

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

MILANO

a cura dell'Ufficio Provinciale di MILANO

Sergio Cerutti (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II 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	8
4	Mercato del comune di Milano	19
5	Mercato provinciale – Monza e Brianza	30
6	Note metodologiche	37

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II 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;
- ◇ l’intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

2 Mercato regionale

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

Dall'analisi di questi dati emerge che la fase di forte calo che si era rilevata nello stesso periodo dello scorso anno sia stata sicuramente ridimensionata a un -4,2%. Il calo è stato contenuto entro il 10% nelle province di Lecco -4,5%, Lodi -6,9%, Bergamo -7,8%, Brescia -8,4%, Cremona -8,9%, Como -9,4% e Mantova -9,5% mentre è in doppia cifra nelle sole province di Monza (-13,3%), Pavia (-13,3%) e Varese (-10,4%). In controtendenza il dato che si riferisce alle province di Milano (+5,4%) e di Sondrio (+2,1%) che hanno mantenuto il segnale di ripresa del NTN (Tabella 1).

La quotazione media rilevata nel II semestre 2013 è di 1.578 €/m², in calo limitato al solo 0,4% rispetto la quotazione media del semestre precedente (-0,4%) (Tabella 2). Cali di quotazione contenuti entro lo 0,7% per le province di Cremona (-0,3% a 903 €/m²), Monza (-0,4% a 1.540 €/m²), Sondrio (-0,4% a 1.496 €/m²), Pavia (-0,5% a 1.203 €/m²), Milano (-0,6% a 2.184 €/m²) e Varese (-0,7% a 1.135 €/m²). Più consistenti le flessioni di mercato nelle province di Mantova (-5,5% a 787 €/m²) e Lodi (-4% a 1.110 €/m²). In controtendenza e pertanto in aumento le quotazioni della provincia di Lecco (+2,5% a 1.250 €/m²) e, seppur più contenuto, nelle province di Brescia (+0,4% a 1.555 €/m²), Bergamo (+0,2% a 1.209 €/m²) e Como (+0,1% a 1.521 €/m²).

Tra le province, Milano con 2.184 €/m² è la provincia con la quotazione media più elevata, seguono Brescia con 1.555 €/m², Monza con 1.540 €/m² e Como con 1.521 €/m²; Mantova è la provincia lombarda con le abitazioni meno 'care' a 787 €/m².

Analizzando il dato dei capoluoghi, Milano con 2.956 €/m² è la città con la quotazione media più elevata, quindi Como con 2.332 €/m², Monza con 2.161 €/m² e, a scalare, tutti gli altri capoluoghi sino a Cremona con 1.248 €/m² e Mantova a 1.029 €/m².

L'analisi del numero delle transazioni nei capoluoghi rileva come la tendenza del dato medio regionale (-2,2%) sia inferiore rispetto quello medio nazionale (-6,7%). Il trend in calo nei capoluoghi lombardi si è fatto maggiormente sentire a Cremona (-17,3%), Brescia (-17%), Varese (-15,9%), Bergamo (-15,6%) e Lodi (-14,7%), mentre a Como, Monza, Lecco e Mantova il dato, seppur negativo, è stato più contenuto. In controtendenza le variazioni nei soli capoluoghi di Milano (+3,4%), Pavia (+3,2%) e Sondrio (+1%) (Tabella 3).



Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.286	-7,8%	2,12%	467	-17,1%	0,71%	3.819	-6,5%	2,80%
Brescia	4.446	-8,4%	2,20%	654	-17,9%	1,00%	3.791	-6,5%	2,78%
Como	2.254	-9,4%	1,12%	273	-11,9%	0,42%	1.981	-9,1%	1,45%
Cremona	1.226	-8,9%	0,61%	323	2,9%	0,49%	903	-12,5%	0,66%
Lecco	1.285	-4,5%	0,64%	164	-15,5%	0,25%	1.121	-2,7%	0,82%
Lodi	790	-6,9%	0,39%	175	-4,2%	0,27%	615	-7,6%	0,45%
Mantova	1.204	-9,5%	0,60%	165	-4,6%	0,25%	1.038	-10,3%	0,76%
Milano	15.636	5,4%	7,74%	7.464	11,3%	11,36%	8.172	0,5%	6,00%
Monza	3.203	-13,3%	1,59%	482	-5,7%	0,73%	2.721	-14,6%	2,00%
Pavia	1.941	-13,3%	0,96%	403	8,4%	0,61%	1.538	-17,7%	1,13%
Sondrio	730	2,1%	0,36%	94	9,6%	0,14%	637	1,1%	0,47%
Varese	3.456	-10,4%	1,71%	279	-7,1%	0,42%	3.177	-10,7%	2,33%
Totale Lombardia	40.455	-4,2%	20,04%	10.461	4,6%	15,92%	29.994	-6,9%	22,03%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

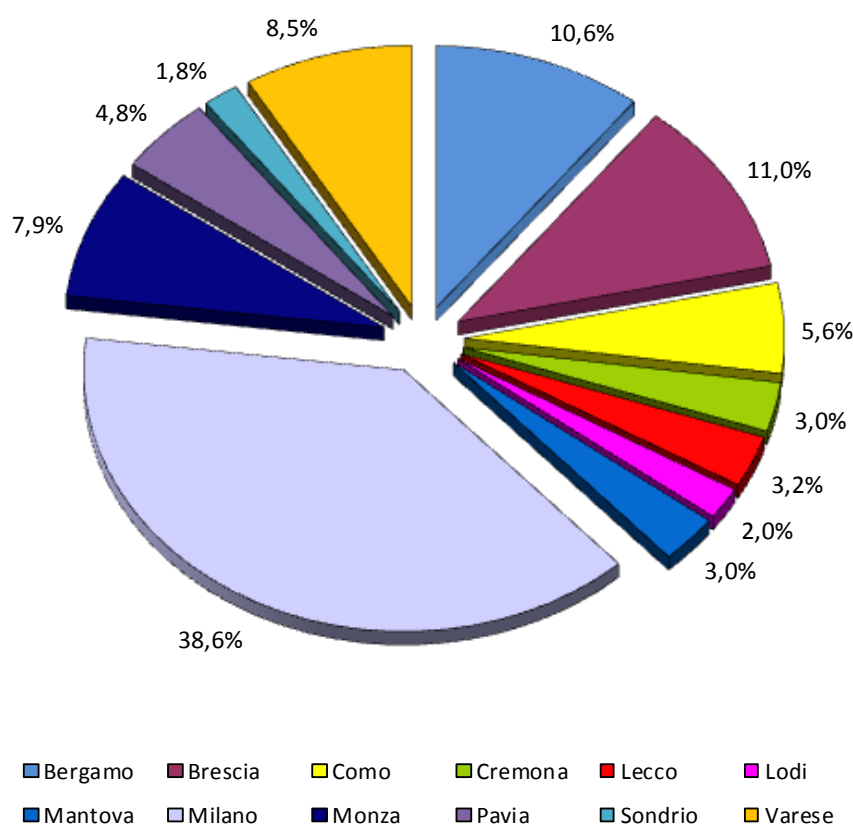
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.209	0,2%	90,72	1.813	-0,3%	108,90	1.137	0,3%	87,93
Brescia	1.555	0,4%	121,41	2.068	1,6%	112,30	1.466	0,1%	123,88
Como	1.521	0,1%	96,95	2.332	0,0%	91,06	1.394	0,1%	98,62
Cremona	903	-0,3%	95,14	1.248	-0,9%	90,25	807	-0,1%	97,43
Lecco	1.250	2,5%	116,83	1.521	-3,8%	113,10	1.211	3,7%	117,54
Lodi	1.110	-4,0%	92,14	1.465	-5,1%	91,59	1.017	-3,5%	92,34
Mantova	787	-5,5%	68,75	1.029	-3,8%	83,65	746	-5,8%	66,02
Milano	2.184	-0,6%	112,20	2.956	-0,5%	109,57	1.520	-0,6%	116,88
Monza	1.540	-0,4%	112,51	2.161	-1,1%	114,82	1.429	-0,2%	111,91
Pavia	1.203	-0,5%	132,09	1.845	2,2%	143,23	1.096	-1,2%	129,27
Sondrio	1.496	-0,4%	143,81	1.478	0,4%	102,07	1.497	-0,4%	148,95
Varese	1.135	-0,7%	88,06	1.424	-0,8%	89,35	1.105	-0,7%	87,89
Totale Lombardia	1.578	-0,4%	107,70	2.520	-0,4%	108,18	1.304	-0,4%	107,44

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Bergamo	8.734	-9,5%	1,40%	1.006	-15,6%	1,52%	7.728	-8,6%	1,39%
Brescia	8.786	-11,3%	1,25%	1.379	-17,0%	1,32%	7.407	-10,1%	1,23%
Como	4.639	-11,5%	1,33%	625	-11,1%	1,32%	4.015	-11,5%	1,33%
Cremona	2.492	-15,3%	1,33%	624	-17,3%	1,53%	1.868	-14,7%	1,28%
Lecco	2.559	-11,2%	1,24%	370	-8,8%	1,40%	2.189	-11,6%	1,21%
Lodi	1.632	-11,4%	1,39%	346	-14,7%	1,42%	1.286	-10,5%	1,38%
Mantova	2.421	-6,5%	1,18%	363	-5,7%	1,23%	2.059	-6,6%	1,17%
Milano	31.443	-3,0%	1,83%	15.140	3,4%	1,91%	16.303	-8,3%	1,76%
Monza	6.476	-17,3%	1,60%	1.006	-10,8%	1,64%	5.471	-18,4%	1,59%
Pavia	4.048	-12,2%	1,26%	820	3,2%	1,79%	3.227	-15,4%	1,17%
Sondrio	1.408	-7,2%	0,81%	183	1,0%	1,34%	1.226	-8,4%	0,77%
Varese	6.875	-13,5%	1,43%	546	-15,9%	1,21%	6.329	-13,2%	1,45%
Totale Lombardia	81.514	-8,8%	1,48%	22.408	-2,2%	1,72%	60.112	-11,1%	1,41%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

Analizzando le variazioni percentuali del NTN con riferimento ai comuni “non capoluoghi” si rileva un calo dell’11,1%, in linea col valore nazionale (-10,5%). Le contrazioni maggiori in termini di NTN si sono avute a Monza (-18,4%), Pavia (-15,4%), Cremona (-14,7%), Varese (-13,2%), Lecco (-11,6%), Como (-11,5%), Lodi (-10,5%) e Brescia (-10,1%); nelle altre province la perdita nei “non capoluoghi” è stata comunque contenuta al disotto del 10% con il valore minimo a Mantova (-6,6%) (Tabella 3).

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



Il mercato regionale lombardo delle abitazioni vede sempre la provincia di Milano detenere il maggiore peso in termini di transazioni effettuate che, nel II semestre 2013, è stato pari al 38,6%, a seguire Brescia (11%), Bergamo (10,6%), Varese (8,5%) e via via a chiudere sino a Lodi (-2%) e Sondrio (-1,8%) (Figura 1). I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Lombardia per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

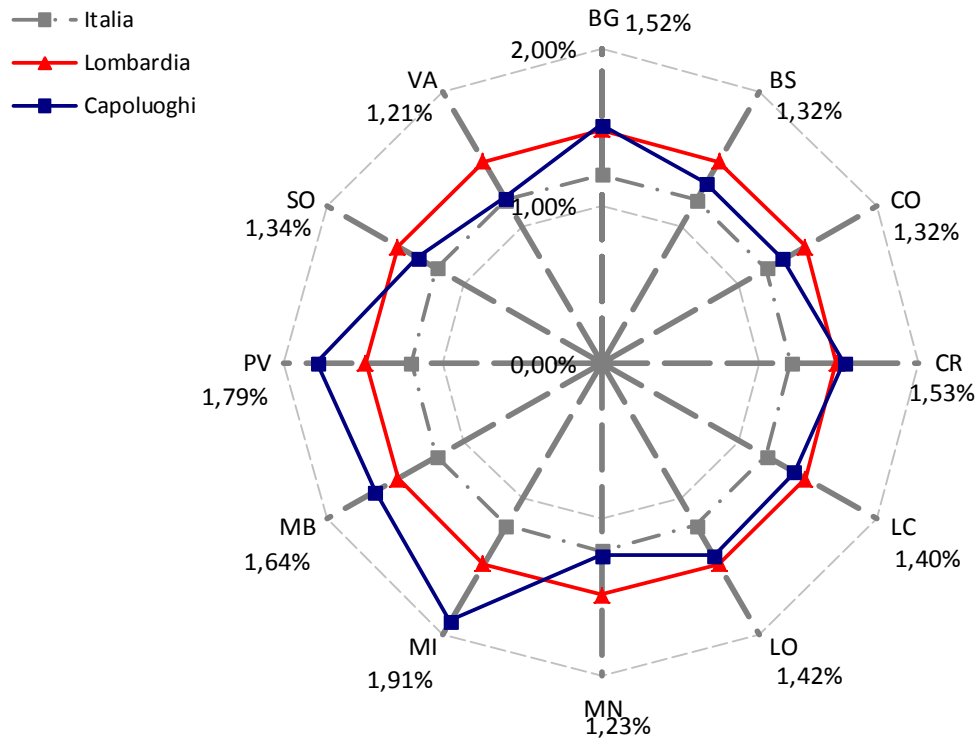
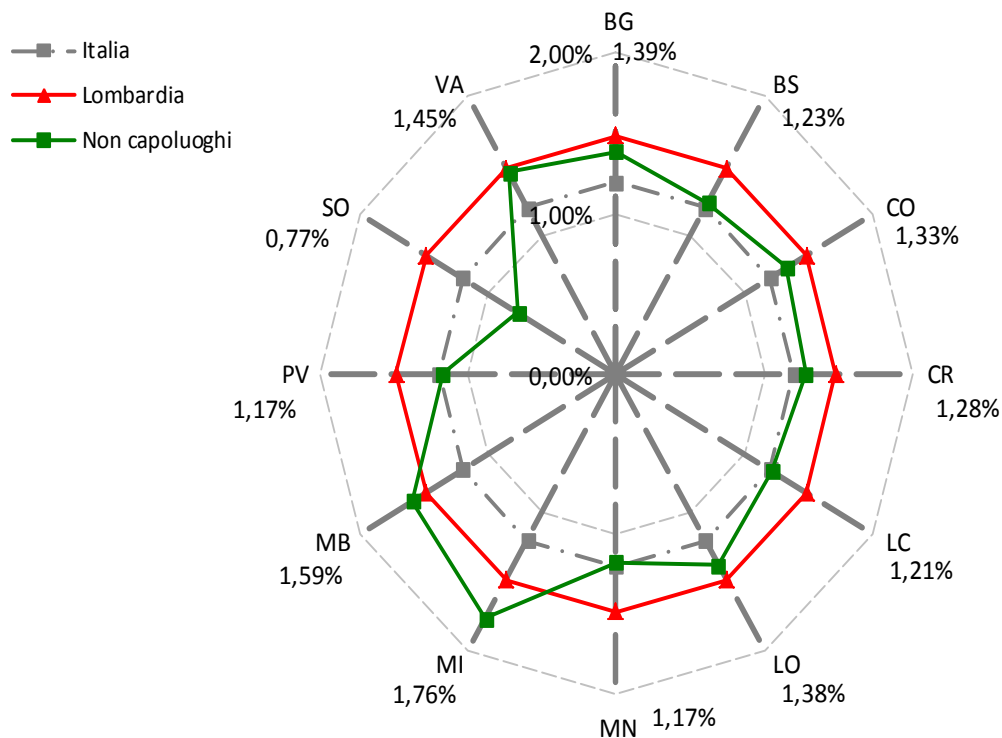


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



L'andamento dell'indice NTN, rappresentato nel grafico sottostante (Figura 4), mostra un mercato residenziale lombardo che, con inizio dal I semestre 2004, dopo aver raggiunto il suo picco nel I semestre 2006 evidenzia un calo che si è protratto sino al II semestre 2009. Dal I semestre 2010 al II semestre 2011 l'andamento mostra un periodo di "parziale stabilità" fino al crollo del I e II semestre 2012; il grafico evidenzia, infatti, cali generalizzati sia a livello di regione, di capoluoghi e di non capoluoghi.

Per quanto riguarda la dinamicità del mercato immobiliare (IMI), i dati attuali sono molto lontani dai picchi riscontrati nel 2005. Il mercato negli ultimi anni si è assestato su valori d'intensità ridotta fino all'attuale valore medio regionale dell'1,48%, perdendo, a livello regionale, 2,3% rispetto al dato del 2005. (Figura 5).

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

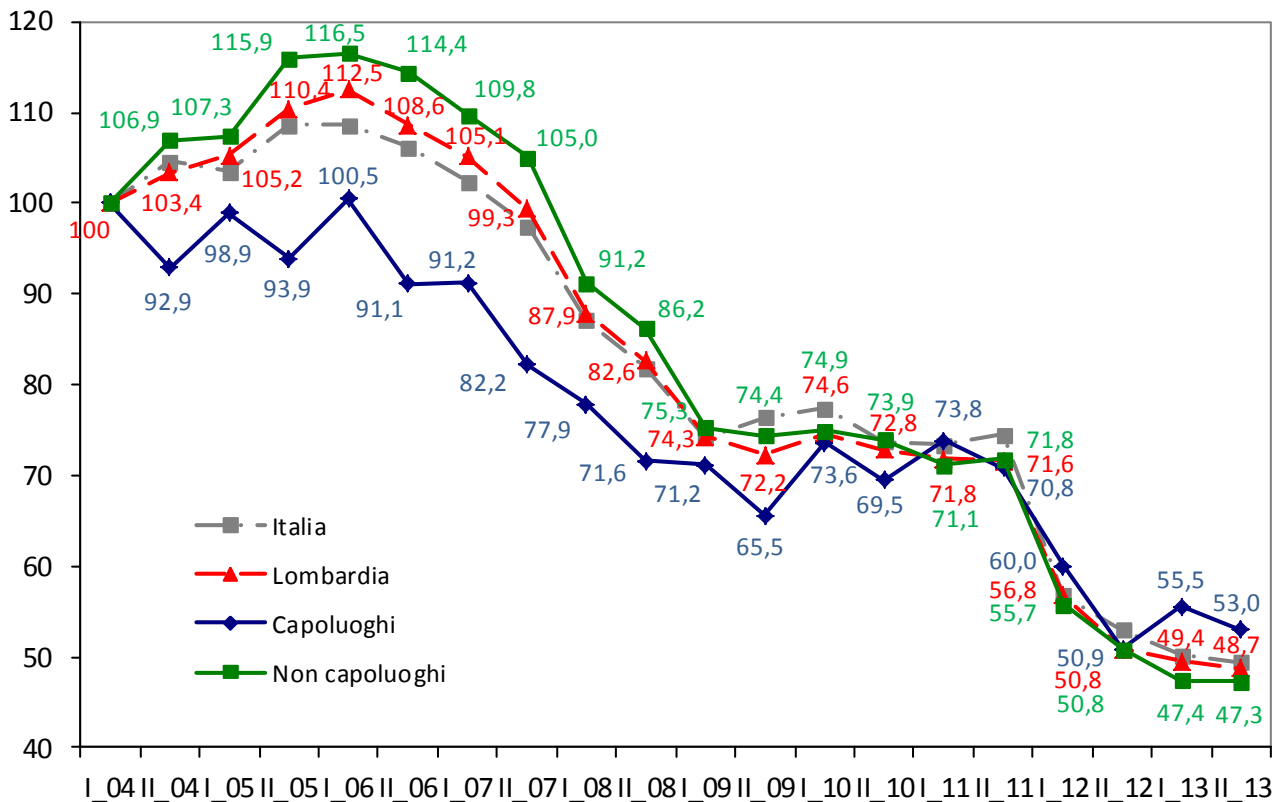
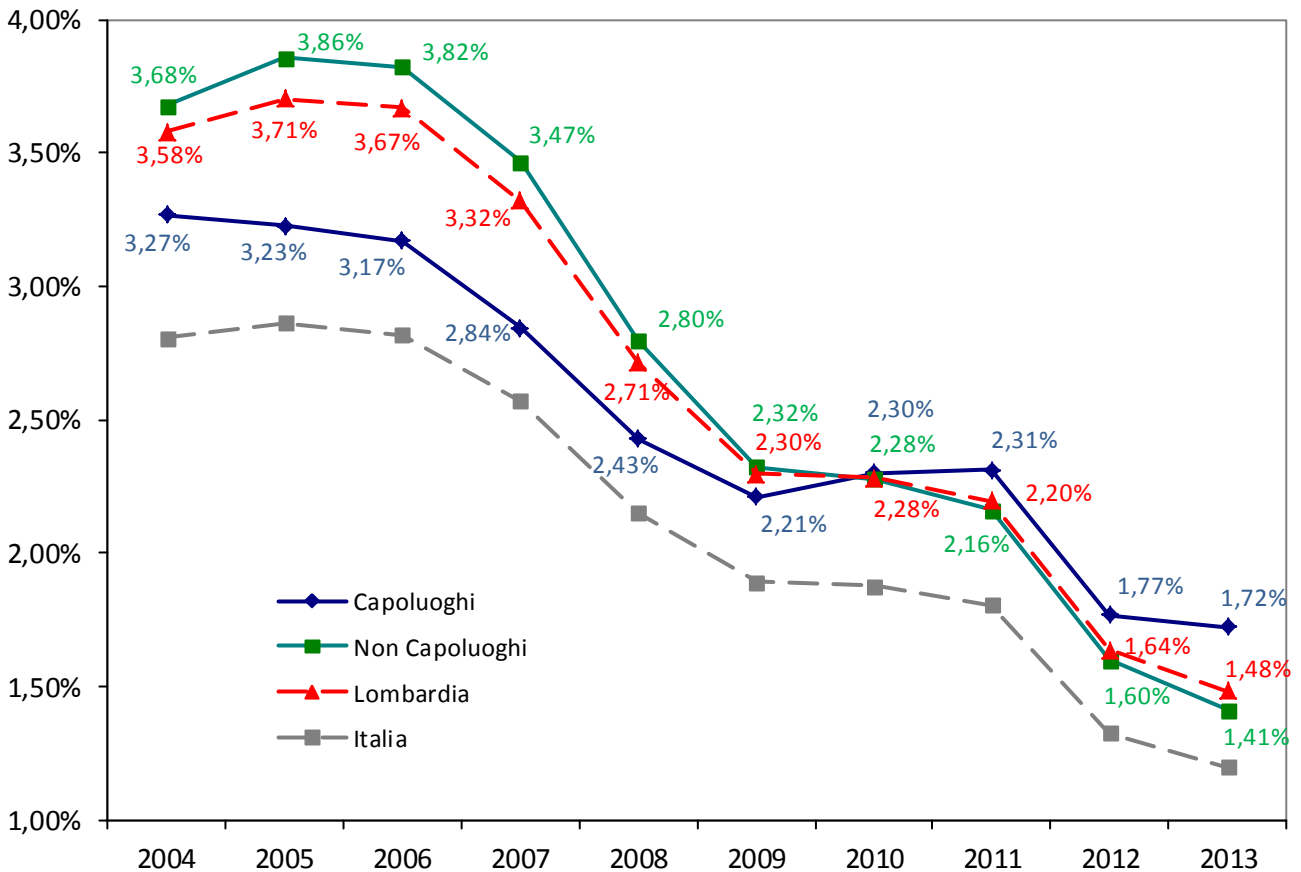


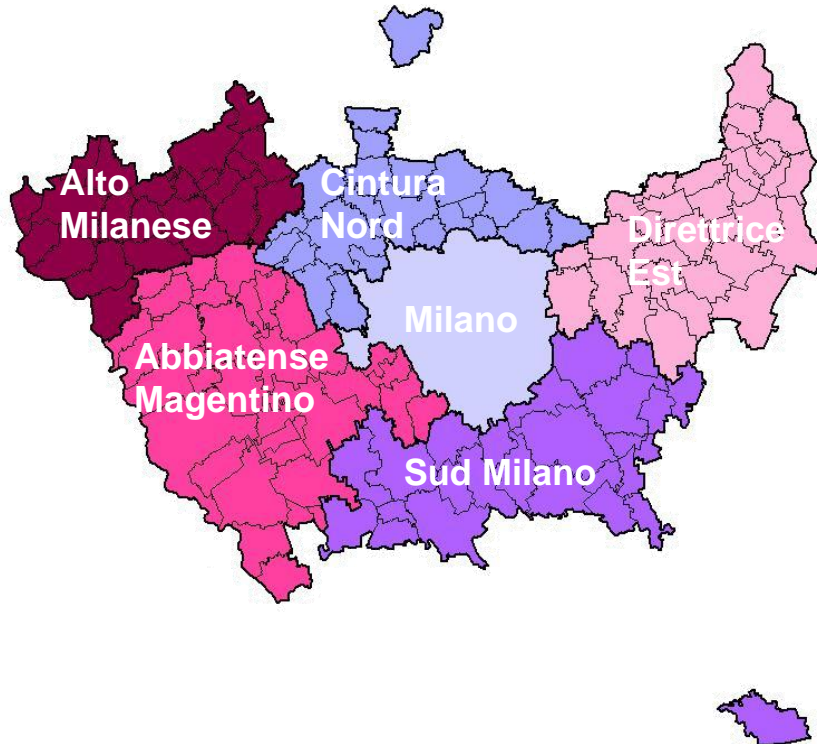
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



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 6: Macroaree provinciali Milano



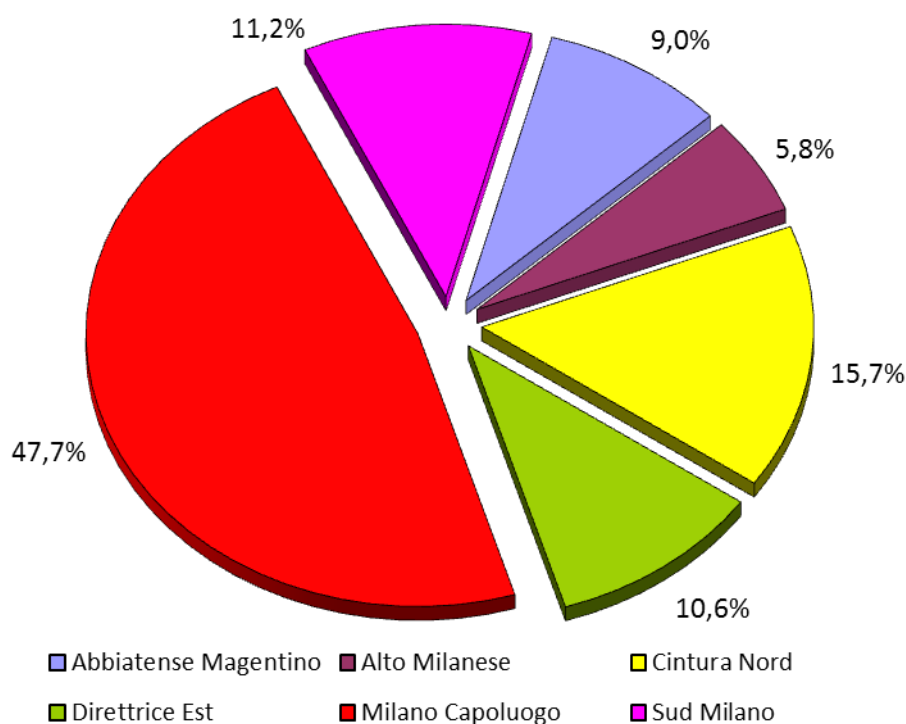
Il numero di transazioni normalizzato della provincia di Milano nel II semestre 2013 è 15.636 NTN (Tabella 4) segnando quindi un incremento, rispetto all'omologo semestre del 2012, pari al 5,4%. Sostanzialmente, le macroaree trainanti, che hanno consentito di spuntare un segno positivo a livello medio provinciale, sono due: Sud Milano (+30,3%) e Milano città (+11,3%). Le altre quattro macroaree, continuano a far segnare segni negativi rispetto al II semestre del 2012: Abbiatense Magentino (-2,7%), Alto Milanese (-16,9%), Cintura Nord (-3,1%) e Diretrice Est (-3,8%). Come nei precedenti semestri, con 7.464 NTN la sola Milano città ha sfiorato il 50% (esattamente il 47,74%) di tutte le transazioni avvenute nella provincia (

Figura 7). Seguono le macroaree Cintura Nord (15,70%), Sud Milano (11,15%), Diretrice Est (10,59), fanalino di coda con valori inferiori al 10% le restanti macroaree, Abbiatense Magentino (8,99%) e Alto Milanese (5,83%). La quotazione media della provincia di Milano nel II semestre 2013 è pari a 2.184 €/m², in lieve calo rispetto al I semestre 2013 (-0,6%). La quotazione massima si riscontra a Milano città 2.956 €/m², in calo dello (0,5%) rispetto al semestre precedente, era superiore a 3.000 €/m² nel II semestre 2012. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni semestri, nell'Alto Milanese 1.300 €/m², -0,6% rispetto al precedente semestre. In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni si registrano leggeri decrementi in tutte le macroaree, eccezion fatta per la macroarea Sud Milano (+0,2%). Il calo percentuale maggiore si ha nella macroarea Diretrice Est (-1,2%), in linea con il dato medio provinciale le altre macroaree. Nella città di Milano la variazione registrata è del -0,5%.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Abbiatense Magentino	1.406	-2,7%	8,99%	1.447	-0,9%	120,7
Alto Milanese	912	-16,9%	5,83%	1.300	-0,6%	116,7
Cintura Nord	2.455	-3,1%	15,70%	1.664	-0,4%	117,9
Direttrice Est	1.655	-3,8%	10,59%	1.498	-1,2%	111,4
Milano Capoluogo	7.464	11,3%	47,74%	2.956	-0,5%	109,6
Sud Milano	1.744	30,3%	11,15%	1.511	0,2%	117,6
Provincia Milano	15.636	5,4%	100,00%	2.184	-0,6%	112,2

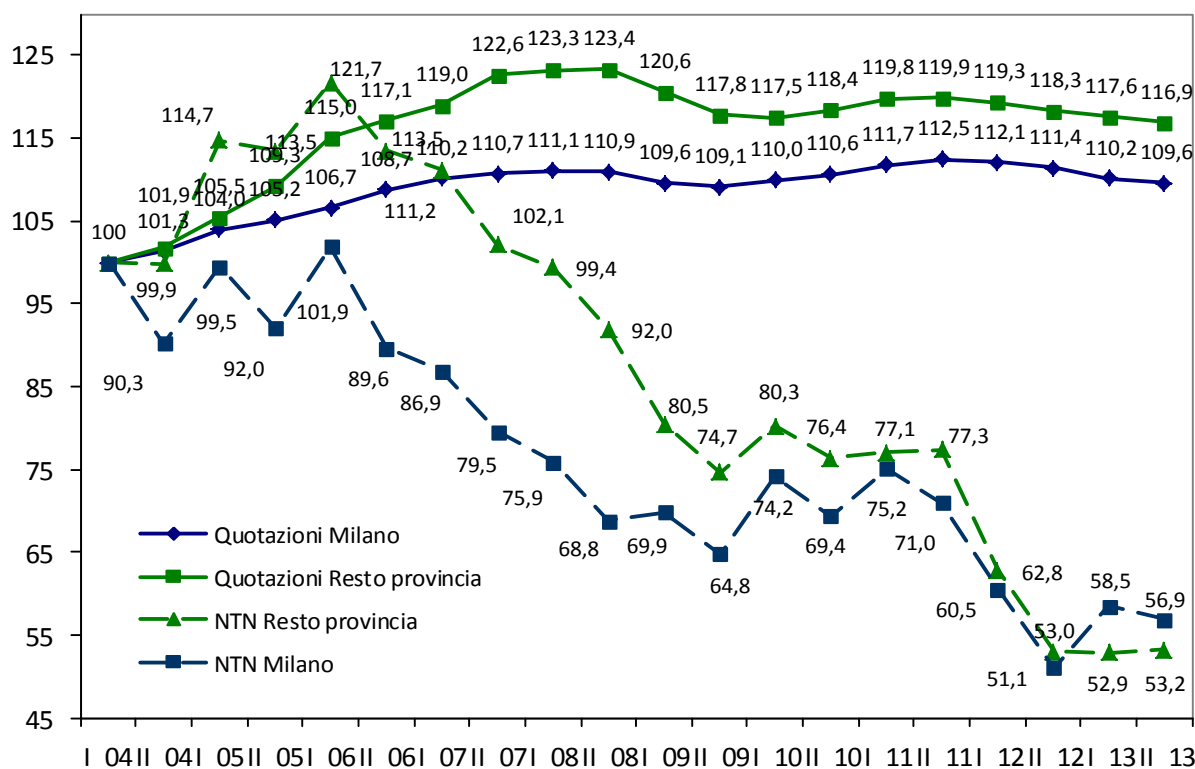
Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali



Il grafico di (Figura 8) riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice semestrale NTN e delle quotazioni. Dal grafico si evince come il mercato degli immobili residenziali si sia contratto complessivamente, dal 2004, del 43% circa nel capoluogo e del 47% nei comuni minori. Come si può notare, nel 2013, il numero indice NTN ha dato un segnale di inversione di tendenza rispetto al calo piuttosto accentuato registrato nel periodo compreso tra il II semestre 2011 e il II semestre 2012. Ovviamente non è ancora possibile parlare di un primo segnale di ripresa del mercato, in quanto, come già detto, i segnali positivi vengono rilevati solamente dagli incrementi NTN dalla macroarea Sud e del Capoluogo. D'altro canto è anche vero che l'analisi storica dell'andamento dei cicli di mercato ha evidenziato come siano i capoluoghi (più reattivi e veloci nel recepire i fattori che determinano gli alti e bassi del mercato immobiliare, rispetto alla provincia) a dettare le inversioni di tendenza seguite poi anche dalla provincia. Sarà quindi opportuno attendere i dati del 2014 per le eventuali e opportune conferme.

Le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2008 e nel 2009, restano sostanzialmente costanti se analizzati con riferimento al lungo periodo e in lieve flessione se si fa riferimento al precedente semestre.

Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



L'analisi dei dati IMI dal 2004, mostrano un andamento diametralmente opposto tra capoluogo e provincia, infatti, mentre per il capoluogo si rileva una variazione percentuale con segno positivo (+3,4), per il resto dei comuni della provincia il dato continua a essere in negativo (Tabella 5). Nel dettaglio si va da -13,4% della macroarea Alto Milanese a -3,9 della macroarea Sud Milano. Come facilmente rilevabile dal grafico di (Figura 9) le curve rappresentative dell'andamento IMI per capoluogo e provincia hanno avuto sostanzialmente il medesimo andamento fino al 2012 e solamente nel 2013 le rette del grafico sono andate ad intersecarsi assumendo andamenti tendenziali opposti. Complessivamente dal 2004 l'IMI è sceso di circa 2,0 punti percentuali in provincia e di 1,5 punti percentuali circa nella città di Milano.

Analizzando il grafico a barre di (Figura 10), nel 2013 la dinamicità del mercato immobiliare residenziale della provincia di Milano, misurata con l'IMI, si colloca su un valore medio di 1,83%, era 1,90% nel 2012, e quindi in calo del 3%. L'IMI individua nelle macroaree Direttrice Est (1,92%), Sud Milano (2,19%) e nel capoluogo (1,91%) valori superiori al dato medio provinciale (1,83%). Viceversa, per le restanti macroaree l'IMI si colloca a livelli inferiori della media provinciale: Abbiatense Magentino (1,79%), Alto Milanese (1,47%) e Cintura Nord (1,59%).

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Abbiatense Magentino	2.822	-10,2%	1,79%
Alto Milanese	1.933	-13,4%	1,47%
Cintura Nord	5.042	-6,7%	1,59%
Direttrice Est	3.377	-9,9%	1,92%
Milano Capoluogo	15.140	3,4%	1,91%
Sud Milano	3.129	-3,9%	2,19%
Provincia Milano	31.443	-3,0%	1,83%



Figura 9: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

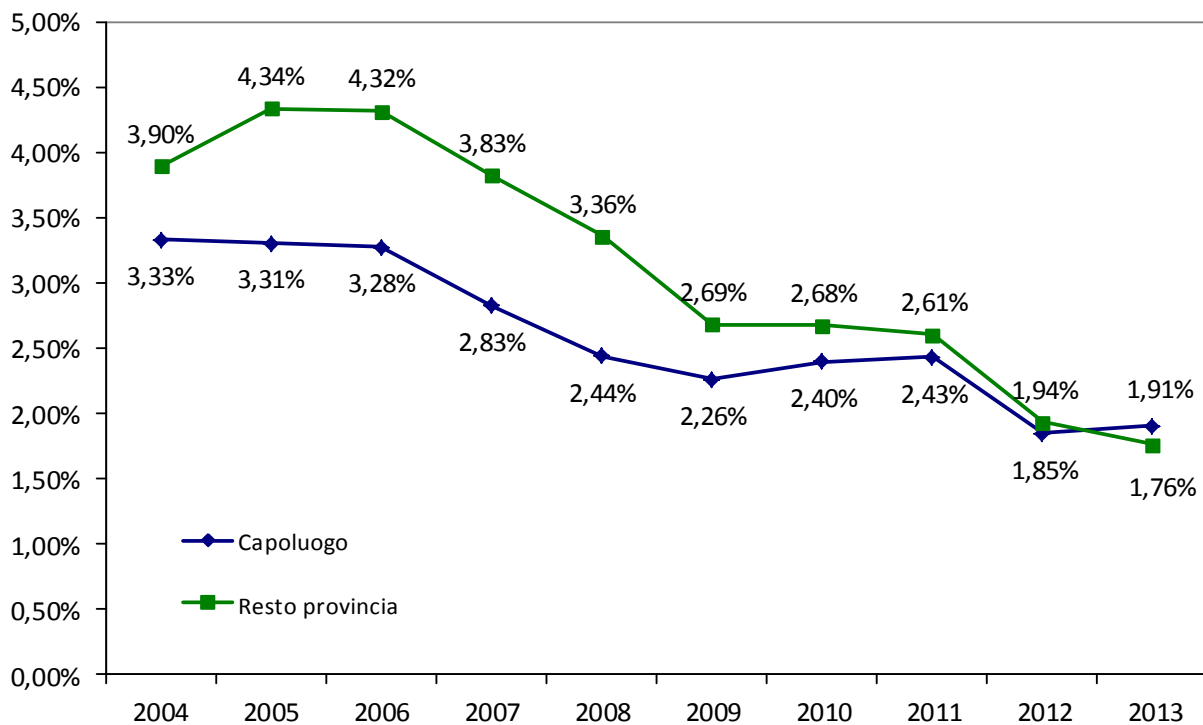
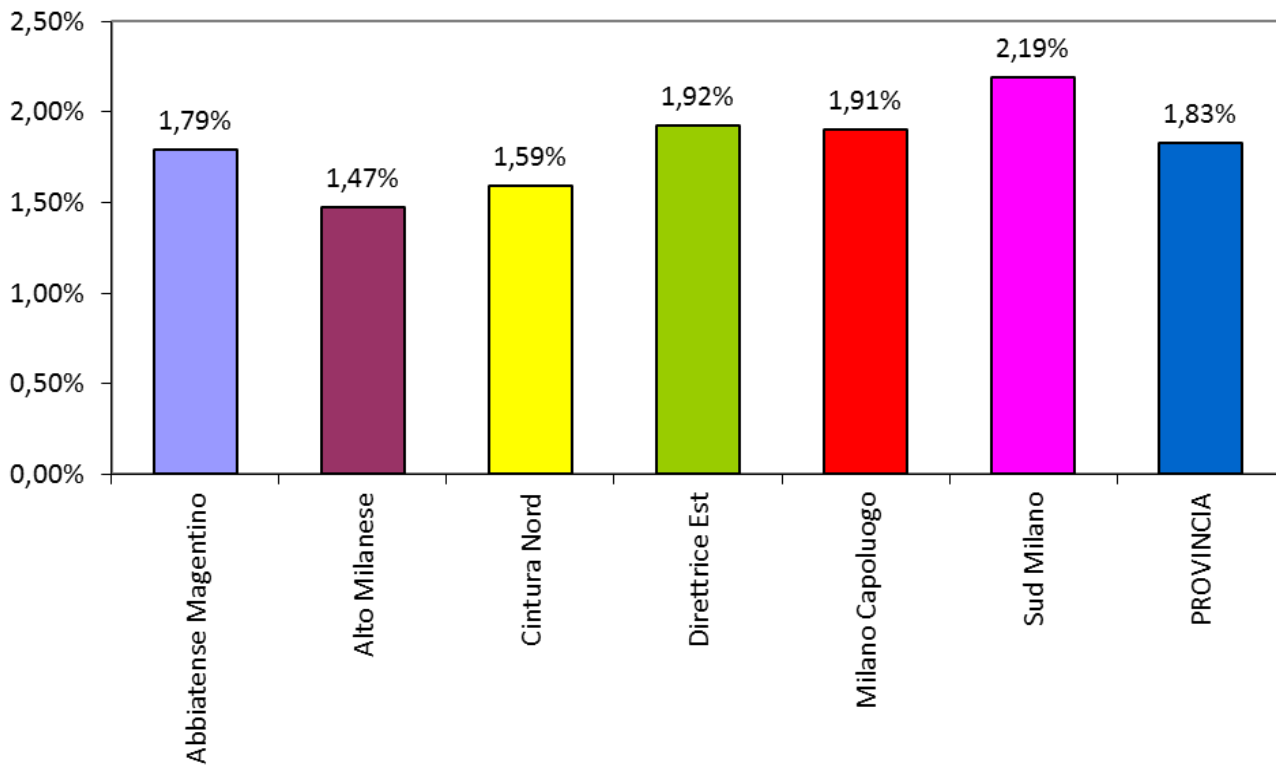


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



Le mappe tematiche sotto riportate mettono maggiormente in chiaro i dati del semestre in oggetto, analizzando la distribuzione NTN comunale, i differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale e la distribuzione dell'IMI comunale. In (Figura 11) sono indicati, con un colore rosso scuro, i due comuni con il più alto numero di NTN, ossia Milano e Rozzano (macroarea Sud Milano). Nella mappa di (Figura 12), rappresentativa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale, è possibile rilevare come Milano e i comuni dell'Hinterland siano i comuni in cui le quotazioni si discostano maggiormente dal dato medio provinciale. In (Figura 13) risaltano i comuni di Rozzano, Basiglio e Tribiano (Macroarea Sud Milano), Cusago e Sedriano (macroarea Abbatense Magentino).

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

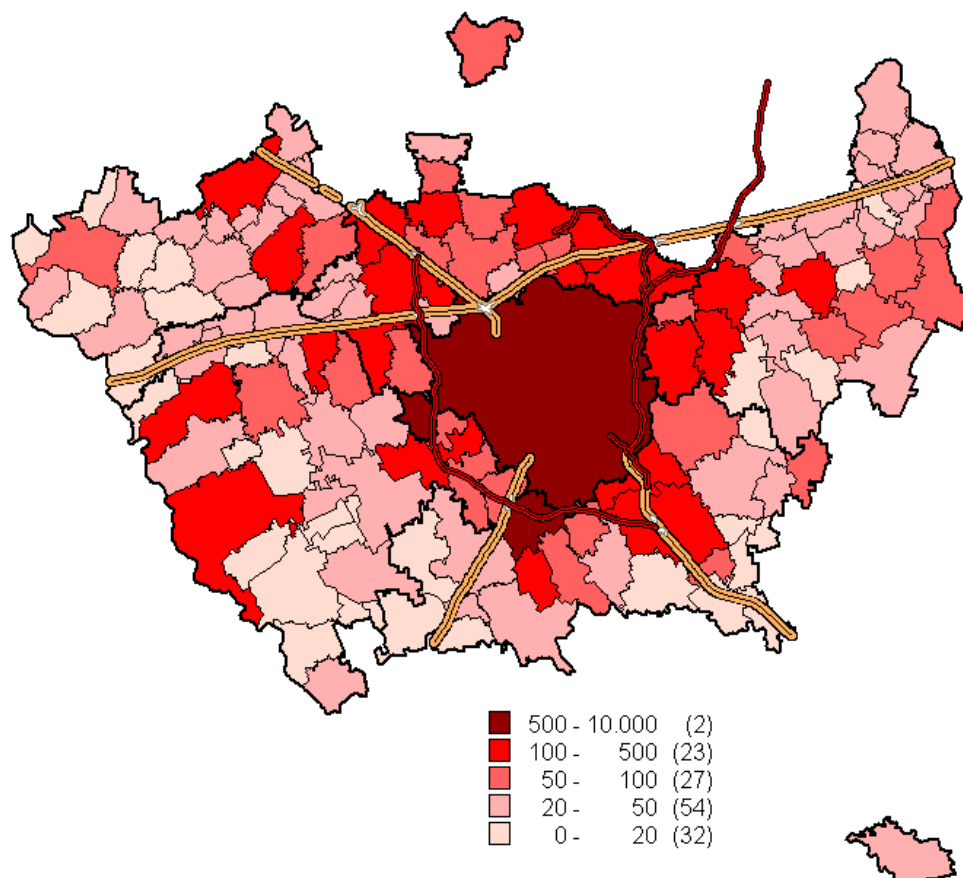


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

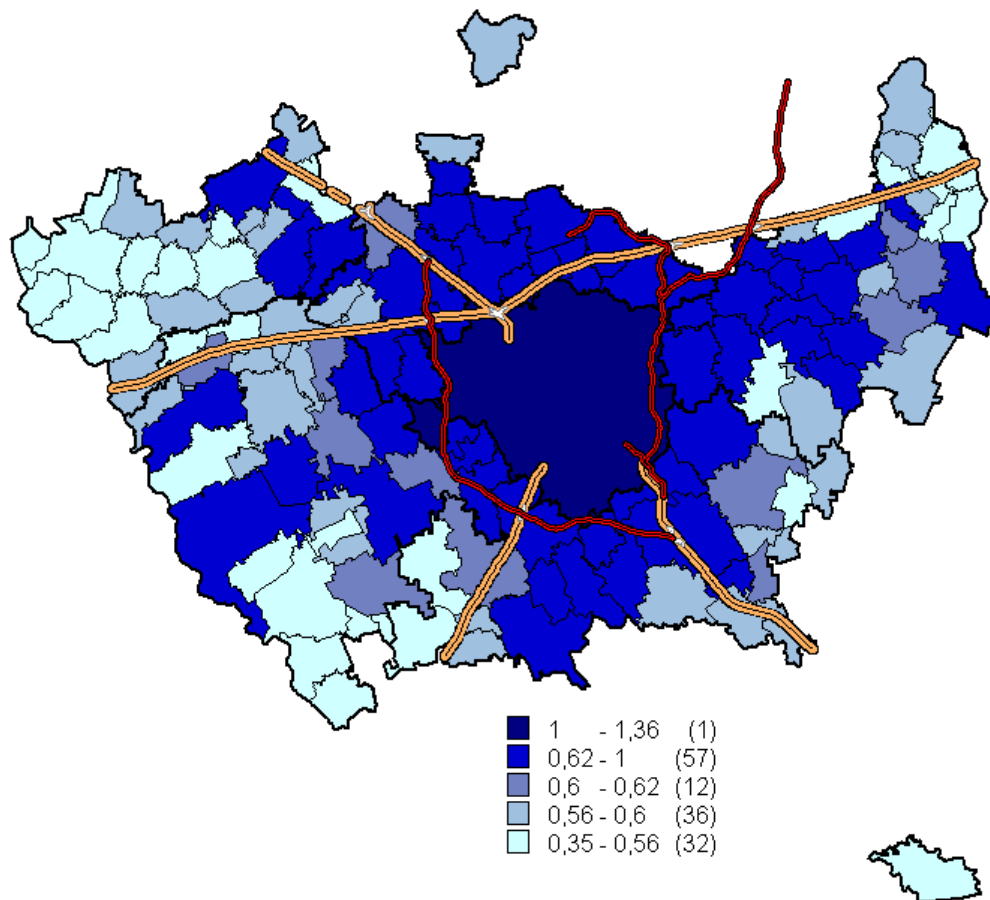
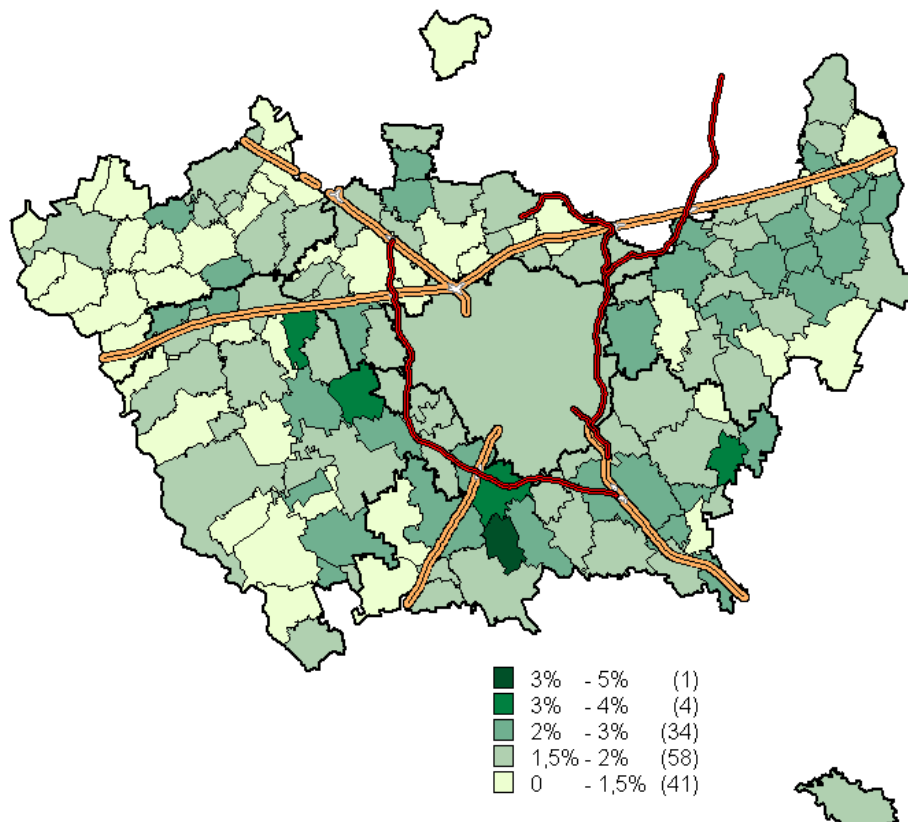


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013





Nelle tabelle che seguono (da Tabella 6 a Tabella 10), per ogni macroarea provinciale, si riportano i dati comunali di NTN, quotazioni medie e IMI con le relative variazioni percentuali.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Abbiategrasso	133	33,7%	0,85%	1,53%	1.372	-0,5%	0,63
Albairate	18	180,8%	0,12%	1,39%	1.423	0,0%	0,65
Arluno	48	-10,5%	0,31%	1,56%	1.294	-0,4%	0,59
Assago	58	-25,2%	0,37%	2,91%	1.833	-0,2%	0,84
Bareggio	92	66,2%	0,59%	1,65%	1.479	1,1%	0,68
Besate	5	-60,4%	0,03%	0,61%	1.184	0,0%	0,54
Boffalora Sopra Ticino	9	-3,6%	0,06%	0,79%	1.267	-0,4%	0,58
Bubbiano	9	-51,1%	0,06%	2,51%	1.123	-1,3%	0,51
Buccinasco	91	-16,4%	0,58%	1,74%	1.825	-1,4%	0,84
Calvignasco	3	-45,5%	0,02%	1,91%	1.133	-1,3%	0,52
Cassinetta Di Lugagnano	7	17,5%	0,05%	1,65%	1.258	-1,3%	0,58
Cesano Boscone	81	6,9%	0,52%	1,53%	1.654	-1,6%	0,76
Cislino	29	-21,6%	0,18%	2,89%	1.329	0,0%	0,61
Corbetta	53	-45,1%	0,34%	1,60%	1.309	-2,1%	0,60
Morimondo	1	-65,4%	0,01%	1,23%	1.158	-1,3%	0,53
Corsico	161	13,6%	1,03%	1,71%	1.653	-1,1%	0,76
Cusago	24	-27,3%	0,15%	3,80%	1.825	-1,8%	0,84
Gaggiano	45	37,7%	0,29%	1,73%	1.498	-0,8%	0,69
Gudo Visconti	2	-58,6%	0,01%	0,71%	1.250	-1,2%	0,57
Magenta	103	-21,9%	0,66%	1,60%	1.427	-1,1%	0,65
Marcallo Con Casone	28	-14,8%	0,18%	1,99%	1.329	0,0%	0,61
Mesero	24	14,5%	0,15%	2,31%	1.188	-1,7%	0,54
Motta Visconti	37	-14,1%	0,24%	1,63%	1.216	0,0%	0,56
Ossona	23	-18,2%	0,14%	2,21%	1.157	-0,8%	0,53
Ozzero	3	-40,0%	0,02%	0,97%	1.113	-2,4%	0,51
Robecco Sul Naviglio	21	-1,6%	0,13%	1,21%	1.195	0,0%	0,55
Rosate	31	135,4%	0,20%	2,55%	1.321	-1,6%	0,60
Santo Stefano Ticino	12	-62,1%	0,08%	1,25%	1.271	-1,0%	0,58
Sedriano	105	46,4%	0,67%	3,10%	1.333	-0,3%	0,61
Trezzano Sul Naviglio	102	25,9%	0,65%	2,17%	1.332	-1,0%	0,61
Vermezzo	20	-7,0%	0,13%	1,85%	1.283	-1,6%	0,59
Vittuone	24	-49,1%	0,15%	1,35%	1.254	-1,1%	0,57
Zelo Surrigone	5	-74,3%	0,03%	2,30%	1.221	-1,0%	0,56
Abbatense Magentino	1.406	-2,7%	8,99%	1,79%	1.447	-0,9%	0,66

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Arconate	16	-37,2%	0,10%	1,01%	1.225	-0,7%	0,56
Bernate Ticino	9	33,3%	0,06%	1,07%	1.245	0,0%	0,57
Buscate	12	79,9%	0,08%	1,01%	1.190	1,4%	0,54
Busto Garolfo	39	-11,2%	0,25%	1,39%	1.207	-1,2%	0,55
Canegrate	31	-21,4%	0,20%	1,25%	1.242	-0,7%	0,57
Casorezzo	34	252,6%	0,21%	2,59%	1.285	-1,0%	0,59
Castano Primo	50	23,6%	0,32%	1,50%	1.120	-1,0%	0,51
Cerro Maggiore	37	-36,2%	0,23%	1,17%	1.174	-0,9%	0,54
Cuggiono	26	-20,8%	0,16%	1,42%	1.167	-1,4%	0,53
Dairago	28	-26,7%	0,18%	2,02%	1.267	4,1%	0,58
Inveruno	14	-57,8%	0,09%	0,75%	1.250	-1,1%	0,57
Legnano	250	-16,6%	1,60%	1,72%	1.403	-0,2%	0,64
Magnago	29	-36,7%	0,19%	1,35%	1.233	0,0%	0,56
Nerviano	51	-9,7%	0,33%	1,50%	1.419	-1,2%	0,65
Nosate	1	-50,0%	0,01%	0,53%	1.179	0,0%	0,54
Parabiago	121	-10,6%	0,77%	1,76%	1.469	-0,5%	0,67
Rescaldina	36	-61,6%	0,23%	1,23%	1.233	-1,3%	0,56
Robecchetto Con Induno	6	-4,3%	0,04%	0,77%	1.146	-1,4%	0,52
San Giorgio Su Legnano	28	-14,1%	0,18%	1,55%	1.233	0,0%	0,56
San Vittore Olona	27	-14,0%	0,17%	1,40%	1.475	-2,2%	0,68
Turbigo	29	13,7%	0,19%	1,12%	1.133	-0,7%	0,52
Vanzaghelo	9	-24,8%	0,05%	0,91%	1.204	-0,7%	0,55
Villa Cortese	31	25,9%	0,20%	1,77%	1.098	-1,7%	0,50
Alto Milanese	912	-16,9%	5,83%	1,47%	1.300	-0,6%	0,60

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Arese	81	1,6%	0,52%	1,85%	1.790	-0,8%	0,82
Baranzate	22	-29,5%	0,14%	0,98%	1.550	0,0%	0,71
Bollate	93	-14,2%	0,59%	1,26%	1.540	0,0%	0,71
Bresso	105	53,3%	0,67%	1,68%	1.848	0,0%	0,85
Pero	33	39,0%	0,21%	1,42%	1.745	-2,1%	0,80
Cesate	70	-6,4%	0,45%	2,59%	1.458	0,0%	0,67
Cinisello Balsamo	244	-2,0%	1,56%	1,29%	1.790	-0,2%	0,82
Cologno Monzese	173	-19,0%	1,11%	1,70%	1.864	-1,0%	0,85
Cormano	72	18,2%	0,46%	1,66%	1.695	0,0%	0,78
Cornaredo	119	62,4%	0,76%	2,21%	1.571	-2,6%	0,72
Cusano Milanino	58	-10,2%	0,37%	1,41%	1.756	0,0%	0,80
Garbagnate Milanese	193	71,9%	1,24%	2,21%	1.362	0,0%	0,62
Lainate	143	10,5%	0,91%	1,87%	1.328	-0,8%	0,61
Lentate Sul Seveso	58	-8,7%	0,37%	1,47%	1.305	-1,2%	0,60
Novate Milanese	40	-32,6%	0,26%	0,87%	1.903	0,0%	0,87
Paderno Dugnano	151	-21,2%	0,97%	1,61%	1.622	-0,7%	0,74
Pogliano Milanese	22	-19,9%	0,14%	1,19%	1.421	0,0%	0,65
Pregnana Milanese	45	122,5%	0,29%	1,70%	1.304	0,0%	0,60
Rho	143	-37,7%	0,91%	1,49%	1.587	-0,2%	0,73
Senago	91	13,1%	0,58%	1,86%	1.395	0,0%	0,64
Sesto San Giovanni	349	1,6%	2,23%	1,57%	1.951	-0,3%	0,89
Settimo Milanese	67	-25,9%	0,43%	1,63%	1.549	-1,0%	0,71
Solaro	50	-1,2%	0,32%	1,62%	1.294	0,0%	0,59
Vanzago	35	-60,7%	0,22%	1,94%	1.313	0,0%	0,60
Cintura Nord	2.455	-3,1%	15,70%	1,59%	1.664	-0,4%	0,76

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Diretrice Est

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Basiano	7	-49,7%	0,05%	1,22%	1.483	-1,4%	0,68
Bellinzago Lombardo	19	-40,8%	0,12%	2,26%	1.285	-1,1%	0,59
Busnago	21	-36,0%	0,13%	1,56%	1.264	-0,9%	0,58
Bussero	34	-23,5%	0,22%	1,88%	1.599	0,0%	0,73
Cambiago	25	-10,4%	0,16%	1,77%	1.174	-0,6%	0,54
Caponago	22	23,4%	0,14%	1,75%	1.297	-0,8%	0,59
Carugate	74	28,4%	0,47%	2,41%	1.451	-1,5%	0,66
Cassano D`Adda	69	-4,7%	0,44%	1,73%	1.388	-1,5%	0,64
Cassina De`Pecchi	50	16,1%	0,32%	1,62%	1.549	-0,9%	0,71
Cernusco Sul Naviglio	181	-12,4%	1,16%	2,38%	2.044	-0,4%	0,94
Cornate D`Adda	44	46,1%	0,28%	1,71%	1.307	-1,0%	0,60
Gessate	42	-21,2%	0,27%	2,02%	1.431	-1,2%	0,66
Gorgonzola	120	12,6%	0,77%	2,21%	1.525	-1,2%	0,70
Grezzago	33	150,6%	0,21%	2,98%	1.149	-1,0%	0,53
Inzago	61	-28,9%	0,39%	2,54%	1.353	-1,2%	0,62
Liscate	9	-40,0%	0,06%	1,19%	1.397	-1,0%	0,64
Masate	20	90,5%	0,13%	1,71%	1.319	-0,8%	0,60
Melzo	87	12,3%	0,55%	1,54%	1.621	-0,8%	0,74
Pessano Con Bornago	34	25,8%	0,22%	1,56%	1.406	-1,5%	0,64
Pioltello	109	-10,1%	0,70%	1,37%	1.509	-1,6%	0,69
Pozzo D`Adda	37	17,5%	0,24%	2,26%	1.203	-0,9%	0,55
Pozzuolo Martesana	58	77,3%	0,37%	2,09%	1.333	-0,9%	0,61
Rodano	13	-31,3%	0,08%	1,95%	1.156	-1,4%	0,53
Roncello	26	-33,5%	0,17%	2,89%	1.164	-0,9%	0,53
Segrate	181	-10,9%	1,16%	2,16%	1.864	-2,1%	0,85
Settala	26	24,4%	0,16%	1,63%	1.239	-0,9%	0,57
Trezzano Rosa	21	-47,2%	0,13%	2,13%	1.270	-1,1%	0,58
Trezzo Sull`Adda	29	-44,7%	0,19%	1,45%	1.178	-1,6%	0,54
Truccazzano	21	8,6%	0,14%	1,30%	1.236	-0,7%	0,57
Vaprio D`Adda	75	85,7%	0,48%	2,45%	1.158	-0,7%	0,53
Vignate	36	-27,9%	0,23%	2,16%	1.451	-0,8%	0,66
Vimodrone	73	-14,1%	0,46%	1,79%	1.439	-2,3%	0,66
Diretrice Est	1.655	-3,8%	10,59%	1,92%	1.498	-1,2%	0,69

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano

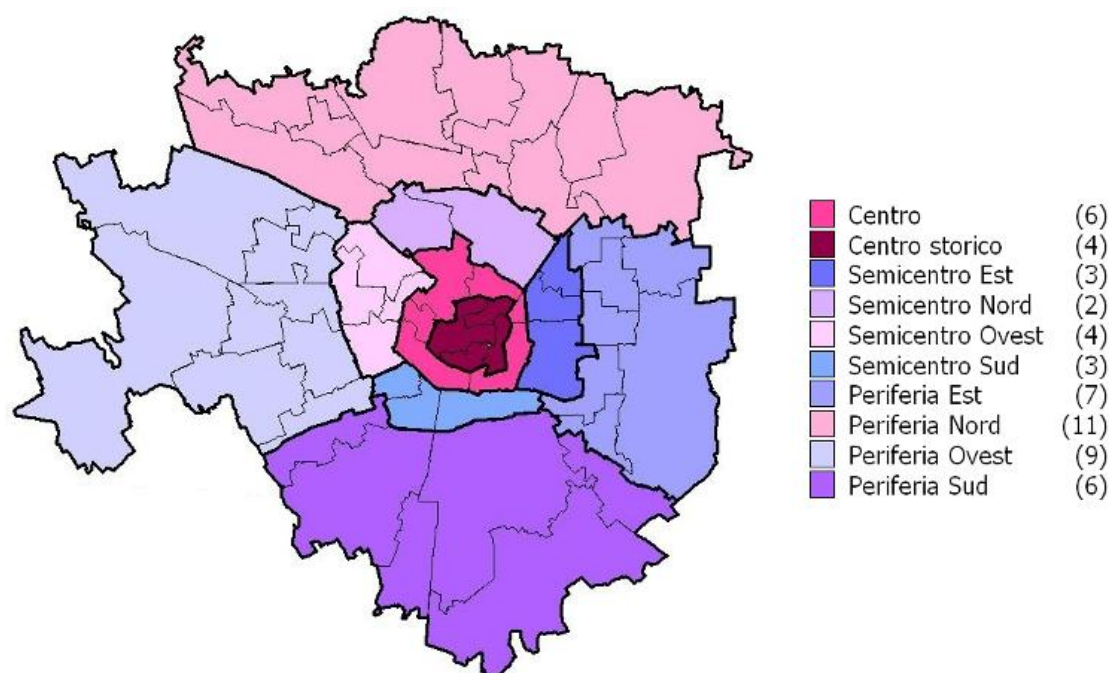
Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Basiglio	106	114,6%	0,68%	4,37%	1.908	-0,6%	0,87
Binasco	38	86,7%	0,24%	1,67%	1.279	-0,8%	0,59
Carpiano	13	-10,8%	0,08%	1,54%	1.313	-0,3%	0,60
Casarile	14	-28,2%	0,09%	1,84%	1.249	0,0%	0,57
Cerro Al Lambro	15	-56,9%	0,10%	1,80%	1.253	0,0%	0,57
Colturano	14	64,6%	0,09%	2,44%	1.233	0,0%	0,56
Dresano	16	31,1%	0,10%	1,59%	1.288	0,0%	0,59
Lacchiarella	36	-38,3%	0,23%	1,75%	1.406	0,4%	0,64
Locate Di Triulzi	42	-9,0%	0,27%	1,88%	1.573	0,0%	0,72
Mediglia	43	8,6%	0,27%	1,76%	1.354	-0,6%	0,62
Melegnano	91	-21,0%	0,58%	2,05%	1.550	0,0%	0,71
Noviglio	12	-42,9%	0,08%	1,48%	1.164	0,0%	0,53
Opera	53	-37,4%	0,34%	1,88%	1.792	0,0%	0,82
Pantigliate	17	-8,3%	0,11%	1,14%	1.308	-0,6%	0,60
Paullo	63	174,9%	0,40%	2,14%	1.255	-0,3%	0,57
Peschiera Borromeo	81	-46,4%	0,52%	1,85%	1.445	-1,6%	0,66
Pieve Emanuele	69	54,7%	0,44%	2,04%	1.472	-1,1%	0,67
Rozzano	551	297,8%	3,52%	3,50%	1.715	0,0%	0,79
San Colombano Al Lambro	29	39,8%	0,18%	1,72%	778	0,0%	0,36
San Donato Milanese	124	-12,5%	0,80%	1,62%	1.915	1,5%	0,88
San Giuliano Milanese	196	28,6%	1,25%	2,34%	1.474	1,7%	0,67
San Zenone Al Lambro	18	-27,4%	0,12%	2,78%	1.263	0,0%	0,58
Tribiano	36	-17,4%	0,23%	3,10%	1.123	0,0%	0,51
Vernate	10	56,5%	0,07%	1,22%	1.125	0,0%	0,52
Vizzolo Predabissi	14	42,1%	0,09%	1,32%	1.334	0,0%	0,61
Zibido San Giacomo	43	15,3%	0,27%	2,09%	1.321	0,0%	0,60
Sud Milano	1.744	30,3%	11,15%	2,19%	1.511	0,2%	0,69



4 Mercato del comune di Milano

Nel presente paragrafo si illustrano le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del II 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 14: Mappa delle macroaree urbane di Milano



Con 7.464 NTN nel II semestre 2013, la città di Milano, che rappresenta circa il 11,4% del mercato residenziale dei capoluoghi italiani (seconda solo a Roma 17,8%), segna un +11,3% di transazioni rispetto all'omologo semestre del 2012. Era dal secondo semestre 2011 che il capoluogo lombardo non segnava variazioni percentuali NTN con segno positivo (nel 2011 erano 9.319 NTN con un +2,3% rispetto al 2010). (Tabella 11).

Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2013
Bologna	1.813	6,8%	2,8%	1,64%
Firenze	1.648	4,3%	2,5%	1,66%
Genova	2.277	-6,7%	3,5%	1,42%
Milano	7.464	11,3%	11,4%	1,91%
Napoli	2.358	-34,4%	3,6%	1,28%
Palermo	1.850	-4,9%	2,8%	1,16%
Roma	11.681	-5,8%	17,8%	1,65%
Torino	4.025	-9,3%	6,1%	1,72%
Principali Capoluoghi	33.115	-4,8%	50,4%	1,61%
Italia capoluoghi	65.728	-4,7%	100,0%	1,45%

Come evidenziato nei dati di consuntivo relativi al II semestre 2013 riportati in (Tabella 12), il numero di transazioni normalizzato (NTN) mostra in tutte le macroaree urbane un incremento diffuso, fa eccezione la sola macroarea Semicentro Sud nella quale, rispetto all'omologo semestre del 2012, si registra un calo del 8,6%. L'ordine di grandezza degli incrementi rilevati è inferiore al 10% nelle macroaree Centro Storico (+10,1%), Semicentro Est (+4,9%), Semicentro Nord (+4,4%), Periferia Est (+4,8%), Periferia Nord (+9,7), è compreso tra 10% e 20% nelle macroaree Periferia Ovest (+12,7%) e Periferia Sud (+14,0%) ed è superiore al 20% nelle macroaree Centro (+25,2%) e Semicentro Ovest (+47,3%). Le abitazioni più 'care' sono concentrate nella macroarea urbana Centro Storico, la quotazione media supera i 6 mila euro al metro quadrato di superficie lorda, ed è rimasta invariata rispetto al semestre precedente. Nelle restanti macroaree le quotazioni hanno subito lievi decrementi, con punte in negativo dell' 1,2% nel Semicentro Nord e nella Periferia Sud. L'indice IMI mostra i valori più elevati nella fascia semicentrale della città e un valore minimo nella macroarea Centro Storico (1,42%).

La mappa della distribuzione del NTN per zona OMI (Figura 15) 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.

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in (Figura 16), evidenzia come in una città monocentrica, quale Milano, le quotazioni massime decrescono gradualmente dal centro verso le periferie.

Nella mappa di (Figura 17) sono individuabili, in verde più scuro, le zone OMI in cui nel 2013 si è riscontrata la maggiore dinamicità di mercato.

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano

Macroaree urbane	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro	550	25,2%	7,37%	2,00%	4.339	-0,3%	1,62
Centro storico	126	10,1%	1,68%	1,42%	6.141	0,0%	2,29
Semicentro Est	546	4,9%	7,31%	1,74%	3.421	-0,9%	1,28
Semicentro Nord	659	4,4%	8,83%	2,25%	3.112	-1,2%	1,16
Semicentro Ovest	614	47,3%	8,22%	2,20%	3.522	-0,4%	1,31
Semicentro Sud	405	-8,6%	5,42%	2,17%	2.860	-1,0%	1,07
Periferia Est	817	4,8%	10,95%	1,93%	2.288	-0,7%	0,85
Periferia Nord	1.854	9,7%	24,84%	1,82%	2.062	-0,2%	0,77
Periferia Ovest	1.013	12,7%	13,57%	1,60%	2.199	-0,6%	0,82
Periferia Sud	880	14,0%	11,80%	2,23%	2.067	-1,2%	0,77
Milano	7.464	11,3%	100,00%	1,91%	2.681*	-0,6%	1,00

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

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

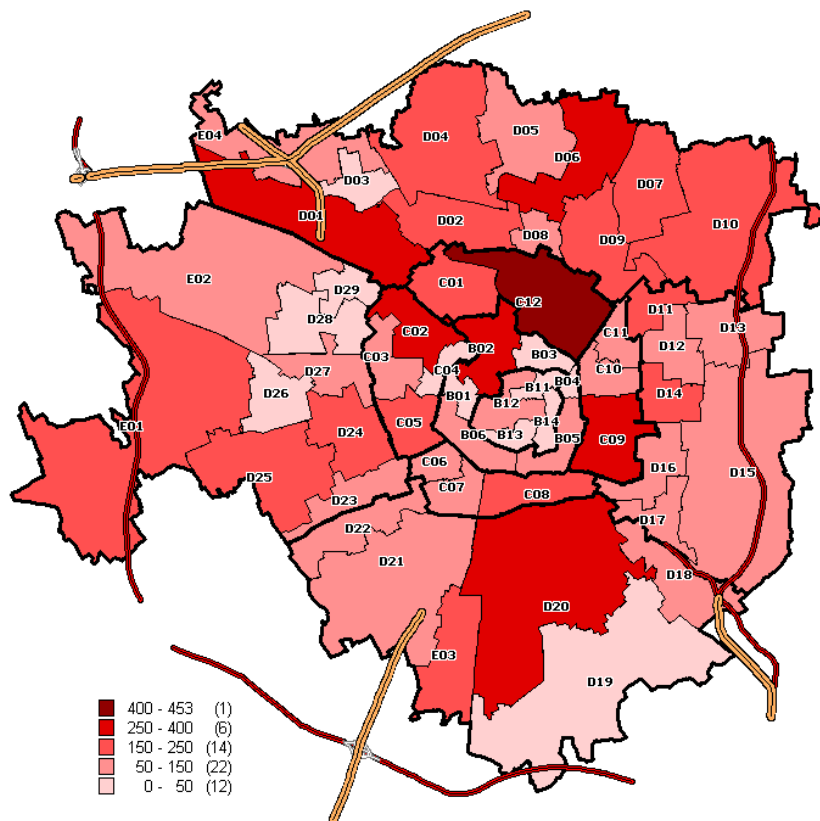


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013

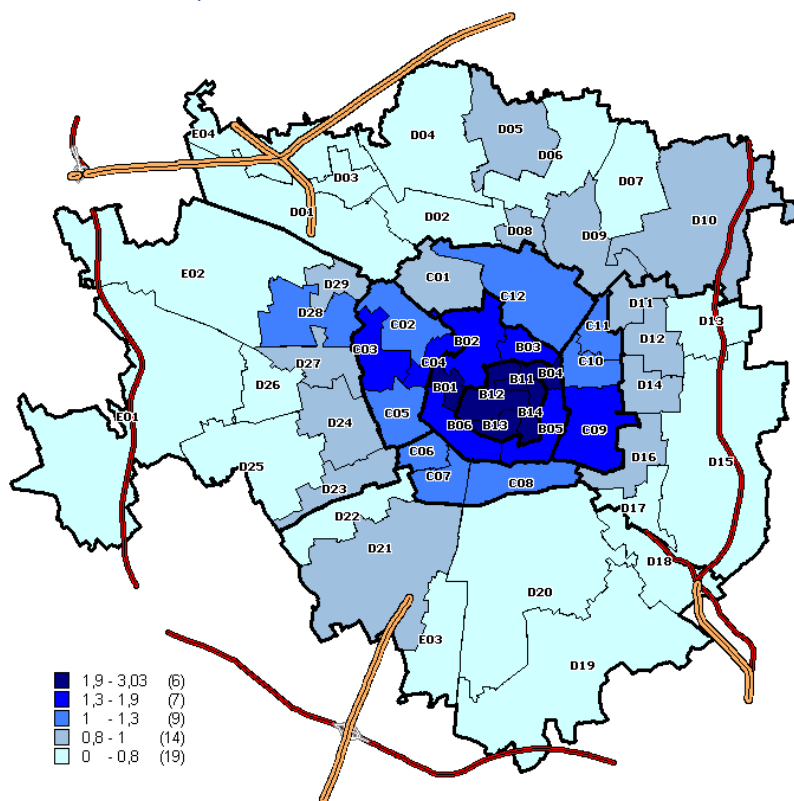
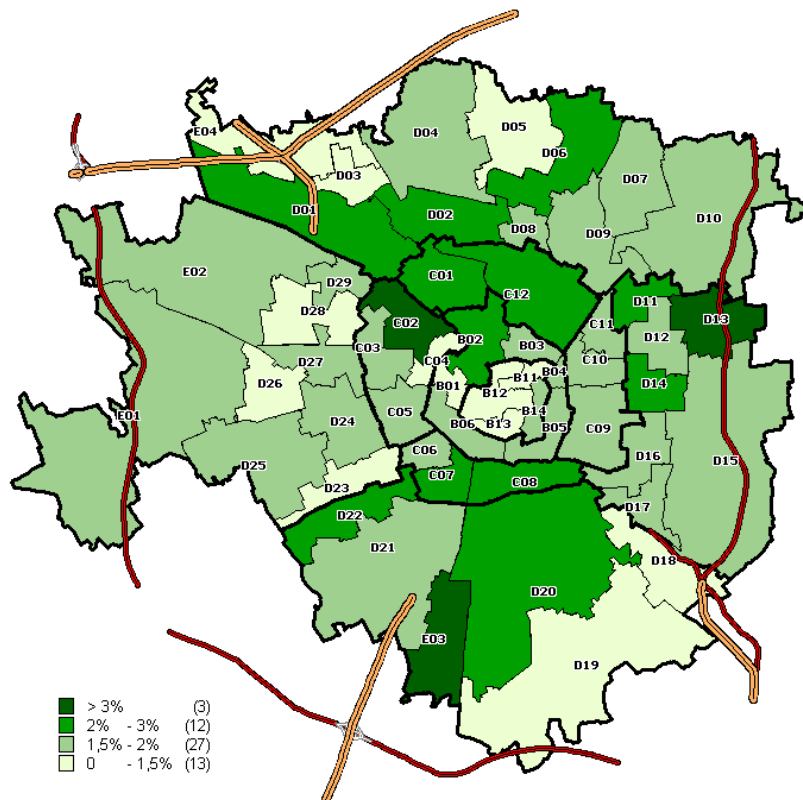


Figura 17: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013



Nelle tabelle che seguono (Tabella 22) si riportano nel dettaglio delle zone OMI, per tutte le macroaree urbane di Milano, i dati del NTN, dell'IMI, delle quotazioni e delle relative variazioni di confronto.

Nei grafici a barre riportati da Figura 18 a Figura 27 si mette a confronto, per ciascuna macroarea, la distribuzione delle compravendite con quella dello stock residenziale, in relazione al taglio dimensionale delle abitazioni.

Risulta evidente, in quasi tutte le macroaree, una maggioranza di compravendite di abitazioni di taglio piccolo, a fronte di una generale prevalenza di stock esistente di abitazioni medie e grandi nella fascia centrale e piccole e medie nelle restanti fasce. In particolare, nel Centro, a fronte di uno stock di abitazioni pressoché egualmente distribuito nelle classi monocali, piccole, medie e grandi, il maggior numero di transazioni normalizzate ha avuto per oggetto abitazioni monocali (33,1%); diversamente, nella macroarea Centro Storico, stock e numero di transazioni convergono nella classe dimensionale "grande". Analizzando la fascia periferica, si può notare la scarsa presenza di unità immobiliari "grandi" e la proporzionale esiguità di transazioni effettuate per tale classe dimensionale.



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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B01	Cadorna, Monti, Boccaccio	24	-30,0%	0,32%	1,17%	5.139	-0,5%	1,92
B02	Castello, Melzi D`Eri, Sarpi	266	37,1%	3,57%	2,67%	4.342	0,0%	1,62
B03	Turati, Moscova, Repubblica	46	75,6%	0,61%	1,84%	4.633	-0,7%	1,73
B04	Venezia, Majno, Monforte	12	-45,5%	0,16%	1,58%	5.983	-0,6%	2,23
B05	Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana	85	39,2%	1,13%	1,51%	4.425	-0,6%	1,65
B06	Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta	117	15,0%	1,57%	1,82%	3.800	-0,2%	1,42
Centro		550	25,2%	7,37%	2,00%	4.339	-0,3%	1,62

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro

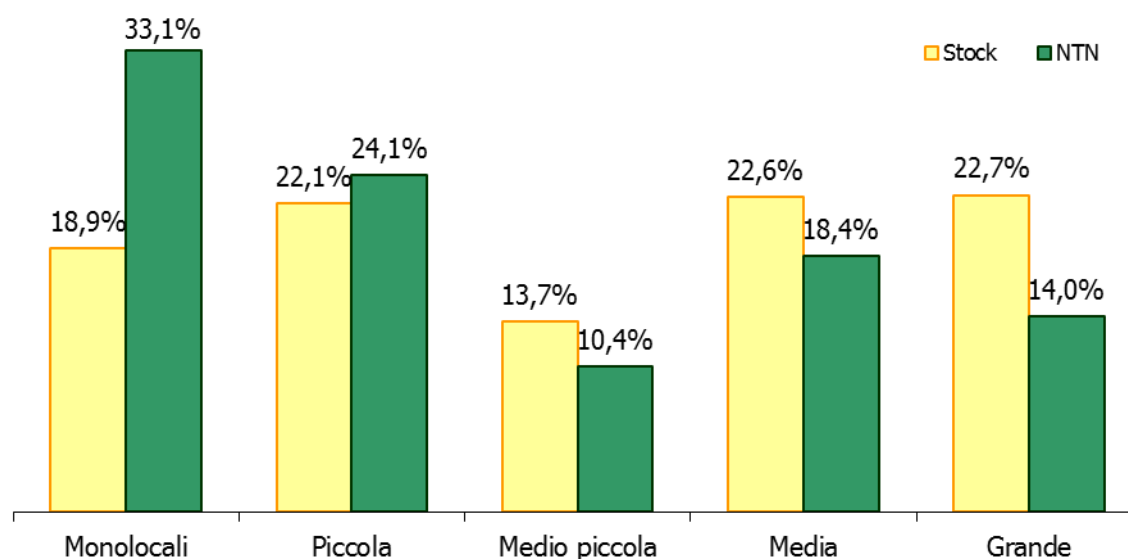


Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B11	A1 Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila	10	-21,0%	0,14%	1,08%	8.108	-1,4%	3,02
B12	A2 Brera, Duomo, Cordusio, Torino	56	33,6%	0,75%	1,37%	6.475	-0,3%	2,42
B13	A3 Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia	39	-17,4%	0,52%	1,48%	5.167	0,8%	1,93
B14	A4 Diaz, Fontana, Europa	20	72,0%	0,27%	1,68%	5.608	0,6%	2,09
Centro Storico		126	10,1%	1,68%	1,42%	6.141	0,0%	2,29

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico

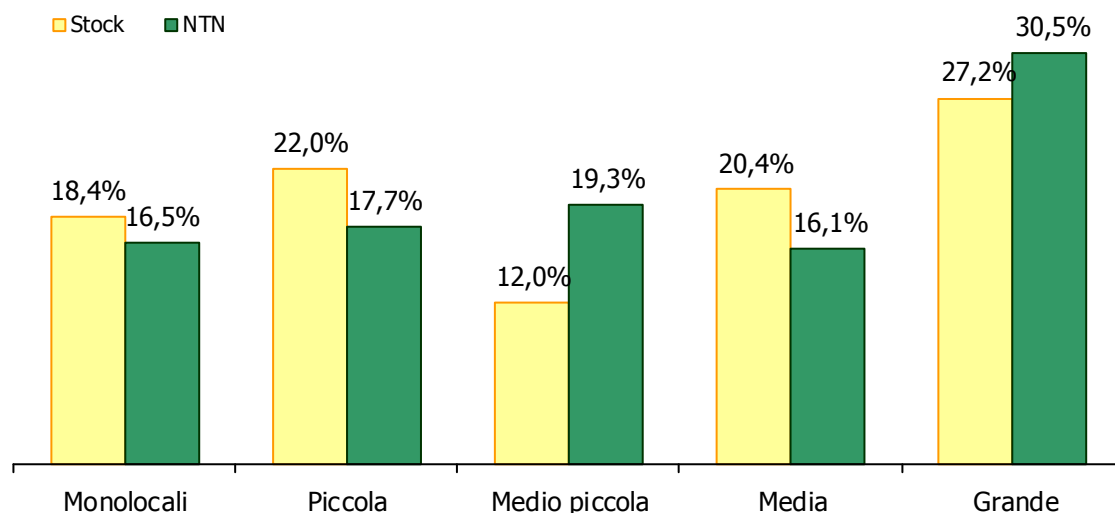


Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C09	Libia, ,XXII Marzo, Indipendenza	300	10,7%	4,02%	1,70%	3.650	-0,5%	1,36
C10	Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	101	-26,8%	1,36%	1,69%	3.317	-1,0%	1,24
C11	Abruzzi, Eustachi, Plinio	145	30,1%	1,94%	1,90%	2.967	-2,2%	1,11
Semicentro Est		546	4,9%	7,31%	1,74%	3.421	-0,9%	1,28

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est

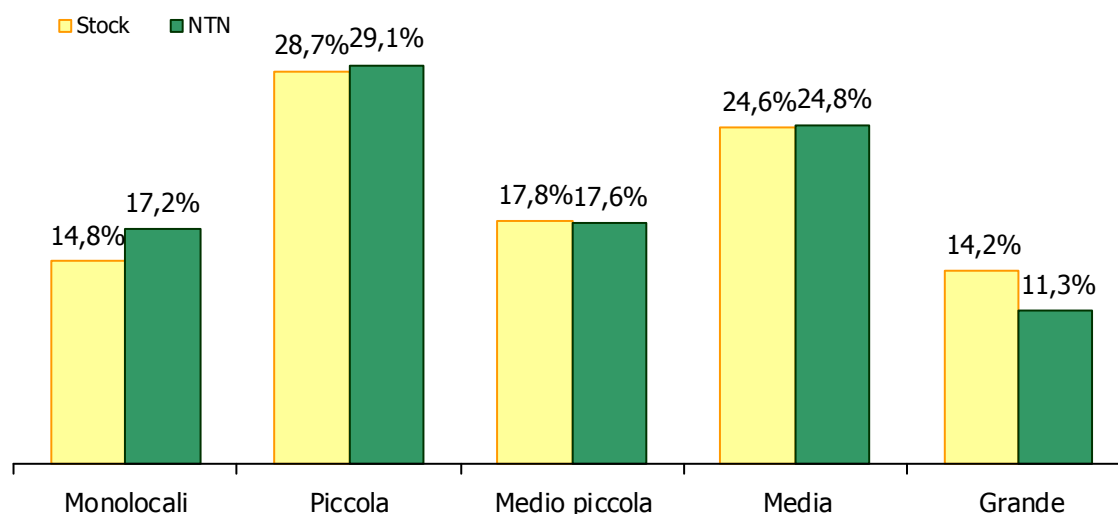


Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C01	Cenisio, Procaccini, Firenze	207	-0,8%	2,77%	2,56%	2.350	-1,4%	0,88
C12	Stazione Centrale, Gioia, Zara	452	7,0%	6,06%	2,14%	3.386	-1,1%	1,26
Semicentro Nord		659	4,4%	8,83%	2,25%	3.112	-1,2%	1,16

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord

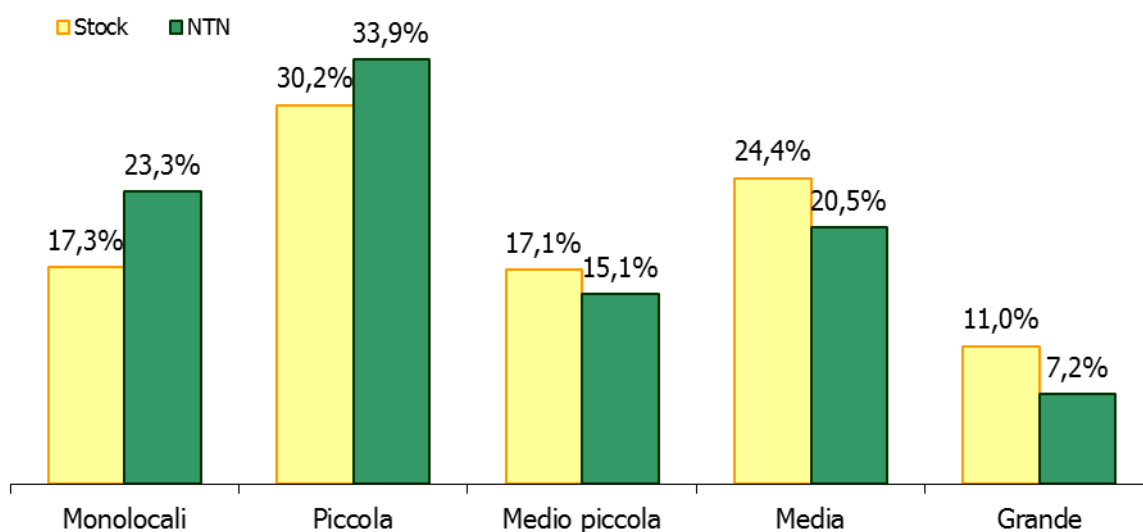


Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C02	Fiera, Giulio Cesare, Sempione	270	147,5%	3,61%	3,43%	3.425	-1,7%	1,28
C03	Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	116	10,1%	1,56%	1,71%	3.578	0,0%	1,33
C04	Pagano, Monti, Wagner	30	-2,4%	0,41%	1,44%	4.256	-0,5%	1,59
C05	Piemonte, Washigton, Cimarosa	197	15,4%	2,64%	1,95%	3.367	0,3%	1,26
Semicentro Ovest		614	47,3%	8,22%	2,20%	3.522	-0,4%	1,31



Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest

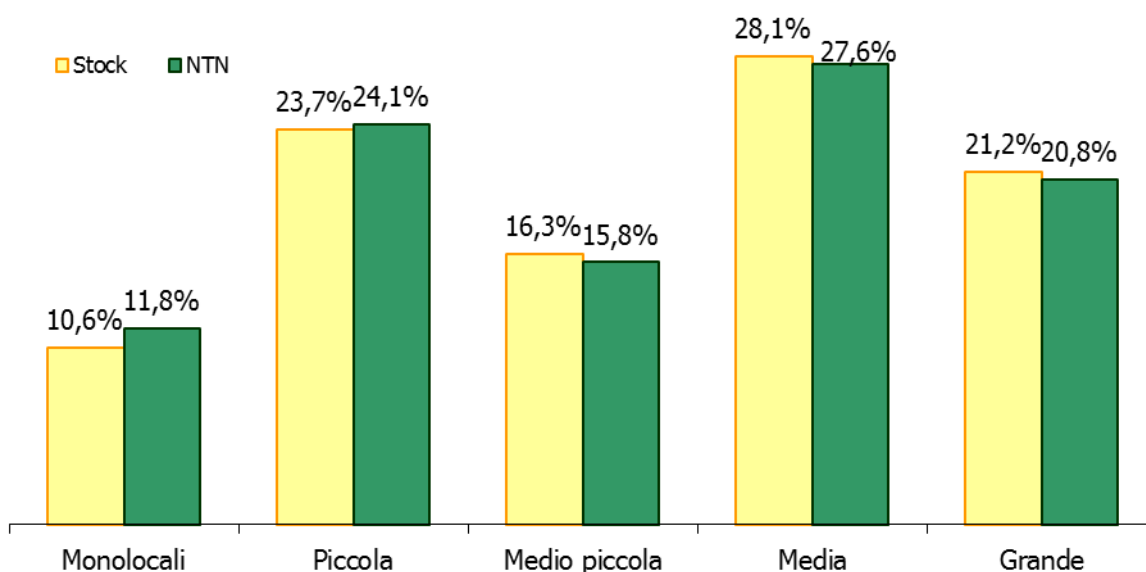


Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C06	Solari, Napoli, Savona	66	22,6%	0,89%	1,93%	3.025	1,3%	1,13
C07	Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	117	-8,6%	1,57%	2,41%	2.992	0,0%	1,12
C08	Tabacchi, Sarfatti, Crema	221	-15,1%	2,96%	2,14%	2.742	-2,4%	1,02
Semicentro Sud		405	-8,6%	5,42%	2,17%	2.860	-1,0%	1,07

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud

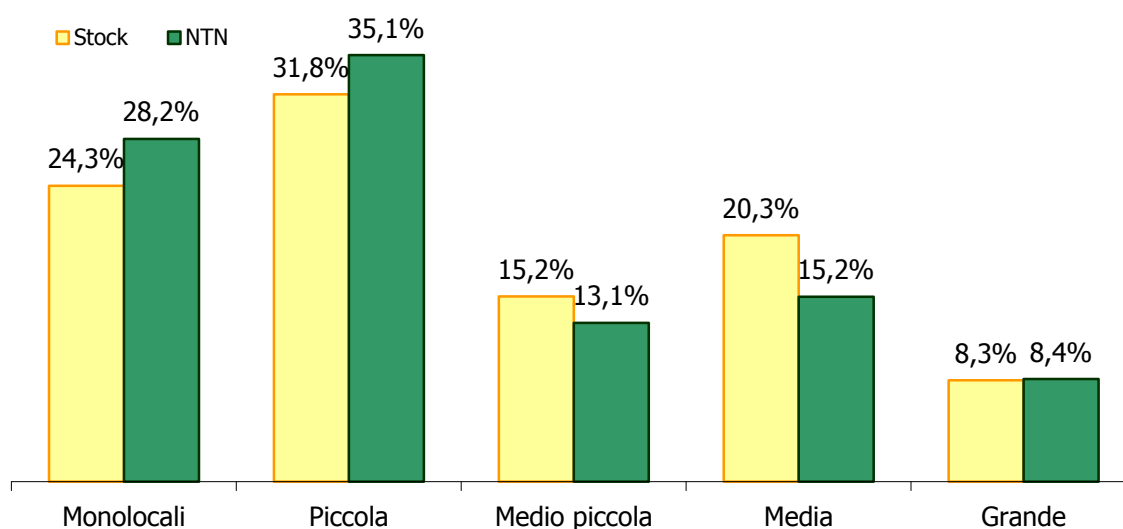


Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D11	Aspromonte, Porpora, Teodosio	165	-3,3%	2,21%	2,05%	2.300	0,0%	0,86
D12	Leonardo Da Vinci, Gorini	101	8,4%	1,36%	1,82%	2.613	-0,3%	0,97
D13	Lambrate, Rubattino, Folli	84	46,1%	1,12%	3,77%	2.017	-2,2%	0,75
D14	Argonne, Viale Corsica	185	10,6%	2,48%	2,06%	2.461	-0,6%	0,92
D15	Forlanini, Mecenate, Rogoredo	135	-17,4%	1,81%	1,51%	2.061	-0,7%	0,77
D16	Ortomercato, Molise, Piranesi	78	50,1%	1,05%	1,69%	2.338	-1,4%	0,87
D17	Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	70	-8,4%	0,93%	1,84%	2.021	-1,6%	0,75
Periferia Est		817	4,8%	10,95%	1,93%	2.288	-0,7%	0,85

Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est

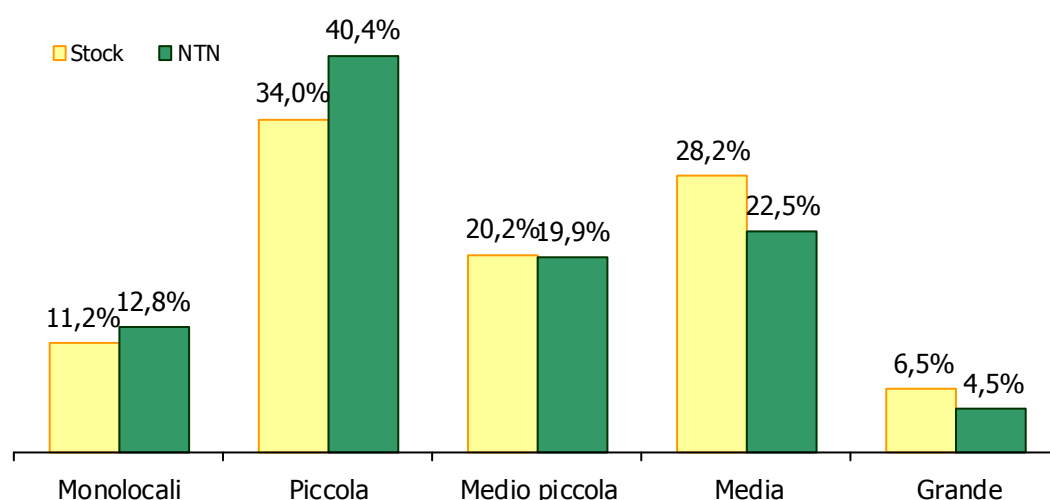


Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D01	Musocco, Varesina, Certosa	267	56,5%	3,57%	2,17%	1.958	0,6%	0,73
D02	Bovisa, Bausan, Imbonati	182	3,4%	2,43%	2,07%	1.954	0,0%	0,73
D03	Largo Boccioni, Aldini, Lopez	34	-30,7%	0,45%	1,13%	1.763	-0,7%	0,66
D04	Bovisasca, Affori, P. Rossi	207	5,7%	2,77%	1,59%	2.072	0,0%	0,77
D05	Niguarda, Ornato	69	42,5%	0,92%	1,47%	2.150	-0,6%	0,80
D06	Fulvio Testi, Bicocca, Ca` Granda	293	-5,0%	3,93%	2,56%	2.100	-1,0%	0,78
D07	Monza, Precotto, Gorla	191	11,3%	2,56%	1,93%	1.979	0,0%	0,74
D08	Zara, Istria, Murat	64	21,1%	0,86%	1,55%	2.158	-0,4%	0,81
D09	Loreto, Turro, Padova	246	8,2%	3,30%	2,00%	2.238	-0,7%	0,83
D10	P.Lambro, Feltre, Udine	244	-5,1%	3,27%	1,64%	2.206	-0,3%	0,82
E04	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	57	75,6%	0,76%	0,85%	1.680	0,0%	0,63
Periferia Nord		1.854	9,7%	24,84%	1,82%	2.062	-0,2%	0,77



Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord

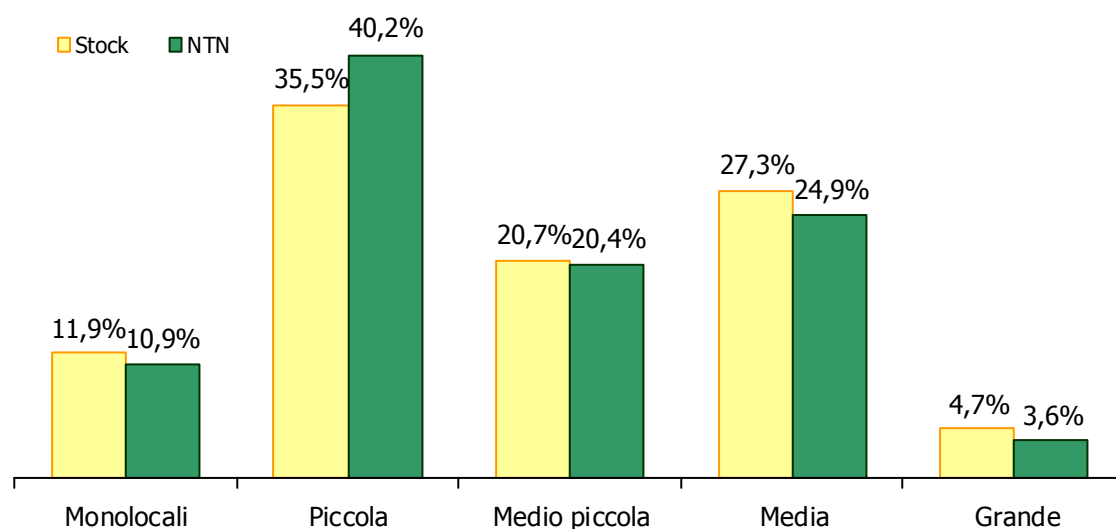


Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D23	Giambellino, Tirana, Frattini	104	-13,3%	1,40%	1,29%	2.221	-0,9%	0,83
D24	Siena, Tripoli, Brasilia	222	19,0%	2,98%	1,78%	2.483	-1,0%	0,93
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	195	66,5%	2,61%	1,81%	2.108	-0,4%	0,79
D26	Novara, San Carlo, Amati	38	10,0%	0,51%	1,38%	1.938	-0,2%	0,72
D27	Segesta, Capecelatro, Aretusa	114	1,3%	1,53%	1,60%	2.267	0,4%	0,85
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	38	33,4%	0,51%	1,37%	2.969	-0,5%	1,11
D29	Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno	10	-40,2%	0,14%	1,75%	2.319	-0,2%	0,87
E01	Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	166	33,3%	2,23%	1,52%	1.925	-0,6%	0,72
E02	Gallaratese, Lampugnano, Figino	125	-20,5%	1,67%	1,65%	1.963	-1,1%	0,73
Periferia Ovest		1.013	12,7%	13,57%	1,60%	2.199	-0,6%	0,82



Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest

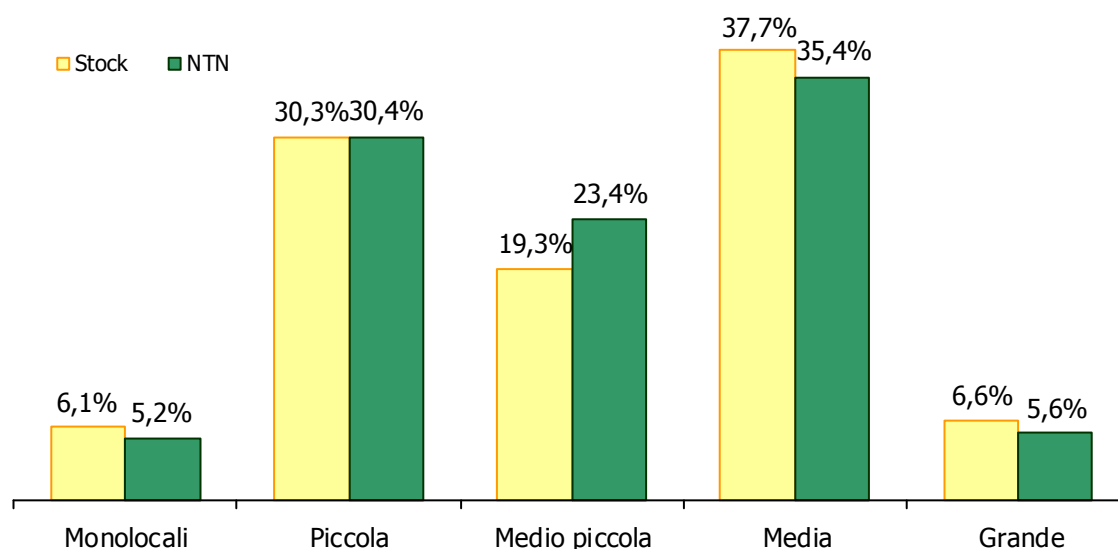
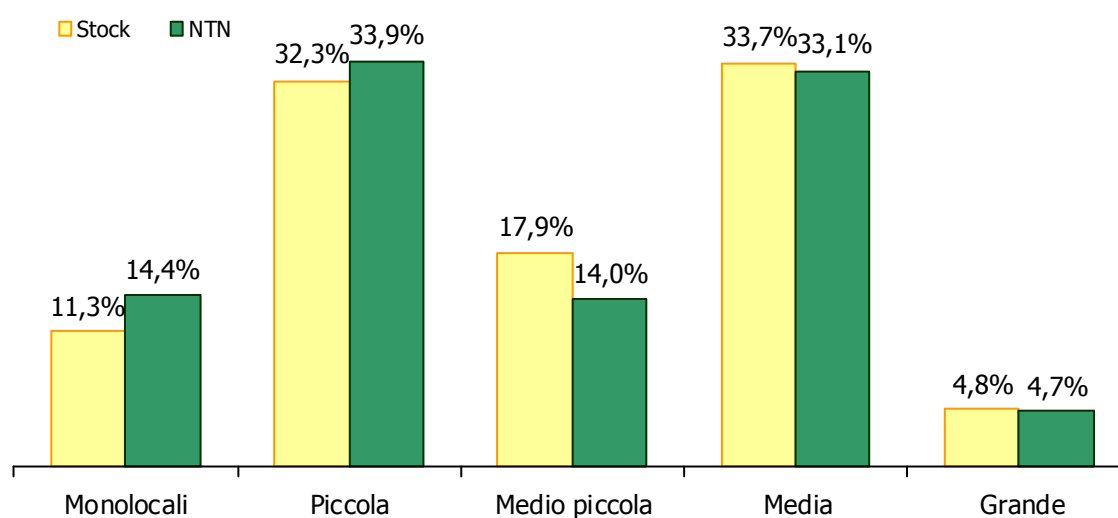


Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D18	Omero, Gabriele Rosa, Brenta	70	114,4%	0,93%	1,47%	2.108	-1,0%	0,79
D19	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	11	-4,5%	0,14%	1,24%	1.861	-0,9%	0,69
D20	Montegani, Cermentate, Vigentino	399	-19,2%	5,35%	2,38%	2.096	-1,6%	0,78
D21	Barona, Famagosta, Faenza	144	3,6%	1,93%	1,60%	2.175	-0,6%	0,81
D22	San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico Il Moro	87	50,1%	1,17%	2,73%	2.096	-0,6%	0,78
E03	Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	170	355,0%	2,27%	3,07%	1.692	-1,5%	0,63
Periferia Sud		880	14,0%	11,80%	2,23%	2.067	-1,2%	0,77

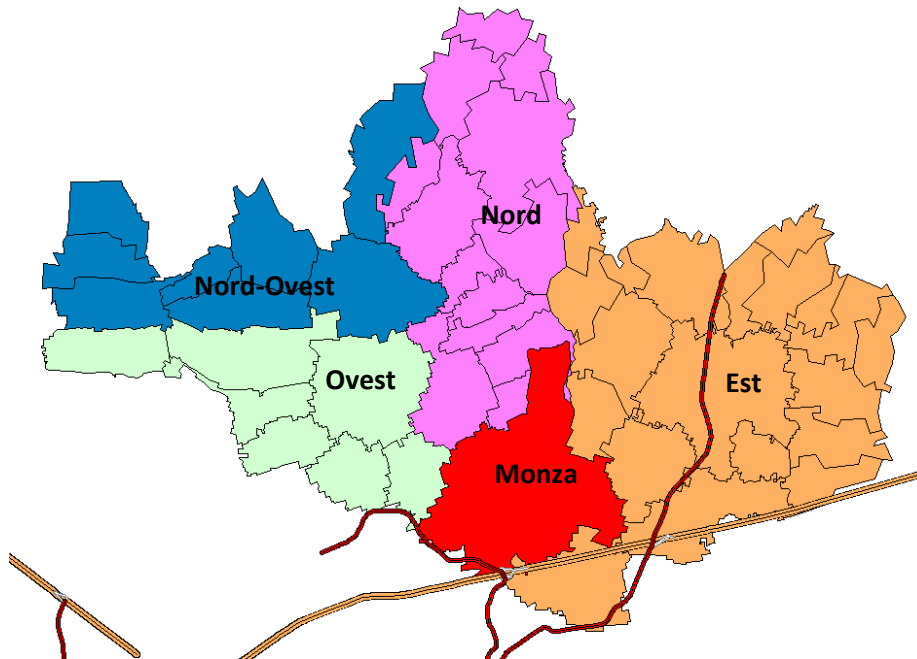
Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud



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 quattro macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Monza (Figura 28).

Figura 28: Macroaree provinciali Monza e Brianza



Nella provincia di Monza e Brianza, nel II semestre 2013, si registrano 3.203 NTN, un calo, rispetto all'omologo semestre del 2012, del 13,3% (Tabella 23). Continua pertanto la contrazione delle transazioni della provincia Brianzola, che sembra non aver percepito alcun beneficio dal segnale positivo registrato nella provincia di Milano (+5,4%). Tutte le macroaree provinciali mostrano segni negativi, in linea con la media provinciale (-13,3%) le macroaree Est (-14,9%) e Nord Ovest (-10,2%), al disotto del dato provinciale le macroaree Nord (-8,2%) e Monza città (-5,7%). Il dato peggiore si registra nella macroarea Ovest (-22,0%).

La quotazione media provinciale nel II semestre 2013 è pari a 1.540 €/m², -0,4% rispetto al I semestre 2013. In tutte le macroaree le quotazioni hanno subito solo lievi decrementi, il calo maggiore si è registrato a Monza (-1,1%). La quotazione massima si riscontra a Monza città (2.161 €/m²), mentre la minima si registra nella macroarea Est Monza (1.406 €/m²).

Nel grafico di (Figura 29) 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 inoltre possibile notare come, a partire dal secondo semestre 2011, l'andamento delle quotazioni del capoluogo abbia subito dei cali più accentuati rispetto alla più lieve flessione registrata in provincia. Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN si rileva nuovamente un calo rispetto all'omologo semestre del 2012. Dal 2004 il numero di transazioni normalizzato si è più che dimezzato, sia per quanto riguarda il capoluogo sia per quanto riguarda la provincia. Il grafico di (Figura 30) evidenzia come il maggior numero delle transazioni, per il semestre in esame, sia avvenuto nelle macroaree Est ed Ovest. Solo il 15% delle transazioni avvenute nel semestre hanno riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo.

Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Est Monza	844	-14,9%	26,36%	1.406	-0,3%	108,6
Monza	482	-5,7%	15,04%	2.161	-1,1%	114,8
Nord Monza	623	-8,2%	19,45%	1.431	-0,8%	115,5
Nord-Ovest Monza	554	-10,2%	17,31%	1.445	0,2%	113,0
Ovest Monza	699	-22,0%	21,84%	1.440	0,0%	111,8
Monza e Brianza	3.203	-13,3%	100,00%	1.540	-0,4%	112,5

Figura 29: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

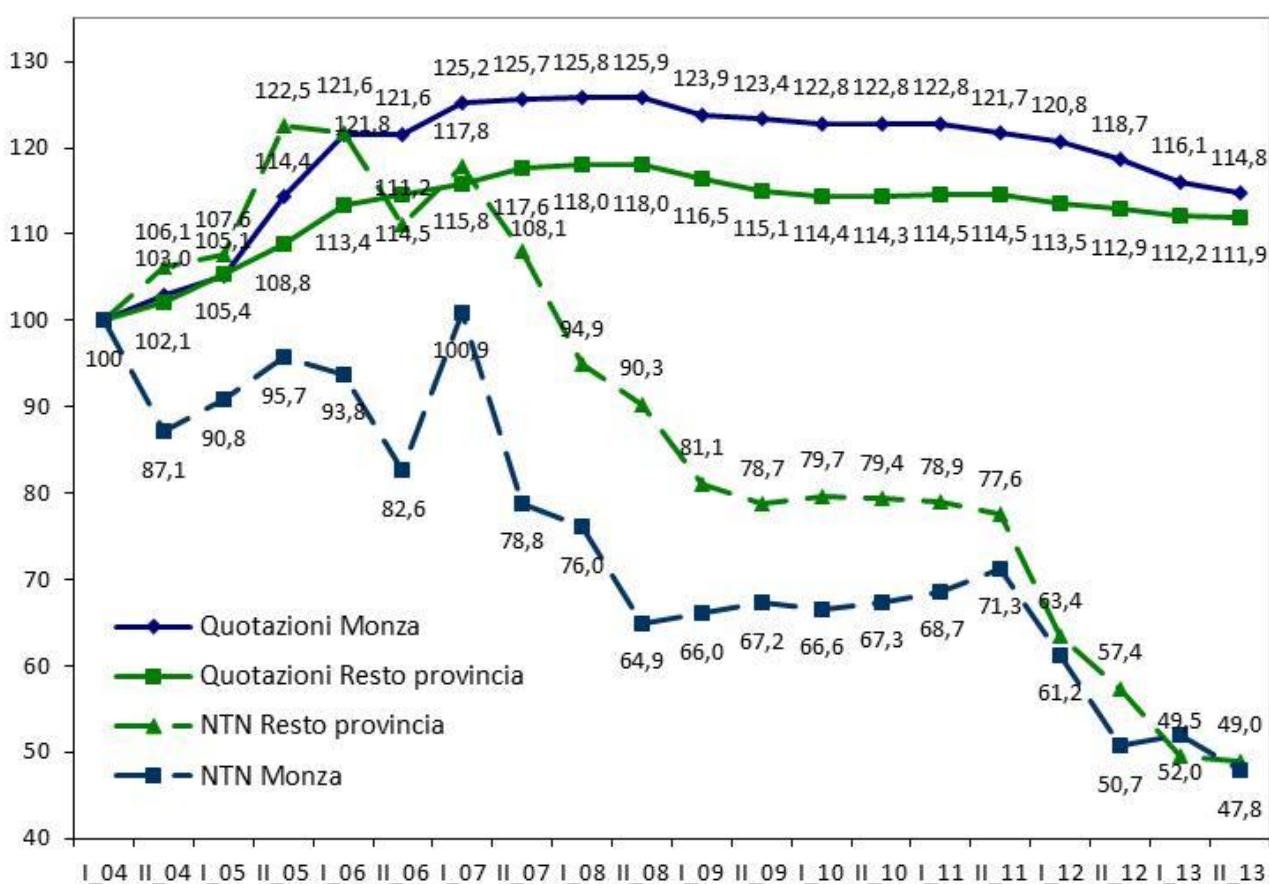
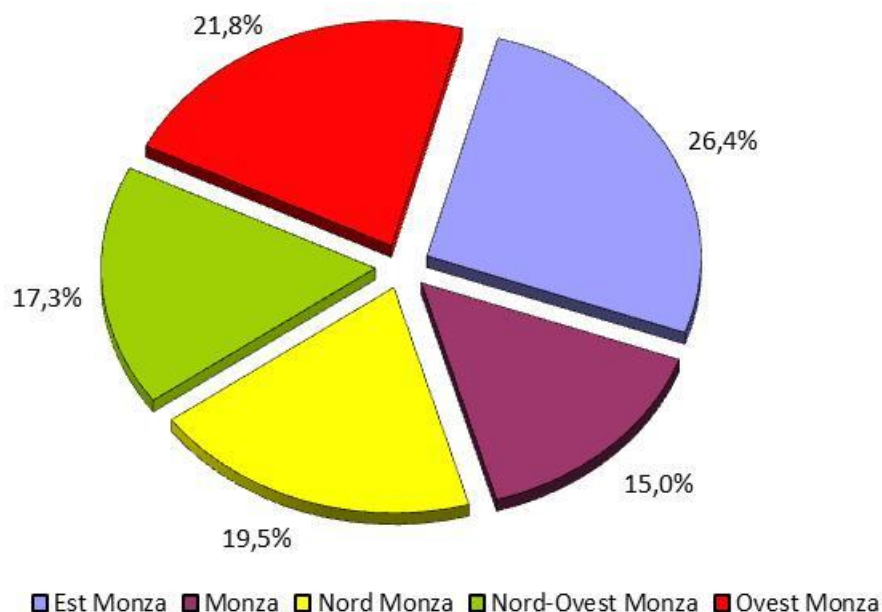




Figura 30: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali



L'andamento dell'IMI dal 2004 per Monza città e per il resto dei comuni della provincia riportato in (Tabella 24) evidenzia una progressiva flessione dell'intensità del mercato dal 2006 per i comuni minori e dal 2007 per il capoluogo. Complessivamente dal 2004 l'IMI è sceso quasi di 2,5 punti percentuali in provincia e di 1,5 punti percentuali nella città di Monza.

Nel dettaglio, come evidenziato nel grafico a barre di (Figura 32), nel 2013 la dinamicità del mercato immobiliare residenziale della provincia di Monza e Brianza, misurata con l'IMI, si colloca su un valore medio di 1,60% (era 1,94% nel 2012) quindi in calo 0,34 p.p. . L'IMI individua nelle macroaree Est e Monza città il suo dato migliore, 1,64% (era, rispettivamente 2,08% e 1,85% nel 2012) in calo, rispetto al precedente anno. Sostanzialmente i dati delle singole macroaree sono tutti in linea con la media provinciale.

Tabella 24: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Est Monza	1.640	-21,0%	1,64%
Monza	1.006	-10,8%	1,64%
Nord Monza	1.199	-17,2%	1,57%
Nord-Ovest Monza	1.137	-16,6%	1,56%
Ovest Monza	1.495	-17,9%	1,58%
Monza e Brianza	6.476	-17,3%	1,60%

Figura 31: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

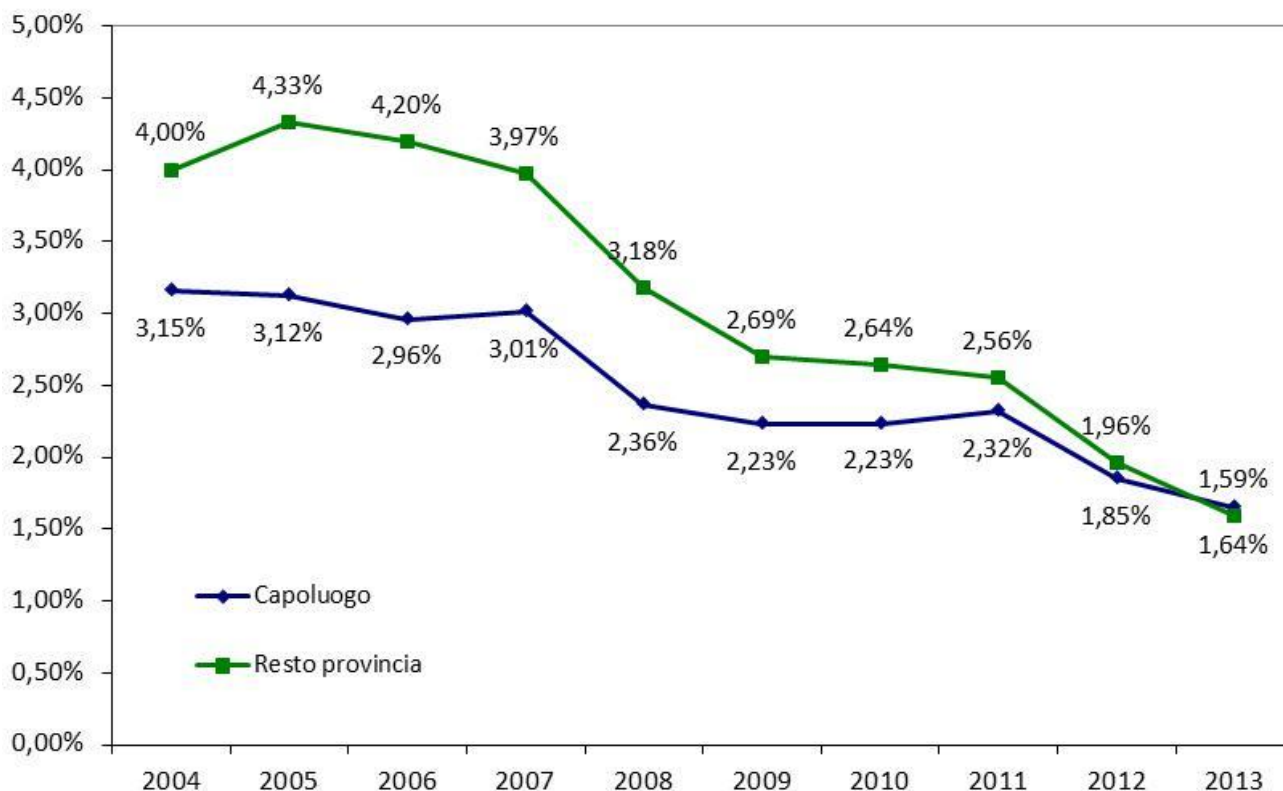
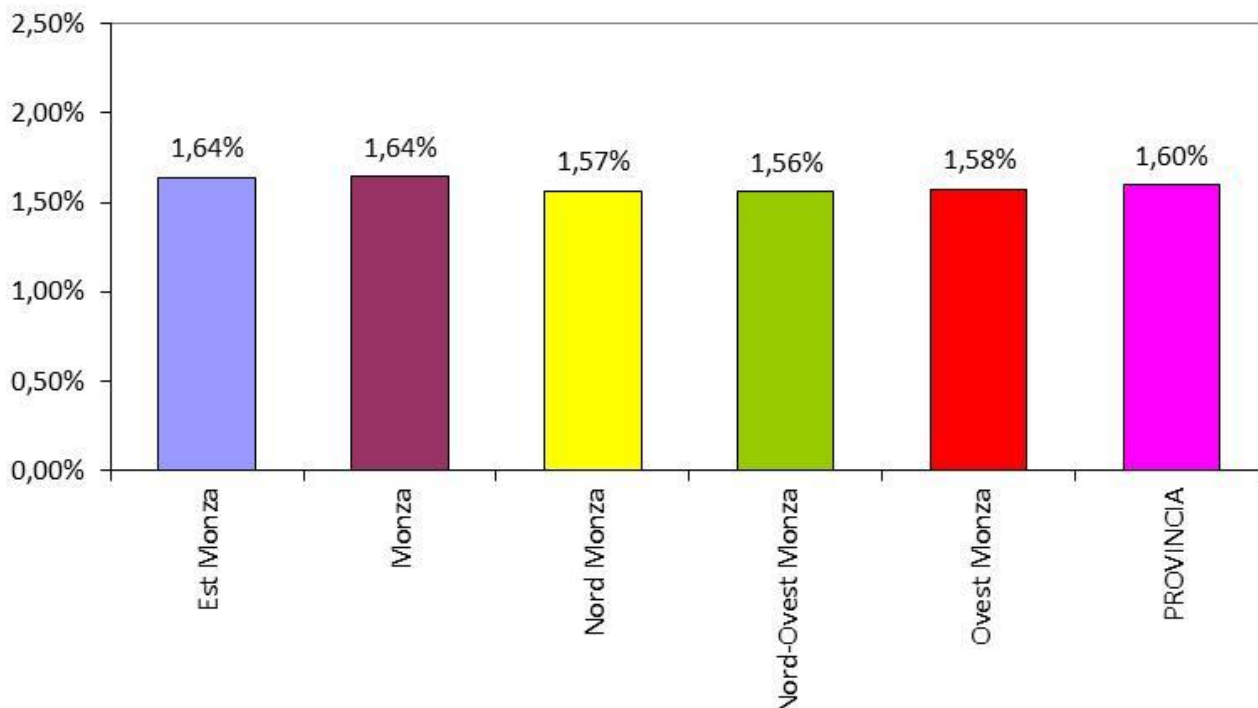


Figura 32: IMI 2013 per macroaree provinciali



Nella (Figura 33) è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN comunale relativo al II semestre 2013 della provincia di Monza e Brianza e sono quindi evidenziati in rosso scuro i comuni che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni; oltre Monza città, risaltano anche i comuni di maggiore dimensione, distribuiti prevalentemente nelle macroaree Ovest e Nord-Ovest a cui si aggiungono i Comuni di Lissone (Macroarea Nord) e Brugherio (macroarea Est).

Nella (Figura 34) si evidenzia come i differenziali delle quotazioni raggiungano il livello più alto nei comuni di Monza, Vedano al Lambro, Vimercate, Seregno, Nova Milanese e Brugherio. Inoltre è possibile notare

come in quasi tutti i comuni posti a Nord Ovest del capoluogo sia possibile riscontrare differenziali delle quotazioni più elevati. Il grado di dinamicità dei comuni della provincia di Monza e Brianza è rilevato nella mappa di (Figura 35) che evidenzia la distribuzione dell'IMI comunale.

Figura 33: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

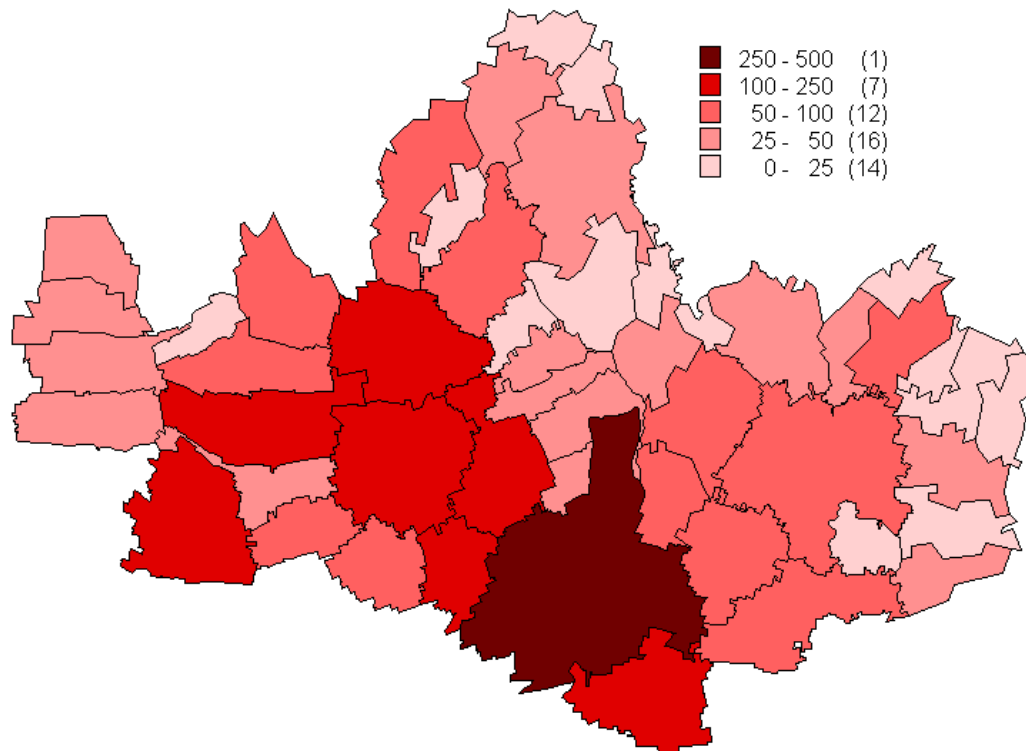


Figura 34: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

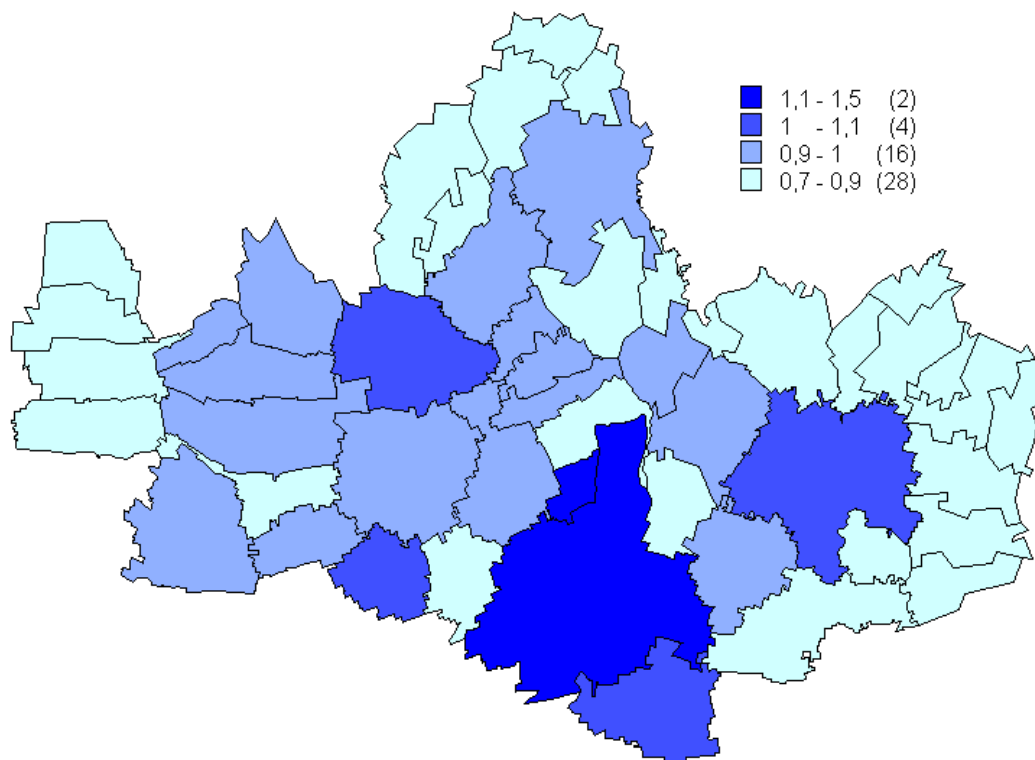
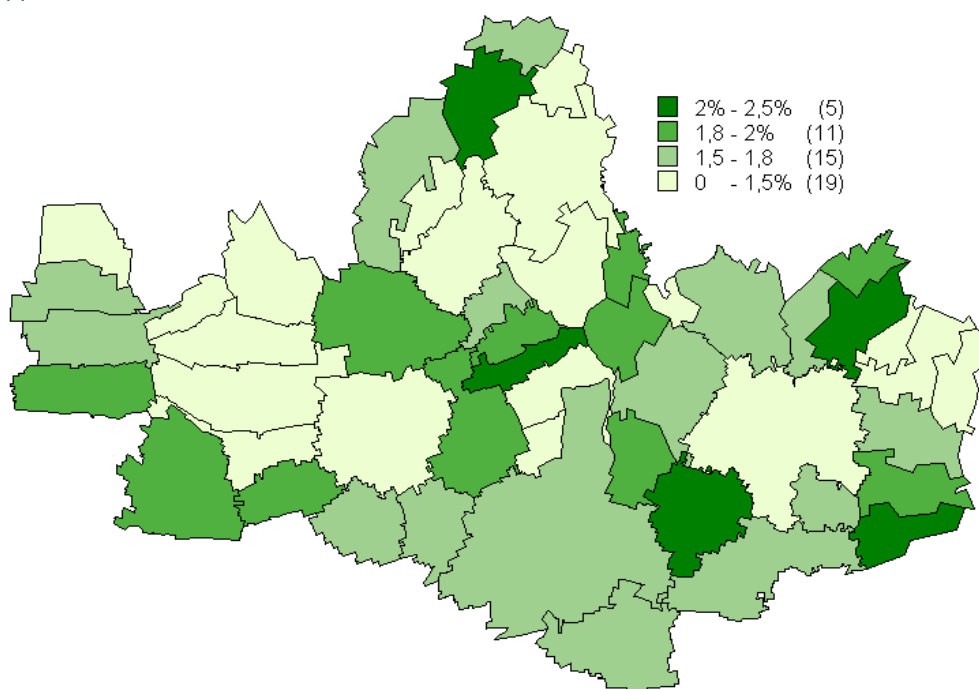




Figura 35: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



Nelle tabelle che seguono (Tabella 25 – Tabella 28)), per ogni macroarea della provincia di Monza e Brianza, si riportano i dati comunali di NTN, quotazioni medie e IMI con le relative variazioni percentuali.

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Agrate Brianza	84	-13,7%	2,61%	1,63%	1.299	-2,2%	0,84
Aicurzio	2	-20,0%	0,06%	1,09%	1.245	0,0%	0,81
Arcore	59	-21,2%	1,83%	1,58%	1.435	0,0%	0,93
Bellusco	36	60,5%	1,12%	1,58%	1.381	-1,2%	0,90
Bernareggio	62	9,8%	1,95%	2,23%	1.289	0,0%	0,84
Brugherio	143	-2,8%	4,46%	1,75%	1.544	0,0%	1,00
Burago Di Molgora	9	-37,5%	0,27%	1,67%	1.289	0,0%	0,84
Camparada	7	-18,8%	0,20%	0,97%	1.281	0,0%	0,83
Carnate	34	-3,2%	1,06%	1,56%	1.331	0,0%	0,86
Cavenago Di Brianza	46	12,2%	1,44%	2,27%	1.272	0,0%	0,83
Concorezzo	98	-13,8%	3,06%	2,01%	1.409	0,0%	0,92
Correzzana	15	-27,9%	0,47%	1,94%	1.200	0,0%	0,78
Lesmo	34	-37,5%	1,05%	1,81%	1.387	0,0%	0,90
Mezzago	12	-14,3%	0,38%	1,08%	1.261	0,0%	0,82
Ornago	21	-32,9%	0,67%	1,81%	1.206	0,0%	0,78
Ronco Briantino	12	10,8%	0,37%	1,98%	1.264	0,0%	0,82
Sulbiate	13	-51,9%	0,41%	1,26%	1.222	-2,2%	0,79
Usmate Velate	41	-16,7%	1,29%	1,53%	1.169	0,0%	0,76
Villasanta	63	-11,4%	1,97%	1,94%	1.385	0,0%	0,90
Vimercate	54	-46,4%	1,69%	0,94%	1.679	-0,5%	1,09
Est Monza	844	-14,9%	26,36%	1,64%	1.406	-0,3%	0,91

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Albate	21	28,5%	0,66%	1,51%	1.396	0,0%	0,91
Besana In Brianza	50	3,7%	1,55%	1,17%	1.408	0,0%	0,91
Biassono	47	-19,2%	1,48%	1,34%	1.381	0,0%	0,90
Briosco	35	52,8%	1,10%	2,03%	1.363	0,0%	0,88
Carate Brianza	63	15,7%	1,96%	1,34%	1.407	-1,2%	0,91
Lissone	217	9,2%	6,76%	1,92%	1.486	-1,4%	0,97
Macherio	46	19,1%	1,43%	2,10%	1.433	0,0%	0,93
Renate	14	116,3%	0,44%	0,85%	1.329	-1,2%	0,86
Sovico	48	-31,3%	1,50%	1,94%	1.424	-0,3%	0,92
Triuggio	16	-71,9%	0,50%	1,02%	1.279	0,0%	0,83
Vedano Al Lambro	29	-34,4%	0,90%	1,41%	1.850	-1,6%	1,20
Veduggio Con Colzano	15	-30,0%	0,47%	1,63%	1.213	0,0%	0,79
Verano Brianza	23	-47,5%	0,70%	1,22%	1.335	-1,4%	0,87
Nord Monza	623	-8,2%	19,45%	1,57%	1.431	-0,8%	0,93

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Barlassina	22	4,5%	0,69%	1,24%	1.450	0,0%	0,94
Cogliate	28	-13,3%	0,87%	1,53%	1.292	0,0%	0,84
Giussano	83	-45,5%	2,59%	1,61%	1.376	0,0%	0,89
Lazzate	29	-29,7%	0,91%	1,41%	1.229	0,0%	0,80
Meda	98	49,8%	3,04%	1,42%	1.452	0,0%	0,94
Misinto	27	-14,0%	0,84%	1,58%	1.342	0,0%	0,87
Seregno	201	-4,3%	6,28%	1,84%	1.562	0,5%	1,01
Seveso	67	4,1%	2,09%	1,23%	1.424	0,0%	0,92
Nord-Ovest Monza	554	-10,2%	17,31%	1,56%	1.445	0,2%	0,94

Tabella 28: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bovisio Masciago	46	-37,5%	1,45%	1,37%	1.304	0,0%	0,85
Ceriano Laghetto	27	-21,5%	0,84%	1,89%	1.233	0,0%	0,80
Cesano Maderno	107	-43,7%	3,34%	1,33%	1.483	0,0%	0,96
Desio	144	-36,9%	4,51%	1,35%	1.440	0,4%	0,94
Limbate	126	-10,2%	3,94%	1,87%	1.490	0,0%	0,97
Muggiò	100	8,1%	3,12%	1,65%	1.344	0,0%	0,87
Nova Milanese	89	2,0%	2,77%	1,74%	1.572	-1,0%	1,02
Varedo	60	20,4%	1,87%	1,95%	1.417	0,0%	0,92
Ovest Monza	699	-22,0%	21,84%	1,58%	1.440	0,0%	0,94

6 Note metodologiche

6.1 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).

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	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.

6.5 Glossario

NTN	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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..
QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m ² 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).
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	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.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia	4
Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	6
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 6: Macroaree provinciali Milano	8
Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	9
Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	10
Figura 9: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	11
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	13
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	13
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Milano	19
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	21
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	21
Figura 17: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	22
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro	23
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico	24
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est	24
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord	25
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest.....	26
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud	26
Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est	27
Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord.....	28
Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest	29
Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud	29
Figura 28: Macroaree provinciali Monza e Brianza	30
Figura 29: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	31
Figura 30: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	32
Figura 31: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	33
Figura 32: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	33
Figura 33: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013	34
Figura 34: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	34
Figura 35: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	35

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	4
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	9
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	10
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese.....	15
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord	16
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Direttrice Est	17
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano.....	18
Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	19
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano	20
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.....	23
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico	23
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est.....	24
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord	25
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest	25
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud	26
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est	27
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord	27
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest.....	28
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud	29
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	31
Tabella 24: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	32
Tabella 25: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza	35
Tabella 26: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Monza	36
Tabella 27: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Ovest Monza.....	36
Tabella 28: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza.....	36