

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014  
Settore residenziale

## MILANO

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014  
Provincia di **MILANO** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**  
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto: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.....	4
4	Note metodologiche .....	12

### 1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.



## 2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.224	-5,0%	2,05%	565	4,9%	0,80%	3.658	-6,4%	2,71%
Brescia	4.471	3,0%	2,17%	771	6,4%	1,08%	3.700	2,3%	2,74%
Como	2.307	-3,3%	1,11%	331	-6,1%	0,46%	1.976	-2,8%	1,46%
Cremona	1.310	3,5%	0,64%	310	3,0%	0,44%	1.000	3,6%	0,74%
Lecco	1.242	-2,5%	0,60%	186	-10,0%	0,26%	1.057	-1,0%	0,78%
Lodi	842	-0,1%	0,41%	199	16,5%	0,28%	642	-4,3%	0,48%
Mantova	1.168	-4,1%	0,57%	180	-8,9%	0,25%	988	-3,1%	0,73%
<b>Milano</b>	<b>16.201</b>	<b>2,5%</b>	<b>7,86%</b>	<b>8.078</b>	<b>5,2%</b>	<b>11,37%</b>	<b>8.122</b>	<b>-0,1%</b>	<b>6,02%</b>
Monza Brianza	3.362	2,7%	1,63%	517	-1,3%	0,73%	2.844	3,4%	2,11%
Pavia	2.128	1,0%	1,03%	427	2,4%	0,60%	1.701	0,7%	1,26%
Sondrio	655	-3,4%	0,32%	89	0,5%	0,13%	565	-4,0%	0,42%
Varese	3.409	-0,3%	1,66%	332	24,3%	0,47%	3.077	-2,4%	2,28%
<b>Totale Lombardia</b>	<b>41.318</b>	<b>0,6%</b>	<b>19,91%</b>	<b>11.986</b>	<b>4,6%</b>	<b>16,52%</b>	<b>29.331</b>	<b>-0,9%</b>	<b>21,73%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>207.499</b>	<b>1,2%</b>	<b>100%</b>	<b>72.540</b>	<b>4,6%</b>	<b>100%</b>	<b>134.959</b>	<b>-0,5%</b>	<b>100%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

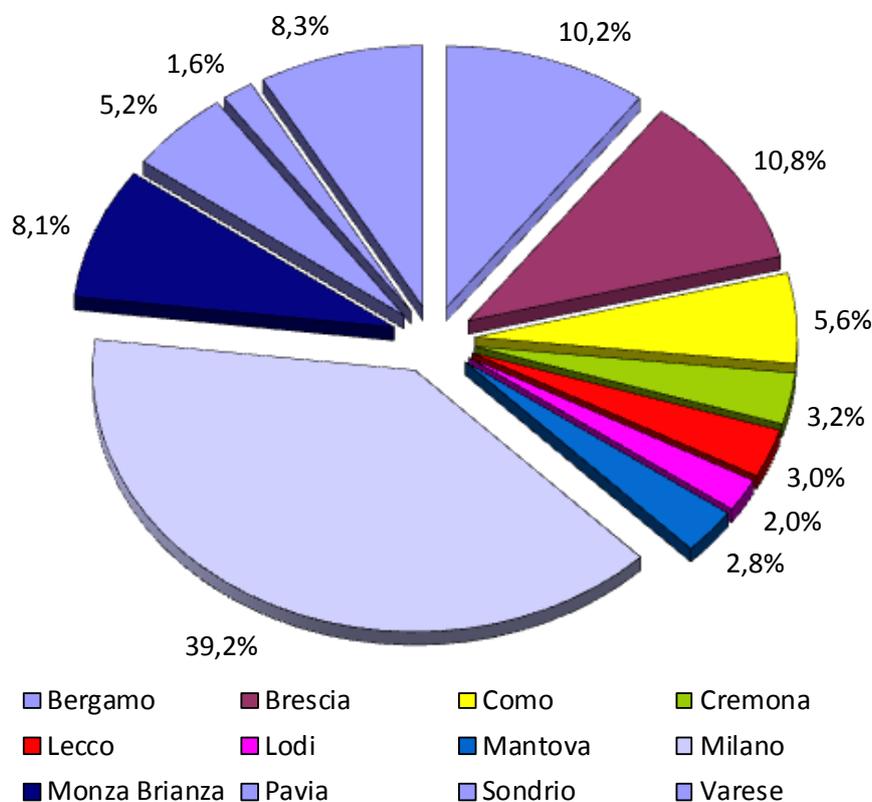
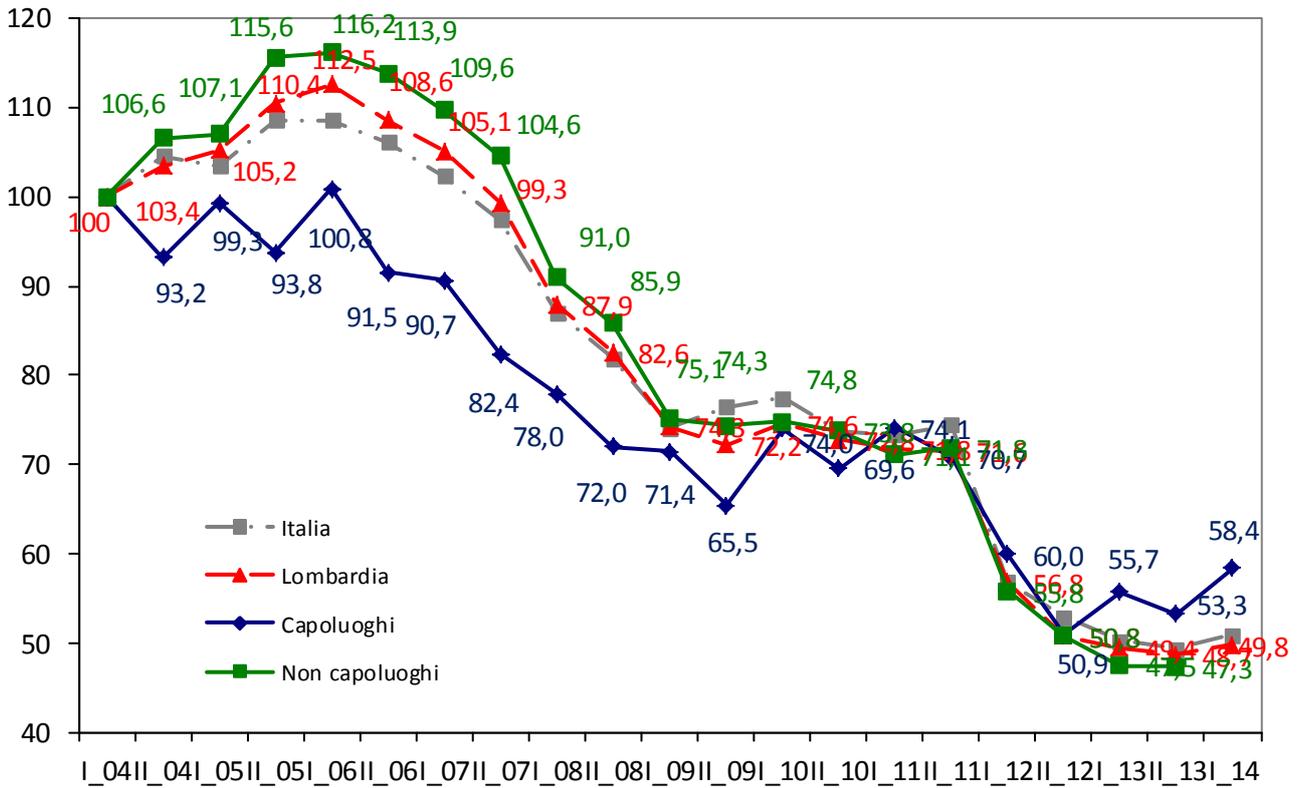


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



### 3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Milano

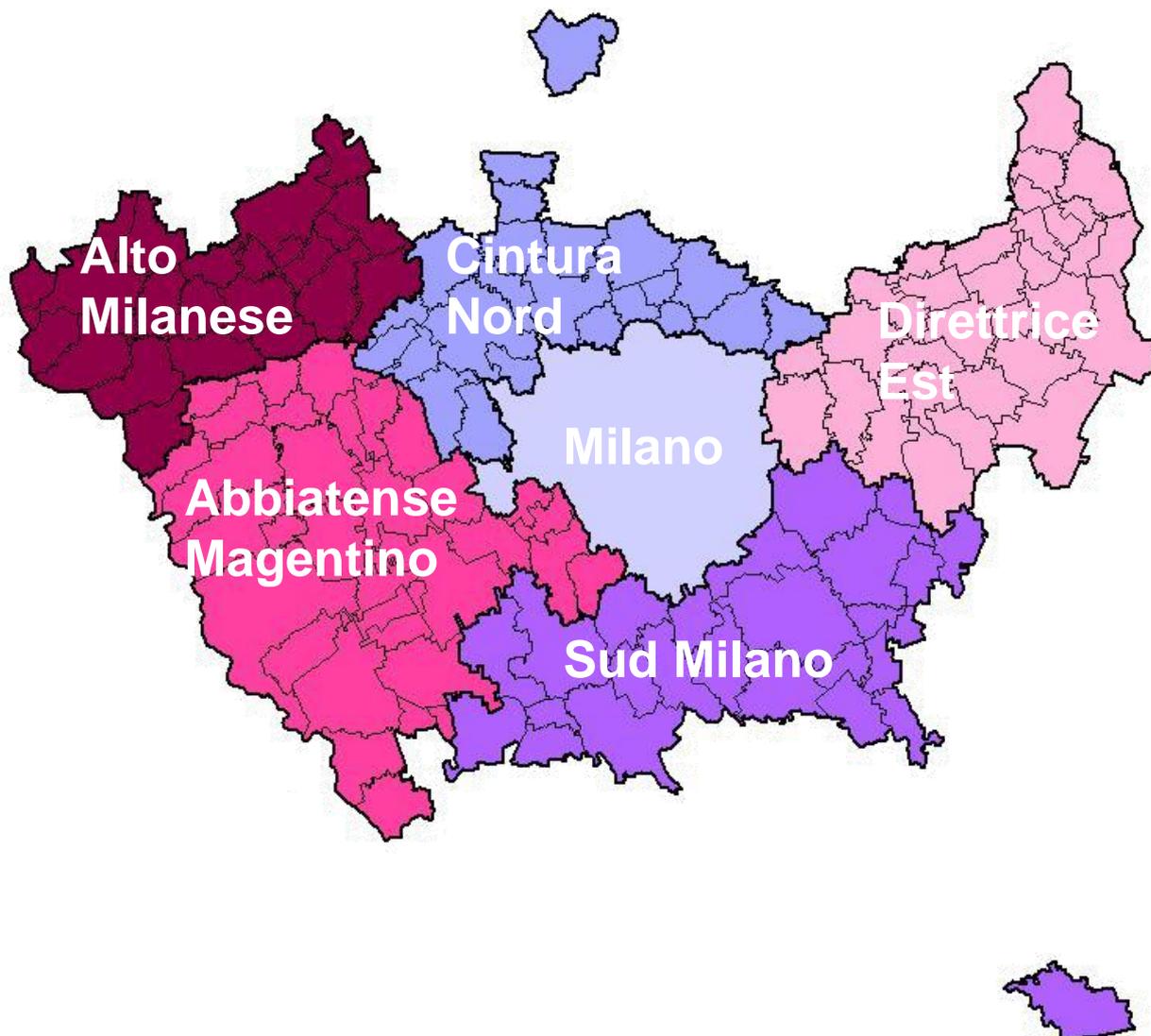


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Abbiatense Magentino	1.393	-1,6%	8,60%
Alto Milanese	995	-2,5%	6,14%
Cintura Nord	2.679	3,5%	16,53%
Diretrice Est	1.728	0,4%	10,67%
Milano Città	8.078	5,2%	49,86%
Sud Milano	1.328	-4,2%	8,19%
<b>MILANO</b>	<b>16.201</b>	<b>2,5%</b>	<b>100,00%</b>

Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

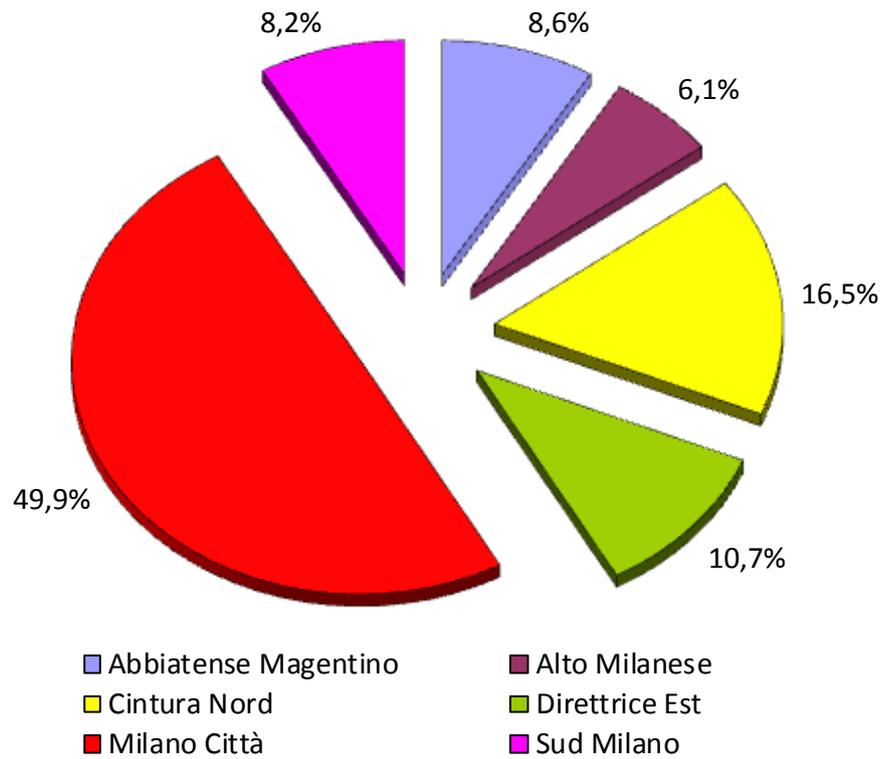


Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

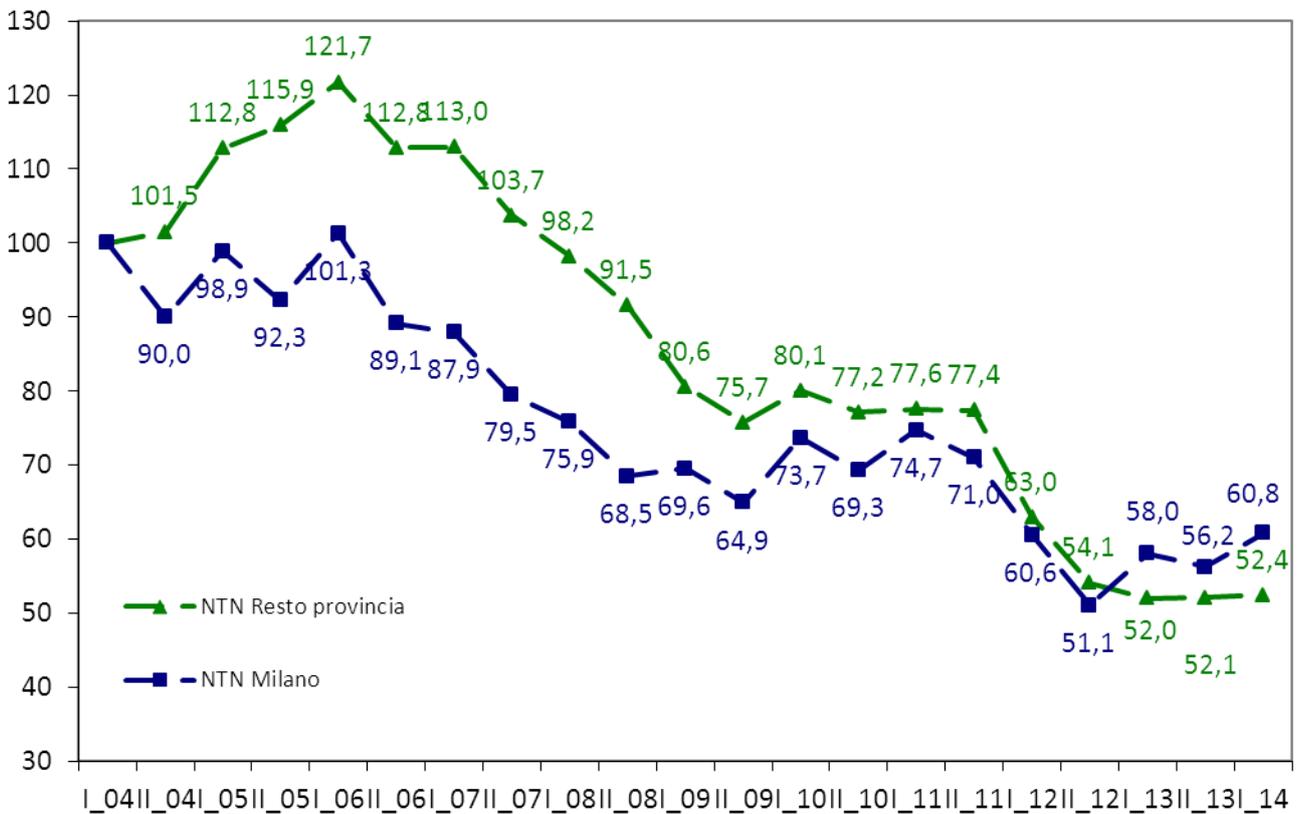


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

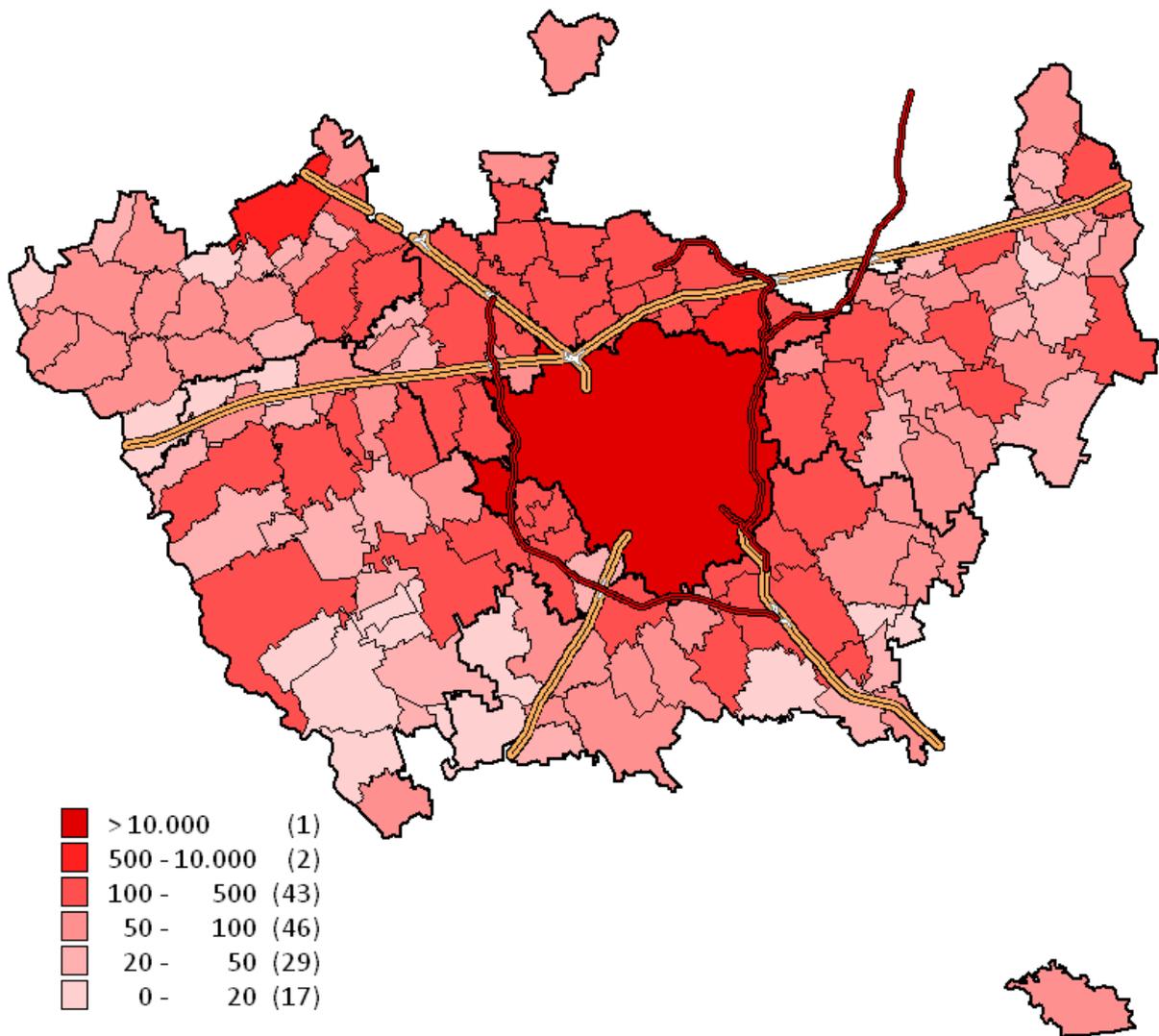


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 /II sem 2013	Quota % NTN Provincia
ABBIATEGRASSO	141	19,4%	0,87%
ALBAIRATE	11	-10,4%	0,07%
ARLUNO	54	20,2%	0,33%
ASSAGO	79	40,2%	0,49%
BAREGGIO	61	33,0%	0,38%
BESATE	4	75,0%	0,02%
BOFFALORA SOPRA TICINO	20	166,0%	0,12%
BUBBIANO	13	-32,9%	0,08%
BUCCINASCO	106	-5,7%	0,65%
CALVIGNASCO	3	-58,0%	0,02%
CASSINETTA DI LUGAGNANO	5	-37,5%	0,03%
CESANO BOSCONI	72	-18,8%	0,45%
CISLIANO	46	17,9%	0,28%
CORBETTA	89	-2,7%	0,55%
CORSICO	158	14,9%	0,98%
CUSAGO	20	-63,6%	0,12%
GAGGIANO	51	59,4%	0,31%
GUDO VISCONTI	4	16,7%	0,02%
MAGENTA	94	-4,9%	0,58%
MARCALLO CON CASONE	18	-41,0%	0,11%
MESERO	17	-21,6%	0,10%
MORIMONDO	3	-51,6%	0,02%
MOTTA VISCONTI	30	-1,2%	0,19%
OSSONA	19	-16,1%	0,12%
OZZERO	4	-11,1%	0,02%
ROBECCO SUL NAVIGLIO	12	-37,7%	0,07%
ROSATE	36	-7,6%	0,22%
SANTO STEFANO TICINO	7	-59,2%	0,04%
SEDRIANO	65	-13,6%	0,40%
TREZZANO SUL NAVIGLIO	95	-11,8%	0,58%
VERMEZZO	19	72,7%	0,12%
VITTUONE	31	-8,4%	0,19%
ZELO SURRIGONE	7	-60,0%	0,04%
<b>Abbatense Magentino</b>	<b>1.393</b>	<b>-1,6%</b>	<b>8,60%</b>

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Alto Milanese

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 /II sem 2013	Quota % NTN Provincia
ARCONATE	34	118,1%	0,21%
BERNATE TICINO	17	131,4%	0,10%
BUSCATE	15	25,0%	0,09%
BUSTO GAROLFO	49	-10,5%	0,30%
CANEGRATE	31	-29,8%	0,19%
CASOREZZO	13	-59,7%	0,08%
CASTANO PRIMO	36	9,0%	0,22%
CERRO MAGGIORE	56	5,8%	0,35%
CUGGIONO	37	5,7%	0,23%
DAIRAGO	20	-25,4%	0,12%
INVERUNO	20	7,3%	0,12%
LEGNANO	282	-2,4%	1,74%
MAGNAGO	31	1,2%	0,19%
NERVIANO	49	-37,5%	0,30%
NOSATE	2	100,0%	0,01%
PARABIAGO	123	-1,9%	0,76%
RESCALDINA	39	-17,5%	0,24%
ROBECCHETTO CON INDUNO	15	23,2%	0,09%
SAN GIORGIO SU LEGNANO	23	-13,0%	0,14%
SAN VITTORE OLONA	45	44,2%	0,28%
TURBIGO	14	7,7%	0,09%
VANZAGHELLO	20	39,6%	0,12%
VILLA CORTESE	26	17,2%	0,16%
<b>Alto Milanese</b>	<b>995</b>	<b>-2,5%</b>	<b>6,14%</b>

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Cintura Nord

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 /II sem 2013	Quota % NTN Provincia
ARESE	83	-4,8%	0,51%
BARANZATE	29	3,5%	0,18%
BOLLATE	134	9,9%	0,83%
BRESSO	127	12,3%	0,78%
PERO	29	-35,4%	0,18%
CESATE	85	-13,6%	0,52%
CINISELLO BALSAMO	243	12,7%	1,50%
COLOGNO MONZESE	243	20,5%	1,50%
CORMANO	91	-1,4%	0,56%
CORNAREDO	105	9,4%	0,65%
CUSANO MILANINO	83	7,7%	0,51%
GARBAGNATE MILANESE	94	2,3%	0,58%
LAINATE	128	53,5%	0,79%
LENTATE SUL SEVESO	37	-43,1%	0,23%
NOVATE MILANESE	55	18,6%	0,34%
PADERNO DUGNANO	176	-16,3%	1,08%
POGLIANO MILANESE	37	45,7%	0,23%
PREGNANA MILANESE	45	nd	0,28%
RHO	243	-2,5%	1,50%
SENAGO	87	-12,0%	0,54%
SESTO SAN GIOVANNI	336	1,1%	2,08%
SETTIMO MILANESE	86	-3,3%	0,53%
SOLARO	49	-11,7%	0,30%
VANZAGO	54	7,8%	0,33%
<b>Cintura Nord</b>	<b>2.679</b>	<b>3,5%</b>	<b>16,53%</b>

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Direttrice Est

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 /II sem 2013	Quota % NTN Provincia
BASIANO	10	-26,9%	0,06%
BELLINZAGO LOMBARDO	12	-48,2%	0,08%
BUSNAGO	25	-6,7%	0,16%
BUSSERO	23	-40,9%	0,14%
CAMBIAGO	51	50,6%	0,31%
CAPONAGO	23	1,9%	0,14%
CARUGATE	72	-20,6%	0,44%
CASSANO D'ADDA	77	-18,5%	0,48%
CASSINA DE'PECCHI	70	28,5%	0,43%
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	177	-6,3%	1,09%
CORNATE D'ADDA	40	-24,0%	0,24%
GESSATE	54	19,7%	0,34%
GORGONZOLA	94	-0,2%	0,58%
GREZZAGO	20	166,7%	0,12%
INZAGO	58	-27,0%	0,36%
LISCATE	29	103,6%	0,18%
MASATE	22	133,7%	0,14%
MELZO	58	-0,6%	0,36%
PESSANO CON BORNAGO	41	32,2%	0,26%
PIOLTELLO	119	10,3%	0,74%
POZZO D'ADDA	38	39,5%	0,24%
POZZUOLO MARTESANA	37	-6,0%	0,23%
RODANO	18	-35,4%	0,11%
RONCELLO	45	41,4%	0,28%
SEGRATE	229	17,7%	1,41%
SETTALA	24	-10,2%	0,15%
TREZZANO ROSA	29	-4,9%	0,18%
TREZZO SULL'ADDA	44	-30,1%	0,27%
TRUCCAZZANO	26	36,8%	0,16%
VAPRIO D'ADDA	49	17,7%	0,30%
VIGNATE	36	-37,2%	0,22%
VIMODRONE	80	2,6%	0,49%
<b>Direttrice Est</b>	<b>1.728</b>	<b>0,4%</b>	<b>10,67%</b>

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Sud Milano

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 /II sem 2013	Quota % NTN Provincia
BASIGLIO	54	-7,7%	0,33%
BINASCO	41	76,8%	0,25%
CARPIANO	28	76,7%	0,17%
CASARILE	18	-14,6%	0,11%
CERRO AL LAMBRO	21	-14,6%	0,13%
COLTURANO	3	-66,9%	0,02%
DRESANO	11	60,3%	0,06%
LACCHIARELLA	30	-26,0%	0,19%
LOCATE DI TRIULZI	46	-2,9%	0,28%
MEDIGLIA	27	-43,6%	0,17%
MELEGNANO	113	11,2%	0,70%
NOVIGLIO	30	76,5%	0,19%
OPERA	62	-17,5%	0,39%
PANTIGLIATE	22	44,1%	0,13%
PAULLO	59	13,3%	0,36%
PESCHIERA BORROMEO	131	-2,9%	0,81%
PIEVE EMANUELE	69	-19,3%	0,43%
ROZZANO	150	27,1%	0,92%
SAN COLOMBANO AL LAMBRO	37	-21,8%	0,23%
SAN DONATO MILANESE	146	9,6%	0,90%
SAN GIULIANO MILANESE	152	-30,3%	0,94%
SAN ZENONE AL LAMBRO	21	-43,1%	0,13%
TRIBIANO	13	-23,5%	0,08%
VERNATE	13	22,3%	0,08%
VIZZOLO PREDABISSI	7	-14,3%	0,04%
ZIBIDO SAN GIACOMO	27	18,1%	0,16%
<b>Sud Milano</b>	<b>1.328</b>	<b>-4,2%</b>	<b>8,19%</b>

## 4 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.

### 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.

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

### Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	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

<b>NTN</b>	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.
------------	---

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia .....	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....	3
Figura 3: Macroaree provinciali Milano .....	4
Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali .....	5
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia .....	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014 .....	6

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni % .....	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali .....	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Abbiatense Magentino .....	7
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Alto Milanese.....	8
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Cintura Nord .....	9
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Direttrice Est.....	10
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Sud Milano.....	11