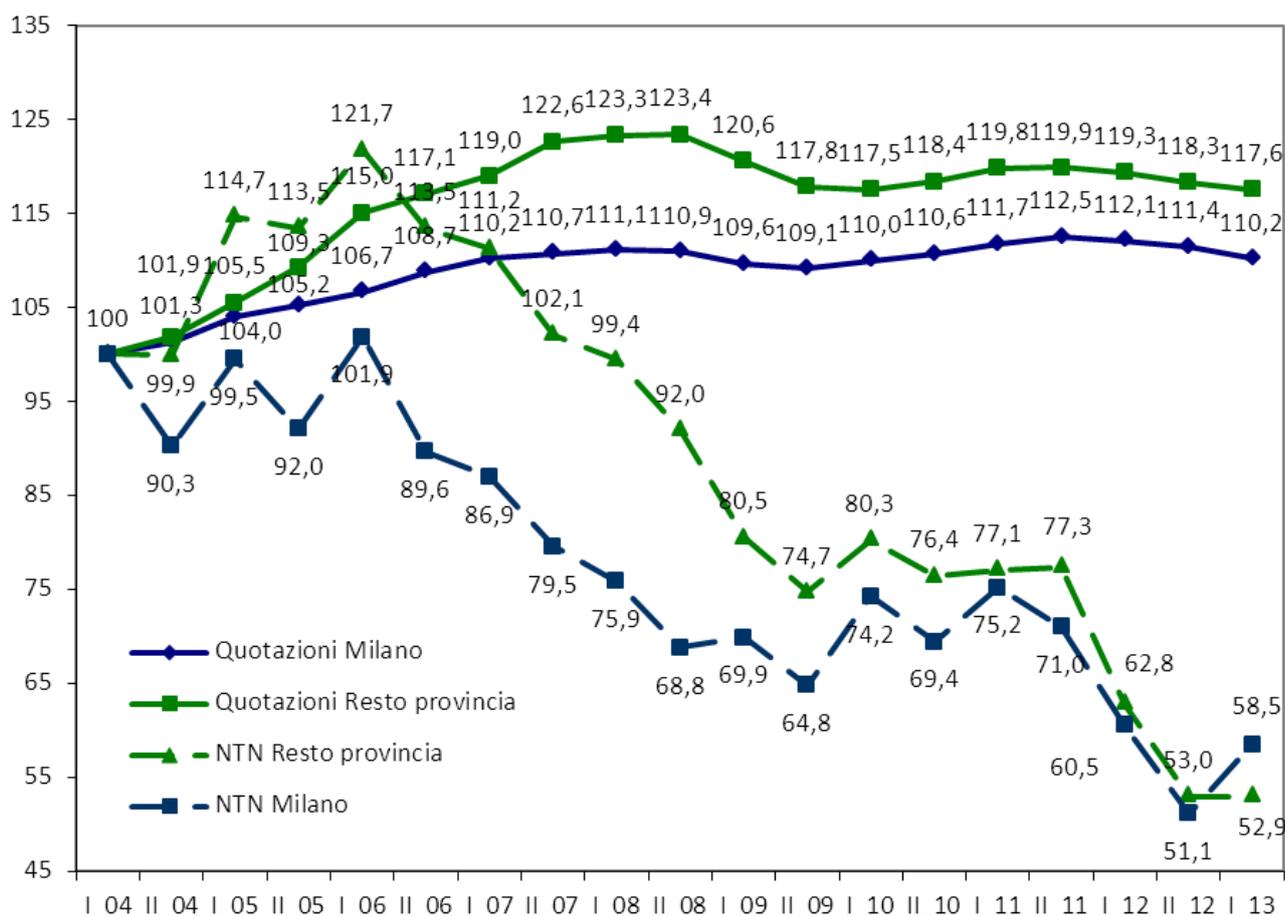
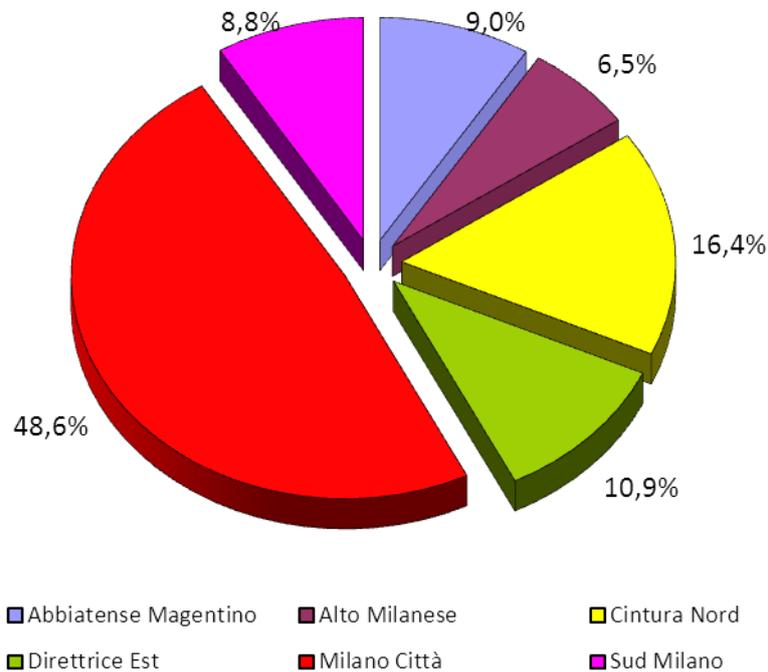


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



La distribuzione del NTN comunale del I semestre 2013, riportata nella mappa tematica di (Figura 6), 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 7), 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 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

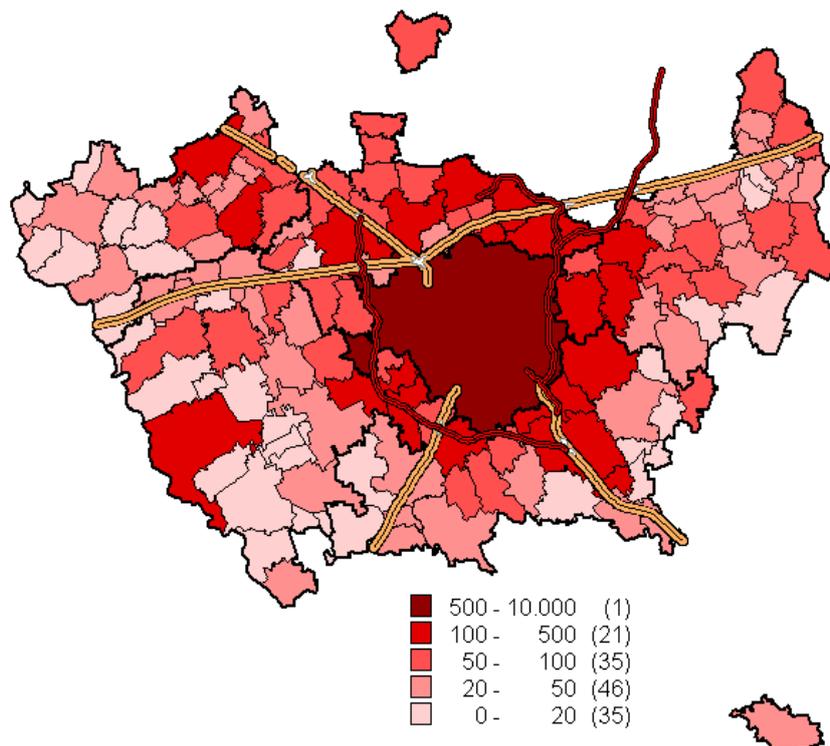
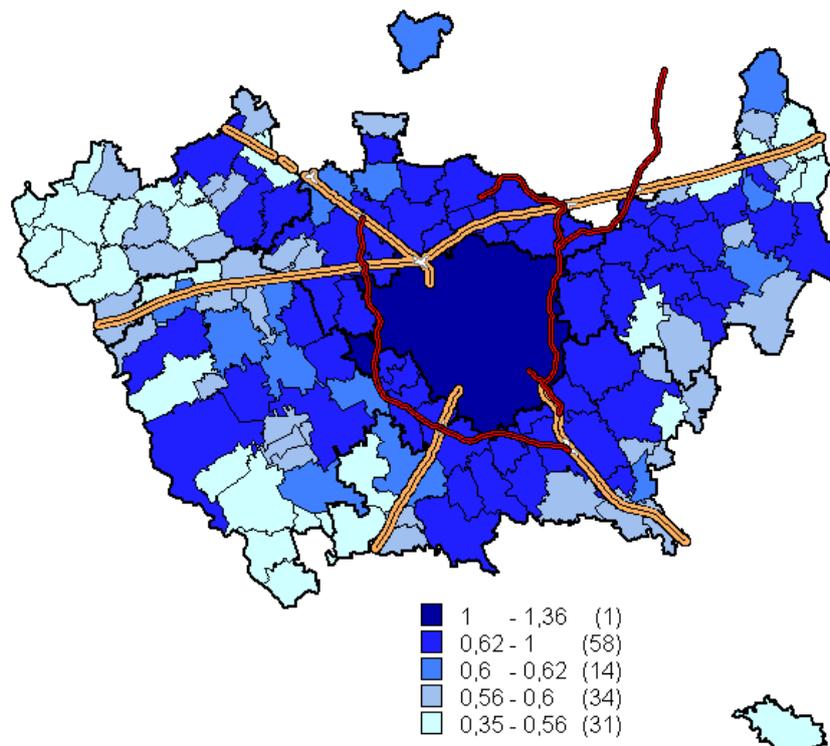


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Di seguito si riportano in dettaglio per ciascuna macroarea provinciale i dati relativi a NTN, quotazioni medie e alle rispettive variazioni di periodo. Complessivamente, in termini di variazioni percentuali di NTN rispetto all'omologo semestre del 2012, si registrano solamente segni negativi, con percentuali che vanno dal -9,8% della macroarea Cintura Nord al -27,8% della macroarea Sud Milano. Viceversa, in linea con le rilevazioni dei semestri precedenti, sono molto più contenute le perdite per quanto riguarda le variazioni percentuali in termini di quotazioni, attestandosi ad una flessione media del -0,7%, il calo più alto

nell'Abbate Magentino -1,9%. 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 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbiate Magentino

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ABBIATEGRASSO	118	-2,8%	0,75%	1.378	-3,2%	0,63
ALBAIRATE	12	-50,5%	0,08%	1.423	0,0%	0,65
ARLUNO	45	-25,9%	0,29%	1.299	-1,8%	0,59
ASSAGO	56	39,4%	0,36%	1.838	-2,3%	0,84
BAREGGIO	46	-50,0%	0,29%	1.463	0,0%	0,67
BESATE	2	-91,5%	0,01%	1.184	0,0%	0,54
BOFFALORA SOPRA TICINO	8	-15,4%	0,05%	1.272	0,0%	0,58
BUBBIANO	19	-43,5%	0,12%	1.138	0,0%	0,52
BUCCINASCO	112	4,9%	0,71%	1.851	0,0%	0,84
CALVIGNASCO	7	-20,7%	0,05%	1.148	0,0%	0,52
CASSINETTA DI LUGAGNANO	8	60,0%	0,05%	1.274	0,0%	0,58
CESANO BOSCONI	89	16,7%	0,56%	1.681	-2,2%	0,77
CISLIANO	39	-22,2%	0,25%	1.329	-0,9%	0,61
CORBETTA	92	-24,8%	0,58%	1.338	-3,0%	0,61
MORIMONDO	6	520,0%	0,04%	1.173	0,0%	0,53
CORSICO	138	-35,9%	0,87%	1.672	-1,2%	0,76
CUSAGO	54	181,6%	0,34%	1.858	-4,3%	0,85
GAGGIANO	32	-29,7%	0,20%	1.510	-1,5%	0,69
GUDO VISCONTI	3	20,0%	0,02%	1.265	0,0%	0,58
MAGENTA	98	-24,0%	0,62%	1.443	-2,4%	0,66
MARCALLO CON CASONE	30	-35,0%	0,19%	1.329	-0,6%	0,61
MESERO	22	-29,3%	0,14%	1.208	-1,7%	0,55
MOTTA VISCONTI	31	-1,3%	0,19%	1.216	0,0%	0,55
OSSONA	23	18,8%	0,15%	1.166	-1,1%	0,53
OZZERO	5	125,0%	0,03%	1.141	0,0%	0,52
ROBECCO SUL NAVIGLIO	19	-9,6%	0,12%	1.195	0,0%	0,54
ROSATE	39	51,3%	0,25%	1.342	-2,4%	0,61
SANTO STEFANO TICINO	17	-16,2%	0,11%	1.283	-2,2%	0,58
SEDRIANO	75	31,1%	0,48%	1.338	-3,0%	0,61
TREZZANO SUL NAVIGLIO	107	-31,1%	0,68%	1.346	-5,0%	0,61
VERMEZZO	11	-57,7%	0,07%	1.304	-1,9%	0,59
VITTUONE	34	-31,6%	0,22%	1.268	-3,1%	0,58
ZELO SURRIGONE	18	-23,9%	0,11%	1.233	-1,3%	0,56
Abbate Magentino	1.415	-16,6%	8,95%	1.460	-1,9%	0,66

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ARCONATE	15	-14,2%	0,10%	1.233	0,0%	0,56
BERNATE TICINO	7	-49,6%	0,05%	1.245	0,0%	0,57
BUSCATE	12	20,0%	0,08%	1.173	-1,7%	0,53
BUSTO GAROLFO	55	17,1%	0,35%	1.223	-1,4%	0,56
CANEGRATE	44	15,9%	0,28%	1.250	0,0%	0,57
CASOREZZO	31	133,0%	0,20%	1.298	-0,6%	0,59
CASTANO PRIMO	33	-18,7%	0,21%	1.132	-0,3%	0,52
CERRO MAGGIORE	53	-7,2%	0,33%	1.185	0,0%	0,54
CUGGIONO	35	-10,4%	0,22%	1.183	0,2%	0,54
DAIRAGO	27	19,9%	0,17%	1.217	0,0%	0,55
INVERUNO	18	-50,7%	0,12%	1.264	-2,6%	0,58
LEGNANO	289	-12,3%	1,83%	1.406	-1,0%	0,64
MAGNAGO	30	-16,6%	0,19%	1.233	1,2%	0,56
NERVIANO	78	-11,0%	0,49%	1.435	-1,3%	0,65
NOSATE	1	-60,0%	0,01%	1.179	0,0%	0,54
PARABIAGO	125	23,6%	0,79%	1.476	0,8%	0,67
RESCALDINA	47	-53,5%	0,30%	1.250	0,4%	0,57
ROBECCHETTO CON INDUNO	12	-14,5%	0,07%	1.163	0,0%	0,53
SAN GIORGIO SU LEGNANO	26	-10,5%	0,17%	1.233	-0,7%	0,56
SAN VITTORE OLONA	31	-21,3%	0,20%	1.508	-0,8%	0,69
TURBIGO	13	-49,8%	0,08%	1.142	0,0%	0,52
VANZAGHELLO	14	25,5%	0,09%	1.213	0,0%	0,55
VILLA CORTESE	22	15,2%	0,14%	1.117	0,0%	0,51
Alto Milanese	1.021	-10,1%	6,46%	1.308	-0,5%	0,60

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ARESE	87	-20,2%	0,55%	1.804	-2,1%	0,82
BARANZATE	28	-28,0%	0,18%	1.550	-5,4%	0,71
BOLLATE	122	-18,0%	0,77%	1.540	-3,1%	0,70
BRESSO	113	7,1%	0,72%	1.848	0,0%	0,84
PERO	45	-7,5%	0,28%	1.782	0,0%	0,81
CESATE	98	57,5%	0,62%	1.458	0,1%	0,66
CINISELLO BALSAMO	215	-23,3%	1,36%	1.792	0,1%	0,82
COLOGNO MONZESE	202	-13,4%	1,28%	1.883	0,0%	0,86
CORMANO	92	18,3%	0,58%	1.695	0,0%	0,77
CORNAREDO	96	8,3%	0,61%	1.612	0,0%	0,73
CUSANO MILANINO	77	5,6%	0,49%	1.756	-3,2%	0,80
GARBAGNATE MILANESE	92	-8,6%	0,58%	1.362	0,0%	0,62
LAINATE	83	-41,0%	0,53%	1.339	0,1%	0,61
LENTATE SUL SEVESO	64	7,1%	0,41%	1.321	0,0%	0,60
NOVATE MILANESE	47	-47,6%	0,29%	1.903	0,0%	0,87
PADERNO DUGNANO	210	7,0%	1,33%	1.634	0,0%	0,74
POGLIANO MILANESE	25	-31,8%	0,16%	1.421	0,0%	0,65
PREGNANA MILANESE	15	-52,5%	0,09%	1.304	0,0%	0,59
RHO	249	-5,0%	1,57%	1.591	0,1%	0,72
SENAGO	99	23,5%	0,63%	1.395	0,0%	0,64
SESTO SAN GIOVANNI	333	-13,7%	2,10%	1.956	-0,3%	0,89
SETTIMO MILANESE	89	-14,7%	0,56%	1.565	0,0%	0,71
SOLARO	56	-20,7%	0,35%	1.294	0,0%	0,59
VANZAGO	50	14,0%	0,32%	1.313	-2,1%	0,60
Cintura Nord	2.587	-9,8%	16,37%	1.671	-0,5%	0,76

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BASIANO	13	-11,4%	0,08%	1.504	0,0%	0,68
BELLINZAGO LOMBARDO	24	59,8%	0,15%	1.299	0,0%	0,59
BUSNAGO	27	-43,0%	0,17%	1.275	0,0%	0,58
BUSSERO	39	-12,6%	0,25%	1.599	0,0%	0,73
CAMBIAGO	34	8,7%	0,21%	1.181	0,0%	0,54
CAPONAGO	23	-5,3%	0,14%	1.308	0,0%	0,60
CARUGATE	90	13,6%	0,57%	1.474	0,0%	0,67
CASSANO D'ADDA	95	1,8%	0,60%	1.409	0,4%	0,64
CASSINA DE'PECCHI	55	-22,6%	0,35%	1.562	0,0%	0,71
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	189	-8,3%	1,19%	2.052	0,0%	0,93
CORNATE D'ADDA	52	-37,0%	0,33%	1.320	0,0%	0,60
GESSATE	45	-27,2%	0,29%	1.447	0,0%	0,66
GORGONZOLA	94	-16,6%	0,59%	1.543	0,0%	0,70
GREZZAGO	8	-79,7%	0,05%	1.161	0,0%	0,53
INZAGO	79	12,6%	0,50%	1.369	-0,8%	0,62
LISCATE	14	-12,5%	0,09%	1.411	-1,7%	0,64
MASATE	10	-68,3%	0,06%	1.331	0,0%	0,61
MELZO	59	-49,8%	0,37%	1.634	0,0%	0,74
PESSANO CON BORNAGO	31	-25,5%	0,20%	1.427	0,0%	0,65
PIOLTELLO	108	-4,0%	0,68%	1.535	-0,2%	0,70
POZZO D'ADDA	27	-27,2%	0,17%	1.214	-1,4%	0,55
POZZUOLO MARTESANA	39	-33,2%	0,25%	1.346	-0,8%	0,61
RODANO	27	-25,3%	0,17%	1.172	-1,4%	0,53
RONCELLO	32	-19,5%	0,20%	1.175	0,0%	0,53
SEGRATE	194	7,1%	1,23%	1.904	-2,2%	0,87
SETTALA	27	-6,2%	0,17%	1.250	0,0%	0,57
TREZZANO ROSA	31	41,9%	0,19%	1.284	0,0%	0,58
TREZZO SULL'ADDA	63	56,0%	0,40%	1.196	0,1%	0,54
TRUCCAZZANO	19	-38,1%	0,12%	1.244	0,0%	0,57
VAPRIO D'ADDA	42	-32,6%	0,26%	1.167	0,3%	0,53
VIGNATE	57	73,8%	0,36%	1.462	0,0%	0,67
VIMODRONE	78	-48,0%	0,49%	1.473	-2,6%	0,67
Direttrice Est	1.722	-15,0%	10,89%	1.517	-0,5%	0,69

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BASIGLIO	59	-6,4%	0,37%	1.919	-1,7%	0,87
BINASCO	23	-37,5%	0,15%	1.289	1,4%	0,59
CARPIANO	16	-38,2%	0,10%	1.318	0,0%	0,60
CASARILE	21	-34,5%	0,13%	1.249	0,0%	0,57
CERRO AL LAMBRO	24	22,0%	0,15%	1.253	-2,5%	0,57
COLTURANO	10	-66,4%	0,06%	1.233	0,0%	0,56
DRESANO	7	-56,3%	0,04%	1.288	0,0%	0,59
LACCHIARELLA	41	3,7%	0,26%	1.400	0,0%	0,64
LOCATE DI TRIULZI	47	-58,2%	0,30%	1.573	0,0%	0,72
MEDIGLIA	48	15,0%	0,31%	1.363	0,0%	0,62
MELEGNANO	101	-44,5%	0,64%	1.550	0,0%	0,71
NOVIGLIO	17	-39,8%	0,11%	1.164	0,0%	0,53
OPERA	76	-61,4%	0,48%	1.792	0,0%	0,82
PANTIGLIATE	15	-45,8%	0,10%	1.317	0,0%	0,60
PAULLO	52	8,1%	0,33%	1.258	0,0%	0,57
PESCHIERA BORROMEO	135	-5,9%	0,86%	1.469	0,0%	0,67
PIEVE EMANUELE	86	31,3%	0,54%	1.488	0,0%	0,68
ROZZANO	118	-54,9%	0,75%	1.715	0,2%	0,78
SAN COLOMBANO AL LAMBRO	47	141,1%	0,30%	778	0,0%	0,35
SAN DONATO MILANESE	133	-44,5%	0,84%	1.887	0,4%	0,86
SAN GIULIANO MILANESE	218	20,9%	1,38%	1.449	0,5%	0,66
SAN ZENONE AL LAMBRO	36	82,2%	0,23%	1.263	0,0%	0,58
TRIBIANO	16	-47,7%	0,10%	1.123	0,0%	0,51
VERNATE	11	-25,0%	0,07%	1.125	0,0%	0,51
VIZZOLO PREDABISSI	8	-9,2%	0,05%	1.334	0,0%	0,61
ZIBIDO SAN GIACOMO	22	-41,4%	0,14%	1.321	0,0%	0,60
Sud Milano	1.386	-27,8%	8,77%	1.509	0,1%	0,69



4 Mercato del comune di Milano

Con 7.674 NTN nel I semestre 2013, la città di Milano rappresenta circa l'11,5% del mercato residenziale dei capoluoghi italiani, seconda solo a Roma, con un decremento del NTN pari a -3,3%, rispetto al I semestre 2012 (Tabella 9). Eccezion fatta per Napoli, unico dato positivo riscontrato tra i principali capoluoghi d'Italia, Milano insieme a Bologna registra la perdita in termini percentuali più contenuta -3,3%.

Nel seguito del paragrafo si illustrano le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del I semestre 2013 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 8: Mappa delle macroaree urbane di Milano

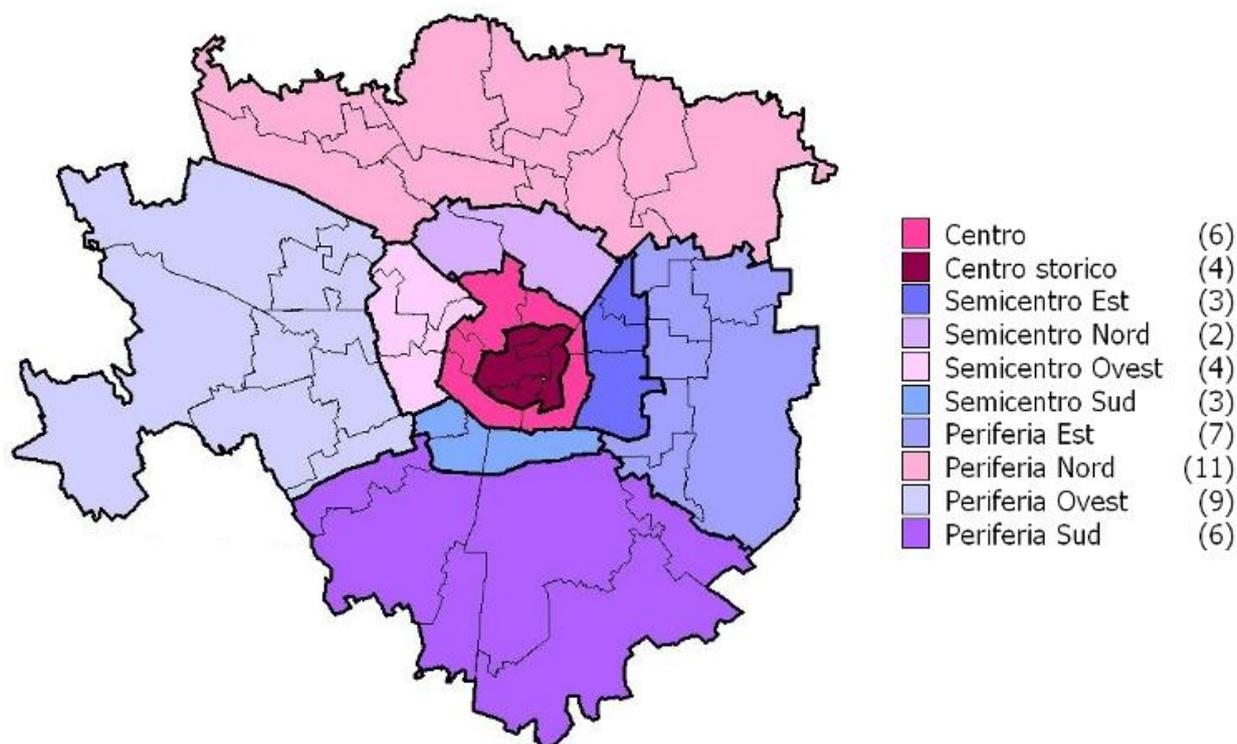


Tabella 9: NTN, quota % e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.832	-3,3%	2,7%
Firenze	1.696	-8,0%	2,5%
Genova	2.365	-13,6%	3,5%
Milano	7.674	-3,3%	11,4%
Napoli	3.226	7,9%	4,8%
Palermo	1.877	-9,5%	2,8%
Roma	12.124	-8,8%	17,9%
Torino	4.560	-7,3%	6,7%
Principali capoluoghi	35.354	-6,1%	52,3%
Italia capoluoghi	67.606	-8,5%	100,0%

Come evidenziato nei dati di consuntivo relativi al I semestre 2013 riportati in (Tabella 10), il numero di transazioni normalizzato (NTN) mostra una situazione variegata, in termini di variazioni percentuali, rispetto all'omologo semestre del 2012. Presentano segno positivo le macroaree Centro (+12,8%), Semicentro Sud (+22,1%), Semicentro Ovest (+12,7%), Periferia Sud (+22,1%). In calo le macroaree Centro Storico (-8,6%), Semicentro Nord ed Est rispettivamente del -9,0% e -1,7%, Periferia Nord (-16,7%) e la Periferia Est (-6,9%) ed infine, risulta sostanzialmente stabile la Periferia Ovest (+0,5%). Anche in questo caso, come accade per il mercato immobiliare della provincia, le quotazioni medie registrano solo un lieve calo (-1,1%). Le zone OMI con le abitazioni più care sono 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 9) 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, D09, D20 e C09, C08, C12).

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in (Figura 10), pone in risalto come in una città monocentrica come Milano le quotazioni massime decrescono gradualmente dal centro verso le periferie.

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

Macroaree urbane	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro storico	130	-8,6%	1,69%	6.142	-0,7%	2,28
Centro	503	12,8%	6,55%	4.352	-0,3%	1,61
Semicentro Nord	623	-9,0%	8,12%	3.149	-0,1%	1,17
Semicentro Est	585	-1,7%	7,62%	3.452	-1,0%	1,28
Semicentro Sud	1.086	22,1%	14,16%	2.092	-1,3%	0,78
Semicentro Ovest	551	12,7%	7,17%	3.535	-0,3%	1,31
Periferia Nord	1.732	-16,7%	22,56%	2.066	-1,2%	0,77
Periferia Est	893	-6,9%	11,63%	2.304	-2,8%	0,85
Periferia Sud	1.086	22,1%	14,16%	2.092	-1,3%	0,78
Periferia Ovest	1.085	0,5%	14,14%	2.212	-1,9%	0,82
Milano	7.675	-3,3%	100,00%	2.698*	-1,1%	1,00

* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).



Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

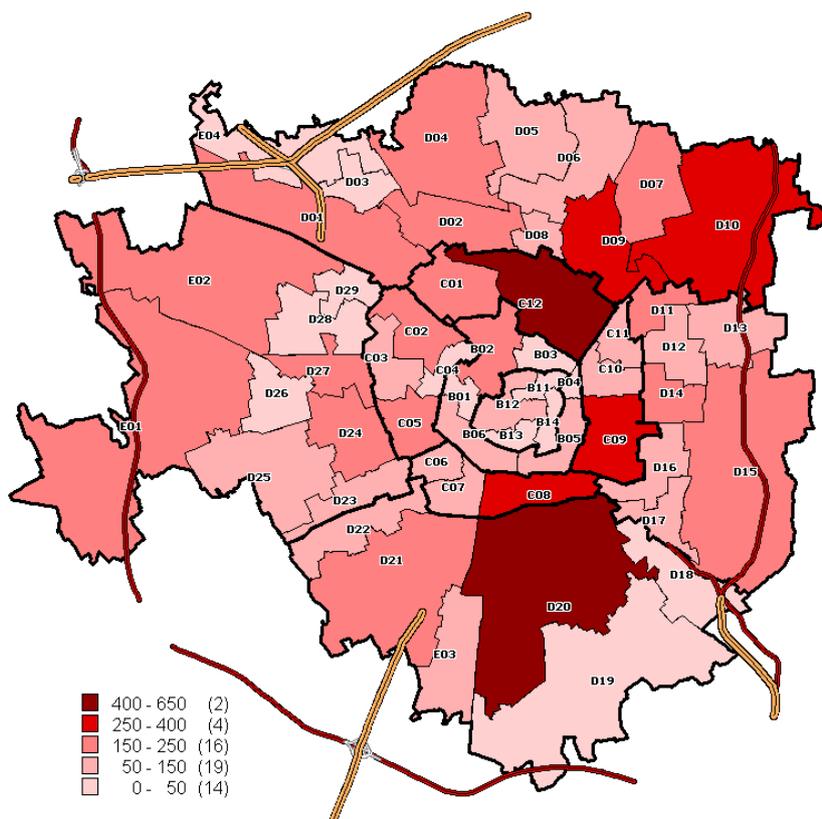
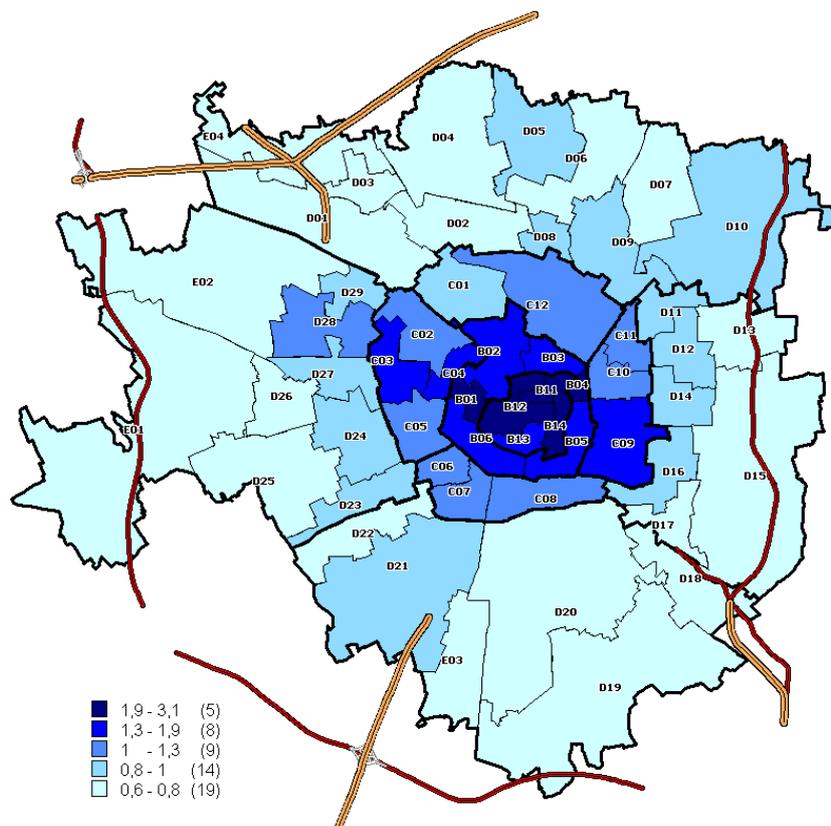


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



Nelle tabelle che seguono (dalla Tabella 11 alla Tabella 20) 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. Nei grafici a barre riportati da Figura 11 a Figura 20 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.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B11	A1 Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila	10	-21,7%	0,13%	8.225	-1,1%	3,05
B12	A2 Brera, Duomo, Cordusio, Torino	57	-5,5%	0,75%	6.492	-0,8%	2,41
B13	A3 Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia	40	-29,4%	0,52%	5.125	-0,6%	1,90
B14	A4 Diaz, Fontana, Europa	23	86,0%	0,29%	5.575	0,0%	2,07
Centro Storico		130	-8,6%	1,69%	6.142	-0,7%	2,28

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico

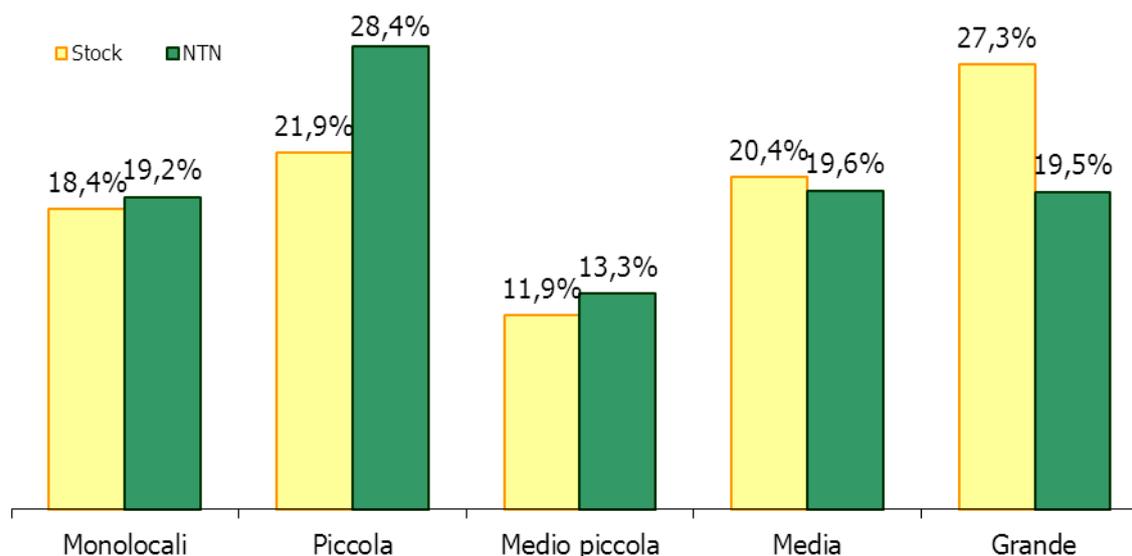




Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B01	Cadorna, Monti, Boccaccio	24	12,4%	0,31%	5.167	-1,0%	1,92
B02	Castello, Melzi D'Eril, Sarpi	222	20,3%	2,89%	4.342	0,2%	1,61
B03	Turati, Moscovia, Repubblica	31	59,0%	0,41%	4.667	-1,6%	1,73
B04	Venezia, Majno, Monforte	9	28,6%	0,12%	6.017	0,3%	2,23
B05	Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana	75	-2,1%	0,98%	4.450	-1,5%	1,65
B06	Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta	141	3,6%	1,84%	3.808	0,7%	1,41
Centro		503	12,8%	6,55%	4.352	-0,3%	1,61

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro

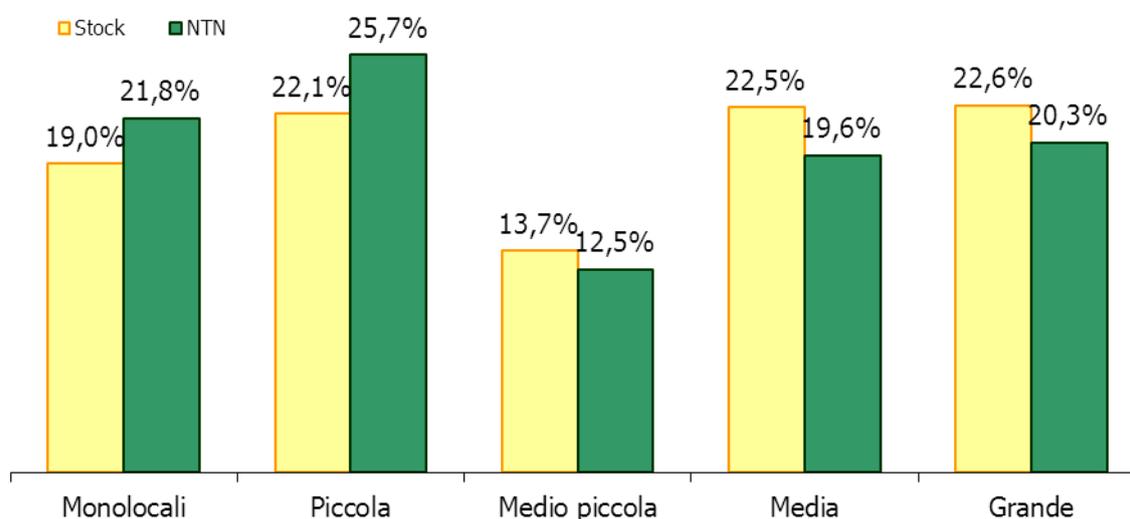




Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C01	Cenisio, Procaccini, Firenze	179	-16,6%	2,33%	2.383	-0,7%	0,88
C12	Stazione Centrale, Gioia, Zara	444	-5,6%	5,79%	3.425	0,0%	1,27
Semicentro Nord		623	-9,0%	8,12%	3.149	-0,1%	1,17

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord

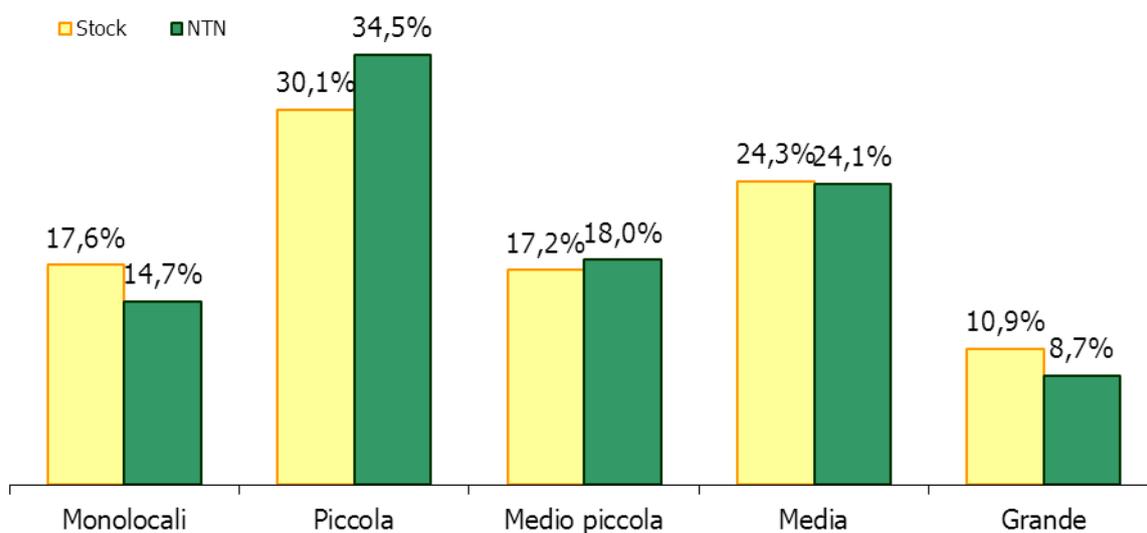


Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C09	Libia, ,XXII Marzo, Indipendenza	306	-5,8%	3,98%	3.667	-0,5%	1,36
C10	Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	148	15,3%	1,92%	3.350	-2,7%	1,24
C11	Abruzzi, Eustachi, Plinio	132	-7,5%	1,72%	3.033	-0,5%	1,12
Semicentro Est		585	-1,7%	7,62%	3.452	-1,0%	1,28

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est

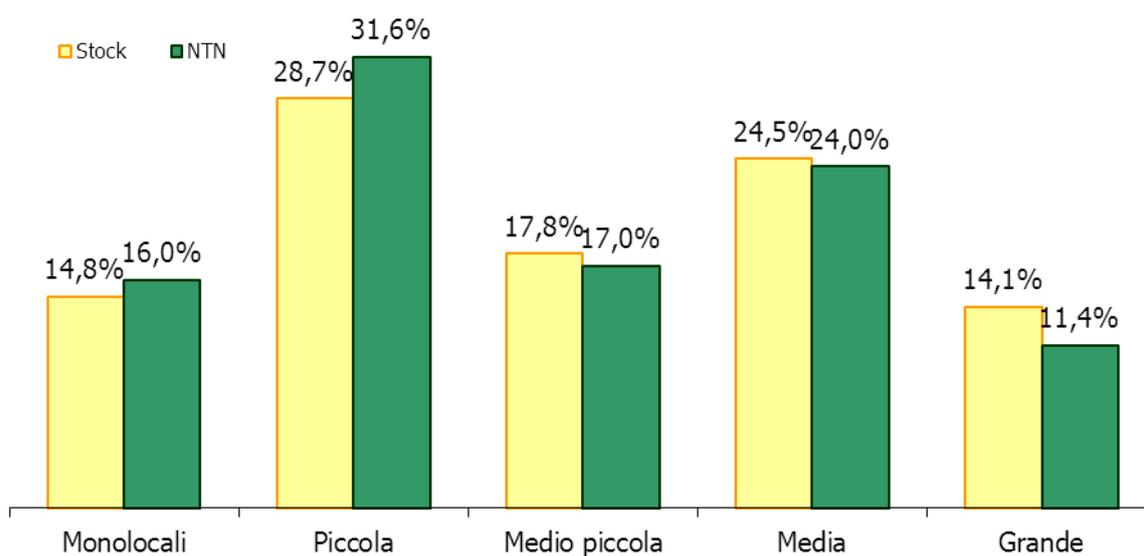




Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C06	Solari, Napoli, Savona	89	18,9%	1,16%	2.988	-2,4%	1,11
C07	Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	132	-25,9%	1,72%	2.992	0,8%	1,11
C08	Tabacchi, Sarfatti, Crema	267	-16,9%	3,48%	2.808	-1,2%	1,04
Semicentro Sud		488	-15,0%	6,36%	2.889	-0,9%	1,07

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud

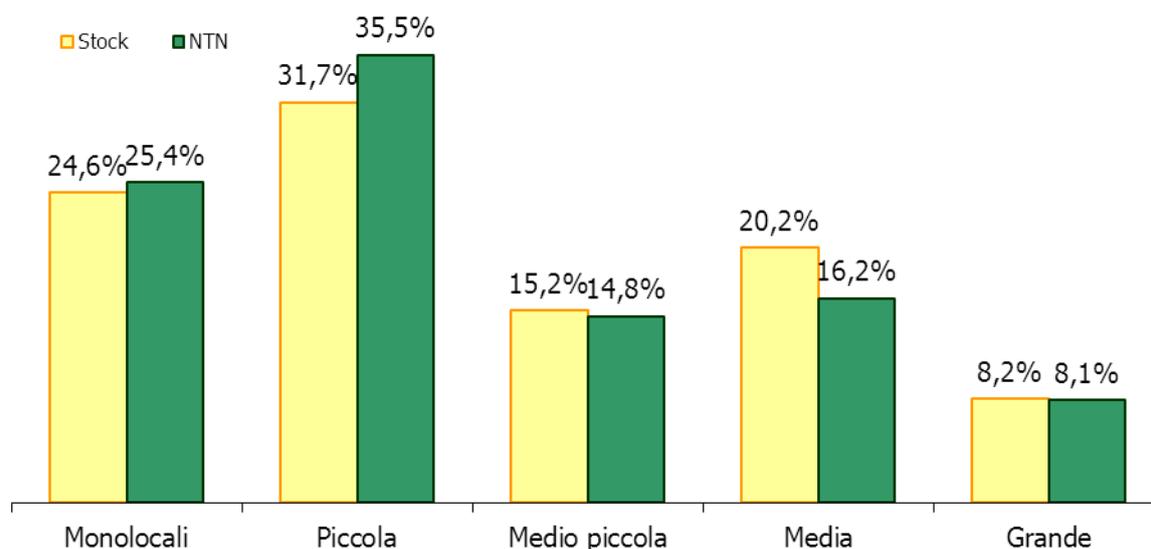




Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C02	Fiera, Giulio Cesare, Sempione	183	65,3%	2,39%	3.483	0,0%	1,29
C03	Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	128	10,6%	1,66%	3.578	-0,3%	1,33
C04	Pagano, Monti, Wagner	41	-26,6%	0,53%	4.278	0,8%	1,59
C05	Piemonte, Washigton, Cimarosa	199	-3,8%	2,59%	3.356	-0,8%	1,24
Semicentro Ovest		551	12,7%	7,17%	3.535	-0,3%	1,31

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest

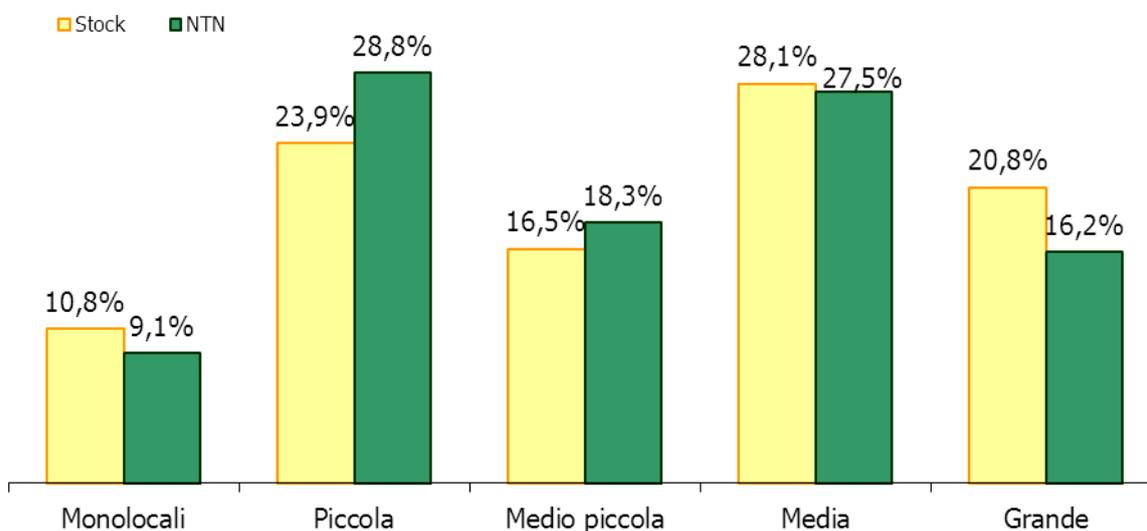


Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D01	Musocco, Varesina, Certosa	240	-9,0%	3,13%	1.946	-1,5%	0,72
D02	Bovisa, Bausan, Imbonati	203	8,9%	2,64%	1.954	-0,8%	0,72
D03	Largo Boccioni, Aldini, Lopez	29	-57,7%	0,38%	1.775	-1,2%	0,66
D04	Bovisasca, Affori, P. Rossi	192	-40,7%	2,50%	2.072	-0,5%	0,77
D05	Niguarda, Ornato	68	9,5%	0,89%	2.163	-0,2%	0,80
D06	Fulvio Testi, Bicocca, Ca` Granda	136	-11,5%	1,78%	2.121	0,0%	0,79
D07	Monza, Precotto, Gorla	184	-11,6%	2,39%	1.979	-4,0%	0,73
D08	Zara, Istria, Murat	58	-36,2%	0,75%	2.167	-0,5%	0,80
D09	Loreto, Turro, Padova	273	-11,6%	3,56%	2.254	-0,9%	0,84
D10	P.Lambro, Feltre, Udine	311	-15,2%	4,05%	2.211	-1,8%	0,82
E04	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	38	-18,3%	0,50%	1.680	0,0%	0,62
Periferia Nord		1.732	-16,7%	22,56%	2.066	-1,2%	0,77

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord

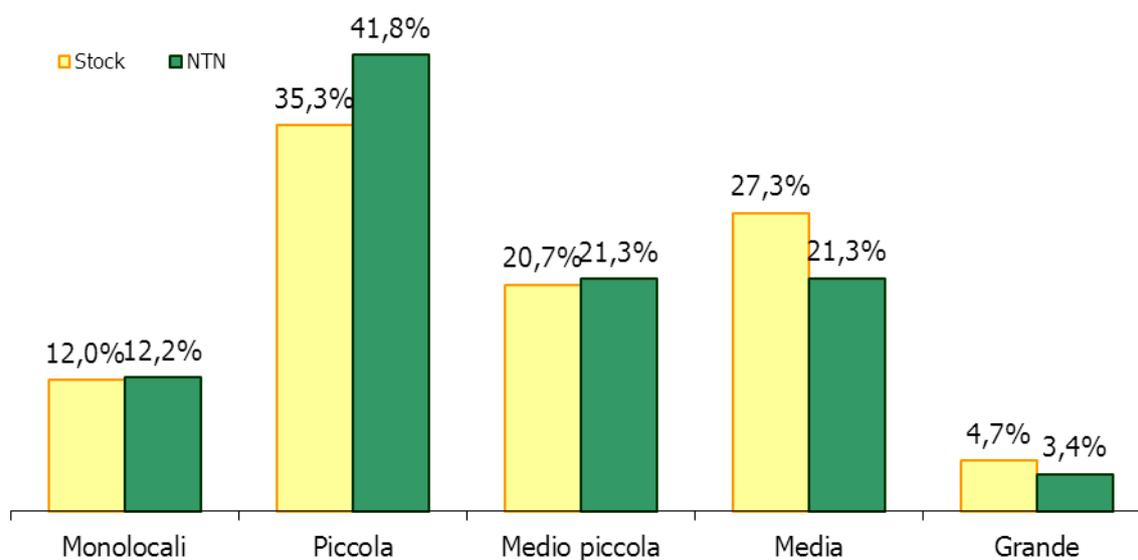


Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D11	Aspromonte, Porpora, Teodosio	192	-12,9%	2,50%	2.300	-2,5%	0,85
D12	Leonardo Da Vinci, Gorini	129	10,8%	1,68%	2.621	-1,6%	0,97
D13	Lambrate, Rubattino, Folli	88	147,2%	1,14%	2.063	-3,5%	0,76
D14	Argonne, Viale Corsica	164	-6,0%	2,14%	2.475	-2,6%	0,92
D15	Forlanini, Mecenate, Rogoredo	155	-30,0%	2,01%	2.075	-4,8%	0,77
D16	Ortomercato, Molise, Piranesi	84	-1,2%	1,09%	2.371	-1,4%	0,88
D17	Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	81	-23,5%	1,06%	2.054	-3,1%	0,76
Periferia Est		893	-6,9%	11,63%	2.304	-2,8%	0,85

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est

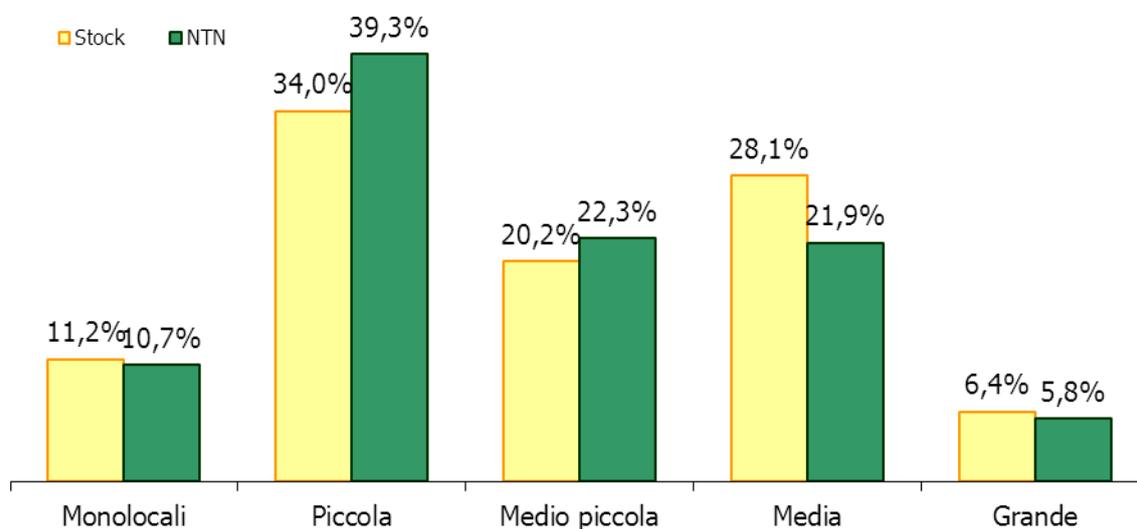




Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D18	Omero, Gabriele Rosa, Brenta	37	-10,7%	0,49%	2.129	-1,4%	0,79
D19	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	4	-65,0%	0,05%	1.878	-3,4%	0,70
D20	Montegani, Cermentate, Vigentino	616	33,5%	8,03%	2.129	-0,6%	0,79
D21	Barona, Famagosta, Faenza	165	-6,0%	2,15%	2.188	-2,4%	0,81
D22	San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico Il Moro	136	13,8%	1,78%	2.108	-1,7%	0,78
E03	Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	128	59,1%	1,66%	1.717	-1,2%	0,64
Periferia Sud		1.086	22,1%	14,16%	2.092	-1,3%	0,78

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud

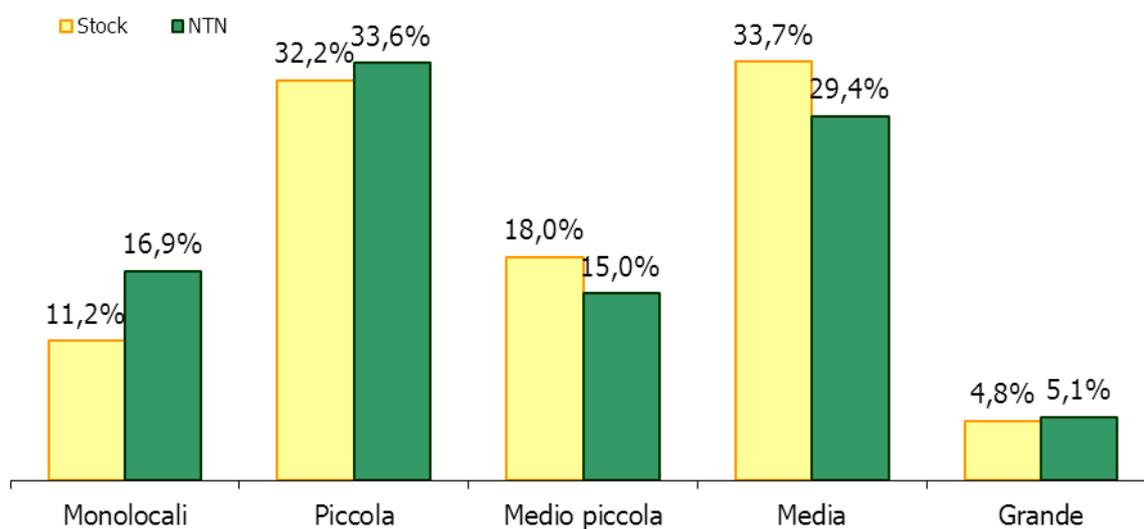
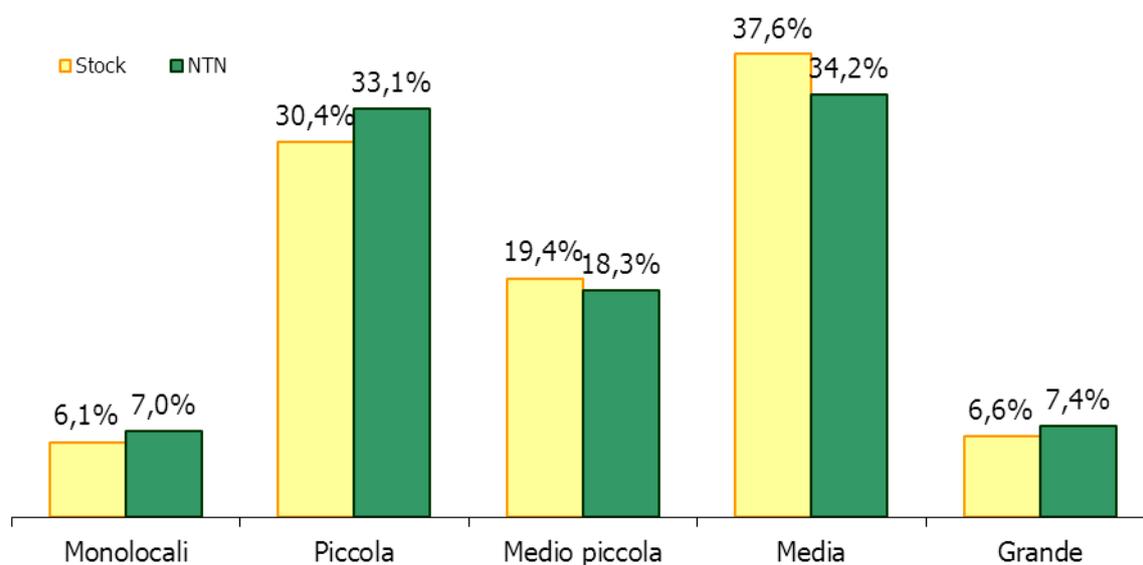




Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D23	Giambellino, Tirana, Frattini	116	-29,7%	1,51%	2.242	-2,0%	0,83
D24	Siena, Tripoli, Brasilia	234	8,2%	3,05%	2.508	-2,9%	0,93
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	146	16,4%	1,90%	2.117	-3,4%	0,78
D26	Novara, San Carlo, Amati	45	-8,7%	0,59%	1.942	-3,7%	0,72
D27	Segesta, Capecelatro, Aretusa	170	16,0%	2,22%	2.258	0,4%	0,84
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	37	0,1%	0,48%	2.983	-1,6%	1,11
D29	Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno	10	30,4%	0,13%	2.325	-0,9%	0,86
E01	Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	154	-0,7%	2,01%	1.936	-0,7%	0,72
E02	Gallaratese, Lampugnano, Figino	172	-2,7%	2,24%	1.983	-1,7%	0,74
Periferia Ovest		1.085	0,5%	14,14%	2.212	-1,9%	0,82

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest

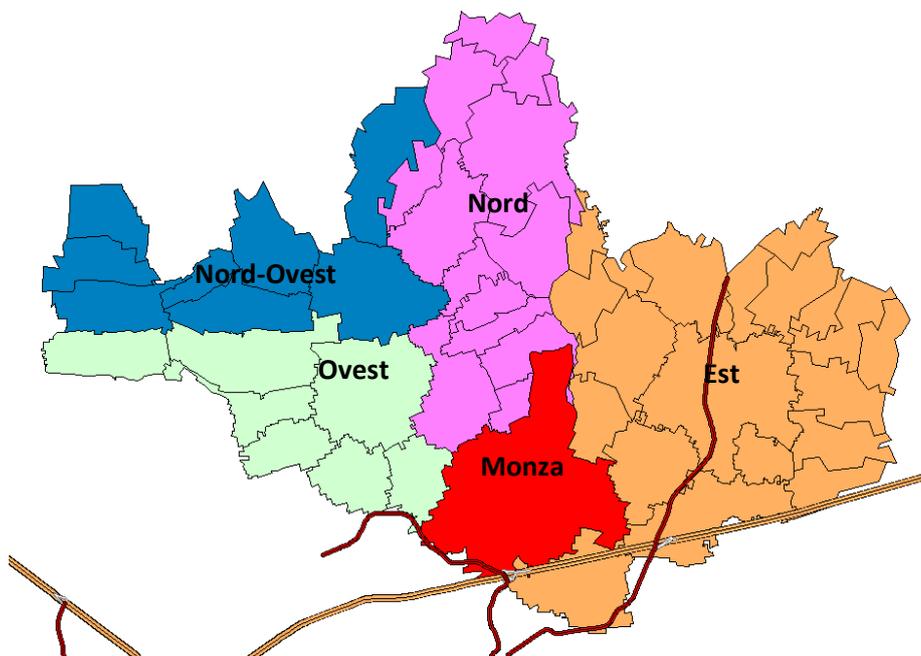




5 Mercato provinciale – Monza e Brianza

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 21).

Figura 21: Macroaree provinciali Monza e Brianza.



Nella provincia di Monza e Brianza, come riportato in (Tabella 21), si registrano 3.274 NTN nel I semestre 2013, dato in calo rispetto all'omologo semestre del 2012 (-20,9%) una contrazione circa doppia rispetto al trend negativo registrato nella provincia di Milano (-10,1%) per il semestre in esame. Tutte le macroaree provinciali mostrano segni negativi con picchi, al di sopra della media provinciale, nelle macroaree Est (-26,6%), Nord (-25,2%) e Nord Ovest (-21,8%), in calo anche Monza città (-15,0%). La quotazione media della provincia di Monza e Brianza nel I semestre 2013 è pari a 1.546 €/m², -1,0% rispetto al II semestre 2012. In tutte le macroaree le quotazioni hanno subito dei ribassi minimi rispetto al semestre precedente, il calo più accentuato lo si riscontra nella città di Monza (-2,2%). La quotazione massima si riscontra a Monza città (2.185 €/m²), mentre la minima si registra nella macroarea Est Monza (1.411 €/m²).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Est Monza	796	-26,6%	24,31%	1.411	-0,7%	108,9
Monza	524	-15,0%	16,00%	2.185	-2,2%	116,1
Nord Monza	576	-25,2%	17,60%	1.442	-0,4%	116,4
Nord-Ovest Monza	583	-21,8%	17,80%	1.442	-0,5%	112,8
Ovest Monza	795	-13,8%	24,29%	1.441	-0,8%	111,9
Monza e Brianza	3.274	-20,9%	100,00%	1.546	-1,0%	113,0

Nel grafico di (Figura 20) 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 un ulteriore forte calo di transazioni (NTN) avvenuto nel semestre in esame per quanto riguarda la provincia, viceversa, la città di Monza registra una lieve risalita rispetto al semestre precedente. Il grafico di (Figura 23) evidenzia come il maggior numero delle transazioni, per il semestre in esame, sia avvenuto nelle macroaree Est ed Ovest.

Figura 22: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

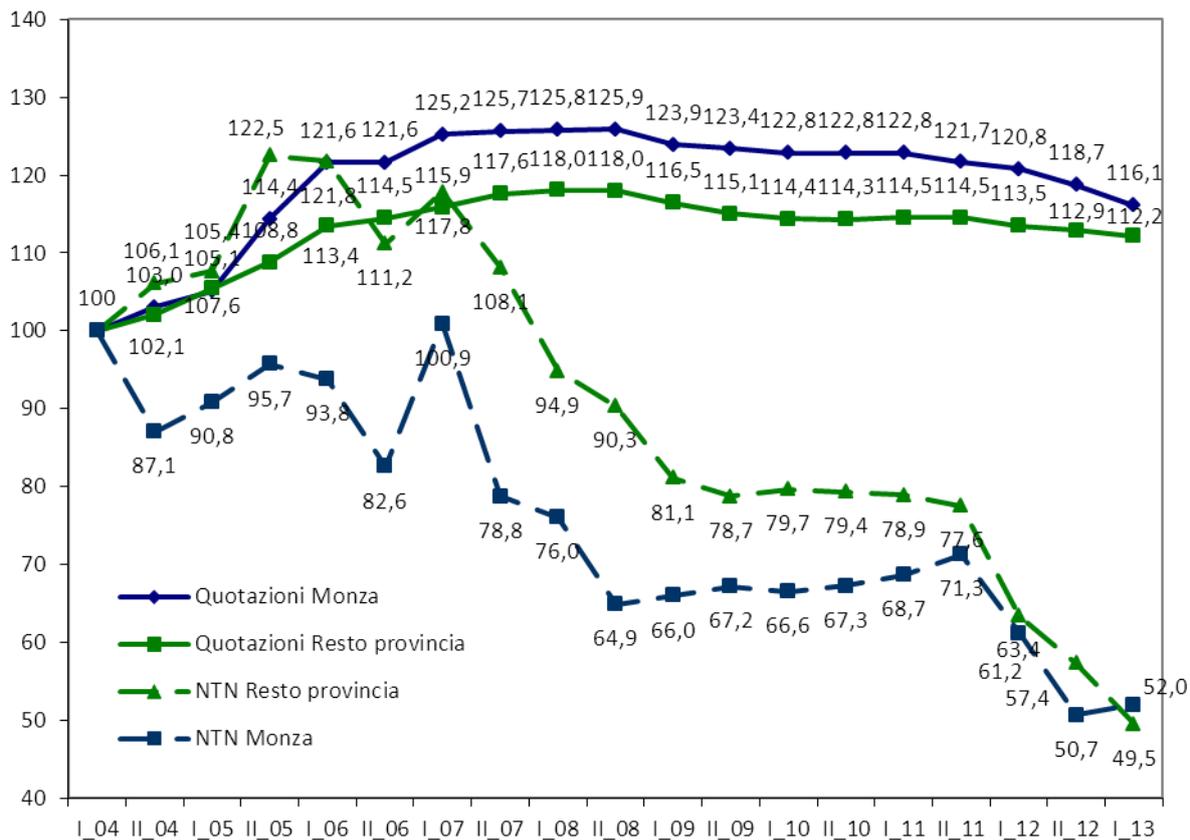


Figura 23: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali

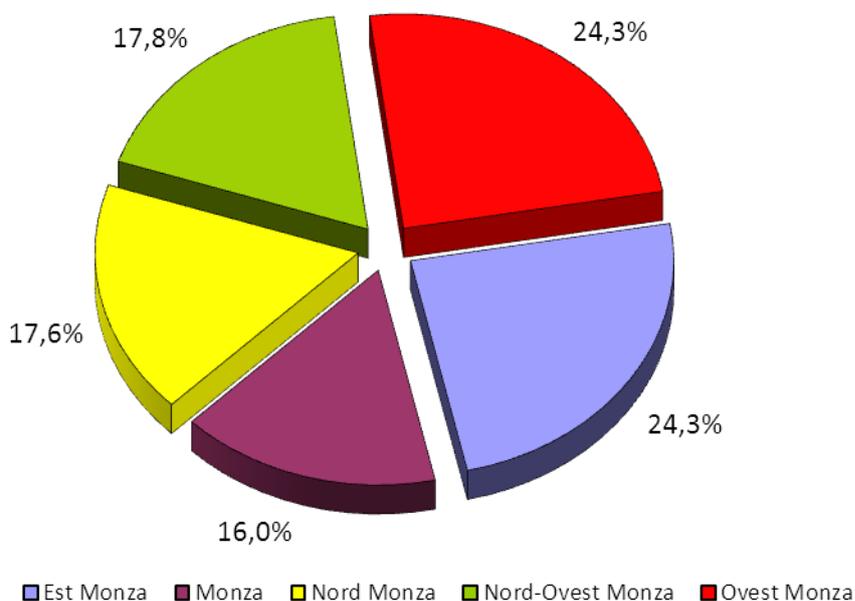


Figura 24: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 – Monza e Brianza

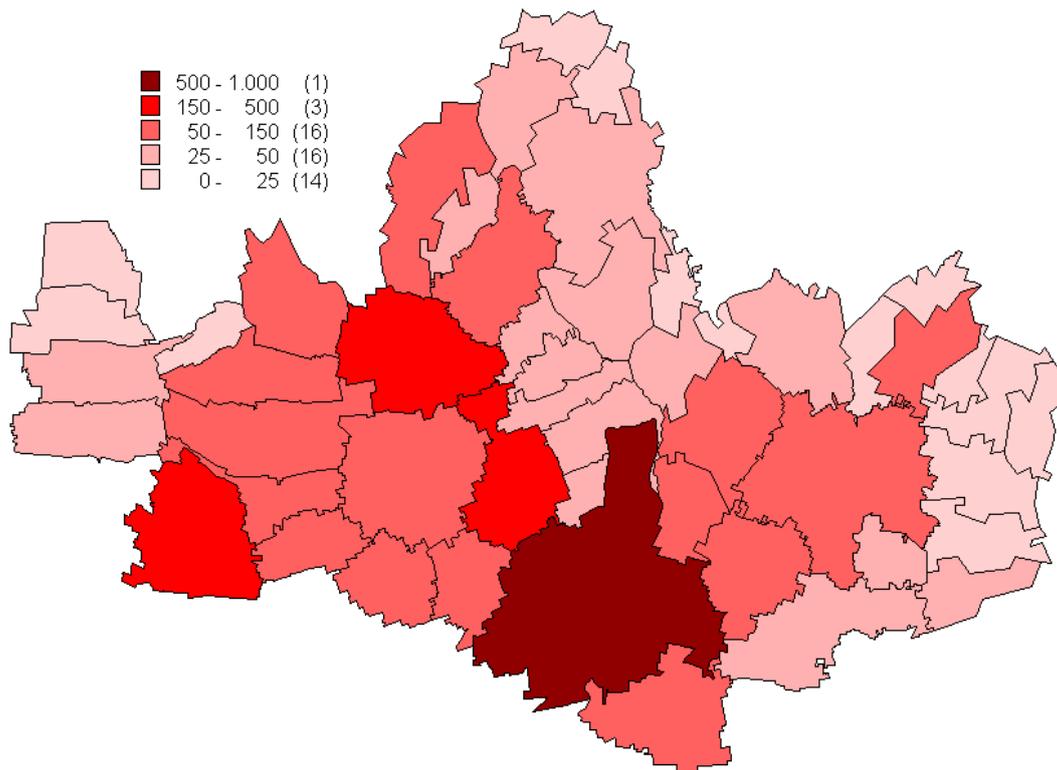
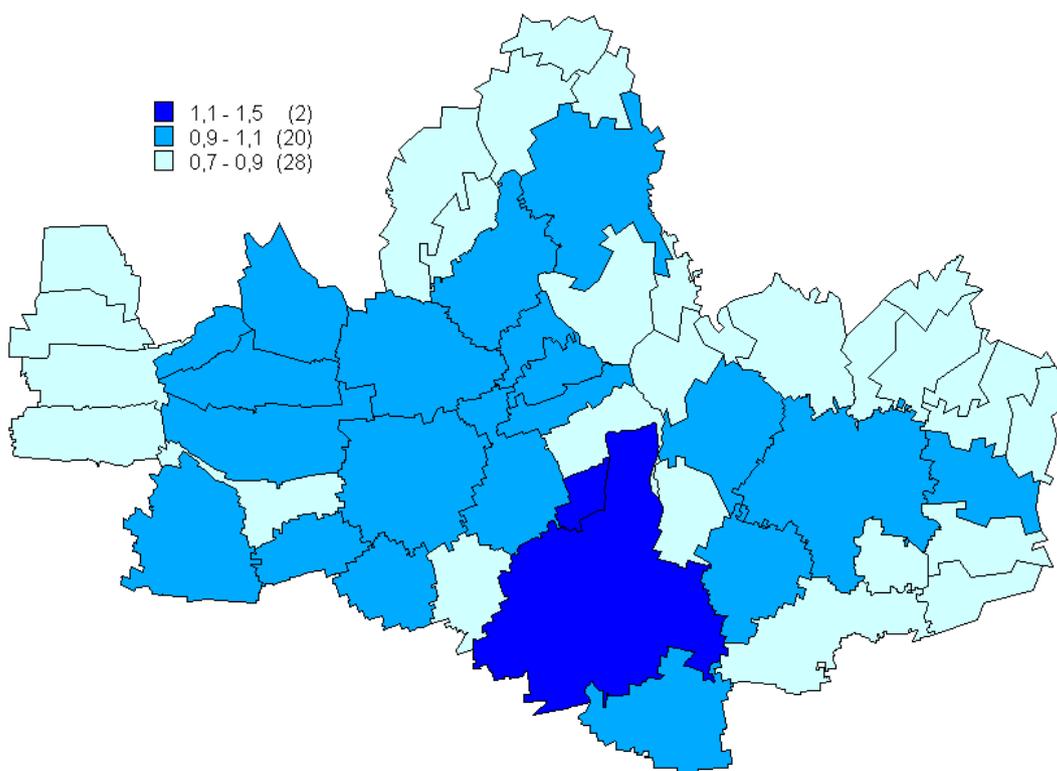


Figura 25: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale – Monza e Brianza



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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
AGRATE BRIANZA	43	-51,7%	1,31%	1.328	-3,2%	0,87
AICURZIO	11	250,0%	0,32%	1.245	-2,4%	0,81
ARCORE	84	3,1%	2,57%	1.435	0,0%	0,94
BELLUSCO	23	-43,1%	0,70%	1.397	-0,8%	0,91
BERNAREGGIO	61	-10,3%	1,86%	1.289	0,0%	0,84
BRUGHERIO	136	-35,6%	4,15%	1.544	0,0%	1,01
BURAGO DI MOLGORA	27	92,4%	0,82%	1.289	0,0%	0,84
CAMPARADA	4	-75,9%	0,11%	1.281	0,0%	0,84
CARNATE	22	-41,4%	0,68%	1.331	-0,2%	0,87
CAVENAGO DI BRIANZA	32	-36,2%	0,96%	1.272	0,0%	0,83
CONCOREZZO	53	-36,3%	1,61%	1.409	-0,1%	0,92
CORREZZANA	13	-45,8%	0,40%	1.200	0,0%	0,79
LESMO	42	-7,4%	1,27%	1.387	0,0%	0,91
MEZZAGO	12	-23,3%	0,35%	1.261	0,0%	0,83
ORNAGO	24	-9,4%	0,73%	1.206	0,0%	0,79
RONCO BRIANTINO	21	0,3%	0,64%	1.264	0,0%	0,83
SULBIATE	15	-69,8%	0,44%	1.250	0,0%	0,82
USMATE VELATE	38	-24,7%	1,16%	1.169	0,0%	0,77
VILLASANTA	68	-8,8%	2,06%	1.385	0,0%	0,91
VIMERCATE	70	-20,8%	2,15%	1.687	-2,2%	1,10
Est Monza	796	-26,6%	24,31%	1.411	-0,7%	0,92

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBIATE	27	-13,3%	0,81%	1.396	-0,6%	0,91
BESANA IN BRIANZA	48	-40,5%	1,46%	1.408	-0,4%	0,92
BIASSONO	33	-70,6%	1,02%	1.381	0,0%	0,90
BRIOSCO	26	1,3%	0,80%	1.363	0,0%	0,89
CARATE BRIANZA	54	1,2%	1,65%	1.424	-1,5%	0,93
LISSONE	213	-11,9%	6,49%	1.507	0,0%	0,99
MACHERIO	31	-36,4%	0,96%	1.433	0,0%	0,94
RENATE	4	-63,3%	0,11%	1.346	0,3%	0,88
SOVICO	32	-25,2%	0,97%	1.429	0,0%	0,94
TRIUGGIO	29	-26,6%	0,89%	1.279	0,0%	0,84
VEDANO AL LAMBRO	26	-28,0%	0,78%	1.879	-3,0%	1,23
VEDUGGIO CON COLZANO	21	36,2%	0,64%	1.213	0,0%	0,79
VERANO BRIANZA	33	2,3%	1,00%	1.353	0,0%	0,89
Nord Monza	576	-25,2%	17,60%	1.442	-0,4%	0,94

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BARLASSINA	20	21,9%	0,60%	1.450	0,0%	0,95
COGLIATE	34	6,8%	1,04%	1.292	0,0%	0,85
GIUSSANO	121	-19,1%	3,70%	1.376	-0,4%	0,90
LAZZATE	24	-64,1%	0,73%	1.229	-0,3%	0,80
MEDA	74	-23,4%	2,27%	1.452	0,0%	0,95
MISINTO	14	-58,6%	0,43%	1.342	0,0%	0,88
SEREGNO	223	-9,6%	6,81%	1.554	-0,2%	1,02
SEVESO	73	-29,7%	2,23%	1.424	-2,3%	0,93
Nord-Ovest Monza	583	-21,8%	17,80%	1.442	-0,5%	0,94

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BOVISIO MASCIAGO	68	-15,8%	2,09%	1.304	0,0%	0,85
CERIANO LAGHETTO	32	50,8%	0,96%	1.233	0,0%	0,81
CESANO MADERNO	144	-17,3%	4,39%	1.483	0,0%	0,97
DESIO	134	-37,6%	4,10%	1.435	-2,2%	0,94
LIMBIATE	172	13,5%	5,25%	1.490	0,0%	0,97
MUGGIO`	79	-23,4%	2,42%	1.344	0,0%	0,88
NOVA MILANESE	94	13,3%	2,86%	1.588	-3,0%	1,04
VAREDO	73	-23,3%	2,22%	1.417	0,0%	0,93
Ovest Monza	795	-13,8%	24,29%	1.441	-0,8%	0,94

6 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 delle Entrate.

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 unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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 utilizzati

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

Monolocali	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 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

<p>NTN</p>	<p>Numero 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.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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 €/m² 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 quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>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.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>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.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	4
Figura 3: Macroaree provinciali Milano	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	8
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Milano	14
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013	16
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	16
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico	17
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro	18
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord	19
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est	20
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud	21
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest	22
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord	23
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est	24
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud	25
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest.....	26
Figura 21: Macroaree provinciali Monza e Brianza.	27
Figura 22: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	28
Figura 23: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	28
Figura 24: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 – Monza e Brianza	29
Figura 25: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale – Monza e Brianza	29

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord.....	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Direttrice Est.....	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano	13
Tabella 9: NTN, quota % e variazioni dei principali capoluoghi	14
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano	15
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro storico	17
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro	18
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord	19
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est	20
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud	21
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest.....	22
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord.....	23
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est.....	24
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud.....	25
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest	26
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	27
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza	30
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Monza	31
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord-Ovest Monza	31
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza	32