

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

**Settore residenziale**

## Milano

a cura dell'Ufficio Provinciale– Territorio di Milano

**Sergio Cerutti** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **Milano** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale Territorio 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](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 - Lombardia .....	2
3	Mercato provinciale - Milano .....	7
4	Mercato del comune di Milano .....	18
5	Mercato provinciale – Monza e Brianza .....	24
6	Note metodologiche .....	32

### 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall’Ufficio Provinciale Territorio 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, Monza Brianza ed in particolare sul capoluogo di Regione.

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 - Lombardia

La nota territoriale, in questa prima parte, analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia. Con la pubblicazione delle "Tabella 1, Tabella 2, Figura 1 e Figura 2", che riportano i dati maggiormente indicativi per l'analisi della situazione immobiliare residenziale lombarda, sono esposti gli indicatori d'interesse quali il NTN (*numero transazioni normalizzate*), la quotazione media, la distribuzione del NTN per provincia e il numero indice NTN che esprime l'andamento del valore residenziale dal I semestre 2004 riferito ai *capoluoghi* e ai *non capoluoghi*.

Dall'analisi di questi dati emerge che nella maggior parte delle province lombarde il mercato, in questo II semestre del 2015, si mostra tendenzialmente in ripresa con un NTN pari a 47.823, in aumento del 12,2% rispetto l'omologo semestre 2014. Dalla stessa (Tabella 1) si evince come l'unica provincia lombarda a mantenere un andamento in flessione del NTN sia Cremona con un -3,1%; tutte le altre province hanno un segno positivo con un minimo a Sondrio (+0,3%) e, a seguire, Varese (+5,2%), Como (+6,6%) sino a Mantova che con un + 17,2% è la provincia lombarda con il maggior incremento di NTN rispetto l'omologo semestre del 2014.

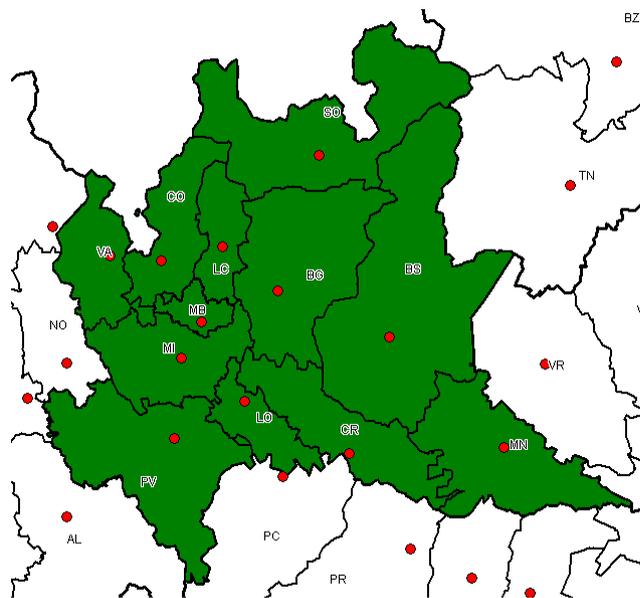


Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
Bergamo	5.117	12,6%	10,70%	657	12,1%	4,69%	4.460	12,7%	13,19%
Brescia	5.297	13,4%	11,08%	918	23,1%	6,55%	4.379	11,5%	12,95%
Como	2.672	6,6%	5,59%	425	10,1%	3,03%	2.247	6,0%	6,65%
Cremona	1.330	-3,1%	2,78%	352	-11,0%	2,51%	978	0,1%	2,89%
Lecco	1.398	8,3%	2,92%	183	-4,2%	1,31%	1.214	10,5%	3,59%
Lodi	959	12,7%	2,01%	240	35,3%	1,71%	718	6,8%	2,12%
Mantova	1.489	17,2%	3,11%	222	21,3%	1,58%	1.268	16,5%	3,75%
Milano	18.316	16,7%	38,30%	9.481	21,2%	67,65%	8.835	12,2%	26,13%
Monza	4.346	11,3%	9,09%	683	14,7%	4,87%	3.663	10,6%	10,83%
Pavia	2.250	8,6%	4,70%	440	8,6%	3,14%	1.809	8,6%	5,35%
Sondrio	712	0,3%	1,49%	89	-14,3%	0,64%	623	2,8%	1,84%
Varese	3.937	5,2%	8,23%	323	-5,2%	2,30%	3.614	6,3%	10,69%
<b>Lombardia</b>	<b>47.823</b>	<b>12,2%</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.014</b>	<b>17,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>33.809</b>	<b>10,1%</b>	<b>100,00%</b>

A tale andamento del NTN fa riscontro una conferma della quotazione media della regione con un valore medio in sostanza immutato a 1.740 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); le contrazioni delle quotazioni provinciali hanno avuto punte massime a Monza (-0,7% a 1.680 €/m<sup>2</sup>), Milano (-0,6% a 2677 €/m<sup>2</sup>) e Pavia (-0,2% a 1.157 €/m<sup>2</sup>); Sondrio ha riconfermato il valore dello scorso semestre a 1.445 €/m<sup>2</sup> mentre è in aumento Brescia (+1,0% a 1.527 €/m<sup>2</sup>), Cremona (+1,2% a 994 €/m<sup>2</sup>), Mantova (+1,6% a 821 €/m<sup>2</sup>), Lecco (+1,9% a 1.254 €/m<sup>2</sup>) e a chiudere Lodi con un incremento massimo del 2,2% a 1.099 €/m<sup>2</sup>. Tra i capoluoghi (Tabella 2) Milano, seppur in calo dello 0,6% rispetto il semestre precedente, con 3.777 €/m<sup>2</sup> è il capoluogo con la



quotazione media più elevata, seguono Como con 2.260 €/m<sup>2</sup>, Monza con 2.257 €/m<sup>2</sup>, e Brescia con 2.026 €/m<sup>2</sup>; Lodi con 1.402 €/m<sup>2</sup> e Mantova con 1.069 €/m<sup>2</sup> sono capoluoghi lombardi con le abitazioni “meno care”.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.220	0,1%	91,0	1.800	-2,9%	106,0	1.151	0,7%	88,6
Brescia	1.527	1,0%	119,4	2.026	0,1%	110,1	1.441	1,2%	122,0
Como	1.497	0,9%	97,1	2.260	0,1%	87,3	1.377	1,2%	100,0
Cremona	994	1,2%	95,0	1.439	2,2%	89,6	869	0,8%	97,7
Lecco	1.254	1,9%	119,7	1.534	0,0%	114,6	1.213	2,3%	120,7
Lodi	1.099	2,2%	91,4	1.402	3,6%	88,3	1.019	1,7%	92,6
Mantova	821	1,6%	72,7	1.069	-0,5%	85,5	779	2,1%	70,3
Milano	2.677	-0,6%	112,5	3.777	-0,6%	110,5	1.713	-0,5%	116,7
Monza	1.680	-0,7%	110,8	2.257	-0,4%	108,1	1.583	-0,8%	111,4
Pavia	1.157	-0,2%	130,5	1.964	-0,1%	153,1	1.023	-0,2%	124,6
Sondrio	1.445	0,0%	142,1	1.457	0,3%	103,5	1.444	0,0%	146,9
Varese	1.214	0,6%	89,4	1.429	0,4%	85,5	1.192	0,6%	89,9
<b>Lombardia</b>	<b>1.740</b>	<b>0,0%</b>	<b>108,0</b>	<b>3.011</b>	<b>-0,5%</b>	<b>108,8</b>	<b>1.349</b>	<b>0,3%</b>	<b>107,5</b>

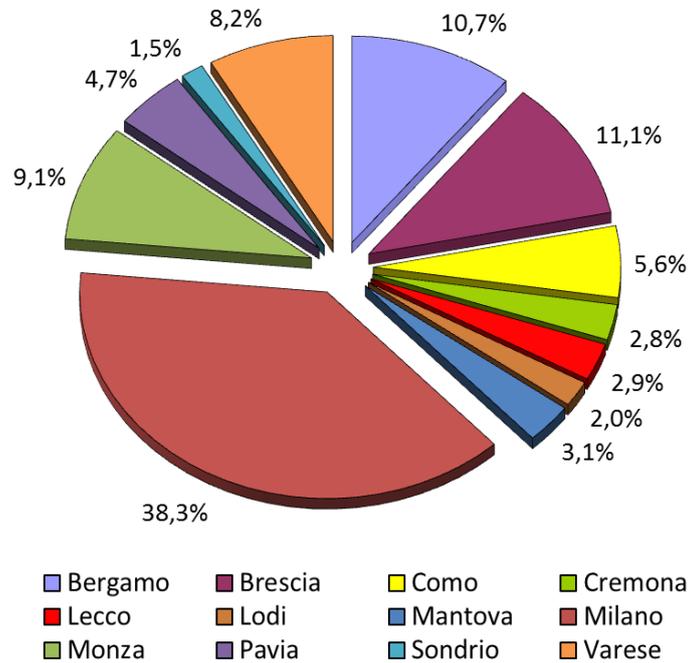
Nella sottostante (Tabella 3) si può rilevare come nel 2015 il NTN sia cresciuto, rispetto l'anno precedente, del 9% a livello Provinciale, del 11,9% nei Capoluoghi e del 7,8% nei comuni non capoluoghi. I capoluoghi con i maggiori incrementi in termini di NTN sono Lodi, Mantova, Monza, Brescia, Como e Milano. In segno negativo Cremona, Lecco, Sondrio e Pavia. In merito alle province, solamente Cremona mostra segno negativo, viceversa si registrano incrementi in doppia cifra nelle province di Monza, Mantova e Bergamo.

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Bergamo	9.668	10,3%	1,54%	1.260	9,4%	1,89%	8.408	10,4%	1,50%
Brescia	10.011	9,5%	1,41%	1.729	14,0%	1,65%	8.282	8,6%	1,37%
Como	5.175	7,5%	1,47%	818	14,1%	1,72%	4.358	6,4%	1,43%
Cremona	2.603	-3,0%	1,39%	656	-7,0%	1,60%	1.946	-1,5%	1,33%
Lecco	2.625	3,6%	1,26%	341	-9,5%	1,28%	2.283	5,9%	1,26%
Lodi	1.916	13,2%	1,62%	500	32,5%	2,03%	1.416	7,7%	1,51%
Mantova	2.738	12,2%	1,33%	427	17,8%	1,44%	2.310	11,3%	1,31%
Milano	35.582	10,7%	2,07%	18.035	13,4%	2,27%	17.547	8,0%	1,89%
Monza	7.960	13,4%	1,95%	1.326	19,1%	2,15%	6.634	12,3%	1,91%
Pavia	4.325	3,0%	1,34%	823	-1,2%	1,79%	3.502	4,0%	1,27%
Sondrio	1.376	0,9%	0,79%	175	-9,2%	1,28%	1.201	2,5%	0,74%
Varese	7.527	5,3%	1,55%	685	1,8%	1,52%	6.841	5,6%	1,56%
<b>Lombardia</b>	<b>91.505</b>	<b>9,0%</b>	<b>1,66%</b>	<b>26.775</b>	<b>11,9%</b>	<b>2,06%</b>	<b>64.730</b>	<b>7,8%</b>	<b>1,53%</b>

Nel grafico di Figura 1 è in evidenza l'incidenza delle singole province nella distribuzione del NTN regionale; Milano con un 38,3% è la provincia col valore più alto, a seguire Brescia (11,1%), Bergamo (10,7%), Monza (9,1%) e Varese (8,2%), a chiudere Lodi (2,0%) e Sondrio (1,5%).

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia



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 2015 - capoluoghi

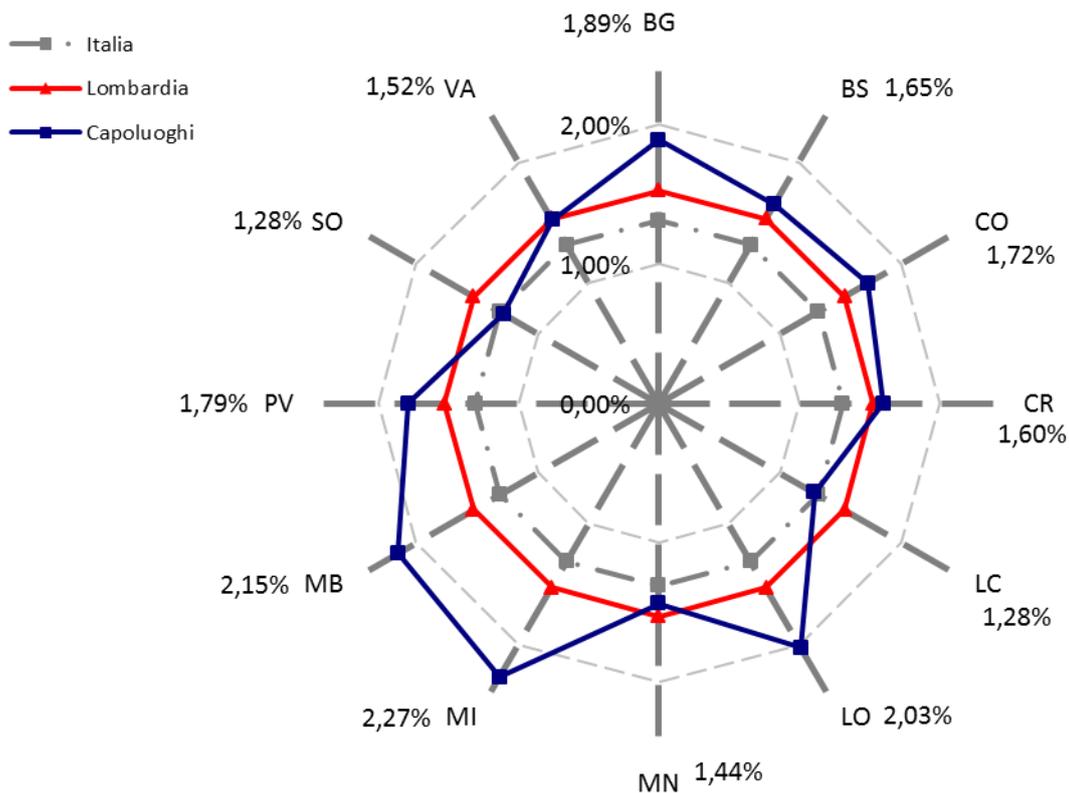
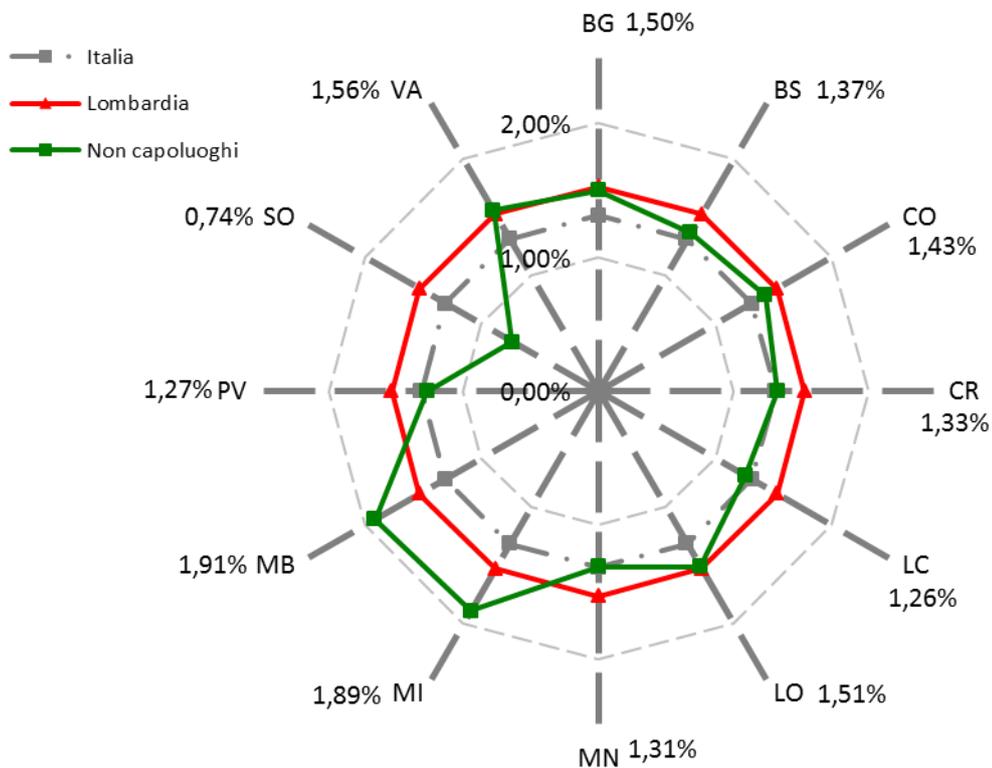
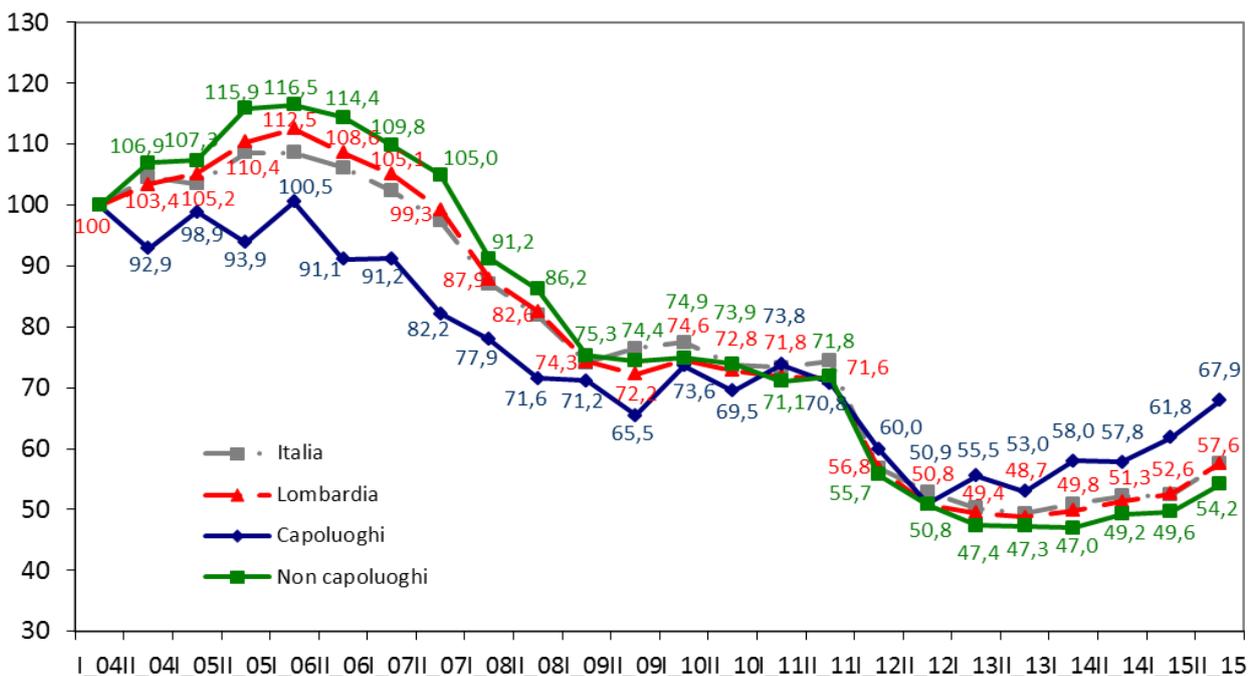


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi



L'andamento dell'indice NTN, rappresentato nel grafico di Figura 4, mostra un mercato residenziale lombardo che, con inizio analisi dal I semestre 2004 e dopo aver raggiunto il suo picco nel I semestre 2006, evidenzia una flessione che si è protratta sino al II semestre 2009; dal I semestre 2010 al II semestre 2011 l'andamento mostra un periodo di "parziale stabilità" per poi "crollare" nell'anno 2012. Dall'anno 2013 si assiste invece a un'inversione di tendenza evidenziata, in particolar modo, in questo II semestre 2015.

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

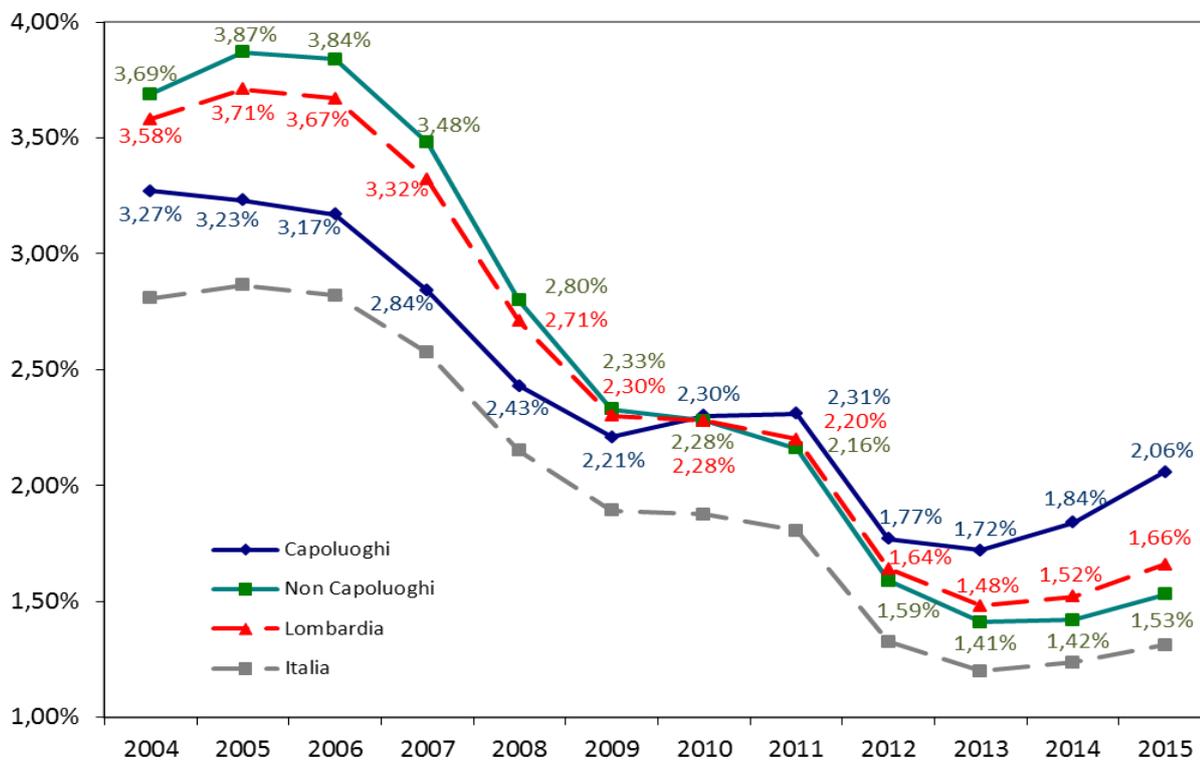


Per quanto riguarda la dinamicità del mercato immobiliare (Figura 5) i dati attuali, pur essendo ancora lontani dai picchi riscontrati negli anni 2004 e 2005, rendono evidente quell'inversione di tendenza già



riscontrata col dato concernente l'indice NTN. Il mercato, infatti, si sta riprendendo dal minimo riscontrato nell'anno 2013 (1,72%) con un valore attuale, riferito ai Capoluoghi, pari a 2,06%.

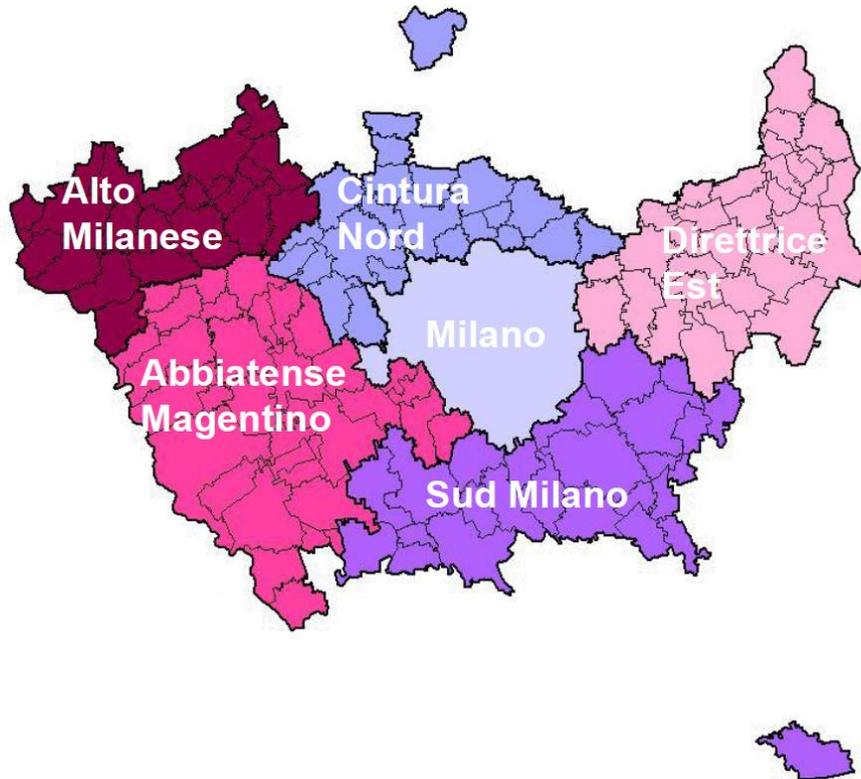
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



### 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



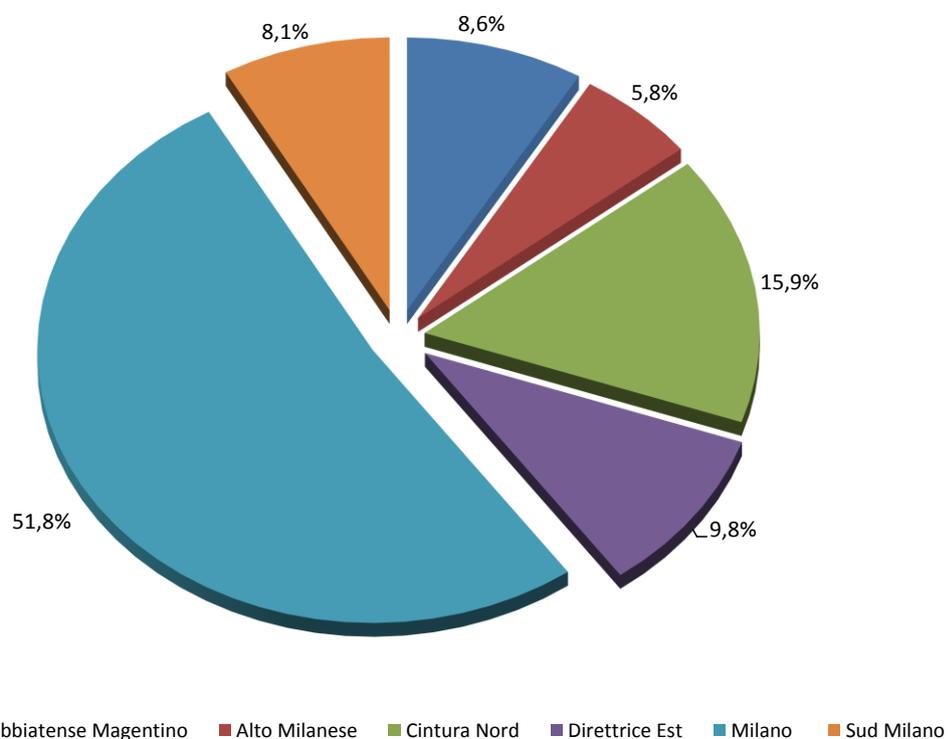
Il numero di transazioni normalizzato della provincia di Milano nel II semestre 2015 è 18.316 NTN (Tabella 4) con un incremento, rispetto all'omologo semestre del 2014, del 16,7%. In tutte le macroaree provinciali il numero di transazioni (NTN) è aumentato rispetto al secondo semestre 2014, la città di Milano registra l'incremento maggiore (+21,2%), seguita dalle macroaree Direttice est (+16,6%), Cintura Nord (+14,0%), Sud Milano (+11,4) e, in coda, con un incremento inferiore al 10% le macroaree Abbiatense Magentino (+8,2) e Alto Milanese (+7,7%). Come nei precedenti semestri, con 9.481 NTN nella sola Milano città sono state stipulate più della metà (51,76%) di tutte le transazioni avvenute nella provincia. Segue la macroarea Cintura Nord, in cui sono state stipulate il 15,93% delle transazioni e fanalino di coda l'Alto Milanese con il 5,79%. Le restanti macroaree si attestano poco al disotto del 10% (Figura 7).

La quotazione media provinciale nel II semestre 2015 è pari a 2.677 €/m<sup>2</sup>, in lieve calo rispetto al precedente semestre (-0,6%). La quotazione massima si riscontra a Milano città 3.777 €/m<sup>2</sup>, in calo anch'essa dello (0,6%). La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni semestri, nell'Alto Milanese 1.472 €/m<sup>2</sup>, sostanzialmente stabile rispetto al precedente semestre (-0,1%). In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni, si registrano leggeri decrementi in tutte le macroaree. Il calo percentuale maggiore si ha nella macroarea Cintura Nord (-1,0%), in linea con il dato medio provinciale le altre macroaree.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Abbiatense Magentino	1.570	8,2%	8,57%	1.593	-0,5%	119,3
Alto Milanese	1.060	7,7%	5,79%	1.472	-0,1%	116,9
Cintura Nord	2.918	14,0%	15,93%	1.844	-1,0%	116,0
Direttrice Est	1.797	16,6%	9,81%	1.758	-0,2%	113,7
Milano Città	9.481	21,2%	51,76%	3.777	-0,6%	110,5
Sud Milano	1.489	11,4%	8,13%	1.732	-0,1%	119,0
<b>Milano</b>	<b>18.316</b>	<b>16,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.677</b>	<b>-0,6%</b>	<b>112,5</b>

Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

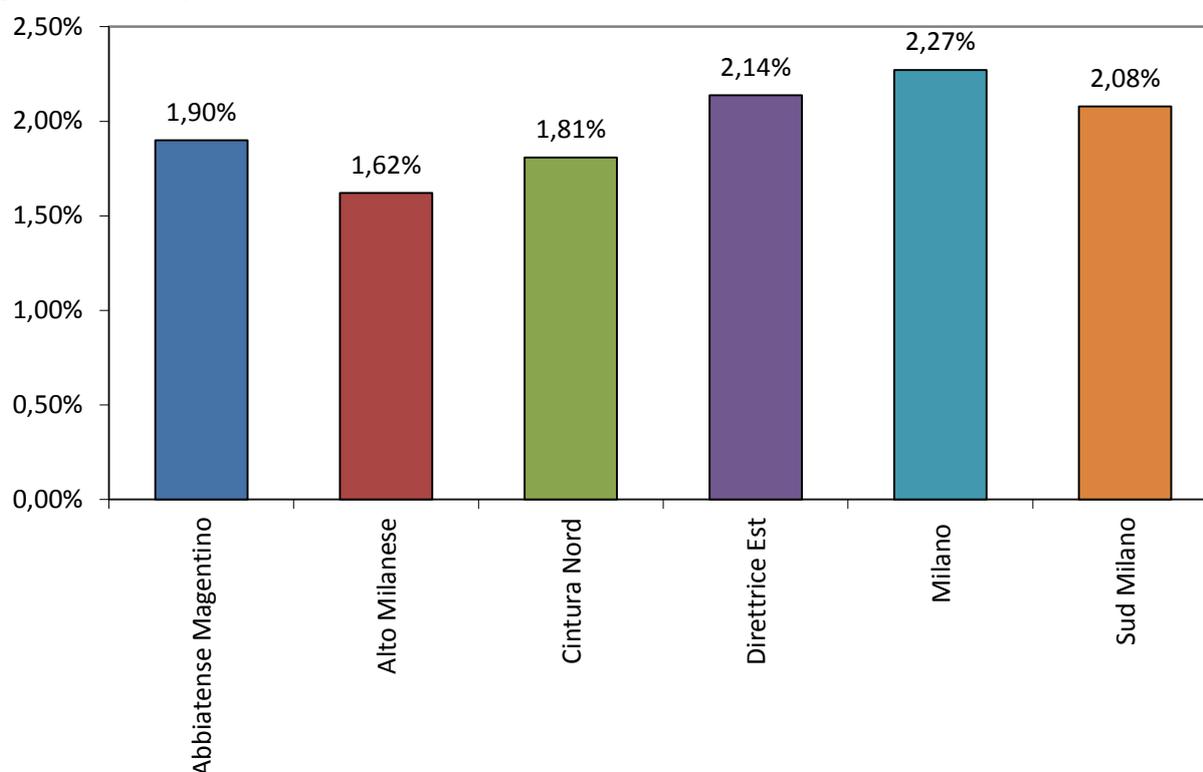


La sottostante (Tabella 5) mostra i dati di consuntivo del 2015, con 35.265 transazioni la provincia di Milano segna un incremento in termini di NTN pari all'11,2% rispetto al consuntivo 2014. Tutte le macroaree provinciali hanno registrato un incremento di transazioni rispetto all'anno precedente, le macroaree Milano, Sud Milano e Direttrice Est evidenziano gli incrementi maggiori, compresi tra il 13,4% di Milano città e l'11,6% della macroarea direttrice Est. Gli incrementi delle restanti macroaree non superano il 7,6% registrato nell'alto Milanese, in coda la macroarea dell'Abbiatense Magentino (+6%). Nel 2015 l'IMI provinciale è pari al 2,07%, solamente il capoluogo (2,27%) e la macroarea Direttrice Est (2,14%) si collocano sopra il dato medio provinciale (Figura 8).

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

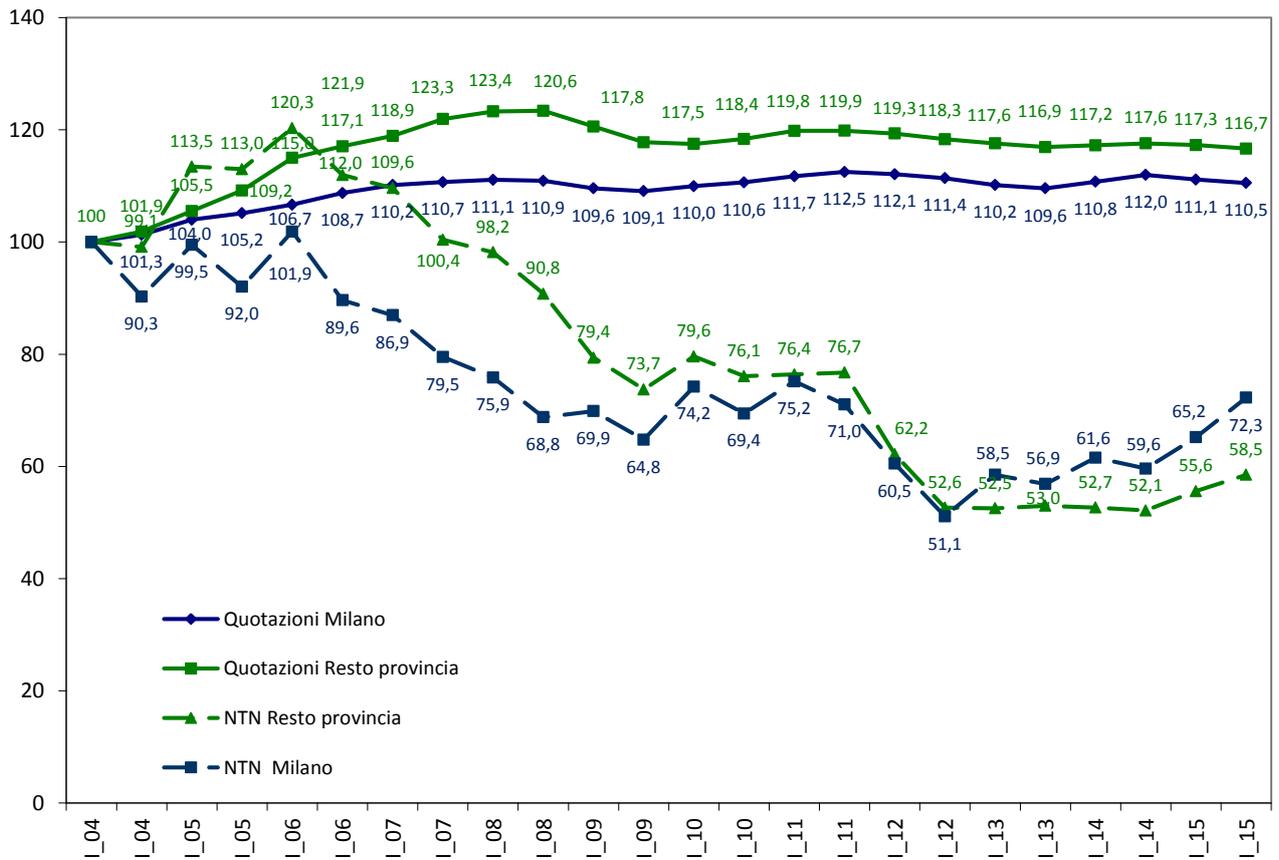
Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Abbiatense Magentino	3.017	6,0%	1,90%
Alto Milanese	2.130	7,6%	1,62%
Cintura Nord	5.589	7,4%	1,81%
Direttrice Est	3.501	11,6%	2,14%
Milano Capoluogo	18.035	13,4%	2,27%
Sud Milano	2.993	12,3%	2,08%
<b>Milano</b>	<b>35.265</b>	<b>11,2%</b>	<b>2,07%</b>

Figura 8: IMI 2015 per macroaree provinciali



Il grafico di (Figura 9) 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 28% circa nel capoluogo e del 41% circa nei comuni minori. Come si può notare dal grafico, dopo il calo piuttosto accentuato registrato nel periodo compreso tra il II semestre 2011 e il II semestre 2012, il numero indice NTN è rimasto sostanzialmente costante nel 2013 e nel 2014 ed ha cominciato a risalire nel 2015. In particolare, nel solo 2015, Milano città ha registrato un incremento di circa 13 punti. 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 9: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



Come rilevabile dal grafico di (Figura 10) 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 fino al 2014. Nel 2015 sia per il capoluogo sia per la provincia l'IMI ha ripreso a salire. Complessivamente dal 2004 l'IMI è sceso di circa due punti percentuali in provincia e di un punto percentuale circa nella città di Milano.

Le mappe tematiche nel seguito 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 comuni con il più alto numero di NTN, 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. Dalla (Figura 13) si osserva come nel 2015, siano i comuni a nord-ovest di Milano ad avere avuto la minore dinamicità immobiliare.



Figura 10: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

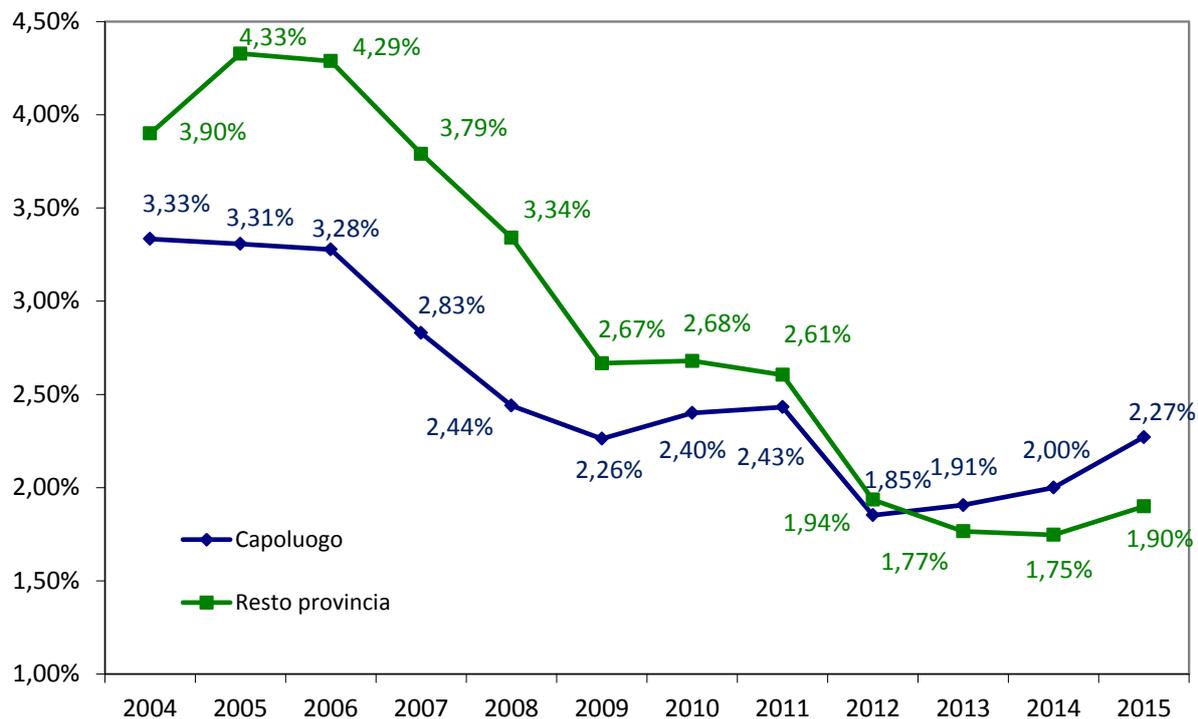


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

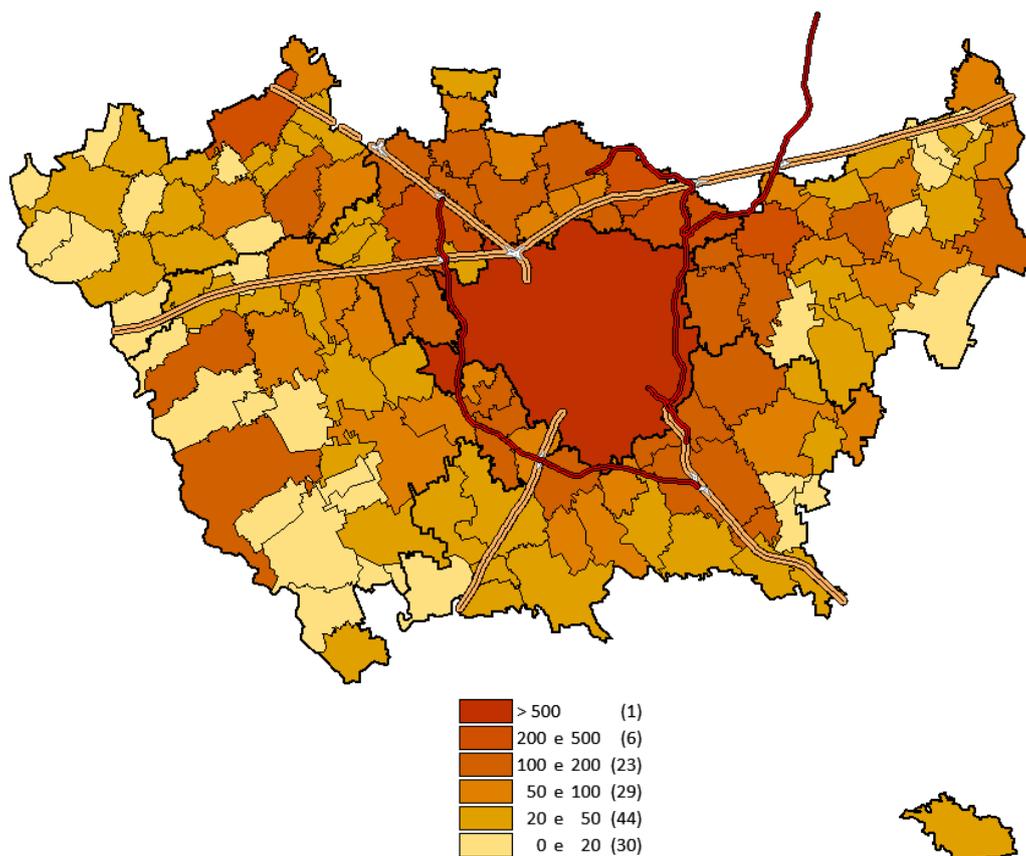




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

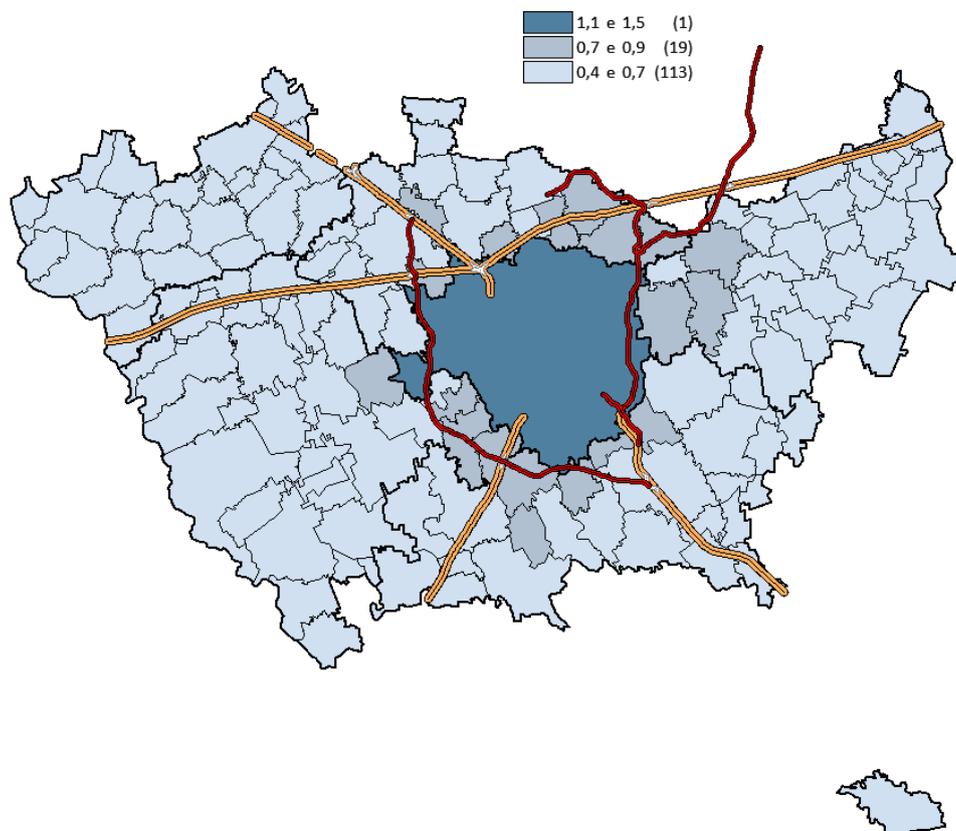
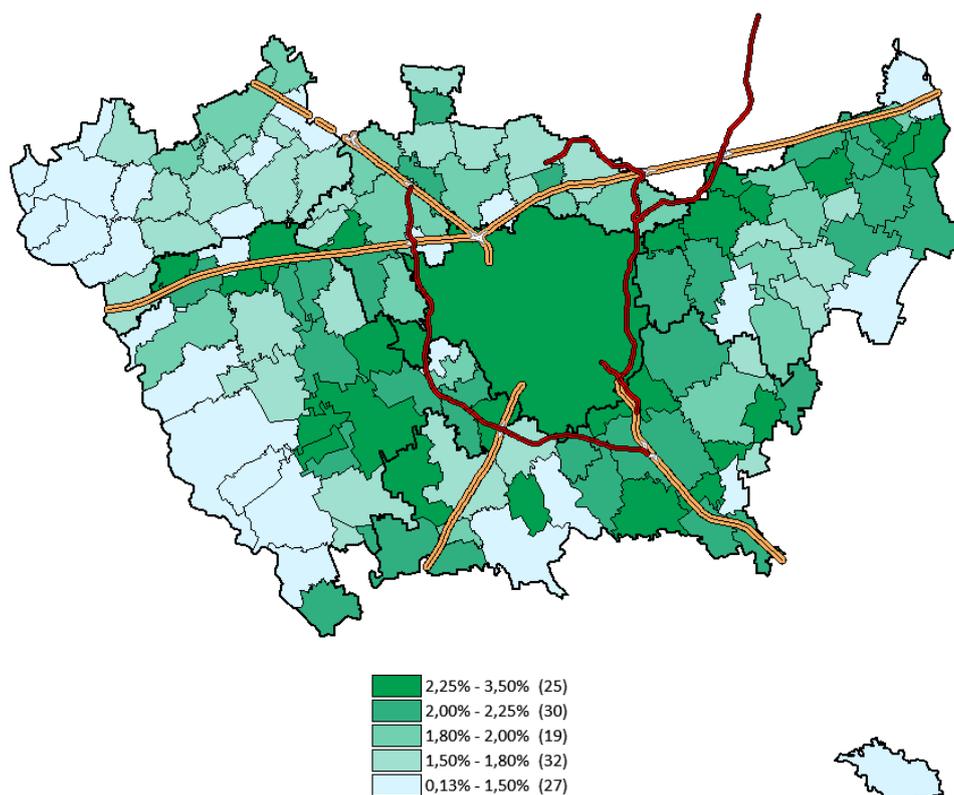


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Nelle tabelle che seguono (Tabella 6 ÷ 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 Abbiatense Magentino

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Abbiategrasso	126	4,4%	0,69%	1,34%	1.566	-1,9%	0,58
Albairate	19	35,6%	0,10%	1,72%	1.450	-3,3%	0,54
Arluno	89	65,9%	0,49%	2,49%	1.406	0,0%	0,53
Assago	64	16,2%	0,35%	2,95%	2.019	0,0%	0,75
Bareggio	71	5,1%	0,39%	1,55%	1.520	0,0%	0,57
Besate	6	20,0%	0,03%	1,27%	1.344	0,0%	0,50
Boffalora Sopra Ticino	10	-55,0%	0,05%	1,01%	1.375	0,0%	0,51
Bubbiano	7	-51,5%	0,04%	1,77%	1.294	0,0%	0,48
Buccinasco	128	6,7%	0,70%	2,18%	1.952	-2,5%	0,73
Calvignasco	9	200,0%	0,05%	2,21%	1.319	0,0%	0,49
Cassinetta Di Lugagnano	9	-26,5%	0,05%	1,75%	1.381	0,0%	0,52
Cesano Boscone	84	16,7%	0,46%	1,46%	1.773	-0,2%	0,66
Cislano	32	1,6%	0,17%	2,21%	1.369	-3,5%	0,51
Corbetta	82	-6,0%	0,45%	1,73%	1.435	0,0%	0,54
Morimondo	3	126,0%	0,02%	1,06%	1.344	0,0%	0,50
Corsico	167	-4,8%	0,91%	1,87%	1.913	0,7%	0,71
Cusago	43	93,2%	0,23%	3,30%	1.994	-1,5%	0,74
Gaggiano	58	72,6%	0,32%	2,32%	1.706	-2,2%	0,64
Gudo Visconti	7	40,0%	0,04%	2,03%	1.444	0,0%	0,54
Magenta	130	35,1%	0,71%	1,94%	1.543	0,8%	0,58
Marcallo Con Casone	27	-4,7%	0,15%	2,04%	1.423	0,0%	0,53
Mesero	29	37,3%	0,16%	2,97%	1.318	-0,1%	0,49
Motta Visconti	50	49,4%	0,27%	2,01%	1.463	0,0%	0,55
Ossona	17	10,0%	0,09%	1,44%	1.266	-0,2%	0,47
Ozzero	8	73,2%	0,04%	1,48%	1.281	0,0%	0,48
Robecco Sul Naviglio	18	-18,5%	0,10%	1,07%	1.285	0,0%	0,48
Rosate	24	-34,6%	0,13%	1,66%	1.450	0,0%	0,54
Santo Stefano Ticino	24	14,3%	0,13%	2,25%	1.419	0,0%	0,53
Sedriano	67	40,5%	0,36%	2,04%	1.506	0,0%	0,56
Trezzano Sul Naviglio	87	-31,4%	0,48%	2,08%	1.410	0,0%	0,53
Vermezzo	21	22,1%	0,11%	2,98%	1.438	0,0%	0,54
Vittuone	43	-27,3%	0,23%	2,11%	1.374	-0,1%	0,51
Zelo Surrigone	14	55,6%	0,08%	2,82%	1.361	-0,1%	0,51
<b>Abbiatense Magentino</b>	<b>1.570</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,57%</b>	<b>1,90%</b>	<b>1.593</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,59</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Arconate	28	19,0%	0,15%	1,56%	1.468	-0,1%	0,55
Bernate Ticino	10	171,4%	0,05%	1,65%	1.344	0,0%	0,50
Buscate	11	-24,1%	0,06%	0,78%	1.456	0,0%	0,54
Busto Garolfo	53	56,8%	0,29%	1,78%	1.317	0,0%	0,49
Canegrate	45	-20,0%	0,24%	1,34%	1.400	0,0%	0,52
Casorezzo	15	-28,8%	0,08%	1,17%	1.494	0,0%	0,56
Castano Primo	34	-0,5%	0,19%	1,46%	1.319	0,0%	0,49
Cerro Maggiore	47	-19,9%	0,26%	1,23%	1.469	0,0%	0,55
Cuggiono	36	27,4%	0,20%	1,49%	1.294	0,0%	0,48
Dairago	33	13,5%	0,18%	1,94%	1.450	0,0%	0,54
Inveruno	32	5,2%	0,18%	1,56%	1.327	0,0%	0,50
Legnano	293	9,6%	1,60%	1,92%	1.600	0,0%	0,60
Magnago	37	-5,0%	0,20%	1,63%	1.388	0,0%	0,52
Nerviano	67	17,6%	0,36%	1,57%	1.538	0,0%	0,57
Nosate	0	-100,0%	0,00%	0,13%	1.344	0,0%	0,50
Parabiago	147	44,1%	0,80%	1,80%	1.657	-0,3%	0,62
Rescaldina	61	8,3%	0,33%	1,96%	1.409	0,0%	0,53
Robecchetto Con Induno	17	47,8%	0,09%	1,37%	1.300	0,0%	0,49
San Giorgio Su Legnano	26	-35,9%	0,14%	1,65%	1.331	0,0%	0,50
San Vittore Olona	31	1,9%	0,17%	1,50%	1.556	-2,7%	0,58
Turbigo	10	-47,1%	0,05%	0,92%	1.313	0,0%	0,49
Vanzaghella	9	-28,6%	0,05%	1,09%	1.381	0,0%	0,52
Villa Cortese	20	33,6%	0,11%	1,60%	1.223	0,0%	0,46
<b>Alto Milanese</b>	<b>1.060</b>	<b>7,7%</b>	<b>5,79%</b>	<b>1,62%</b>	<b>1.472</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,55</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Arese	103	8,4%	0,56%	2,14%	2.044	0,0%	0,76
Baranzate	28	-4,8%	0,15%	1,18%	1.608	0,0%	0,60
Bollate	161	28,7%	0,88%	1,81%	1.664	-1,7%	0,62
Bresso	113	5,0%	0,61%	1,80%	2.010	-1,8%	0,75
Pero	44	26,4%	0,24%	1,41%	1.927	0,0%	0,72
Cesate	71	-11,7%	0,39%	2,06%	1.725	-1,4%	0,64
Cinisello Balsamo	321	38,9%	1,75%	1,63%	2.004	0,1%	0,75
Cologno Monzese	235	-1,4%	1,28%	1,93%	1.952	-2,5%	0,73
Cormano	84	1,0%	0,46%	1,77%	1.835	0,0%	0,69
Cornaredo	120	15,9%	0,65%	2,24%	1.633	-2,4%	0,61
Cusano Milanino	99	7,5%	0,54%	2,25%	1.969	-0,4%	0,74
Garbagnate Milanese	127	23,4%	0,69%	1,61%	1.603	-2,3%	0,60
Lainate	128	30,3%	0,70%	1,95%	1.542	0,0%	0,58
Novate Milanese	68	-1,4%	0,37%	1,40%	2.075	-0,7%	0,78
Paderno Dugnano	179	5,7%	0,97%	1,52%	1.815	-2,7%	0,68
Pogliano Milanese	39	18,0%	0,21%	1,76%	1.553	0,0%	0,58
Pregnana Milanese	39	-0,3%	0,21%	2,27%	1.488	-1,0%	0,56
Rho	258	25,1%	1,41%	1,84%	1.855	0,0%	0,69
Senago	69	-32,4%	0,38%	1,69%	1.625	0,0%	0,61
Sesto San Giovanni	445	27,4%	2,43%	1,96%	2.053	-1,4%	0,77
Settimo Milanese	106	41,6%	0,58%	1,99%	1.594	-1,8%	0,60
Solaro	48	-3,8%	0,26%	1,63%	1.488	0,0%	0,56
Vanzago	35	-24,5%	0,19%	1,78%	1.584	0,0%	0,59
<b>Cintura Nord</b>	<b>2.918</b>	<b>14,0%</b>	<b>15,93%</b>	<b>1,81%</b>	<b>1.844</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,69</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Basiano	15	50,0%	0,08%	2,08%	1.688	0,0%	0,63
Bellinzago Lombardo	16	-39,0%	0,09%	1,70%	1.360	-3,4%	0,51
Bussero	61	53,2%	0,33%	2,43%	1.700	0,2%	0,64
Cambiago	30	-19,8%	0,16%	2,07%	1.317	0,0%	0,49
Carugate	84	-26,1%	0,46%	2,69%	1.655	0,3%	0,62
Cassano D`Adda	123	53,4%	0,67%	2,07%	1.585	-2,6%	0,59
Cassina De`Pecchi	53	-5,7%	0,29%	1,75%	1.685	-0,1%	0,63
Cernusco Sul Naviglio	226	1,0%	1,24%	2,94%	2.356	0,0%	0,88
Gessate	66	71,4%	0,36%	2,69%	1.608	0,0%	0,60
Gorgonzola	100	38,5%	0,55%	1,97%	1.773	0,0%	0,66
Grezzago	15	-48,7%	0,08%	1,91%	1.300	0,0%	0,49
Inzago	49	11,8%	0,27%	2,09%	1.483	0,0%	0,55
Liscate	21	50,0%	0,11%	1,53%	1.529	0,0%	0,57
Masate	18	130,3%	0,10%	2,06%	1.438	0,0%	0,54
Melzo	75	11,4%	0,41%	1,57%	1.850	0,0%	0,69
Pessano Con Bornago	33	-30,0%	0,18%	1,91%	1.575	0,0%	0,59
Pioltello	178	77,5%	0,97%	2,15%	1.923	0,0%	0,72
Pozzo D`Adda	46	40,0%	0,25%	2,57%	1.383	0,0%	0,52
Pozzuolo Martesana	54	74,7%	0,29%	2,13%	1.446	0,0%	0,54
Rodano	17	-16,3%	0,09%	1,46%	1.296	0,0%	0,48
Segrate	164	-5,7%	0,89%	2,05%	2.319	-0,2%	0,87
Settala	24	-10,9%	0,13%	1,99%	1.421	0,0%	0,53
Trezzano Rosa	29	28,6%	0,16%	2,37%	1.396	0,0%	0,52
Trezzo Sull`Adda	58	20,1%	0,32%	1,44%	1.394	0,0%	0,52
Truccazzano	17	-34,8%	0,09%	1,44%	1.408	0,0%	0,53
Vaprio D`Adda	70	59,8%	0,38%	2,34%	1.421	0,0%	0,53
Vignate	44	4,5%	0,24%	1,90%	1.633	0,3%	0,61
Vimodrone	114	67,4%	0,62%	2,38%	1.540	0,0%	0,58
<b>Direttrice Est</b>	<b>1.797</b>	<b>16,6%</b>	<b>9,81%</b>	<b>2,14%</b>	<b>1.758</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,66</b>

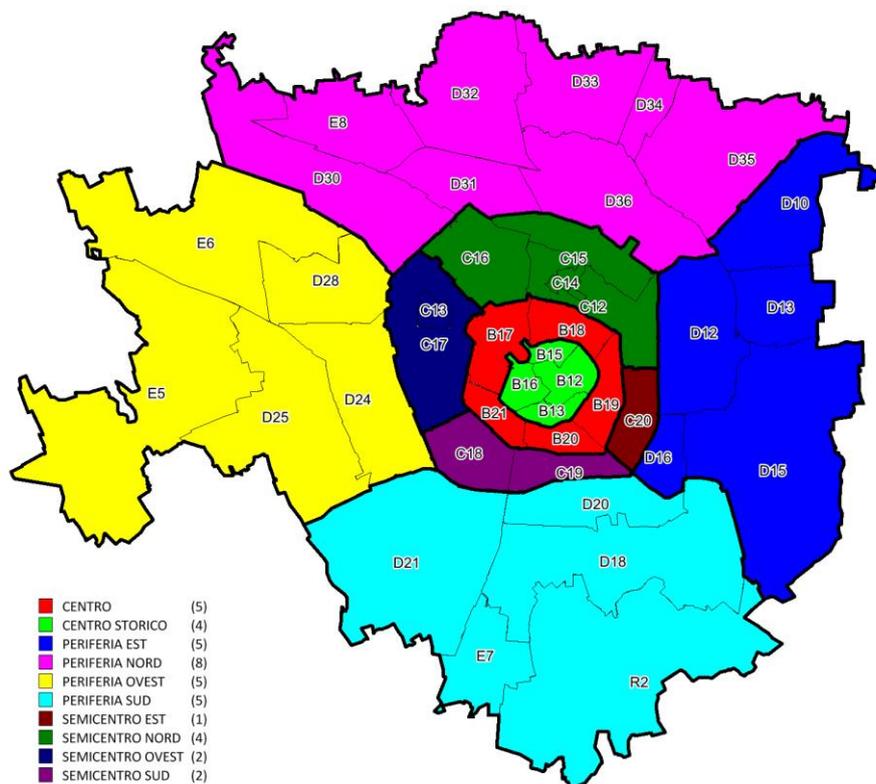
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Basiglio	76	18,9%	0,41%	3,40%	2.338	0,0%	0,87
Binasco	38	146,6%	0,21%	1,89%	1.398	0,0%	0,52
Carpiano	21	5,4%	0,11%	3,15%	1.475	0,0%	0,55
Casarile	20	8,5%	0,11%	2,16%	1.316	-2,0%	0,49
Cerro Al Lambro	26	-19,5%	0,14%	2,02%	1.375	0,0%	0,51
Colturano	13	48,1%	0,07%	2,84%	1.347	0,0%	0,50
Dresano	16	52,4%	0,09%	1,76%	1.388	-0,3%	0,52
Lacchiarella	35	-30,1%	0,19%	1,45%	1.594	0,0%	0,60
Locate Di Triulzi	42	-16,3%	0,23%	2,03%	1.838	0,0%	0,69
Mediglia	55	47,1%	0,30%	1,94%	1.461	0,0%	0,55
Melegnano	125	29,0%	0,68%	2,59%	1.853	0,0%	0,69
Noviglio	27	22,7%	0,15%	2,48%	1.167	0,0%	0,44
Opera	70	-14,7%	0,38%	2,15%	1.959	0,0%	0,73
Pantigliate	25	-2,9%	0,14%	1,68%	1.556	0,0%	0,58
Paullo	67	72,8%	0,37%	2,12%	1.406	0,0%	0,53
Peschiera Borromeo	133	56,1%	0,73%	2,21%	1.728	0,0%	0,65
Pieve Emanuele	52	5,5%	0,29%	1,37%	1.515	0,0%	0,57
Rozzano	155	-1,2%	0,85%	1,66%	1.910	0,0%	0,71
San Colombano Al Lambro	25	-29,3%	0,14%	1,34%	1.175	0,0%	0,44
San Donato Milanese	188	16,4%	1,03%	2,64%	2.228	0,0%	0,83
San Giuliano Milanese	178	-12,8%	0,97%	2,06%	1.758	-0,7%	0,66
San Zenone Al Lambro	22	69,2%	0,12%	2,07%	1.344	0,0%	0,50
Tribiano	29	234,5%	0,16%	2,91%	1.246	0,0%	0,47
Vernate	16	-11,9%	0,09%	2,08%	1.269	0,0%	0,47
Vizzolo Predabissi	8	-2,1%	0,04%	1,23%	1.463	-0,8%	0,55
Zibido San Giacomo	26	8,5%	0,14%	1,54%	1.456	0,0%	0,54
<b>Sud Milano</b>	<b>1.489</b>	<b>11,4%</b>	<b>8,13%</b>	<b>2,08%</b>	<b>1.732</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,65</b>

## 4 Mercato del comune di Milano

Nel presente paragrafo si illustrano le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del II semestre 2015 nel dettaglio delle zone OMI della città di Milano. Per fornire una migliore analisi delle dinamiche del mercato delle abitazioni, le 41 zone OMI del comune di Milano sono state aggregate in 10 macroaree urbane: il Centro storico, fino alle mura medioevali (aggregazione delle zone OMI B12, B13, B15 e B16); il Centro, fino alle mura spagnole e bastioni (da B17 a B21); il Semicentro, fino alla circonvallazione esterna, a sua volta suddiviso in Nord (C12, C14, C15 e C16), Est (C20), Sud (C18 e C19) e Ovest (C13 e C17); la Periferia anch'essa suddivisa in Nord (da D30 a D36 e E8), Est (D10, D12, D13, D15 e D16), Sud (D18, D20, D21, E7, R2) ed Ovest (D24, D25, D28, E5 e E6).

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Milano



Nella (Tabella 11) sono comparati i dati NTN e IMI riferiti al mercato residenziale degli otto principali capoluoghi italiani. Complessivamente nei capoluoghi italiani sono state stipulate 80.445 transazioni normalizzate, con un incremento dell'11,9%, rispetto all'omologo semestre del 2014, e un indice IMI pari a 1,67%. Il mercato dei principali capoluoghi, con 40.991 NTN rappresenta il 51% di tutte le compravendite stipulate nel secondo semestre 2015 nei capoluoghi italiani. In termini di variazioni % di NTN, Milano segna l'incremento maggiore (+21,2%) seguito da Torino, Palermo, Firenze, Napoli e Genova con incrementi dell'ordine del 10%-12%. In coda Roma con un incremento del 4,6%. Analizzando l'IMI, ad eccezione di Genova, Napoli e Palermo, gli altri capoluoghi hanno tutti un indice superiore al dato medio (1,88%). Milano spunta l'IMI più elevato 2,27%, seguito da Firenze (2,04%), Bologna (2,01%), Torino (1,95%) e Roma (1,93%).



Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2015
Bologna	2.289	6,7%	2,8%	2,01%
Firenze	2.132	12,0%	2,7%	2,04%
Genova	2.821	10,4%	3,5%	1,65%
Milano	9.481	21,2%	11,8%	2,27%
Napoli	2.966	11,2%	3,7%	1,31%
Palermo	2.175	12,2%	2,7%	1,36%
Roma	14.180	4,6%	17,6%	1,93%
Torino	4.947	12,3%	6,1%	1,95%
<b>Principali capoluoghi</b>	<b>40.991</b>	<b>10,8%</b>	<b>51,0%</b>	<b>1,88%</b>
<b>Italia capoluoghi</b>	<b>80.445</b>	<b>11,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,67%</b>

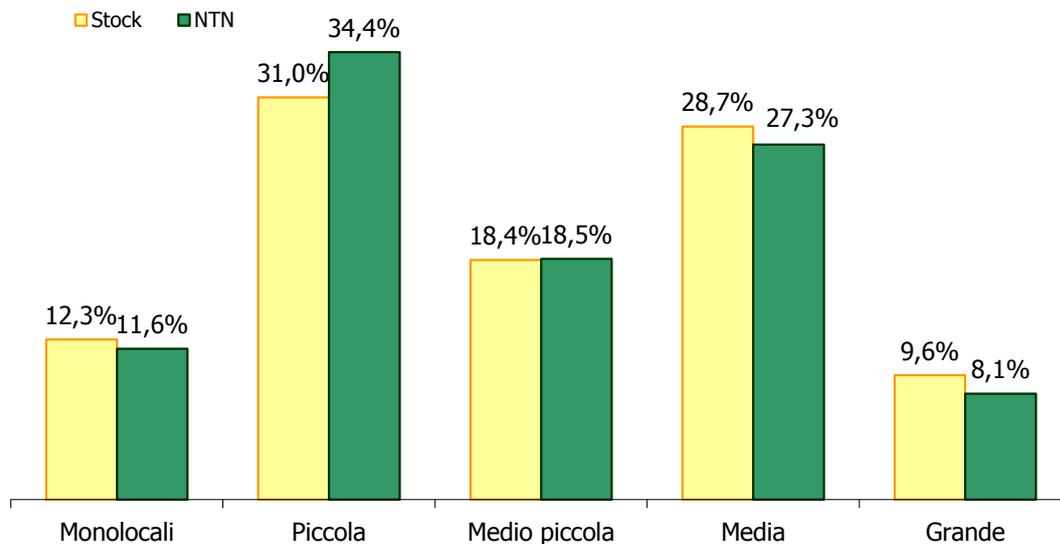
Con 9.481 NTN nel II semestre 2015, la città di Milano, che rappresenta l'11,8% del mercato residenziale dei capoluoghi italiani (seconda solo a Roma 17,6%), segna un +21,2% di transazioni normalizzate rispetto all'omologo semestre del 2014 (Tabella 12). Analizzando le dinamiche immobiliari interne al comune, gli incrementi maggiori di NTN sono stati registrati nelle macroaree della periferia, nella macroarea del Centro storico (+31,3%) e del Semicentro nord (+22%). Segno negativo invece per quanto riguarda le macroaree semicentro est (-1,6%) e semicentro Ovest (-9,8%). La quotazione media comunale è di 3.011 €/m<sup>2</sup>, in calo dello 0,7% rispetto al primo semestre 2015. Le quotazioni medie delle macroaree comunali chiaramente sono massime nel centro storico (7.703 €/m<sup>2</sup>) e centro (5.372 €/m<sup>2</sup>) via via decrescenti allontanandosi verso le macroaree semicentrali (da 3.237 a 4.679 €/m<sup>2</sup>) e periferiche (da 2.224 a 2.541 €/m<sup>2</sup>). In termini di variazioni %, tutte le macroaree comunali, ad eccezione del semicentro est e del centro, sono in lieve calo rispetto al semestre precedente, mediamente dell'1%.

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

Macroaree urbane	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro	570	10,8%	6,01%	5.372	0,0%	1,78
Centro storico	177	31,3%	1,87%	7.703	-0,8%	2,56
Semicentro est	213	-1,6%	2,24%	4.050	1,9%	1,35
Semicentro nord	1.261	22,0%	13,30%	3.689	-0,2%	1,23
Semicentro ovest	504	-9,8%	5,32%	4.679	-1,1%	1,55
Semicentro sud	496	14,5%	5,23%	3.237	-0,4%	1,08
Periferia est	1.345	29,4%	14,19%	2.541	-1,3%	0,84
Periferia nord	2.382	27,8%	25,12%	2.224	-1,1%	0,74
Periferia ovest	1.447	47,9%	15,26%	2.334	-1,4%	0,78
Periferia sud	1.074	36,5%	11,33%	2.229	-1,1%	0,74
N.D.	12	N.D.	0,13%	N.D.	N.D.	N.D.
<b>Milano</b>	<b>9.481</b>	<b>21,2%</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.011</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1,00</b>

Nel grafico a barre riportato in (Figura 15) si mette a confronto, la distribuzione delle compravendite con quella dello stock, in relazione al taglio dimensionale delle abitazioni. La quota maggiore di compravendite stipulate nel semestre in esame ha riguardato abitazioni piccole (34,4%) e medie (27,3%), che peraltro rappresentano il taglio dimensionale maggiormente presente nel comune.

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



La mappa della distribuzione del NTN per zona OMI (Figura 16) 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 17), evidenzia come in una città monocentrica quale Milano, le quotazioni massime decrescono gradualmente dal centro verso le periferie.

Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

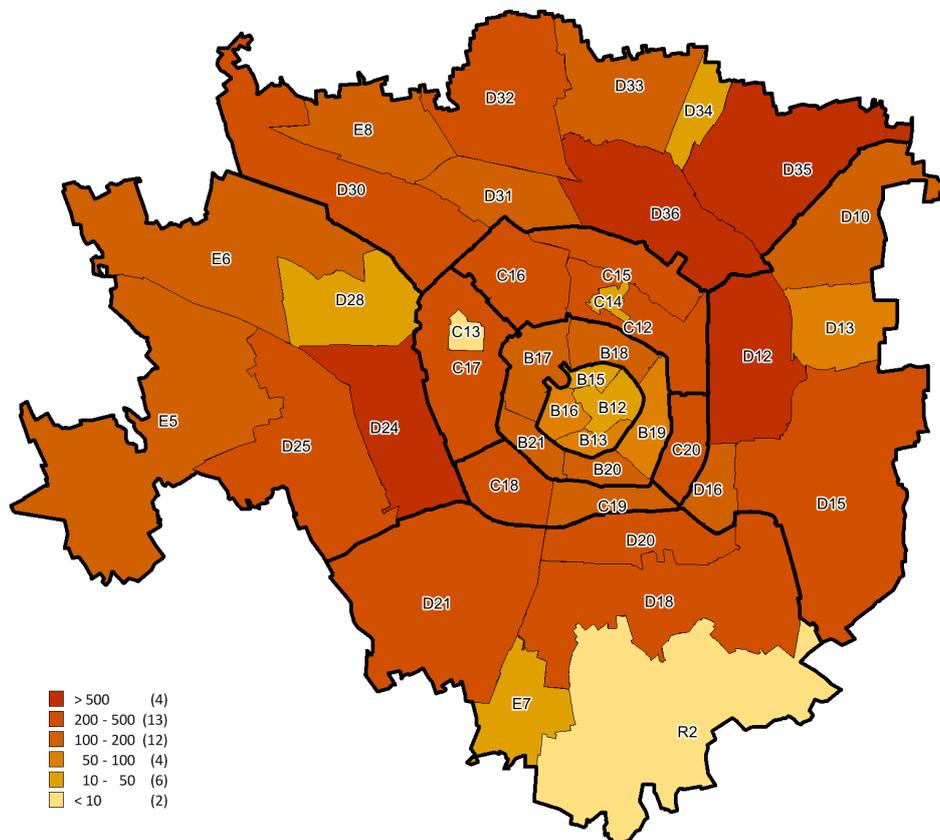
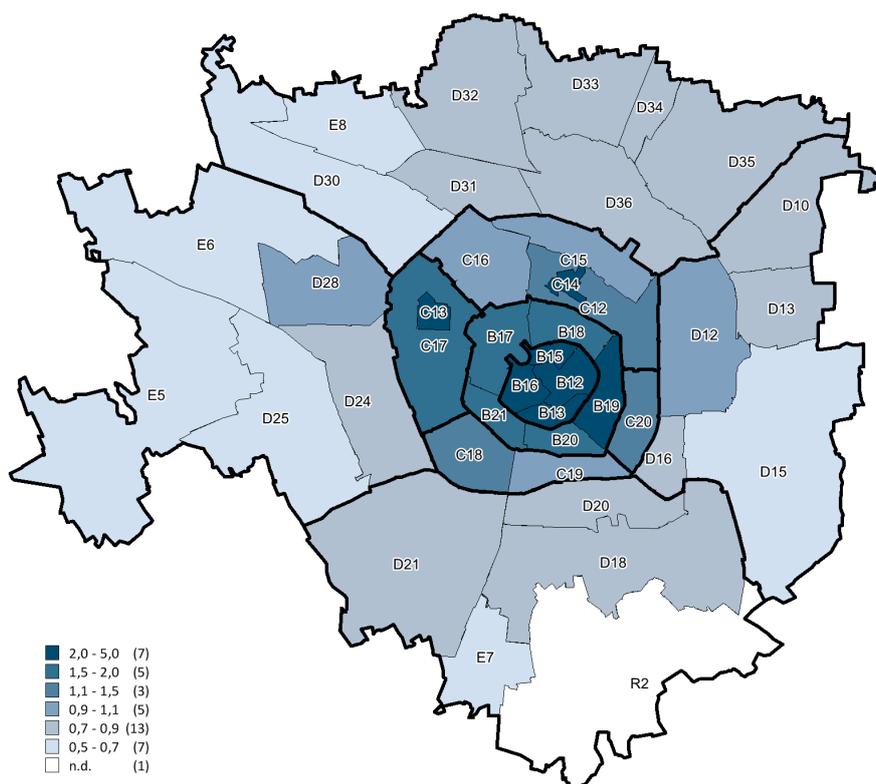




Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



Nelle tabelle che seguono (Tabella 13 ÷ 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.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B17	Parco Sempione, Arco Della Pace, Corso Magenta	130	18,9%	22,82%	5.655	-1,0%	1,88
B18	Turati, Moscova, Corso Venezia	104	0,7%	18,28%	5.325	1,2%	1,77
B19	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	97	-12,1%	17,00%	6.320	-0,6%	2,10
B20	Porta Vigentina, Porta Romana	118	61,1%	20,70%	4.750	-0,8%	1,58
B21	Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore	121	2,6%	21,20%	4.663	1,6%	1,55
<b>Centro</b>		<b>570</b>	<b>10,8%</b>	<b>6,01%</b>	<b>5.372</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,78</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B12	Duomo, Sanbabila, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	22	-21,2%	12,50%	9.290	-0,3%	3,09
B13	Università Statale, San Lorenzo	58	120,2%	32,99%	6.370	-1,4%	2,12
B15	Brera	43	52,3%	24,54%	8.070	-1,0%	2,68
B16	Sant' Ambrogio, Cadorna, Via Dante	53	2,7%	29,97%	7.560	-0,5%	2,51
<b>Centro storico</b>		<b>177</b>	<b>31,3%</b>	<b>1,87%</b>	<b>7.703</b>	<b>-0,8%</b>	<b>2,56</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C20	Libia, XXII Marzo, Indipendenza	213	-1,6%	2,24%	4.050	1,9%	1,35
<b>Semicentro est</b>		<b>213</b>	<b>-1,6%</b>	<b>2,24%</b>	<b>4.050</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,35</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C12	Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	476	13,1%	37,78%	4.475	-1,4%	1,49
C14	Porta Nuova	24	-74,1%	1,90%	11.300	-1,5%	3,75
C15	Stazione Centrale Viale Stelvio	413	76,4%	32,78%	2.896	1,0%	0,96
C16	Cenisio, Farini, Sarpi	347	21,7%	27,54%	2.881	1,5%	0,96
<b>Semicentro nord</b>		<b>1.261</b>	<b>22,0%</b>	<b>13,30%</b>	<b>3.689</b>	<b>-0,2%</b>	<b>1,23</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C13	City Life	9	-90,7%	1,79%	9.700	-1,3%	3,22
C17	Sempione, Pagano, Washington	495	7,1%	98,21%	4.617	-1,1%	1,53
<b>Semicentro ovest</b>		<b>504</b>	<b>-9,8%</b>	<b>5,32%</b>	<b>4.679</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1,55</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C18	Solari, P.Ta Genova, Ascanio Sforza	306	29,2%	61,78%	3.344	-0,7%	1,11
C19	Tabacchi, Sarfatti, Crema	190	-3,2%	38,22%	3.100	0,0%	1,03
<b>Semicentro sud</b>		<b>496</b>	<b>14,5%</b>	<b>5,23%</b>	<b>3.237</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1,08</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D10	Parco Lambro, Feltre, Udine	135	67,1%	10,06%	2.313	2,5%	0,77
D12	Piola, Argonne, Corsica	743	22,0%	55,20%	2.806	-1,8%	0,93
D13	Lambrate, Rubattino, Rombon	88	22,3%	6,56%	2.131	-0,9%	0,71
D15	Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia	223	33,9%	16,59%	2.044	-0,6%	0,68
D16	Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	156	40,8%	11,60%	2.481	-2,2%	0,82
<b>Periferia est</b>		<b>1.345</b>	<b>29,4%</b>	<b>14,19%</b>	<b>2.541</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,84</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D30	Musocco, Certosa, Expo, C.Na Merlata	335	51,9%	14,06%	2.100	1,2%	0,70
D31	Bovisa, Bausan, Imbonati	177	-25,7%	7,42%	2.156	-0,9%	0,72
D32	Bovisasca, Affori, P. Rossi , Comasina	313	29,0%	13,16%	2.254	-0,9%	0,75
D33	Niguarda, Bignami, Parco Nord	162	77,5%	6,79%	2.331	-0,3%	0,77
D34	Sarca, Bicocca	49	-34,8%	2,04%	2.350	0,5%	0,78
D35	Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano	523	27,4%	21,95%	2.206	-1,9%	0,73
D36	Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo	684	30,5%	28,72%	2.369	-2,1%	0,79
E8	Quarto Oggiaro, Sacco	140	124,6%	5,87%	1.888	0,0%	0,63
<b>Periferia nord</b>		<b>2.382</b>	<b>27,8%</b>	<b>25,12%</b>	<b>2.224</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,74</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D24	Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	627	22,6%	43,34%	2.563	-2,4%	0,85
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.	426	114,8%	29,47%	2.100	0,3%	0,70
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	48	30,6%	3,34%	3.308	-0,6%	1,10
E5	Baggio, Q. Romano, Muggiano	151	26,4%	10,41%	2.079	-1,8%	0,69
E6	Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola	194	73,8%	13,44%	1.981	-0,3%	0,66
<b>Periferia ovest</b>		<b>1.447</b>	<b>47,9%</b>	<b>15,26%</b>	<b>2.334</b>	<b>-1,4%</b>	<b>0,78</b>

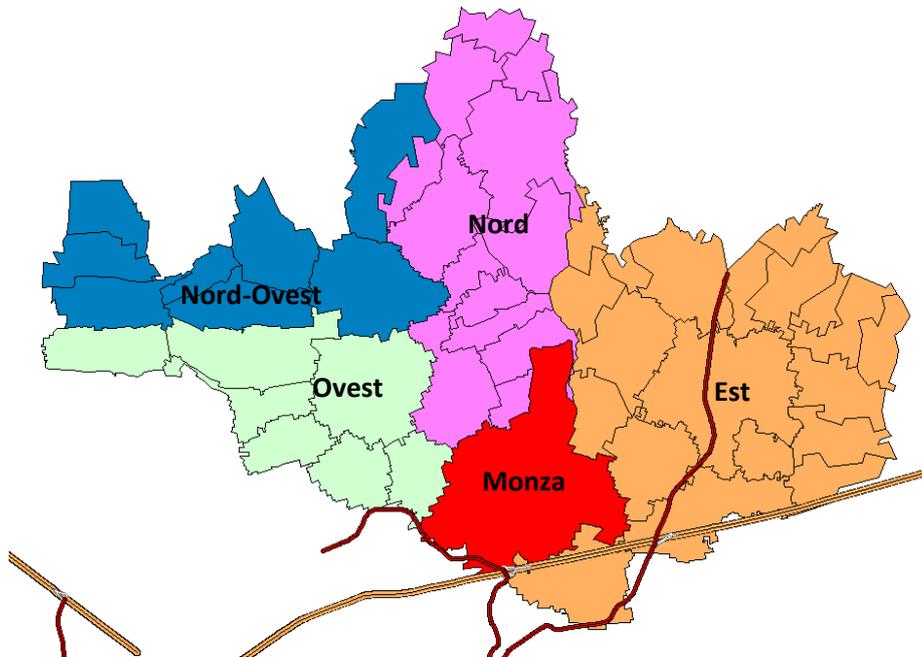
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D18	Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	402	45,3%	37,39%	2.200	-2,2%	0,73
D20	Ortles, Spadolini, Bazzi	344	33,3%	32,01%	2.488	0,0%	0,83
D21	Barona, Famagosta, Faenza	300	38,8%	27,88%	2.263	-0,5%	0,75
E7	Missaglia, Gratosoglio	21	-30,0%	1,93%	1.756	-2,1%	0,58
R2	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	9	nd	0,79%	nd	nd	nd
<b>Periferia sud</b>		<b>1.074</b>	<b>36,5%</b>	<b>11,33%</b>	<b>2.229</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,74</b>

## 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, cui si aggiunge la città di Monza (Figura 18).

Figura 18: Macroaree provinciali Monza e Brianza



Nella provincia di Monza e Brianza, nel II semestre 2015, si registrano 4.346 NTN, in incremento, rispetto all'omologo semestre del 2014, dell'11,3% (Tabella 23). Continua pertanto la crescita del numero di transazioni della provincia Brianzola, anche nel precedente semestre l'incremento dell'NTN era stato del 11,3%. Tutte le macroaree provinciali mostrano segni positivi, sopra la media provinciale, le macroaree Est (+15,2%), Nord (+10,7%) e Monza città (+14,7). Il maggior numero delle transazioni è stato stipulato nella macroarea Est (28,22%) e Ovest (20,43%), Monza città si attesta al 15,72%.

La quotazione media provinciale nel II semestre 2015 è pari a 1.680 €/m<sup>2</sup>, -0,7% rispetto al precedente semestre. In tutte le macroaree le quotazioni hanno subito solo lievi decrementi non superiori all'1%. La quotazione massima si riscontra a Monza città (2.257 €/m<sup>2</sup>), mentre la minima si registra nella macroarea Est Monza (1.563 €/m<sup>2</sup>).

Il grafico di (Figura 19) evidenzia come il maggior numero delle transazioni, per il semestre in esame, sia avvenuto nelle macroaree Est e Ovest. Solo il 15,7% delle transazioni avvenute nel semestre ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo.

Nel grafico di (Figura 20) è visualizzato l'andamento semestrale del numero indice delle quotazioni e del NTN con base 100 riferita al primo semestre 2004 e relativo al 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, dal secondo semestre 2011, l'andamento delle quotazioni del capoluogo mostra cali più accentuati rispetto alla più lieve flessione registrata in provincia.

Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN si rileva come le curve del capoluogo e della provincia abbiano un uguale andamento: un brusco calo dal 2007 al 2009, una fase di stasi dal 2009 al 2010, un ulteriore calo nel periodo 2011/2013 e una fase di ripresa, registrata anche in questo semestre, iniziata nel primo semestre 2014. Dal 2004 il numero di transazioni normalizzato è diminuito di circa il 35%.



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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Est Monza	1.227	15,2%	28,22%	1.563	-0,6%	109,9
Monza	683	14,7%	15,72%	2.257	-0,4%	108,1
Nord Monza	811	10,7%	18,66%	1.577	-0,9%	112,9
Nord-Ovest Monza	737	7,9%	16,97%	1.609	-0,7%	112,7
Ovest Monza	888	7,1%	20,43%	1.591	-0,8%	111,0
<b>Monza e Brianza</b>	<b>4.346</b>	<b>11,3%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.680</b>	<b>-0,7%</b>	<b>110,8</b>

Figura 19: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

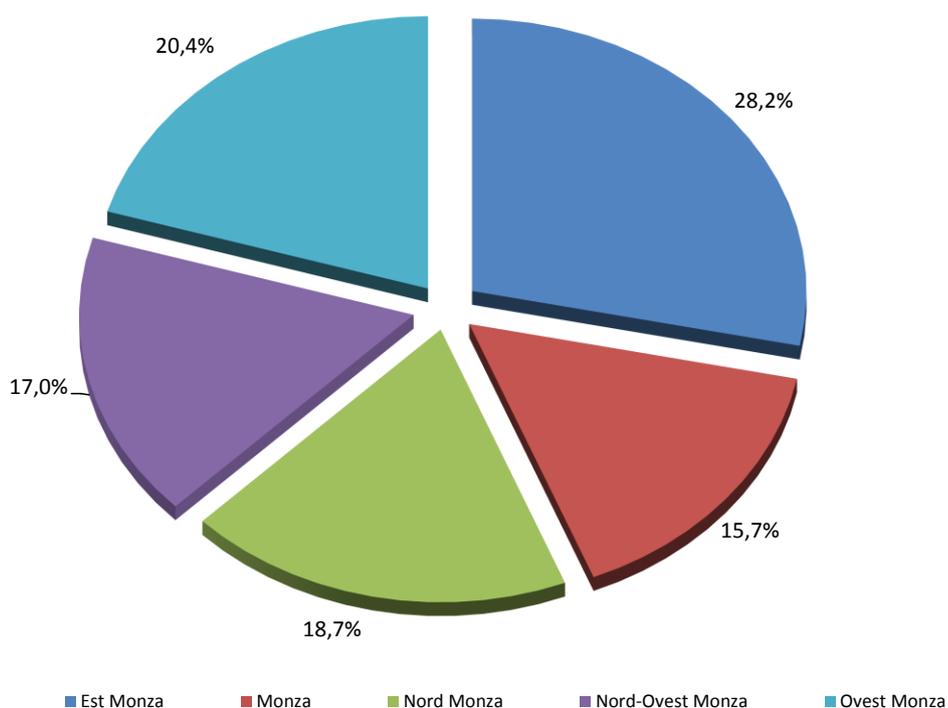
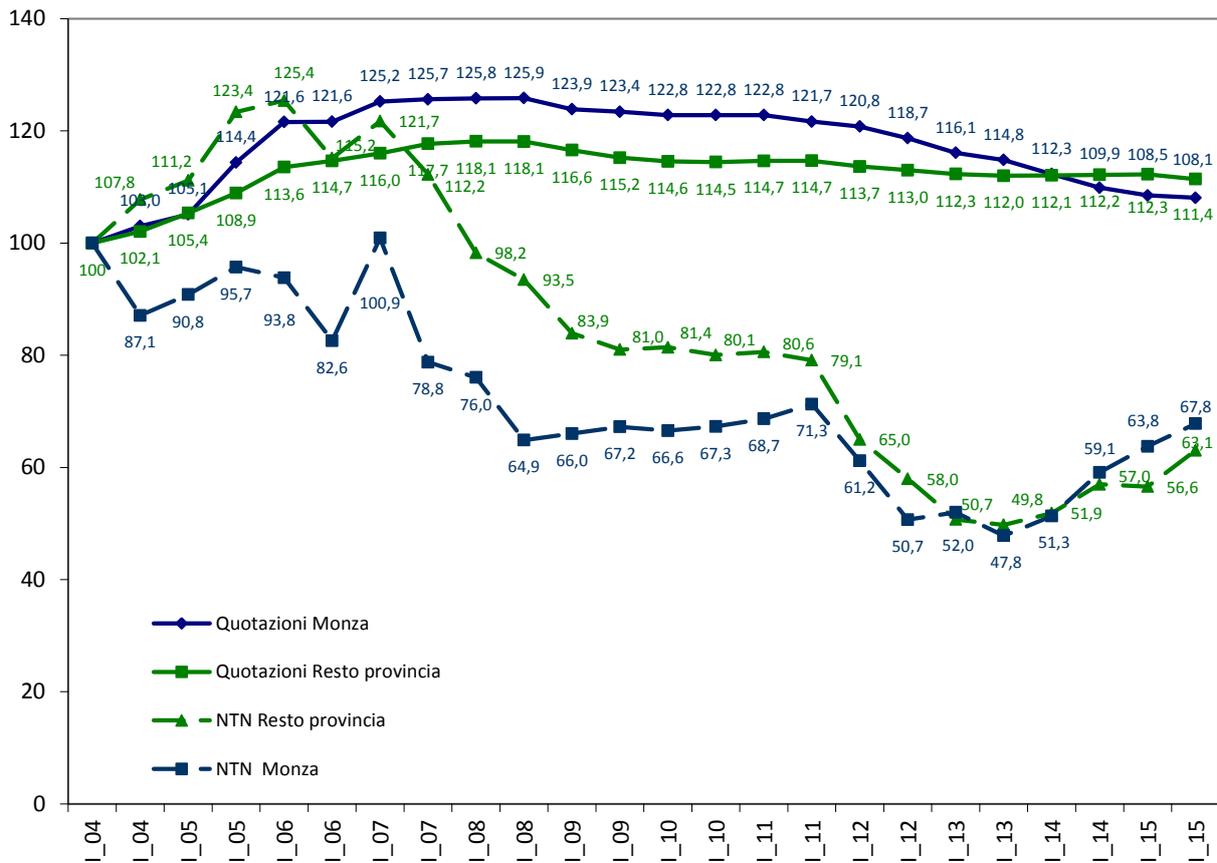


Figura 20: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



La sottostante (Tabella 24) mostra i dati di consuntivo del 2015, con 8.277 transazioni la provincia di Monza e Brianza segna un incremento in termini di NTN pari all'11,3% rispetto al 2014, in linea con l'incremento registrato in provincia di Milano. Tutte le macroaree provinciali hanno registrato un incremento di transazioni rispetto all'anno precedente, le macroaree Monza e Nord Monza, con rispettivamente +19,1% e +12,5%, evidenziano gli incrementi maggiori. Gli incrementi delle restanti macroaree si attestano intorno al 9% circa. Nel 2015 l'IMI provinciale è pari a 1,92% (era 1,94% nel 2012), solo il capoluogo (2,15%), la macroarea Est Monza (2,00%) e la macroarea Nord Monza (1,96%) si collocano sopra il dato medio provinciale. L'andamento dell'IMI dal 2004 per Monza città e per il resto dei comuni della provincia riportato in (Figura 21) evidenzia una progressiva flessione dell'intensità del mercato dal 2006 per i comuni minori e dal 2007 per il capoluogo, solo nel biennio 2014-2015 l'IMI ha dato segni di ripresa. Complessivamente dal 2004 l'IMI è sceso di 2,1 punti percentuali in provincia e di un punto percentuale nella città di Monza.

Come evidenziato nel grafico a barre di (Figura 22), nel 2015 la dinamicità del mercato immobiliare residenziale nelle singole macroaree mostra i dati migliori nelle macroaree Est (2,0%) e Monza città (2,15%).

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Est Monza	2.284	9,4%	2,00%
Monza	1.326	19,1%	2,15%
Nord Monza	1.518	12,5%	1,96%
Nord-Ovest Monza	1.433	9,3%	1,75%
Ovest Monza	1.716	8,9%	1,80%
<b>Monza e Brianza</b>	<b>8.277</b>	<b>11,3%</b>	<b>1,92%</b>



Figura 21: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

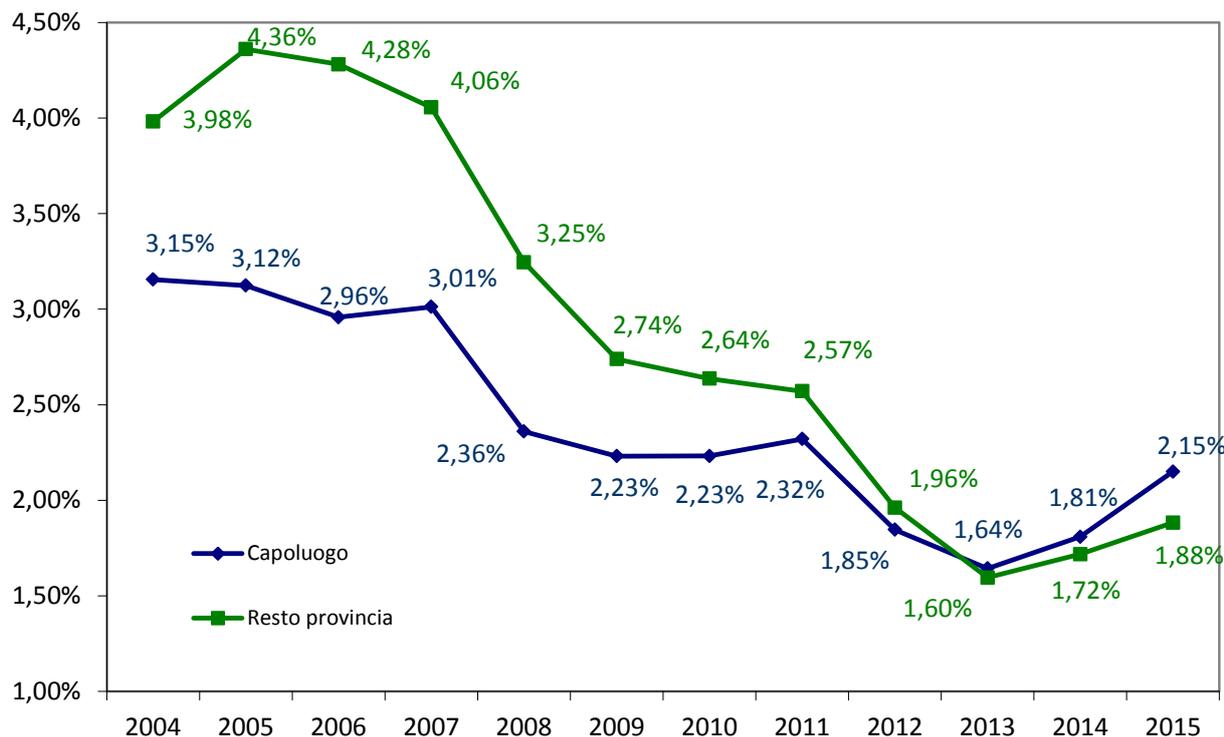
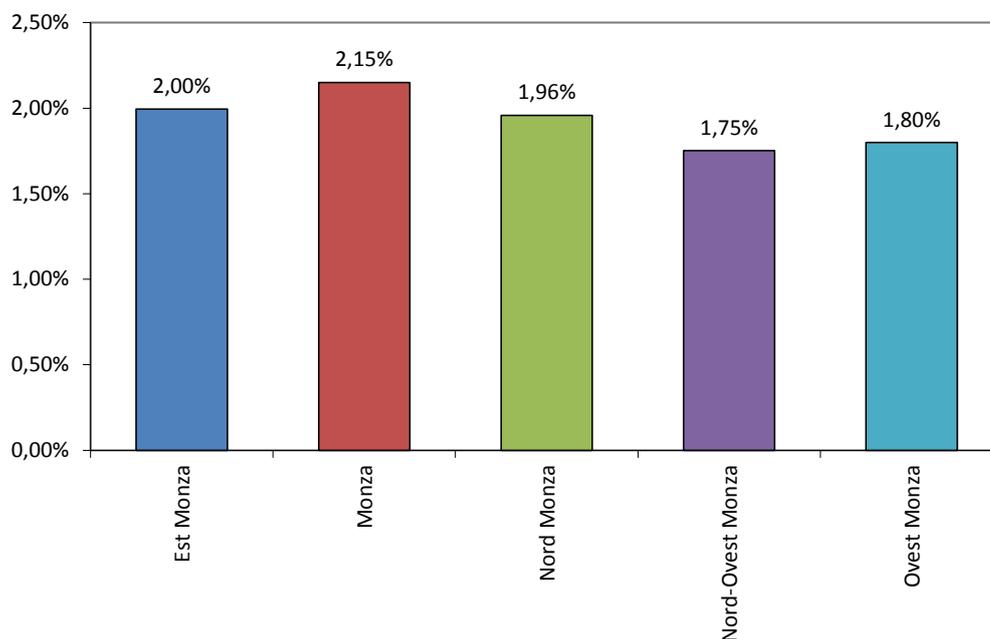


Figura 22: IMI 2015 per macroaree provinciali



Nella (Figura 23) è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN comunale relativo al II semestre 2015 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, su tutti la città di Monza seguita dai comuni di maggiore dimensione, distribuiti prevalentemente nelle macroaree Ovest e Nord-Ovest.

Nella (Figura 24) si evidenzia come i differenziali delle quotazioni raggiungano il livello più alto nel comune di Monza e nei comuni occidentali confinanti con il capoluogo. Il grado di dinamicità dei comuni della provincia di Monza e Brianza è rilevabile nella mappa di (Figura 25) che evidenzia la distribuzione dell'IMI comunale. Anche in questo caso i comuni con l'IMI più elevato sono principalmente il capoluogo e i comuni confinanti.

Figura 23: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

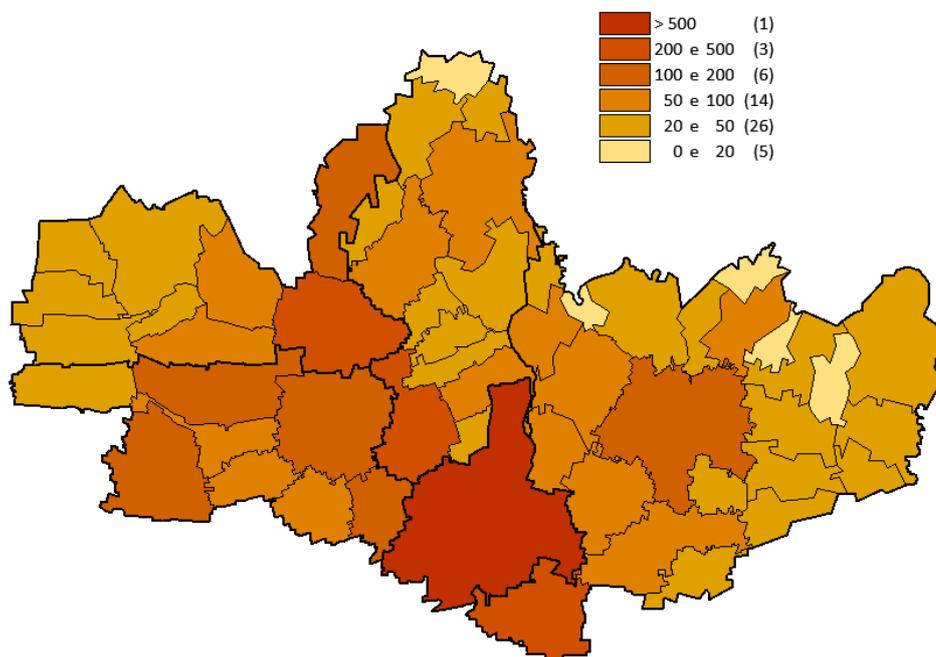


Figura 24: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

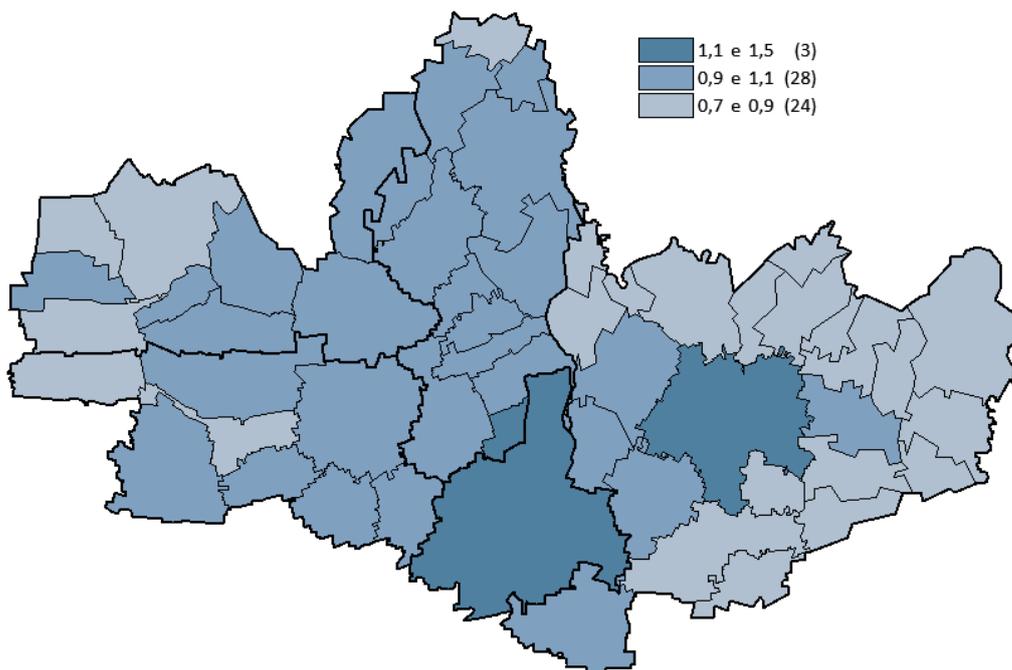
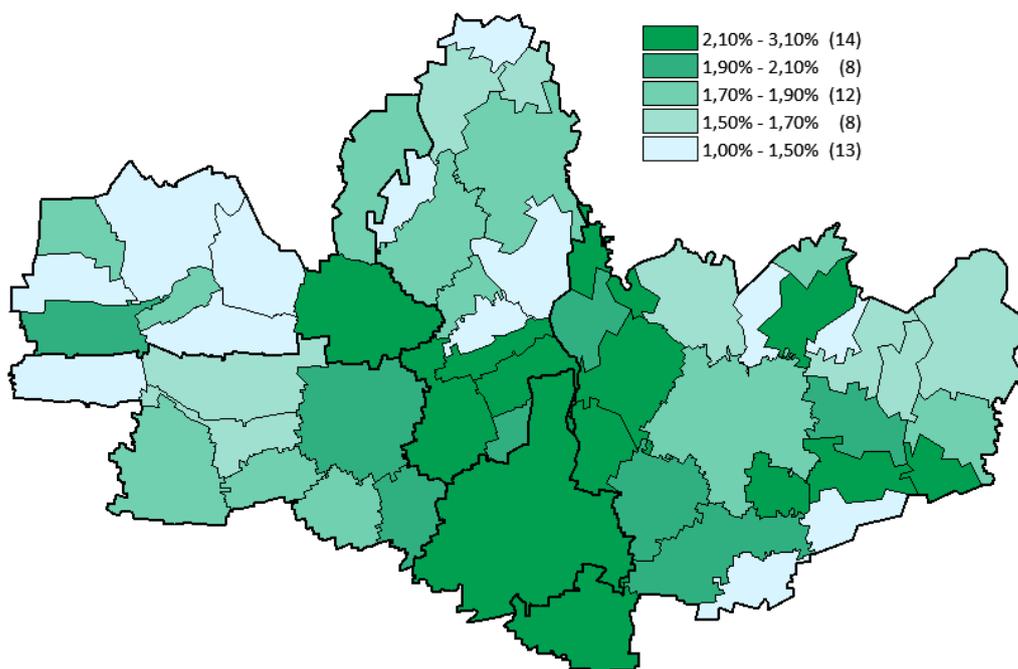




Figura 25: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Nelle tabelle che seguono (Tabella 26 ÷ 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 Nord Monza

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Albate	30	-7,8%	0,68%	1,88%	1.556	-2,7%	0,93
Besana In Brianza	82	36,4%	1,88%	1,73%	1.625	0,0%	0,97
Biassono	69	-6,5%	1,60%	2,25%	1.513	0,0%	0,90
Briosco	26	-8,3%	0,59%	1,65%	1.525	0,0%	0,91
Carate Brianza	91	15,6%	2,08%	1,70%	1.548	-1,1%	0,92
Lissone	293	10,2%	6,75%	2,47%	1.570	-1,9%	0,93
Macherio	38	18,7%	0,88%	2,29%	1.550	0,0%	0,92
Renate	20	62,6%	0,47%	1,51%	1.538	0,0%	0,92
Sovico	39	52,8%	0,89%	1,48%	1.519	-3,2%	0,90
Triuggio	33	-12,0%	0,75%	1,41%	1.516	0,0%	0,90
Vedano Al Lambro	41	0,0%	0,93%	2,10%	2.063	0,0%	1,23
Veduggio Con Colzano	14	76,1%	0,32%	1,06%	1.413	0,0%	0,84
Verano Brianza	37	-5,1%	0,84%	1,44%	1.535	0,0%	0,91
<b>Nord Monza</b>	<b>811</b>	<b>10,7%</b>	<b>18,66%</b>	<b>1,96%</b>	<b>1.577</b>	<b>-0,9%</b>	<b>0,94</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Agrate Brianza	76	29,0%	1,76%	2,01%	1.458	-1,4%	0,87
Aicurzio	6	0,0%	0,14%	1,22%	1.421	0,0%	0,85
Arcore	99	41,6%	2,27%	2,17%	1.580	-0,9%	0,94
Bellusco	43	70,0%	0,99%	2,08%	1.525	-1,1%	0,91
Bernareggio	63	-2,2%	1,44%	2,22%	1.375	0,0%	0,82
Brugherio	208	38,1%	4,79%	2,14%	1.700	-0,7%	1,01
Burago Di Molgora	44	203,2%	1,01%	2,76%	1.429	0,0%	0,85
Busnago	21	-55,9%	0,48%	1,80%	1.396	-0,6%	0,83
Camparada	11	34,4%	0,25%	2,30%	1.392	0,0%	0,83
Caponago	22	77,1%	0,51%	1,38%	1.429	-1,2%	0,85
Carnate	27	-27,2%	0,63%	1,42%	1.450	-1,1%	0,86
Cavenago Di Brianza	20	-51,9%	0,46%	1,39%	1.400	-0,6%	0,83
Concorezzo	77	17,4%	1,77%	2,01%	1.548	-0,5%	0,92
Cornate D'Adda	49	-42,7%	1,13%	1,60%	1.430	-0,3%	0,85
Correzzana	27	36,7%	0,63%	2,93%	1.363	0,0%	0,81
Lesmo	56	75,8%	1,29%	1,99%	1.500	0,0%	0,89
Mezzago	19	34,0%	0,44%	1,62%	1.429	-1,2%	0,85
Ornago	38	20,6%	0,87%	3,00%	1.313	-1,3%	0,78
Roncello	22	-27,5%	0,51%	2,13%	1.267	-1,3%	0,75
Ronco Briantino	14	-22,9%	0,32%	1,70%	1.371	-1,2%	0,82
Sulbiate	23	12,5%	0,53%	1,68%	1.354	-0,6%	0,81
Usmate Velate	43	-6,3%	1,00%	1,70%	1.338	-1,2%	0,80
Villasanta	99	58,5%	2,28%	2,41%	1.601	-1,0%	0,95
Vimercate	119	16,1%	2,74%	1,87%	2.067	0,1%	1,23
<b>Est Monza</b>	<b>1.227</b>	<b>15,2%</b>	<b>28,22%</b>	<b>2,00%</b>	<b>1.563</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,93</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Barlassina	27	-10,0%	0,62%	1,88%	1.625	0,0%	0,97
Cogliate	47	161,5%	1,08%	2,07%	1.431	0,0%	0,85
Giussano	131	1,5%	3,02%	1,86%	1.513	-1,8%	0,90
Lazzate	36	13,9%	0,83%	1,89%	1.400	0,0%	0,83
Lentate Sul Seveso	38	-47,9%	0,88%	1,11%	1.456	0,0%	0,87
Meda	87	5,3%	1,99%	1,42%	1.578	-2,5%	0,94
Misinto	24	30,9%	0,55%	1,46%	1.556	0,0%	0,93
Seregno	257	22,3%	5,91%	2,16%	1.790	-0,3%	1,07
Seveso	90	0,1%	2,07%	1,49%	1.628	0,0%	0,97
<b>Nord-Ovest Monza</b>	<b>737</b>	<b>7,9%</b>	<b>16,97%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1.609</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,96</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Bovisio Masciago	87	79,6%	2,00%	1,65%	1.446	0,0%	0,86
Ceriano Laghetto	24	26,7%	0,55%	1,38%	1.327	0,0%	0,79
Cesano Maderno	176	-5,0%	4,05%	1,66%	1.594	-0,8%	0,95
Desio	198	18,6%	4,55%	1,96%	1.615	-1,2%	0,96
Limbate	139	-8,7%	3,19%	1,72%	1.650	0,0%	0,98
Muggio`	110	16,7%	2,53%	2,07%	1.544	0,0%	0,92
Nova Milanese	97	13,9%	2,23%	1,82%	1.669	-2,9%	0,99
Varedo	58	-26,4%	1,32%	1,82%	1.622	0,0%	0,97
<b>Ovest Monza</b>	<b>888</b>	<b>7,1%</b>	<b>20,43%</b>	<b>1,80%</b>	<b>1.591</b>	<b>-0,8%</b>	<b>0,95</b>

## 6 Note metodologiche

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

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

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

#### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
<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.

### 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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
<b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b>	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..

<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></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><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></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><b>ZONA OMI</b></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 2015 per provincia .....	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi .....	4
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi .....	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi .....	6
Figura 6: Macroaree provinciali Milano .....	7
Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali .....	8
Figura 8: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	9
Figura 9: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	10
Figura 10: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia .....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015 .....	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015 .....	12
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Milano .....	18
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune .....	20
Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	20

Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015 .....	21
Figura 18: Macroaree provinciali Monza e Brianza .....	24
Figura 19: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali .....	25
Figura 20: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia .....	26
Figura 21: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia .....	27
Figura 22: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	27
Figura 23: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015 .....	28
Figura 24: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	28
Figura 25: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015 .....	29

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	9
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino .....	13
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese .....	14
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord .....	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Direttrice Est .....	16
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano.....	17
Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	19
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano .....	19
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.....	21
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro storico.....	21
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro est .....	22
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro nord.....	22
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro ovest.....	22
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro sud.....	22
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia est .....	22
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia nord .....	23
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia ovest .....	23
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia sud .....	23
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	25
Tabella 24: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	26
Tabella 25: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Monza .....	29
Tabella 26: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza .....	30
Tabella 27: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Ovest Monza.....	30
Tabella 28: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza .....	31