



NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Settore residenziale

MILANO

a cura dell'Ufficio Provinciale di MILANO

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014
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.....	6
4	Mercato del comune di Milano	16
5	Note metodologiche	20

1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla relativa necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al 2° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.543	6,0%	2,13%	586	25,4%	0,82%	3.957	3,6%	2,80%
Brescia	4.672	5,1%	2,19%	746	14,0%	1,04%	3.926	3,6%	2,78%
Como	2.506	11,2%	1,18%	386	41,4%	0,54%	2.120	7,0%	1,50%
Cremona	1.373	12,0%	0,64%	396	22,4%	0,55%	977	8,2%	0,69%
Lecco	1.290	0,4%	0,61%	191	16,9%	0,27%	1.099	-2,0%	0,78%
Lodi	850	7,6%	0,40%	178	1,5%	0,25%	673	9,4%	0,48%
Mantova	1.271	5,6%	0,60%	183	10,6%	0,25%	1.088	4,8%	0,77%
Milano	15.944	2,0%	7,48%	7.821	4,8%	10,88%	8.123	-0,6%	5,75%
Monza Brianza	3.657	14,2%	1,72%	596	23,6%	0,83%	3.062	12,5%	2,17%
Pavia	2.071	6,7%	0,97%	405	0,6%	0,56%	1.666	8,3%	1,18%
Sondrio	710	-2,9%	0,33%	104	11,0%	0,14%	605	-4,9%	0,43%
Varese	3.741	8,3%	1,75%	341	22,2%	0,47%	3.400	7,0%	2,41%
Lombardia	42.629	5,4%	19,99%	11.932	9,0%	16,60%	30.697	4,0%	21,72%
Italia	213.209	5,6%	100%	71.886	9,4%	100%	141.323	3,8%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014(base = I sem 2004)
Bergamo	1.219	0,1%	90,9	1.865	0,7%	110,4	1.142	-0,1%	87,9
Brescia	1.558	0,1%	121,8	2.068	0,0%	112,3	1.469	0,2%	124,3
Como	1.521	-0,3%	96,4	2.257	-2,2%	87,2	1.406	0,2%	99,1
Cremona	982	-0,6%	93,9	1.408	-1,4%	87,8	863	-0,3%	97,0
Lecco	1.248	-0,1%	116,4	1.540	0,9%	115,0	1.205	-0,3%	116,7
Lodi	1.087	-0,9%	90,5	1.391	-2,2%	87,6	1.007	-0,4%	91,6
Mantova	807	1,9%	71,5	1.074	1,3%	85,9	762	2,1%	68,8
Milano	2.693	0,8%	113,8	3.832	1,1%	112,0	1.717	0,3%	117,5
Monza Brianza	1.708	-0,4%	111,7	2.294	-2,2%	109,9	1.604	0,1%	112,1
Pavia	1.165	-0,4%	130,9	1.972	3,6%	153,7	1.030	-1,6%	125,0
Sondrio	1.449	-0,5%	142,3	1.483	0,6%	103,3	1.446	-0,6%	147,2
Varese	1.215	0,6%	89,0	1.424	-2,0%	85,9	1.193	1,0%	89,4
Totale Lombardia	1.757	0,4%	108,7	3.092	0,9%	110,2	1.370	0,1%	107,7

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
Bergamo	8.767	0,4%	1,40%	1.151	14,4%	1,73%	7.616	-1,4%	1,36%
Brescia	9.143	4,1%	1,29%	1.517	10,0%	1,45%	7.626	3,0%	1,27%
Como	4.812	3,7%	1,37%	716	14,7%	1,51%	4.096	2,0%	1,35%
Cremona	2.683	7,7%	1,43%	706	13,1%	1,72%	1.977	5,9%	1,35%
Lecco	2.533	-1,0%	1,22%	377	1,9%	1,42%	2.156	-1,5%	1,19%
Lodi	1.692	3,7%	1,43%	377	8,9%	1,54%	1.315	2,2%	1,41%
Mantova	2.439	0,7%	1,19%	363	0,0%	1,23%	2.076	0,9%	1,18%
Milano	32.145	2,2%	1,87%	15.899	5,0%	2,00%	16.245	-0,4%	1,75%
Monza Brianza	7.019	8,4%	1,72%	1.113	10,6%	1,81%	5.906	8,0%	1,70%
Pavia	4.200	3,8%	1,30%	833	1,5%	1,81%	3.367	4,3%	1,22%
Sondrio	1.364	-3,1%	0,78%	193	5,9%	1,41%	1.171	-4,5%	0,73%
Varese	7.151	4,0%	1,48%	673	23,2%	1,49%	6.477	2,3%	1,48%
Lombardia	83.948	3,0%	1,52%	23.919	6,7%	1,84%	60.029	1,6%	1,43%
Italia	421.336	3,5%	1,24%	144.118	7,1%	1,56%	277.218	1,8%	1,12%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia

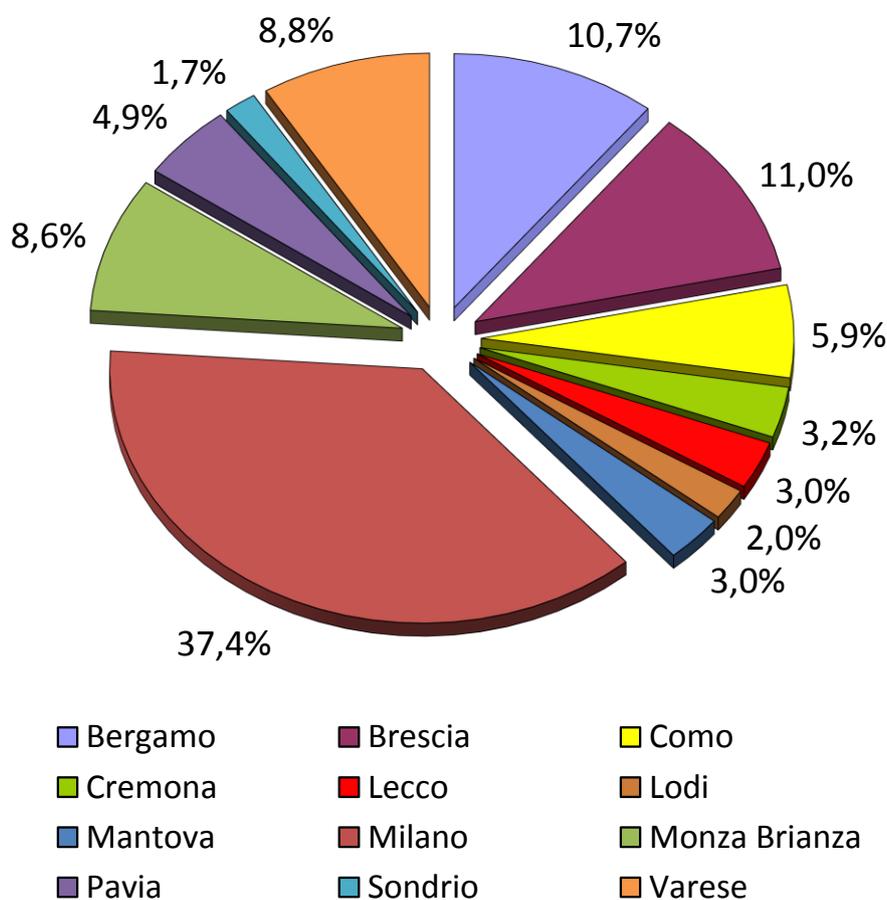




Figura 2: IMI 2014 – capoluoghi

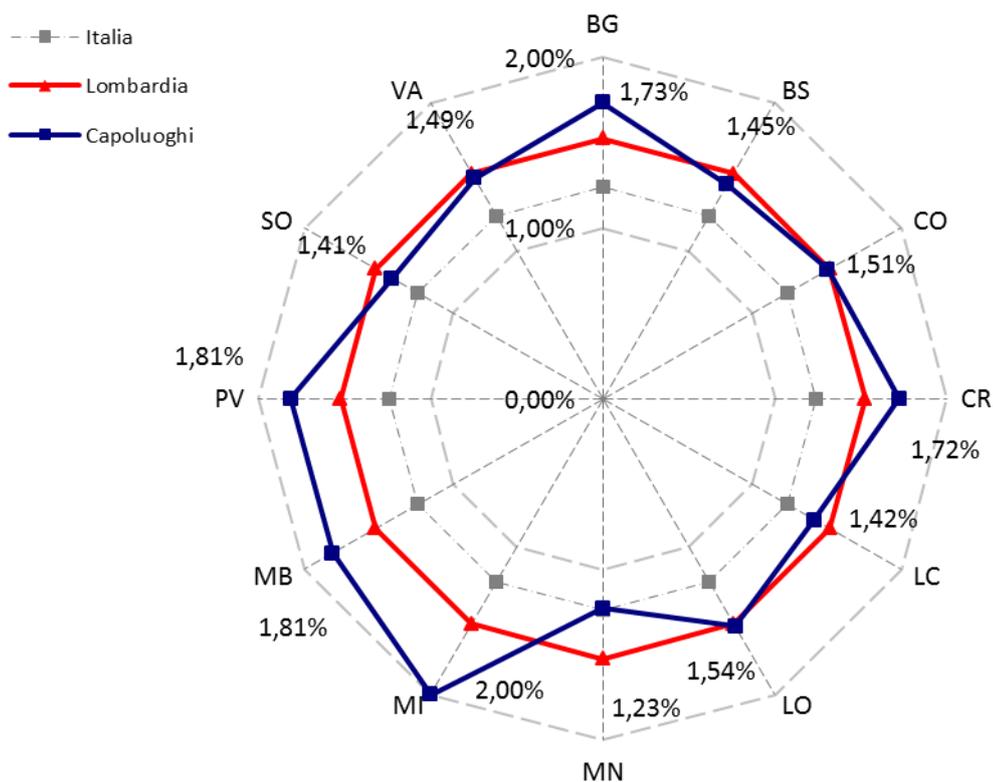


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

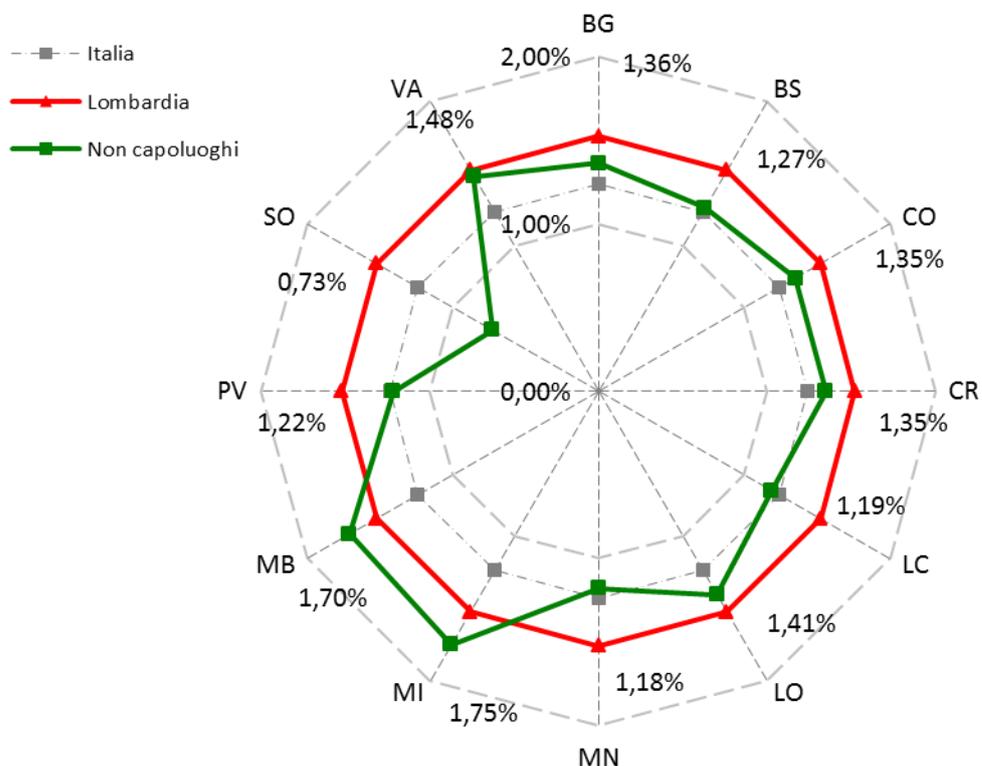


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

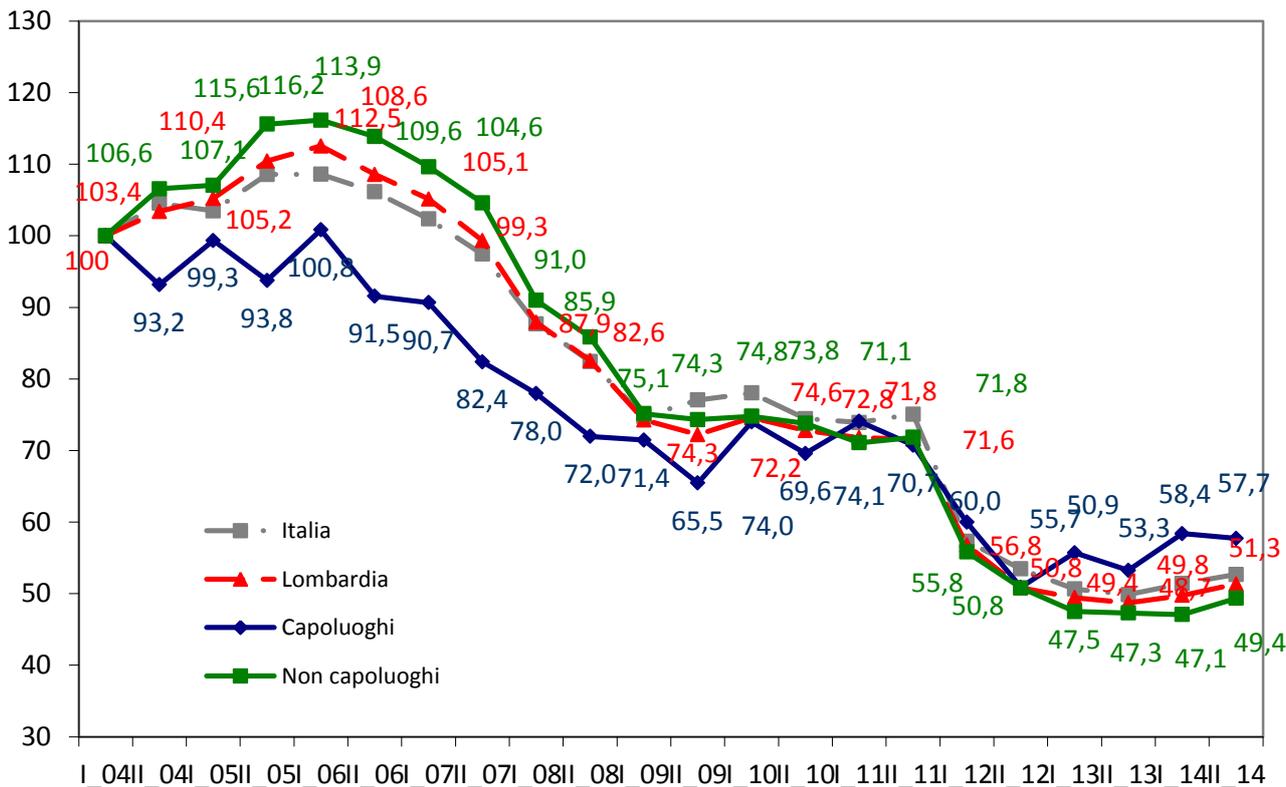
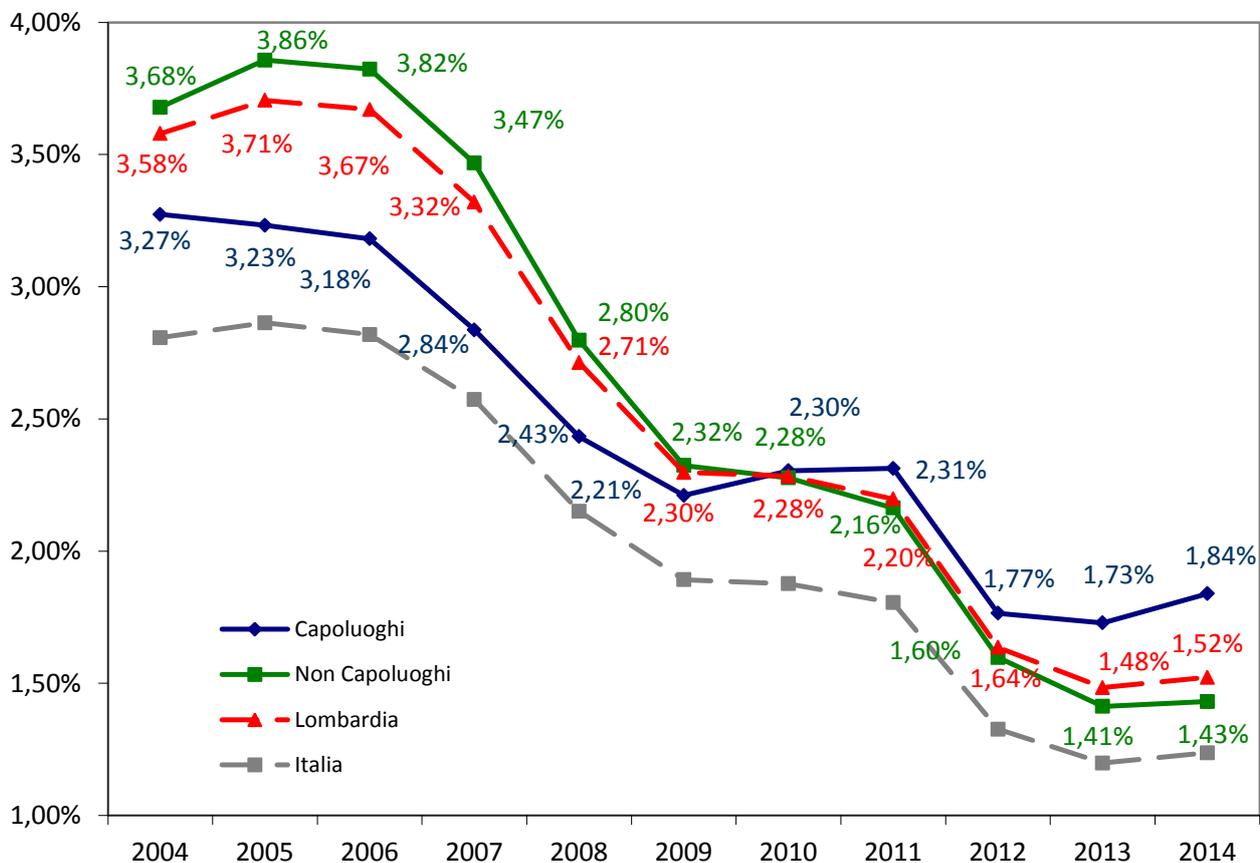


Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Milano

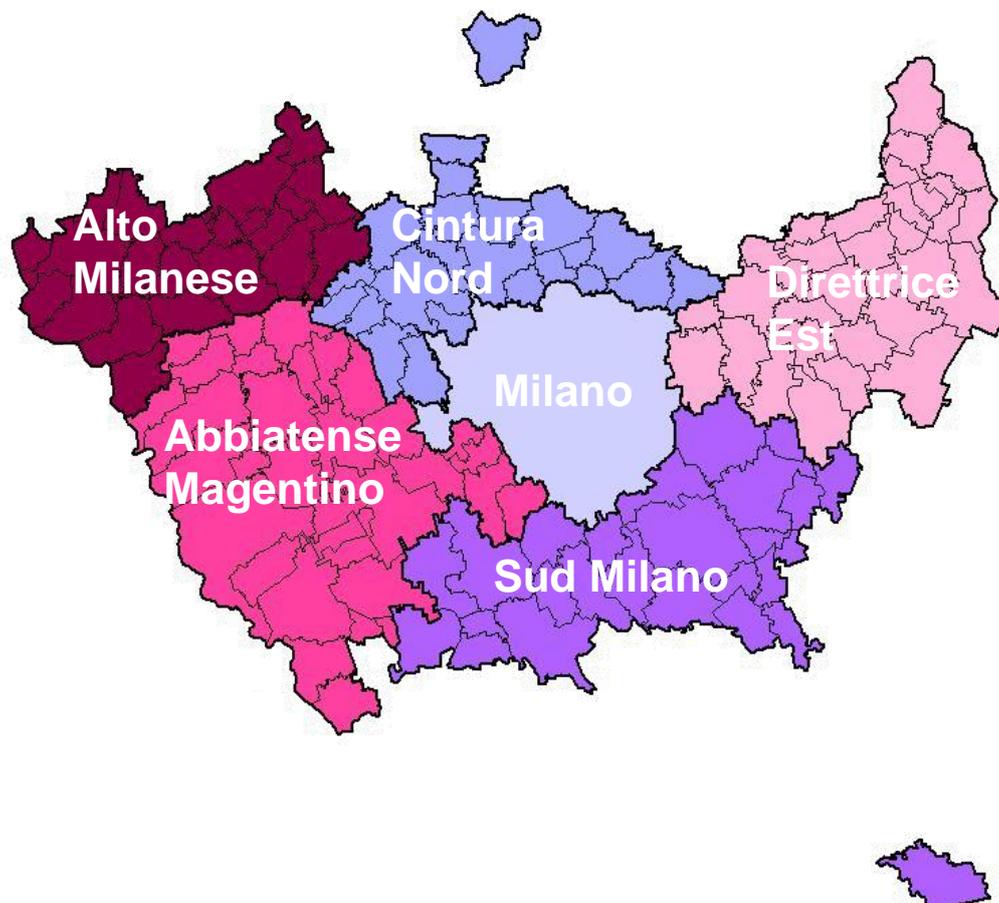


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Abbiatense Magentino	1.451	3,2%	9,10%	1.613	0,1%	115,0
Alto Milanese	984	7,9%	6,17%	1.479	0,3%	108,2
Cintura Nord	2.634	7,3%	16,52%	1.857	-0,2%	111,7
Diretrice Est	1.717	3,7%	10,77%	1.721	1,1%	108,4
Milano Capoluogo	7.821	4,8%	49,05%	3.832	1,1%	107,7
Sud Milano	1.337	-23,3%	8,39%	1.736	0,8%	113,3
MILANO	15.944	2,0%	100,00%	2.693	0,8%	108,9

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

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
Abbiatense Magentino	2.845	0,8%	1,80%
Alto Milanese	1.979	2,4%	1,50%
Cintura Nord	5.312	5,4%	1,67%
Direttrice Est	3.444	2,0%	1,95%
Milano Capoluogo	15.899	5,0%	2,00%
Sud Milano	2.665	-14,8%	1,86%
MILANO	32.145	2,2%	1,87%

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

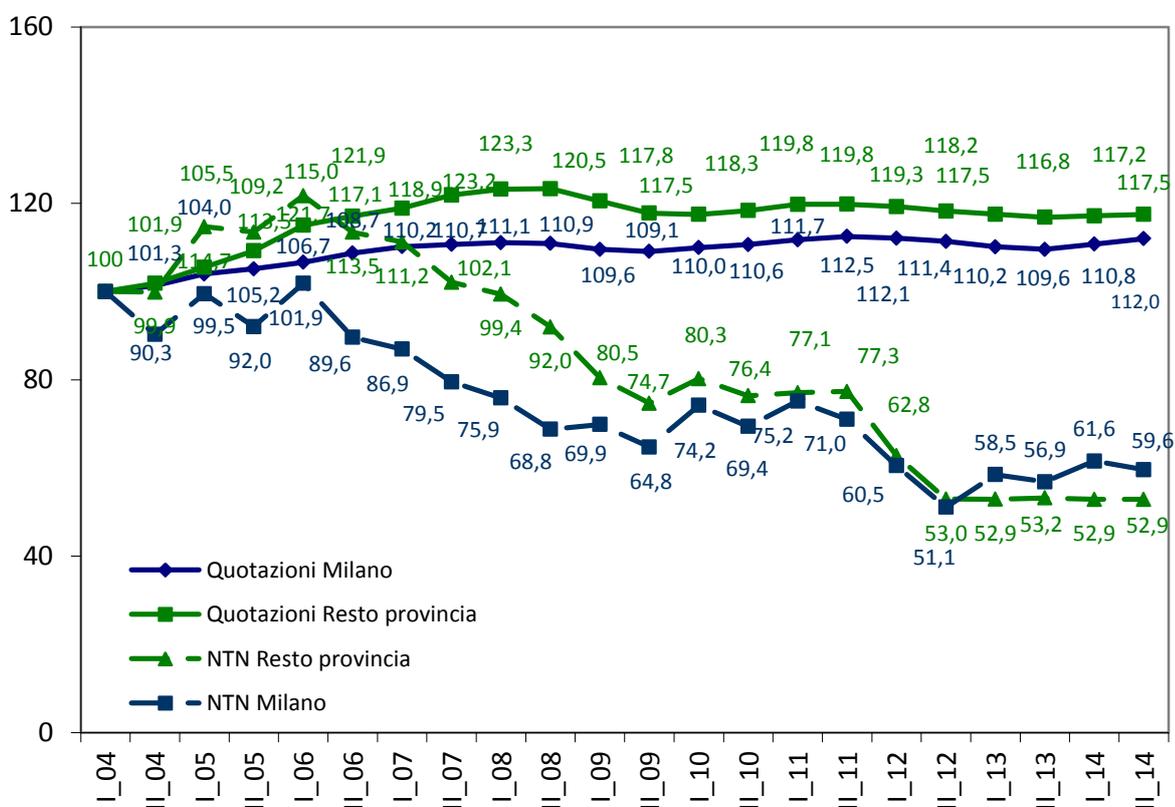


Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

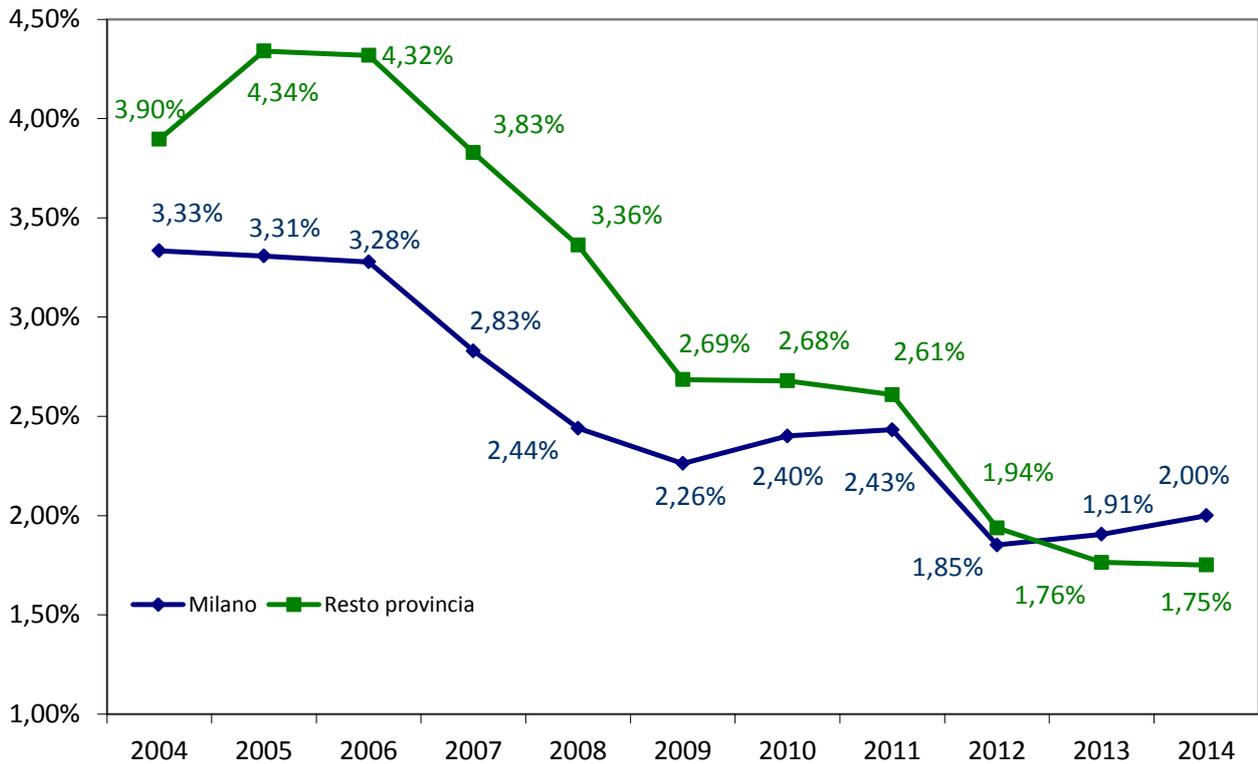


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

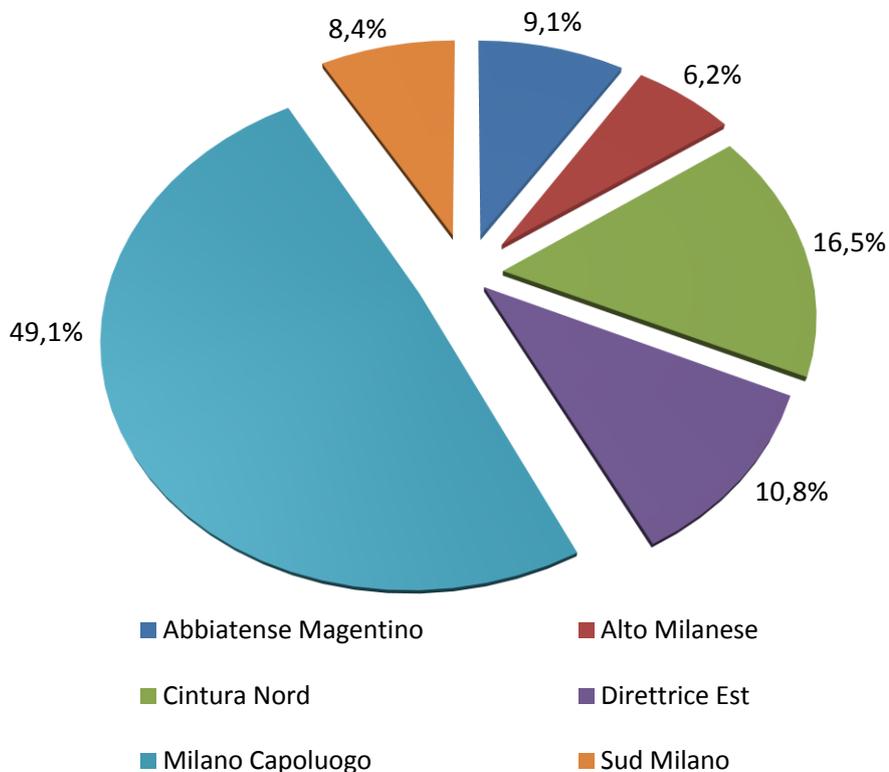




Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

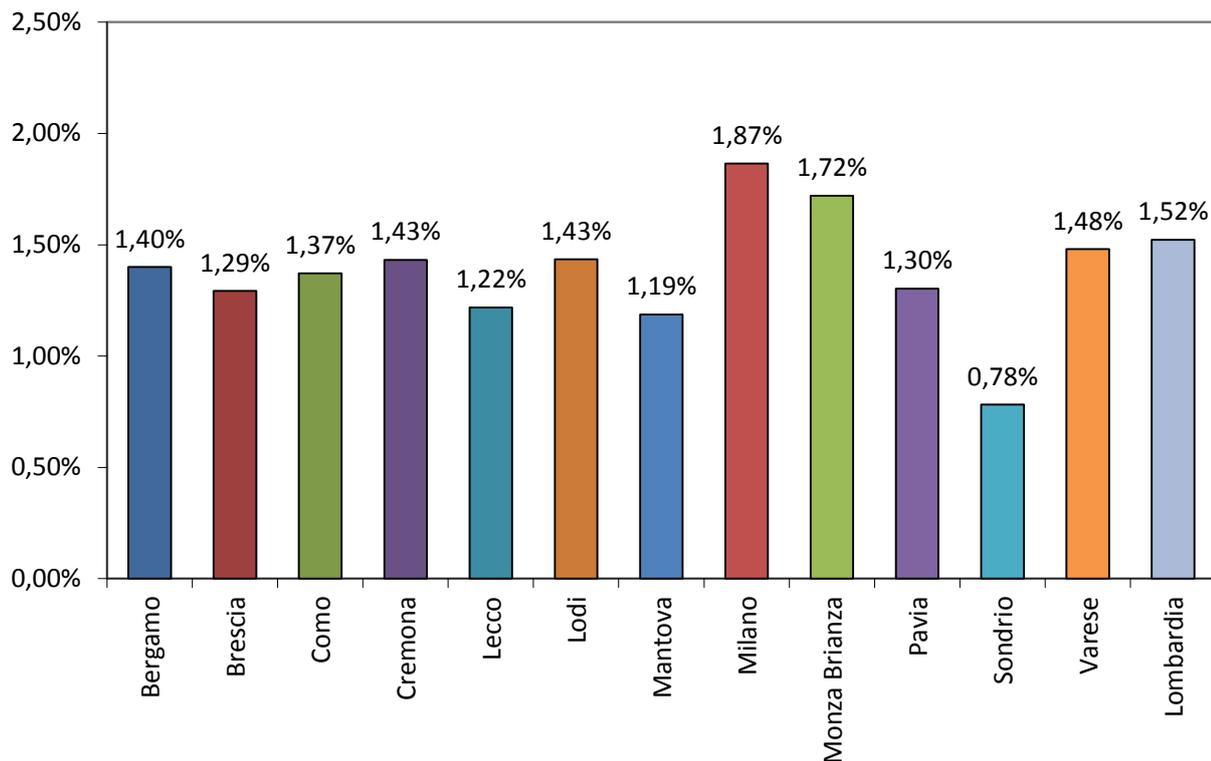


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2014

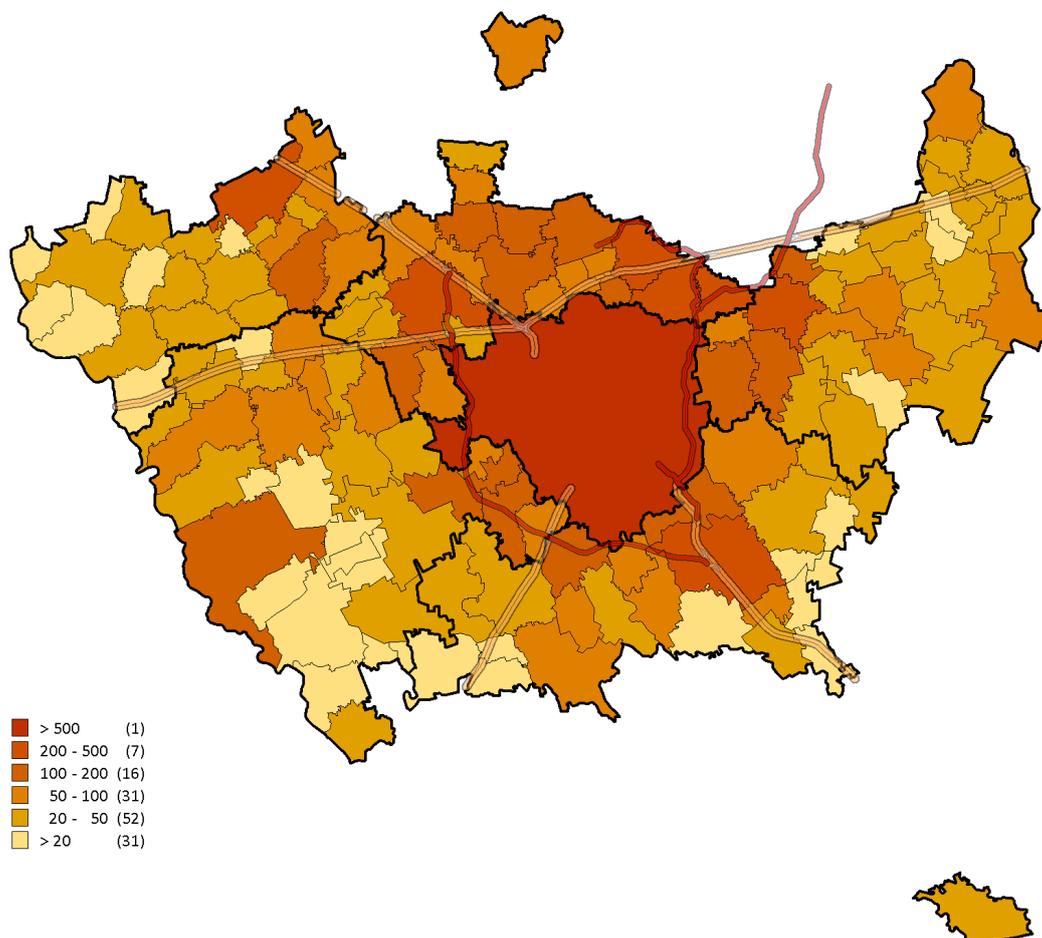


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

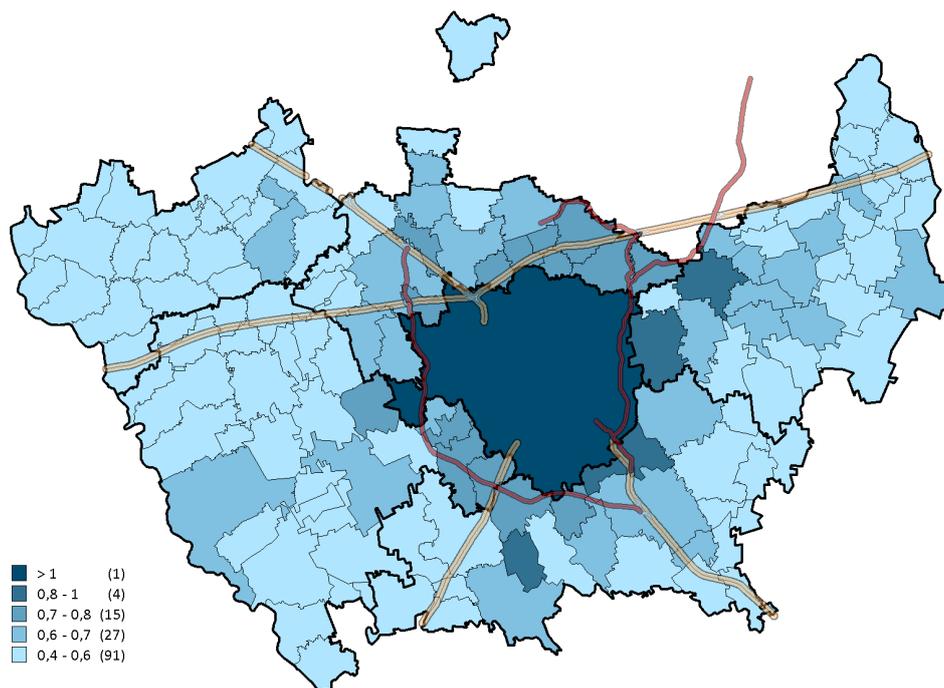


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2014

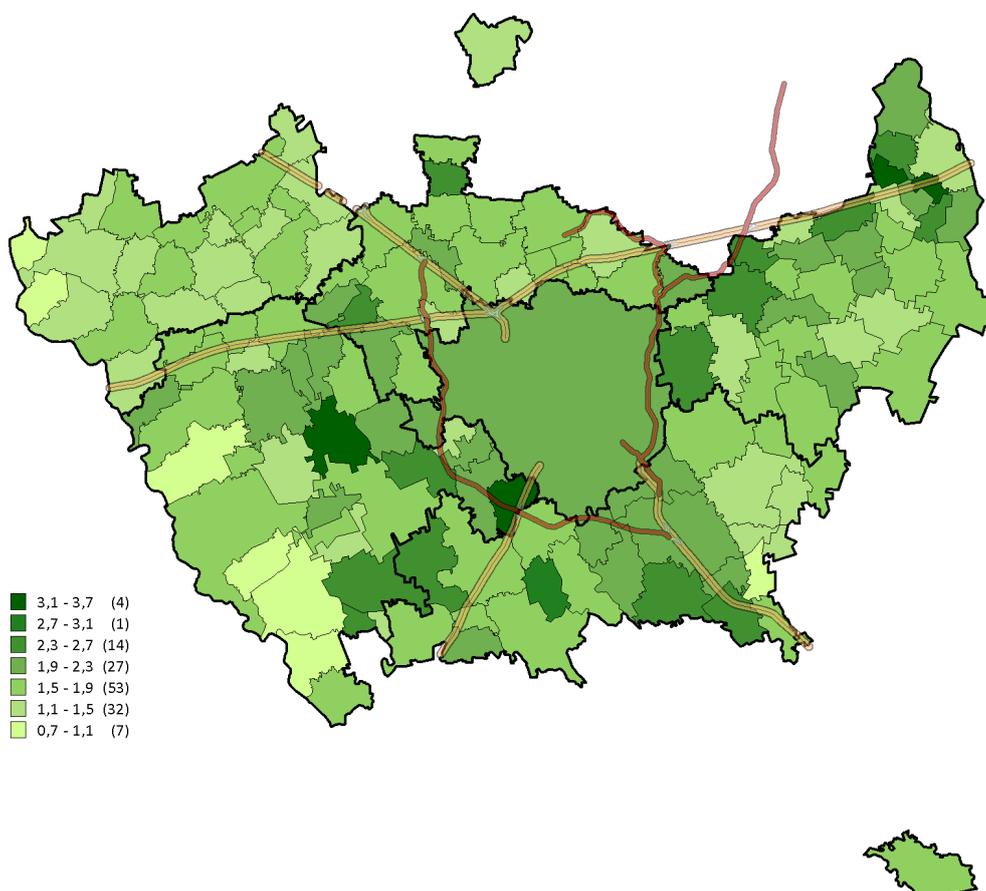


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ABBIATENSE MAGENTINO

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ABBIATEGRASSO	120	-9,5%	0,75%	1,59%	1.608	1,9%	0,60
ALBAIRATE	14	-24,2%	0,09%	1,11%	1.513	-1,6%	0,56
ARLUNO	54	11,2%	0,34%	1,78%	1.425	0,4%	0,53
ASSAGO	55	-5,2%	0,35%	3,38%	2.025	0,2%	0,75
BAREGGIO	67	-27,2%	0,42%	1,53%	1.540	-2,4%	0,57
BESATE	5	0,0%	0,03%	0,74%	1.369	0,1%	0,51
BOFFALORA SOPRA TICINO	22	138,9%	0,13%	1,94%	1.388	-0,2%	0,52
BUBBIANO	14	53,4%	0,08%	2,36%	1.294	0,1%	0,48
BUCCINASCO	120	31,4%	0,75%	1,93%	2.040	-0,4%	0,76
CALVIGNASCO	3	0,0%	0,02%	1,11%	1.319	0,5%	0,49
CASSINETTA DI LUGAGNANO	12	70,9%	0,08%	1,85%	1.381	-1,5%	0,51
CESANO BOSCONI	72	-12,2%	0,45%	1,28%	1.819	0,0%	0,68
CISLIANO	32	10,5%	0,20%	3,29%	1.463	-1,7%	0,54
CORBETTA	88	65,0%	0,55%	1,94%	1.435	0,5%	0,53
MORIMONDO	2	50,0%	0,01%	1,91%	1.344	0,9%	0,50
CORSICO	175	9,1%	1,10%	2,02%	1.903	1,7%	0,71
CUSAGO	22	-8,3%	0,14%	1,89%	2.019	-1,8%	0,75
GAGGIANO	34	-24,8%	0,21%	1,20%	1.744	2,4%	0,65
GUDO VISCONTI	5	150,0%	0,03%	1,50%	1.444	0,4%	0,54
MAGENTA	96	-6,0%	0,60%	1,57%	1.530	-0,6%	0,57
MARCALLO CON CASONE	29	0,9%	0,18%	1,86%	1.438	-2,5%	0,53
MESERO	21	-13,1%	0,13%	0,75%	1.319	-0,9%	0,49
MOTTA VISCONTI	33	-10,5%	0,21%	1,51%	1.463	2,5%	0,54
OSSONA	15	-33,3%	0,09%	1,63%	1.294	-0,5%	0,48
OZZERO	4	44,3%	0,03%	1,07%	1.281	1,1%	0,48
ROBECCO SUL NAVIGLIO	22	7,4%	0,14%	1,03%	1.290	-2,4%	0,48
ROSATE	36	17,5%	0,23%	2,64%	1.475	-0,4%	0,55
SANTO STEFANO TICINO	21	70,3%	0,13%	1,17%	1.419	-0,7%	0,53
SEDRIANO	47	-54,8%	0,30%	1,91%	1.506	-0,4%	0,56
TREZZANO SUL NAVIGLIO	127	24,8%	0,80%	2,30%	1.427	-1,4%	0,53
VERMEZZO	17	-14,0%	0,11%	2,15%	1.413	-1,3%	0,52
VITTUONE	59	147,5%	0,37%	2,08%	1.388	-0,7%	0,52
ZELO SURRIGONE	9	100,0%	0,06%	1,67%	1.375	-0,9%	0,51
ABBIATENSE MAGENTINO	1.451	3,2%	9,10%	1,80%	1.613	0,1%	0,60

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ALTO MILANESE

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ARCONATE	24	47,8%	0,15%	1,85%	1.469	0,9%	0,55
BERNATE TICINO	4	-62,5%	0,02%	1,29%	1.344	-1,9%	0,50
BUSCATE	15	18,0%	0,09%	1,22%	1.469	3,2%	0,55
BUSTO GAROLFO	34	-14,5%	0,21%	1,22%	1.333	-0,2%	0,50
CANEGRATE	56	79,4%	0,35%	1,44%	1.400	-0,3%	0,52
CASOREZZO	22	-35,8%	0,13%	1,36%	1.506	2,3%	0,56
CASTANO PRIMO	34	-31,9%	0,21%	1,26%	1.323	0,4%	0,49
CERRO MAGGIORE	58	59,0%	0,37%	1,48%	1.483	5,9%	0,55
CUGGIONO	28	10,5%	0,18%	1,53%	1.294	-1,6%	0,48
DAIRAGO	29	3,6%	0,18%	1,78%	1.450	-0,4%	0,54
INVERUNO	31	120,4%	0,19%	1,16%	1.342	-1,8%	0,50
LEGNANO	268	7,1%	1,68%	1,75%	1.596	0,3%	0,59
MAGNAGO	38	32,4%	0,24%	1,56%	1.419	0,0%	0,53
NERVIANO	57	10,3%	0,36%	1,22%	1.563	0,1%	0,58
NOSATE	2	100,0%	0,01%	1,07%	1.344	-0,5%	0,50
PARABIAGO	102	-15,3%	0,64%	1,61%	1.663	-0,2%	0,62
RESCALDINA	56	56,3%	0,35%	1,38%	1.391	0,0%	0,52
ROBECCHETTO CON INDUNO	12	84,9%	0,07%	1,11%	1.300	-0,7%	0,48
SAN GIORGIO SU LEGNANO	40	46,4%	0,25%	1,82%	1.325	-2,1%	0,49
SAN VITTORE OLONA	31	15,1%	0,19%	1,82%	1.613	0,0%	0,60
TURBIGO	18	-37,1%	0,11%	0,86%	1.313	1,0%	0,49
VANZAGHELLO	13	48,2%	0,08%	1,30%	1.381	-0,9%	0,51
VILLA CORTESE	15	-51,4%	0,09%	1,37%	1.223	-0,5%	0,45
ALTO MILANESE	984	7,9%	6,17%	1,50%	1.479	0,3%	0,55

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CINTURA NORD

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ARESE	95	18,0%	0,60%	1,96%	2.073	1,8%	0,77
BARANZATE	29	34,7%	0,18%	1,15%	1.642	-1,5%	0,61
BOLLATE	125	34,7%	0,78%	1,52%	1.684	0,3%	0,63
BRESSO	107	2,3%	0,67%	1,80%	2.048	0,2%	0,76
PERO	35	6,8%	0,22%	1,15%	1.927	0,2%	0,72
CESATE	80	13,6%	0,50%	2,52%	1.713	3,0%	0,64
CINISELLO BALSAMO	231	-5,5%	1,45%	1,33%	2.017	-0,4%	0,75
COLOGNO MONZESE	239	37,8%	1,50%	2,17%	2.025	-0,7%	0,75
CORMANO	84	16,5%	0,52%	1,76%	1.873	-0,9%	0,70
CORNAREDO	104	-12,7%	0,65%	2,11%	1.694	-2,5%	0,63
CUSANO MILANINO	92	59,1%	0,58%	1,83%	2.006	0,9%	0,74
GARBAGNATE MILANESE	103	-46,9%	0,64%	1,51%	1.641	3,0%	0,61
LAINATE	99	-31,1%	0,62%	1,87%	1.542	1,0%	0,57
LENTATE SUL SEVESO	74	28,3%	0,46%	1,32%	1.456	0,1%	0,54
NOVATE MILANESE	69	71,4%	0,43%	1,24%	2.103	-0,1%	0,78
PADERNO DUGNANO	169	11,7%	1,06%	1,54%	1.808	0,1%	0,67
POGLIANO MILANESE	33	50,8%	0,21%	1,77%	1.588	-1,5%	0,59
PREGNANA MILANESE	39	-13,3%	0,24%	2,36%	1.503	-0,1%	0,56
RHO	207	44,5%	1,30%	1,71%	1.858	0,6%	0,69
SENAGO	102	12,7%	0,64%	1,85%	1.594	1,1%	0,59
SESTO SAN GIOVANNI	350	0,1%	2,19%	1,58%	2.088	-2,3%	0,78
SETTIMO MILANESE	75	11,4%	0,47%	1,67%	1.640	-2,5%	0,61
SOLARO	49	-0,1%	0,31%	1,52%	1.490	1,9%	0,55
VANZAGO	46	32,1%	0,29%	2,28%	1.584	3,6%	0,59
CINTURA NORD	2.634	7,3%	16,52%	1,67%	1.857	-0,2%	0,69

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea DIRETTRICE EST

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BASIANO	10	39,5%	0,06%	1,18%	1.694	0,6%	0,63
BELLINZAGO LOMBARDO	27	39,5%	0,17%	2,05%	1.408	-0,9%	0,52
BUSNAGO	47	123,0%	0,29%	2,32%	1.404	0,1%	0,52
BUSSERO	40	16,2%	0,25%	1,61%	1.696	-1,7%	0,63
CAMBIAGO	38	51,7%	0,24%	2,66%	1.317	-1,3%	0,49
CAPONAGO	12	-44,6%	0,08%	1,38%	1.446	0,0%	0,54
CARUGATE	114	53,5%	0,71%	2,68%	1.623	1,4%	0,60
CASSANO D'ADDA	80	16,5%	0,50%	1,65%	1.618	1,4%	0,60
CASSINA DE' PECCHI	56	12,7%	0,35%	1,95%	1.700	-0,4%	0,63
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	224	23,5%	1,40%	2,55%	2.365	0,8%	0,88
CORNATE D'ADDA	86	96,1%	0,54%	2,23%	1.440	0,0%	0,53
GESSATE	39	-7,2%	0,24%	2,15%	1.625	0,9%	0,60
GORGONZOLA	72	-39,7%	0,45%	1,72%	1.775	2,2%	0,66
GREZZAGO	28	-14,3%	0,18%	3,54%	1.300	1,1%	0,48
INZAGO	44	-27,7%	0,27%	1,85%	1.492	0,0%	0,55
LISCATE	14	55,6%	0,09%	2,20%	1.542	-0,3%	0,57
MASATE	8	-62,0%	0,05%	1,73%	1.450	-0,6%	0,54
MELZO	68	-22,0%	0,42%	1,34%	1.850	2,5%	0,69
PESSANO CON BORNAGO	47	39,4%	0,30%	2,09%	1.575	0,5%	0,58
PIOLTELLO	101	-7,6%	0,63%	1,37%	1.738	0,2%	0,65
POZZO D'ADDA	33	-12,2%	0,20%	2,48%	1.396	2,2%	0,52
POZZUOLO MARTESANA	31	-46,7%	0,19%	1,46%	1.456	-1,2%	0,54
RODANO	20	54,0%	0,13%	1,81%	1.308	1,1%	0,49
RONCELLO	30	15,5%	0,19%	3,69%	1.296	0,0%	0,48
SEGRATE	173	-4,5%	1,09%	2,30%	2.325	3,9%	0,86
SETTALA	27	7,2%	0,17%	1,60%	1.421	1,0%	0,53
TREZZANO ROSA	22	5,6%	0,14%	2,09%	1.408	-0,6%	0,52
TREZZO SULL'ADDA	48	64,7%	0,30%	1,43%	1.400	3,2%	0,52
TRUCCAZZANO	26	20,5%	0,16%	1,67%	1.408	0,7%	0,52
VAPRIO D'ADDA	44	-42,2%	0,27%	1,95%	1.429	2,3%	0,53
VIGNATE	43	19,7%	0,27%	1,83%	1.629	0,1%	0,60
VIMODRONE	68	-6,7%	0,43%	1,75%	1.558	-0,7%	0,58
DIRETTRICE EST	1.717	3,7%	10,77%	1,95%	1.721	1,1%	0,64

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea SUD MILANO

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BASIGLIO	64	-40,2%	0,40%	3,06%	2.350	4,9%	0,87
BINASCO	16	-59,2%	0,10%	1,54%	1.410	0,0%	0,52
CARPIANO	20	59,4%	0,13%	2,57%	1.475	-1,2%	0,55
CASARILE	19	32,1%	0,12%	1,92%	1.356	-0,1%	0,50
CERRO AL LAMBRO	32	109,2%	0,20%	2,37%	1.388	0,0%	0,52
COLTURANO	9	-33,3%	0,06%	1,27%	1.359	-0,8%	0,50
DRESANO	11	-34,4%	0,07%	1,48%	1.388	-0,9%	0,52
LACCHIARELLA	51	39,4%	0,32%	1,82%	1.606	1,4%	0,60
LOCATE DI TRIULZI	50	18,6%	0,31%	2,01%	1.838	2,8%	0,68
MEDIGLIA	38	-12,6%	0,24%	1,25%	1.438	-2,5%	0,53
MELEGNANO	97	6,7%	0,61%	2,23%	1.858	2,0%	0,69
NOVIGLIO	22	78,4%	0,14%	2,63%	1.190	-3,5%	0,44
OPERA	82	55,4%	0,52%	2,12%	1.959	0,0%	0,73
PANTIGLIATE	26	57,6%	0,16%	1,69%	1.556	0,8%	0,58
PAULLO	39	-37,9%	0,24%	1,83%	1.419	1,9%	0,53
PESCHIERA BORROMEO	85	4,7%	0,53%	1,84%	1.750	3,9%	0,65
PIEVE EMANUELE	50	-28,0%	0,31%	1,56%	1.529	-3,2%	0,57
ROZZANO	157	-71,6%	0,98%	1,59%	1.931	1,2%	0,72
SAN COLOMBANO AL LAMBRO	35	22,8%	0,22%	1,63%	1.175	0,0%	0,44
SAN DONATO MILANESE	162	30,1%	1,01%	1,93%	2.215	0,0%	0,82
SAN GIULIANO MILANESE	204	4,0%	1,28%	1,99%	1.738	0,7%	0,65
SAN ZENONE AL LAMBRO	13	-29,1%	0,08%	1,72%	1.341	-2,4%	0,50
TRIBIANO	9	-75,6%	0,05%	1,26%	1.217	-0,6%	0,45
VERNATE	18	77,0%	0,11%	1,83%	1.291	-0,9%	0,48
VIZZOLO PREDABISSI	8	-39,5%	0,05%	0,91%	1.494	-0,4%	0,55
ZIBIDO SAN GIACOMO	24	-44,9%	0,15%	1,61%	1.469	0,4%	0,55
SUD MILANO	1.337	-23,3%	8,39%	1,86%	1.736	0,8%	0,64

4 Mercato del comune di Milano

Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2014
BOLOGNA	2.145	-1,5%	3,0%	1,94%
FIRENZE	1.904	1,0%	2,6%	1,88%
GENOVA	2.555	-8,2%	3,6%	1,63%
MILANO	7.821	-3,2%	10,9%	2,00%
NAPOLI	2.667	-1,6%	3,7%	1,23%
PALERMO	1.939	-0,4%	2,7%	1,21%
ROMA	13.562	-0,1%	18,9%	1,92%
TORINO	4.405	-5,2%	6,1%	1,81%
Principali capoluoghi	36.997	-2,1%	51,5%	1,77%
Italia capoluoghi	71.886	9,4%	100,0%	1,56%

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

Macroaree urbane	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
CENTRO	5.345	1,39
CENTRO STORICO	7.923	2,07
PERIFERIA EST	2.390	0,62
PERIFERIA NORD	2.239	0,58
PERIFERIA OVEST	2.480	0,65
PERIFERIA SUD	2.273	0,59
SEMICENTRO EST	3.975	1,04
SEMICENTRO NORD	5.416	1,41
SEMICENTRO OVEST	7.217	1,88
SEMICENTRO SUD	3.225	0,84
MILANO	3.832¹	1,00

¹ 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 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2014

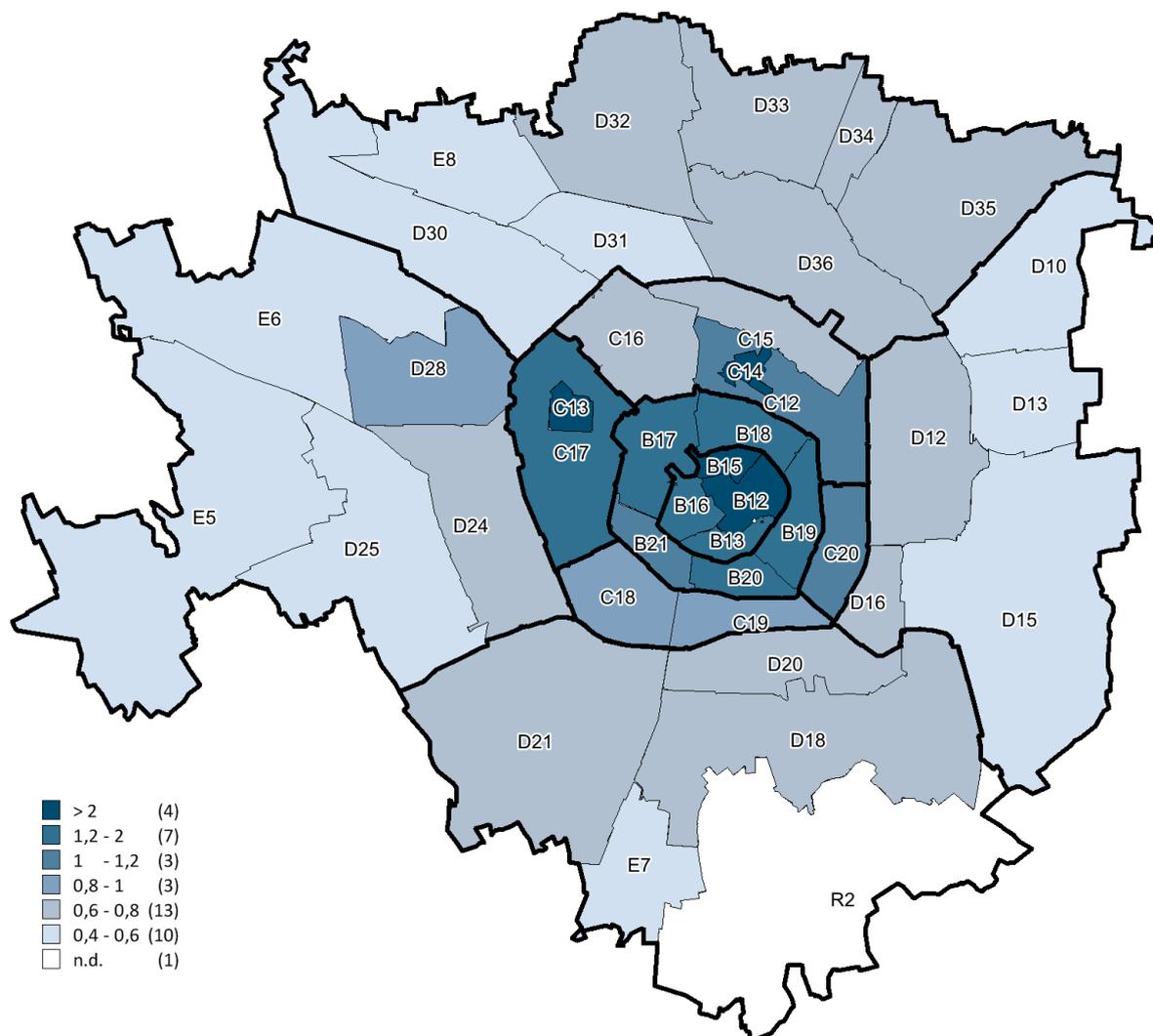


Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana CENTRO

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B17	PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA	5.750	1,50
B18	TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA	5.200	1,36
B19	VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA	6.360	1,66
B20	PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA	4.838	1,26
B21	PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE	4.575	1,19
CENTRO		5.345	1,39

Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana CENTRO STORICO

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B12	CENTRO STORICO DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI	9.420	2,46
B13	CENTRO STORICO UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO	6.500	1,70
B15	CENTRO STORICO BRERA	8.190	2,14
B16	CENTRO STORICO SANT`AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE	7.580	1,98
CENTRO STORICO		7.923	2,07

Tabella 15: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana PERIFERIA EST

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D10	PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE	2.269	0,59
D12	PIOLA, ARGONNE, CORSICA	2.869	0,75
D13	LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON	2.175	0,57
D15	FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA	2.125	0,55
D16	TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI	2.513	0,66
PERIFERIA EST		2.390	0,62

Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana PERIFERIA NORD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D30	MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA	2.131	0,56
D31	BOVISA, BAUSAN, IMBONATI	2.150	0,56
D32	BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA	2.333	0,61
D33	NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD	2.344	0,61
D34	SARCA, BICOCCA	2.338	0,61
D35	MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO	2.288	0,60
D36	MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO	2.444	0,64
E8	QUARTO OGGIARO, SACCO	1.888	0,49
PERIFERIA NORD		2.239	0,58

Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana PERIFERIA OVEST

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D24	SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI	2.650	0,69
D25	LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.	2.188	0,57
D28	IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA	3.375	0,88
E5	BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO	2.142	0,56
E6	GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA	2.044	0,53
PERIFERIA OVEST		2.480	0,65

Tabella 18: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana PERIFERIA SUD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D18	MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA	2.375	0,62
D20	ORTLES, SPADOLINI, BAZZI	2.525	0,66
D21	BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA	2.338	0,61
E7	MISSAGLIA, GRATOSOGLIO	1.856	0,48
R2	RONCHETTO, CHIARAVALLE, RIPAMONTI	nd	nd
PERIFERIA SUD		2.273	0,59

Tabella 19: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana SEMICENTRO EST

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C20	LIBIA, ,XXII MARZO, INDIPENDENZA	3.975	1,04
SEMICENTRO EST		3.975	1,04

Tabella 20: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana SEMICENTRO NORD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C12	PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA	4.550	1,19
C14	PORTA NUOVA	11.525	3,01
C15	STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO	2.763	0,72
C16	CENISIO, FARINI, SARPI	2.825	0,74
SEMICENTRO NORD		5.416	1,41

Tabella 21: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana SEMICENTRO OVEST

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C13	CITY LIFE	9.750	2,54
C17	SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON	4.683	1,22
SEMICENTRO OVEST		7.217	1,88

Tabella 22: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana SEMICENTRO SUD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C18	SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA	3.375	0,88
C19	TABACCHI, SARFATTI, CREMA	3.075	0,80
SEMICENTRO SUD		3.225	0,84

5 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.

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.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> 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 €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La 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 II semestre 2014 per provincia	3
Figura 2: IMI 2014 – capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Milano	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali	8
Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali.....	9
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2014.....	9
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2014	10
Figura 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2014	17

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ABBIATENSE MAGENTINO	11
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ALTO MILANESE	12
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CINTURA NORD.....	13
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea DIRETTRICE EST.....	14
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea SUD MILANO	15
Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	16
Tabella 12: IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano	16
Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana CENTRO	17
Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana CENTRO STORICO	18
Tabella 15: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana PERIFERIA EST	18
Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana PERIFERIA NORD	18
Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana PERIFERIA OVEST.....	18
Tabella 18: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana PERIFERIA SUD	19
Tabella 19: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana SEMICENTRO EST	19
Tabella 20: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana SEMICENTRO NORD	19
Tabella 21: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana SEMICENTRO OVEST	19
Tabella 22: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana SEMICENTRO SUD	19