

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

**Settore residenziale**

## MILANO e MONZA BRIANZA

a cura dell'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

**Sergio Cerutti** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016  
Provincia di **Milano e Monza Brianza - Settore residenziale**

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
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 .....	2
3	Mercato provinciale – Città Metropolitana di Milano.....	5
4	Mercato del comune di Milano .....	12
5	Mercato provinciale – Monza e Brianza .....	19
6	Note metodologiche .....	24

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall’Ufficio Provinciale di Milano, in collaborazione con l’Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell’Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della città metropolitana di Milano e della provincia di Monza Brianza.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall’Osservatorio del mercato immobiliare della regione Lombardia con approfondimenti sulla città metropolitana di Milano, sul capoluogo e sulla provincia di Monza Brianza.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.



## 2 Mercato regionale

La nota territoriale, in questa prima parte, analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia. Con la pubblicazione di (Tabella 1 e Tabella 2), (Figura 1 e Figura 2), che riportano i dati maggiormente indicativi per l'analisi della situazione immobiliare residenziale lombarda, sono esposti 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 I semestre del 2016, si mostra in ripresa, così come evidenziato anche nel semestre precedente, con un NTN pari a 54.023, in aumento pertanto del 23,7% rispetto all'omologo semestre del 2015. Dalla (Tabella 1) si evince come per tutte le province si abbia un andamento positivo con il minimo a Lodi (+11,6%) e il massimo a Mantova (27,0%). Da segnalare come nel dato di questo I semestre 2016 sia particolarmente evidente per le province di Sondrio e Cremona che avevano invece evidenziato, nel semestre precedente, un mercato statico (+0,3%) o, addirittura, negativo (-3,1%).

Figura 1: Province della Lombardia

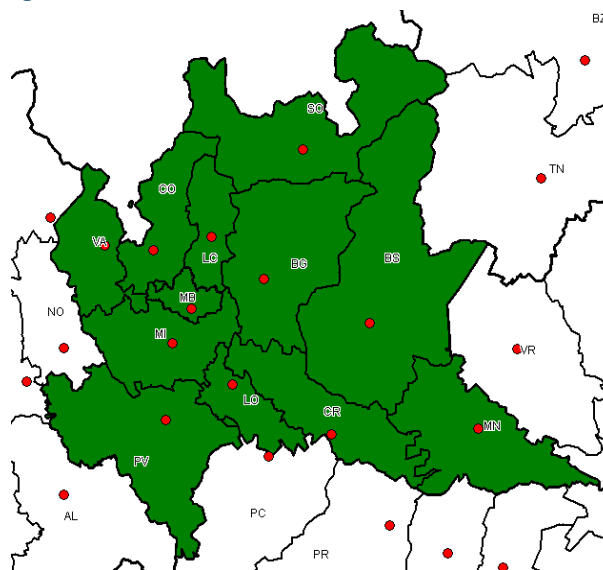


Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
Bergamo	5.459	19,9%	10,11%	716	18,8%	4,44%	4.743	20,1%	12,52%
Brescia	5.977	26,8%	11,06%	1.111	37,1%	6,89%	4.865	24,6%	12,84%
Como	2.999	19,8%	5,55%	488	24,2%	3,03%	2.511	19,0%	6,63%
Cremona	1.552	22,0%	2,87%	413	35,8%	2,56%	1.139	17,6%	3,01%
Lecco	1.498	22,1%	2,77%	227	43,7%	1,41%	1.271	18,9%	3,35%
Lodi	1.068	11,6%	1,98%	277	6,8%	1,72%	791	13,3%	2,09%
Mantova	1.586	27,0%	2,94%	262	27,4%	1,63%	1.324	27,0%	3,49%
<b>Milano</b>	<b>21.388</b>	<b>26,2%</b>	<b>39,59%</b>	<b>10.955</b>	<b>28,1%</b>	<b>67,94%</b>	<b>10.432</b>	<b>24,3%</b>	<b>27,53%</b>
<b>Monza e Brianza</b>	<b>4.761</b>	<b>21,1%</b>	<b>8,81%</b>	<b>730</b>	<b>13,6%</b>	<b>4,53%</b>	<b>4.031</b>	<b>22,6%</b>	<b>10,64%</b>
Pavia	2.584	24,5%	4,78%	462	20,8%	2,86%	2.122	25,3%	5,60%
Sondrio	826	24,3%	1,53%	102	17,6%	0,63%	724	25,3%	1,91%
Varese	4.326	20,5%	8,01%	381	5,3%	2,36%	3.945	22,2%	10,41%
<b>Lombardia</b>	<b>54.023</b>	<b>23,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.124</b>	<b>26,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>37.899</b>	<b>22,6%</b>	<b>100,00%</b>

A quest'andamento del NTN fa riscontro una conferma della quotazione media regionale con un valore medio in sostanza immutato a 1.739 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); le contrazioni delle quotazioni provinciali hanno avuto punte massime a Bergamo (-0,6% a 1.213 €/m<sup>2</sup>) e Varese (-0,5% a 1.209 €/m<sup>2</sup>); Lecco ha riconfermato il valore dello scorso semestre a 1.254 €/m<sup>2</sup> mentre mostrano i maggiori aumenti Mantova (+1,2% a 831 €/m<sup>2</sup>) e Lodi (+1,9% a 1.120 €/m<sup>2</sup>). Tra i capoluoghi Milano, seppur in calo dello 0,5% rispetto al semestre precedente, con 3.759 €/m<sup>2</sup> è la città con la quotazione media più elevata; seguono Como con 2.262 €/m<sup>2</sup>, Monza con 2.221 €/m<sup>2</sup> e Brescia con 2.030 €/m<sup>2</sup>; Cremona con 1.395 €/m<sup>2</sup>, Varese con 1.390 €/m<sup>2</sup> e Mantova con 1.074 €/m<sup>2</sup> sono i capoluoghi lombardi con le abitazioni "meno care".

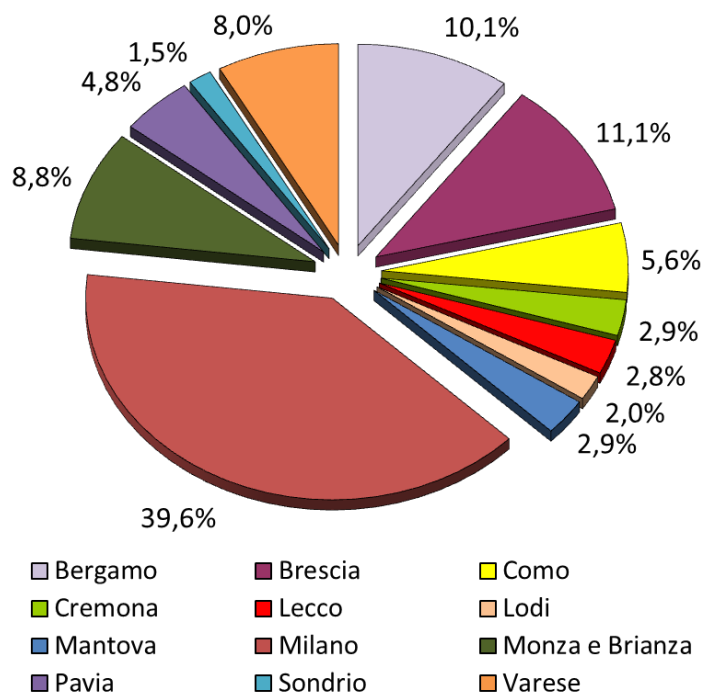
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.213	-0,6%	90,4	1.777	-1,0%	104,6	1.146	-0,5%	88,2
Brescia	1.530	0,2%	119,6	2.030	0,2%	110,2	1.443	0,2%	122,2
Como	1.522	0,2%	98,7	2.262	0,1%	87,4	1.406	0,2%	102,1
Cremona	999	0,5%	95,4	1.395	-3,0%	86,9	888	2,1%	99,7
Lecco	1.254	0,0%	119,7	1.526	-0,5%	114,0	1.214	0,1%	120,8
Lodi	1.120	1,9%	93,1	1.421	1,3%	89,4	1.040	2,1%	94,5
Mantova	831	1,2%	73,6	1.074	0,5%	85,9	790	1,4%	71,3
<b>Milano</b>	<b>2.666</b>	<b>-0,4%</b>	<b>112,1</b>	<b>3.759</b>	<b>-0,5%</b>	<b>110,0</b>	<b>1.710</b>	<b>-0,2%</b>	<b>116,5</b>
<b>Monza e Brianza</b>	<b>1.675</b>	<b>-0,3%</b>	<b>110,4</b>	<b>2.221</b>	<b>-1,6%</b>	<b>106,4</b>	<b>1.583</b>	<b>0,0%</b>	<b>111,4</b>
Pavia	1.161	0,2%	131,0	1.963	-0,1%	153,0	1.028	0,3%	125,2
Sondrio	1.440	-0,3%	141,7	1.452	-0,4%	103,1	1.439	-0,3%	146,4
Varese	1.209	-0,5%	89,0	1.390	-2,7%	83,2	1.191	-0,2%	89,8
<b>Lombardia</b>	<b>1.739</b>	<b>-0,2%</b>	<b>107,9</b>	<b>2.995</b>	<b>-0,5%</b>	<b>108,2</b>	<b>1.352</b>	<b>0,0%</b>	<b>107,7</b>

Nel grafico di (Figura 2) è in evidenza l'incidenza delle singole province nella distribuzione del NTN regionale; Milano con il (39,6%) è la provincia col valore più alto, a seguire Brescia (11,1%), Bergamo (10,1%), Monza (8,8%) e Varese (8,0%); a chiudere Lodi (2,0%) e Sondrio (1,5%).

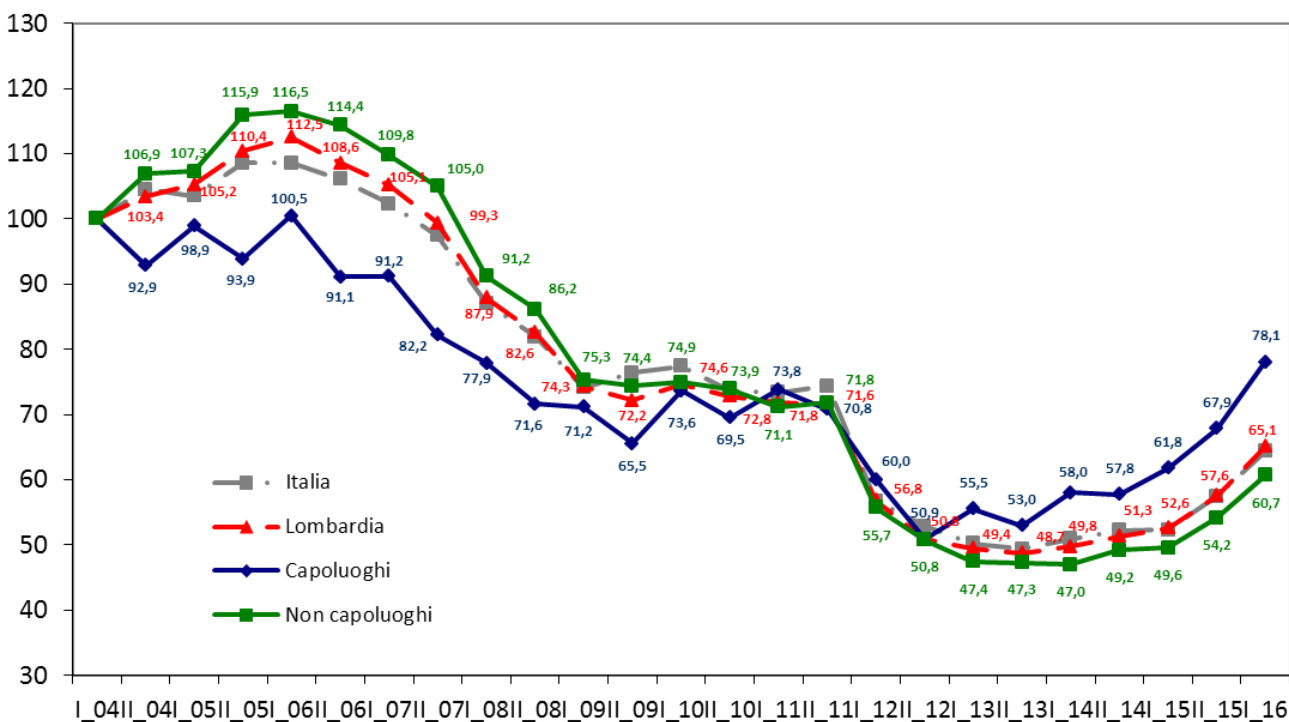


Figura 2: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



L'andamento dell'indice NTN a partire dal I semestre 2004, rappresentato nel grafico di (Figura 3), mostra un mercato residenziale lombardo che, 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 confermata anche in questo I semestre 2016.

Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

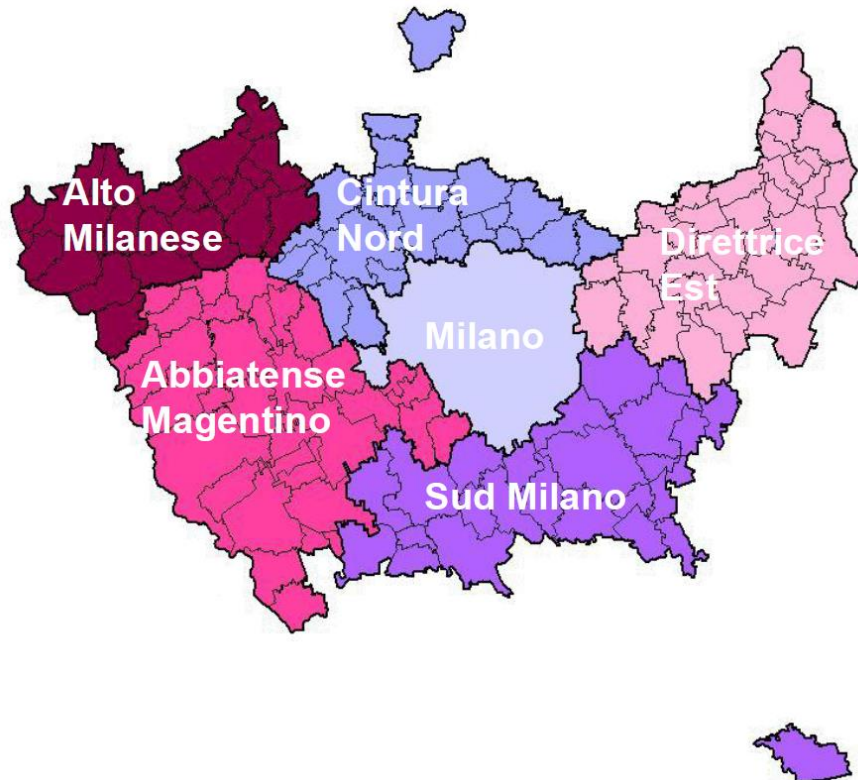




### 3 Mercato provinciale – Città Metropolitana di Milano

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

Figura 4: Macroaree provinciali di Milano



Il numero di transazioni normalizzato nella città metropolitana di Milano nel I semestre 2016 è pari a 21.388 NTN (Tabella 3) con un incremento, rispetto all'omologo semestre del 2015, del 26,2%. Tutte le macroaree provinciali segnano un incremento in doppia cifra del numero di transazioni (NTN), la macroarea Cintura Nord registra l'incremento più elevato (+31,2%), un dato che si colloca anche al di sopra di quanto registrato nel capoluogo lombardo (+28,1%). Seguono le macroaree Direttrice Est e Sud Milano (+23,3%), l'Abbiatense Magentino (+21,6%) e in coda la macroarea Alto Milanese (+13,5%).

Come rilevato nei precedenti semestri, con 10.955 NTN nella sola Milano città è stata stipulata più della metà (51,22%) di tutte le transazioni avvenute nell'area metropolitana. Segue la macroarea Cintura Nord, in cui è stato stipulato il 16,38% delle transazioni, fanalino di coda l'Alto Milanese con il 5,68%. Le restanti macroaree si attestano poco al di sotto del 10% (Figura 6).

In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni, si registrano leggeri decrementi, dell'ordine dello 0,5%, rispetto al semestre precedente, in tutte le macroaree. La quotazione media provinciale nel I semestre 2016 si attesta a 2.666 €/m<sup>2</sup>, in lieve calo rispetto al precedente semestre (-0,4%). La quotazione massima, seppur in calo dello (0,5%), si riscontra a Milano città con 3.759 €/m<sup>2</sup>. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni semestri, nell'Alto Milanese 1.468 €/m<sup>2</sup>, che rimane però sostanzialmente stabile rispetto al precedente semestre (-0,3%). Unico segno positivo nella macroarea Direttrice Est (+0,5%).



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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Abbiatense Magentino	1.760	21,6%	8,23%	1.588	-0,3%	118,9
Alto Milanese	1.214	13,5%	5,68%	1.468	-0,3%	116,6
Cintura Nord	3.503	31,2%	16,38%	1.836	-0,4%	115,5
Direttrice Est	2.101	23,3%	9,82%	1.768	0,5%	114,3
Milano Capoluogo	10.955	28,1%	51,22%	3.759	-0,5%	110,0
Sud Milano	1.855	23,3%	8,67%	1.729	-0,2%	118,8
<b>Milano</b>	<b>21.388</b>	<b>26,2%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.666</b>	<b>-0,4%</b>	<b>112,1</b>

Il grafico di (Figura 5) 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 16% circa nel capoluogo e del 31% 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, in tre semestri, si registra un incremento NTN di circa 24 punti per il capoluogo e 17 punti per la provincia. 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 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

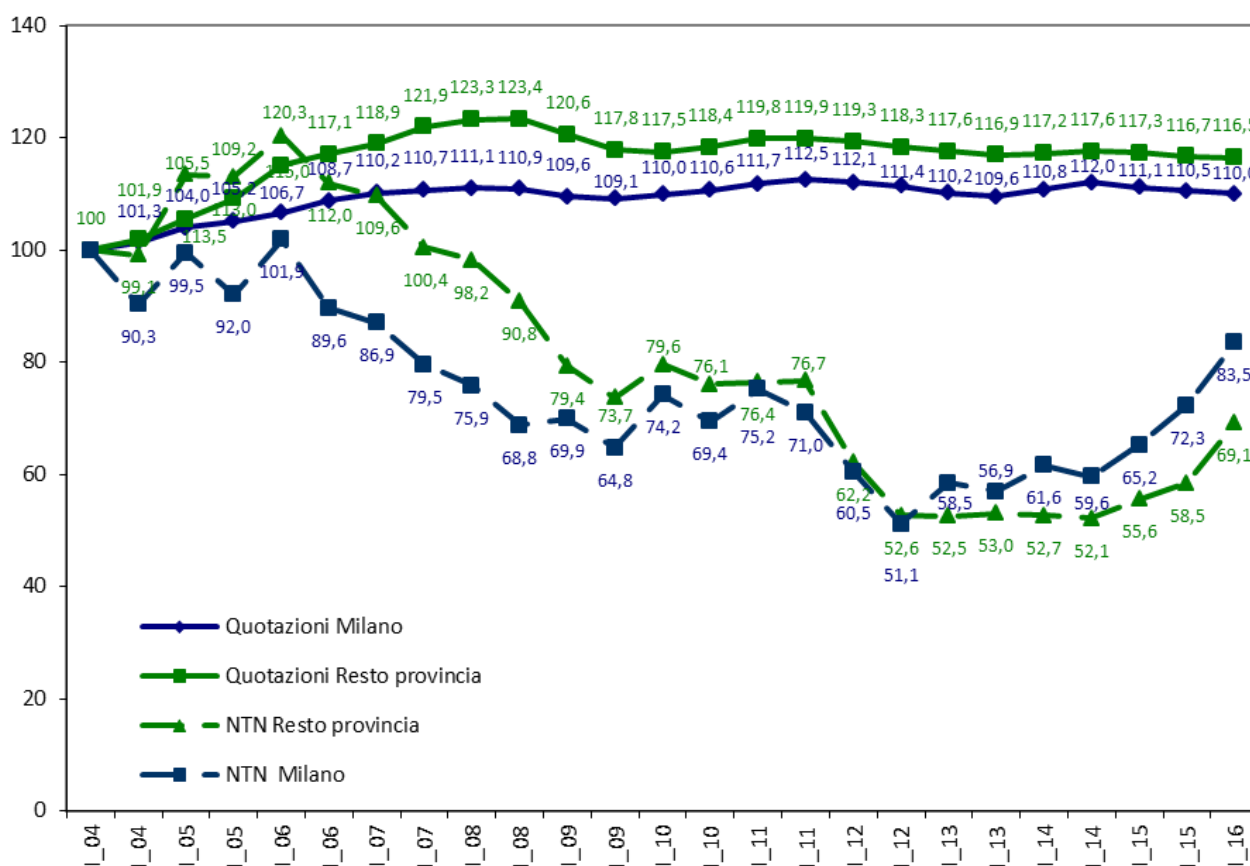
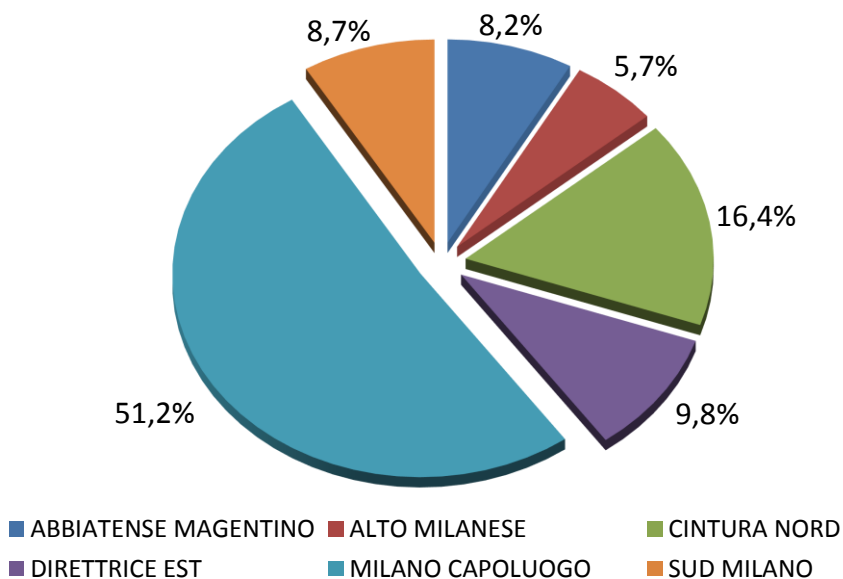


Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



Le mappe tematiche nel seguito riportate mettono maggiormente in chiaro i dati del semestre in oggetto, analizzando la distribuzione NTN comunale e i differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale. In (Figura 7) sono indicati, con un colore rosso scuro, i comuni con il più alto numero di NTN. Nella mappa di (Figura 8), rappresentativa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale, è possibile rilevare come per Milano e pochi altri comuni dell’interland le quotazioni si discostino maggiormente dal dato medio provinciale.

Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

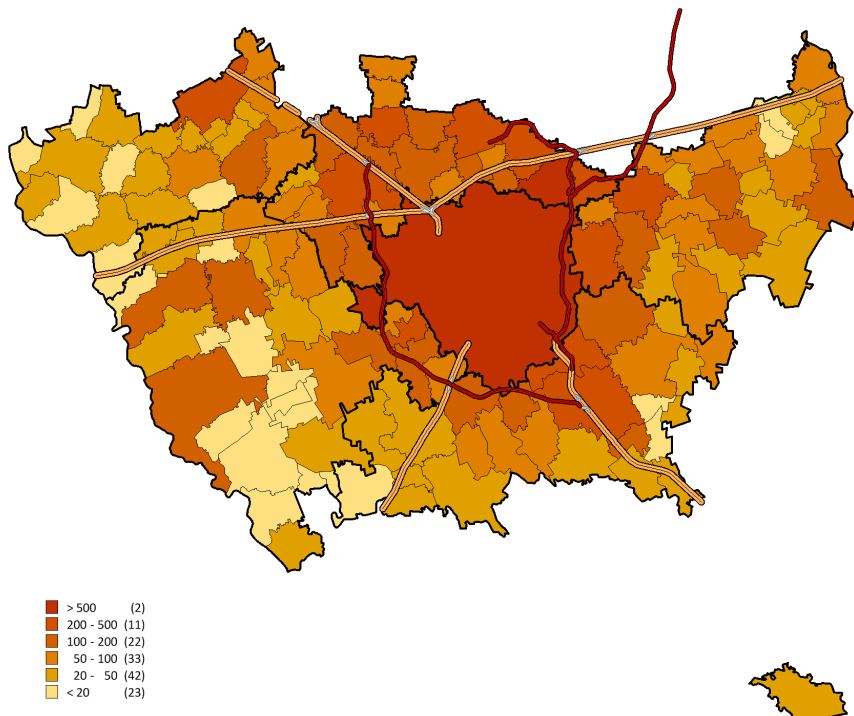
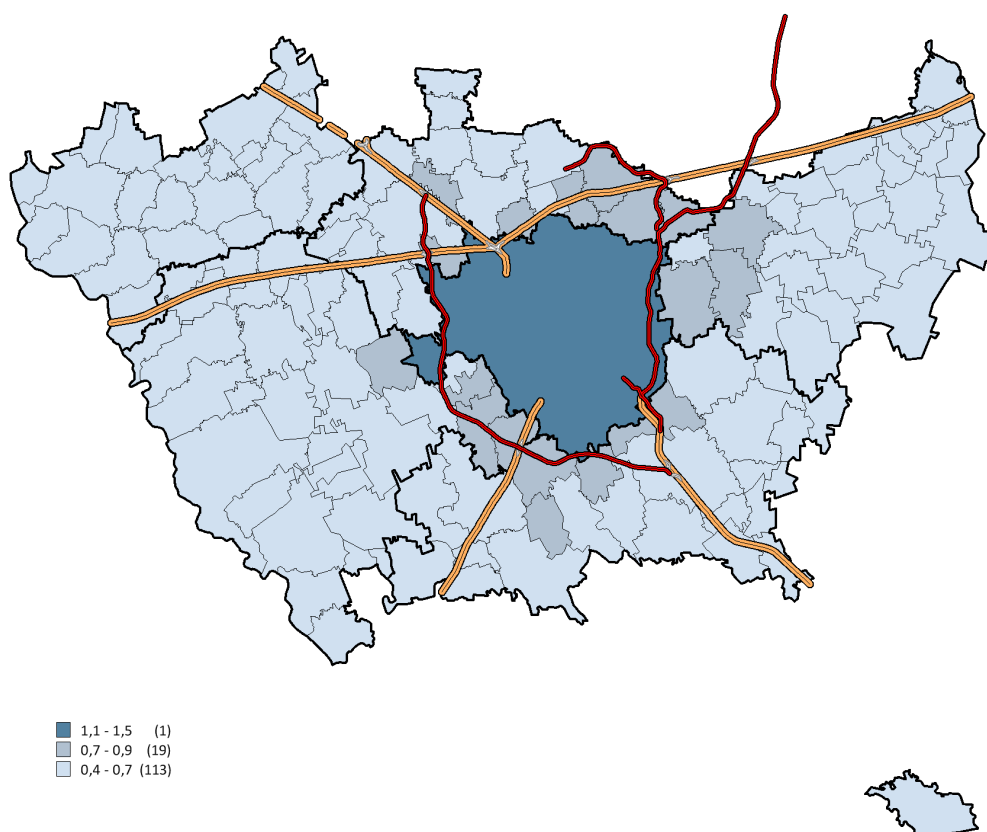




Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle tabelle che seguono (da Tabella 4 a Tabella 8), per ogni macroarea provinciale, si riportano i dati comunali di NTN e quotazioni medie con le relative variazioni percentuali.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbiatense Magentino

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Abbiategrasso	157	66,6%	0,74%	1.578	0,8%	0,59
Albairate	11	-43,2%	0,05%	1.450	0,0%	0,54
Arluno	57	-7,9%	0,27%	1.394	-0,9%	0,52
Assago	73	35,9%	0,34%	1.969	-2,5%	0,74
Bareggio	72	20,7%	0,34%	1.515	-0,3%	0,57
Besate	12	35,3%	0,05%	1.344	0,0%	0,50
Boffalora Sopra Ticino	18	45,8%	0,08%	1.375	0,0%	0,52
Bubbiano	11	-23,2%	0,05%	1.294	0,0%	0,49
Buccinasco	153	19,5%	0,71%	1.902	-2,6%	0,71
Calvignasco	12	300,0%	0,06%	1.319	0,0%	0,49
Cassinetta Di Lugagnano	8	8,8%	0,04%	1.381	0,0%	0,52
Cesano Boscone	89	9,9%	0,41%	1.785	0,7%	0,67
Cislino	28	40,0%	0,13%	1.369	0,0%	0,51
Corbetta	113	49,7%	0,53%	1.435	0,0%	0,54
Morimondo	2	-33,3%	0,01%	1.344	0,0%	0,50
Corsico	214	34,1%	1,00%	1.905	-0,4%	0,71
Cusago	25	-5,7%	0,12%	1.950	-2,2%	0,73

Gaggiano	54	16,0%	0,25%	1.706	0,0%	0,64
Gudo Visconti	11	55,2%	0,05%	1.444	0,0%	0,54
Magenta	145	23,1%	0,68%	1.544	0,1%	0,58
Marcallo Con Casone	39	16,4%	0,18%	1.423	0,0%	0,53
Mesero	22	-32,3%	0,10%	1.306	-0,9%	0,49
Motta Visconti	42	21,7%	0,20%	1.463	0,0%	0,55
Ossona	21	46,4%	0,10%	1.266	0,0%	0,47
Ozzero	5	25,0%	0,02%	1.281	0,0%	0,48
Robecco Sul Naviglio	35	96,9%	0,16%	1.285	0,0%	0,48
Rosate	31	38,6%	0,14%	1.450	0,0%	0,54
Santo Stefano Ticino	16	-45,4%	0,08%	1.419	0,0%	0,53
Sedriano	77	41,3%	0,36%	1.506	0,0%	0,56
Trezzano Sul Naviglio	138	21,2%	0,65%	1.410	0,0%	0,53
Vermezzo	14	-51,5%	0,07%	1.438	0,0%	0,54
Vittuone	43	-12,1%	0,20%	1.374	0,0%	0,52
Zelo Surrigone	13	-3,8%	0,06%	1.361	0,0%	0,51
<b>Abbiatense Magentino</b>	<b>1.760</b>	<b>21,6%</b>	<b>8,23%</b>	<b>1.588</b>	<b>-0,3%</b>	<b>118,91</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Arconate	32	55,4%	0,15%	1.469	0,1%	0,55
Bernate Ticino	9	-43,0%	0,04%	1.344	0,0%	0,50
Buscate	10	25,0%	0,05%	1.423	-2,3%	0,53
Busto Garolfo	50	-25,9%	0,24%	1.308	-0,6%	0,49
Canegrate	42	15,3%	0,20%	1.400	0,0%	0,53
Casorezzo	20	38,8%	0,09%	1.494	0,0%	0,56
Castano Primo	44	-7,7%	0,21%	1.331	0,9%	0,50
Cerro Maggiore	61	25,4%	0,29%	1.460	-0,6%	0,55
Cuggiono	42	50,9%	0,19%	1.306	1,0%	0,49
Dairago	46	117,9%	0,22%	1.450	0,0%	0,54
Inveruno	33	-9,5%	0,15%	1.309	-1,3%	0,49
Legnano	361	21,8%	1,69%	1.605	0,3%	0,60
Magnago	46	29,9%	0,22%	1.388	0,0%	0,52
Nerviano	58	-15,1%	0,27%	1.503	-2,2%	0,56
Nosate	0	-56,0%	0,00%	1.363	1,4%	0,51
Parabiago	139	37,1%	0,65%	1.639	-1,1%	0,61
Rescaldina	72	-2,7%	0,34%	1.409	0,0%	0,53
Robecchetto Con Induno	18	20,8%	0,09%	1.300	0,0%	0,49
San Giorgio Su Legnano	37	16,7%	0,17%	1.331	0,0%	0,50
San Vittore Olona	31	-1,2%	0,14%	1.556	0,0%	0,58
Turbigo	23	-9,0%	0,11%	1.313	0,0%	0,49
Vanzaghella	12	-33,6%	0,06%	1.381	0,0%	0,52
Villa Cortese	28	0,9%	0,13%	1.223	0,0%	0,46
<b>Alto Milanese</b>	<b>1.214</b>	<b>13,5%</b>	<b>5,68%</b>	<b>1.468</b>	<b>-0,3%</b>	<b>116,60</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Arese	120	28,5%	0,56%	2.042	-0,1%	0,77
Baranzate	48	47,6%	0,22%	1.608	0,0%	0,60
Bollate	165	10,7%	0,77%	1.656	-0,5%	0,62
Bresso	158	29,4%	0,74%	2.010	0,0%	0,75
Pero	75	103,5%	0,35%	1.927	0,0%	0,72
Cesate	76	15,8%	0,35%	1.725	0,0%	0,65
Cinisello Balsamo	369	40,8%	1,73%	2.010	0,3%	0,75
Cologno Monzese	267	38,6%	1,25%	1.971	1,0%	0,74
Cormano	104	14,4%	0,49%	1.835	0,0%	0,69
Cornaredo	133	31,3%	0,62%	1.665	1,9%	0,62
Cusano Milanino	98	-15,7%	0,46%	1.969	0,0%	0,74
Garbagnate Milanese	221	162,8%	1,03%	1.603	0,0%	0,60
Lainate	111	3,0%	0,52%	1.542	0,0%	0,58
Novate Milanese	94	29,2%	0,44%	2.070	-0,2%	0,78
Paderno Dugnano	216	32,9%	1,01%	1.788	-1,5%	0,67
Pogliano Milanese	39	27,8%	0,18%	1.553	0,0%	0,58
Pregnana Milanese	53	25,9%	0,25%	1.488	0,0%	0,56
Rho	294	29,3%	1,37%	1.808	-2,6%	0,68
Senago	106	0,8%	0,50%	1.594	-1,9%	0,60
Sesto San Giovanni	535	37,1%	2,50%	2.028	-1,2%	0,76
Settimo Milanese	102	21,7%	0,48%	1.594	0,0%	0,60
Solaro	63	7,7%	0,29%	1.488	0,0%	0,56
Vanzago	57	30,9%	0,27%	1.584	0,0%	0,59
<b>Cintura Nord</b>	<b>3.503</b>	<b>31,2%</b>	<b>16,38%</b>	<b>1.836</b>	<b>-0,4%</b>	<b>115,46</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Basiano	14	-28,2%	0,07%	1.700	0,7%	0,64
Bellinzago Lombardo	27	68,8%	0,13%	1.396	2,6%	0,52
Bussero	42	20,6%	0,20%	1.742	2,5%	0,65
Cambiago	62	59,0%	0,29%	1.317	0,0%	0,49
Carugate	99	-3,9%	0,46%	1.698	2,6%	0,64
Cassano D'Adda	109	46,8%	0,51%	1.603	1,1%	0,60
Cassina De' Pecchi	79	31,3%	0,37%	1.685	0,0%	0,63
Cernusco Sul Naviglio	252	4,7%	1,18%	2.356	0,0%	0,88
Gessate	73	44,5%	0,34%	1.608	0,0%	0,60
Gorgonzola	152	68,2%	0,71%	1.783	0,6%	0,67
Grezzago	25	108,3%	0,12%	1.300	0,0%	0,49
Inzago	61	-8,4%	0,28%	1.517	2,2%	0,57
Liscate	33	280,1%	0,15%	1.567	2,5%	0,59

Masate	16	-13,9%	0,07%	1.438	0,0%	0,54
Melzo	111	53,1%	0,52%	1.850	0,0%	0,69
Pessano Con Bornago	54	10,9%	0,25%	1.613	2,4%	0,60
Pioltello	188	11,0%	0,88%	1.919	-0,2%	0,72
Pozzo D`Adda	37	30,0%	0,17%	1.383	0,0%	0,52
Pozzuolo Martesana	36	-19,8%	0,17%	1.481	2,4%	0,56
Rodano	21	48,2%	0,10%	1.296	0,0%	0,49
Segrate	218	11,6%	1,02%	2.311	-0,3%	0,87
Settala	51	28,4%	0,24%	1.421	0,0%	0,53
Trezzano Rosa	25	-17,2%	0,11%	1.396	0,0%	0,52
Trezzo Sull`Adda	74	107,6%	0,35%	1.406	0,9%	0,53
Truccazzano	34	21,4%	0,16%	1.408	0,0%	0,53
Vaprio D`Adda	63	48,2%	0,29%	1.442	1,5%	0,54
Vignate	61	66,3%	0,28%	1.675	2,6%	0,63
Vimodrone	87	1,1%	0,41%	1.540	0,0%	0,58
<b>Direttrice Est</b>	<b>2.101</b>	<b>23,3%</b>	<b>9,82%</b>	<b>1.768</b>	<b>0,5%</b>	<b>114,30</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Basiglio	77	39,9%	0,36%	2.338	0,0%	0,88
Binasco	34	6,0%	0,16%	1.385	-0,9%	0,52
Carpiano	26	-32,0%	0,12%	1.456	-1,3%	0,55
Casarile	24	14,6%	0,11%	1.319	0,2%	0,49
Cerro Al Lambro	31	60,5%	0,14%	1.375	0,0%	0,52
Colturano	8	-44,8%	0,04%	1.347	0,0%	0,51
Dresano	25	177,8%	0,12%	1.388	0,0%	0,52
Lacchiarella	33	13,2%	0,15%	1.588	-0,4%	0,60
Locate Di Triulzi	95	65,3%	0,45%	1.838	0,0%	0,69
Mediglia	57	23,8%	0,27%	1.461	0,0%	0,55
Melegnano	150	26,7%	0,70%	1.848	-0,3%	0,69
Noviglio	21	-6,8%	0,10%	1.167	0,0%	0,44
Opera	101	31,2%	0,47%	1.959	0,0%	0,73
Pantigliate	25	9,4%	0,11%	1.569	0,8%	0,59
Paullo	84	78,7%	0,39%	1.406	0,0%	0,53
Peschiera Borromeo	169	32,1%	0,79%	1.716	-0,7%	0,64
Pieve Emanuele	73	38,1%	0,34%	1.525	0,7%	0,57
Rozzano	193	16,8%	0,90%	1.888	-1,2%	0,71
San Colombano Al Lambro	34	0,1%	0,16%	1.175	0,0%	0,44
San Donato Milanese	228	-2,7%	1,06%	2.205	-1,0%	0,83
San Giuliano Milanese	241	27,0%	1,13%	1.788	1,7%	0,67
San Zenone Al Lambro	33	79,5%	0,15%	1.344	0,0%	0,50
Tribiano	26	30,0%	0,12%	1.246	0,0%	0,47
Vernate	16	-18,4%	0,07%	1.269	0,0%	0,48
Vizzolo Predabissi	16	28,0%	0,07%	1.463	0,0%	0,55
Zibido San Giacomo	37	66,8%	0,17%	1.456	0,0%	0,55
<b>Sud Milano</b>	<b>1.855</b>	<b>23,3%</b>	<b>8,67%</b>	<b>1.729</b>	<b>-0,2%</b>	<b>118,80</b>

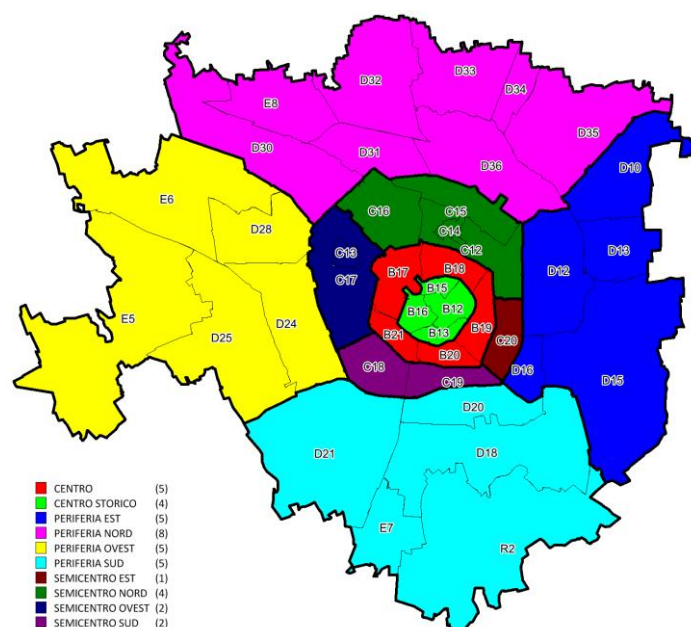




## 4 Mercato del comune di Milano

Nel presente paragrafo si illustrano le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del I semestre 2016 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 9: Mappa delle macroaree urbane di Milano



Nella (Tabella 9) sono comparati i dati NTN riferiti al mercato residenziale degli otto principali capoluoghi italiani. Complessivamente nei capoluoghi italiani sono state stipulate 91.264 transazioni normalizzate, con un incremento del 22,8%, rispetto all'omologo semestre del 2015. Il mercato dei principali capoluoghi, con 46.418 NTN rappresenta il 51,6% di tutte le compravendite stipulate nei capoluoghi italiani.

In termini di variazioni % di NTN, Torino segna l'incremento maggiore (+29,9%), seguita da Milano (+28,1%), Bologna e Genova (+27% circa), Napoli (+24,2%), Firenze (+22,6%), Roma (+12,4%). In coda, Palermo con un incremento percentuale del 9%.

Tabella 9: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN principali capoluoghi
Bologna	2.809	27,0%	3,1%
Firenze	2.446	22,6%	2,7%
Genova	3.290	27,7%	3,7%
<b>Milano</b>	<b>10.954</b>	<b>28,1%</b>	<b>12,2%</b>
Napoli	3.435	24,2%	3,8%
Palermo	2.416	9,0%	2,7%
Roma	14.814	12,4%	16,5%
Torino	6.253	29,9%	7,0%
<b>Principali capoluoghi</b>	<b>46.418</b>	<b>21,2%</b>	<b>51,6%</b>
<b>Italia capoluoghi</b>	<b>91.264</b>	<b>22,8%</b>	<b>100,0%</b>

Con 10.954 NTN nel I semestre 2016, la città di Milano, che rappresenta il 12,2% del mercato residenziale dei capoluoghi italiani (seconda solo a Roma 16,5%), segna un +28,1% di transazioni normalizzate rispetto all'omologo semestre del 2015 (Tabella 10). In tutte le macroaree urbane, il numero di transazioni è aumentato con oscillazioni, nelle variazioni percentuali, che vanno da un +15,7% a un +58,7%. Analizzando le dinamiche immobiliari interne al comune, gli incrementi maggiori di NTN sono stati registrati in periferia: Periferia Sud (+58,7%), Periferia Est (+34,9%), Periferia Ovest (+24,6%) e Periferia Nord (+24,0%). Nella fascia semicentrale della città le variazioni percentuali di NTN mostrano importanti segni di crescita: su tutte la macroarea Semicentro Ovest (+42,7%), seguita dalle macroaree Semicentro Nord e Sud (+24%) circa e dalla macroarea Semicentro Est (+15,7%). Anche le macroaree più "pregiate" della città, centro e centro storico, mostrano segni positivi, rispettivamente (+20%) e (+26,1%). La quotazione media comunale torna, seppur di poco, sotto i 3.000 €/m<sup>2</sup> (2.988 €/m<sup>2</sup>) era, infatti, di 3.011 €/m<sup>2</sup> nel semestre precedente, in calo quindi dello 0,8%. Le quotazioni medie delle macroaree comunali chiaramente sono massime nel centro storico (7.688 €/m<sup>2</sup>) e centro (5.366 €/m<sup>2</sup>) via via decrescenti allontanandosi verso le macroaree semicentrali (da 3.254 a 4.669 €/m<sup>2</sup>) e periferiche (da 2.208 a 2.498 €/m<sup>2</sup>).

Analizzando più nel dettaglio le quotazioni della città (Tabelle 12, 14, 15) si osserva come le zone di City Life (9.600 €/m<sup>2</sup>) e Porta Nuova (11.250 €/m<sup>2</sup>), pur essendo situate nella fascia semicentrale, abbiano quotazioni medie più elevate rispetto alle zone del centro storico quali Duomo - Monte Napoleone (9.280 €/m<sup>2</sup>) e Brera (8.050 €/m<sup>2</sup>). Raffrontando tali zone in termini di NTN si nota invece una maggiore tenuta del Centro storico (Duomo +25% circa) rispetto ai nuovi quartieri di City Life e Porta Nuova nei quali registra una variazione percentuale NTN rispettivamente del (-19,2%) e (+8,7%).

La zona OMI con la quotazione più bassa è l'E7 - (Missaglia, Gratosoglio), situata in fascia periferica nella macroarea sud nella quale si registra una quotazione di 1.817 €/m<sup>2</sup>.

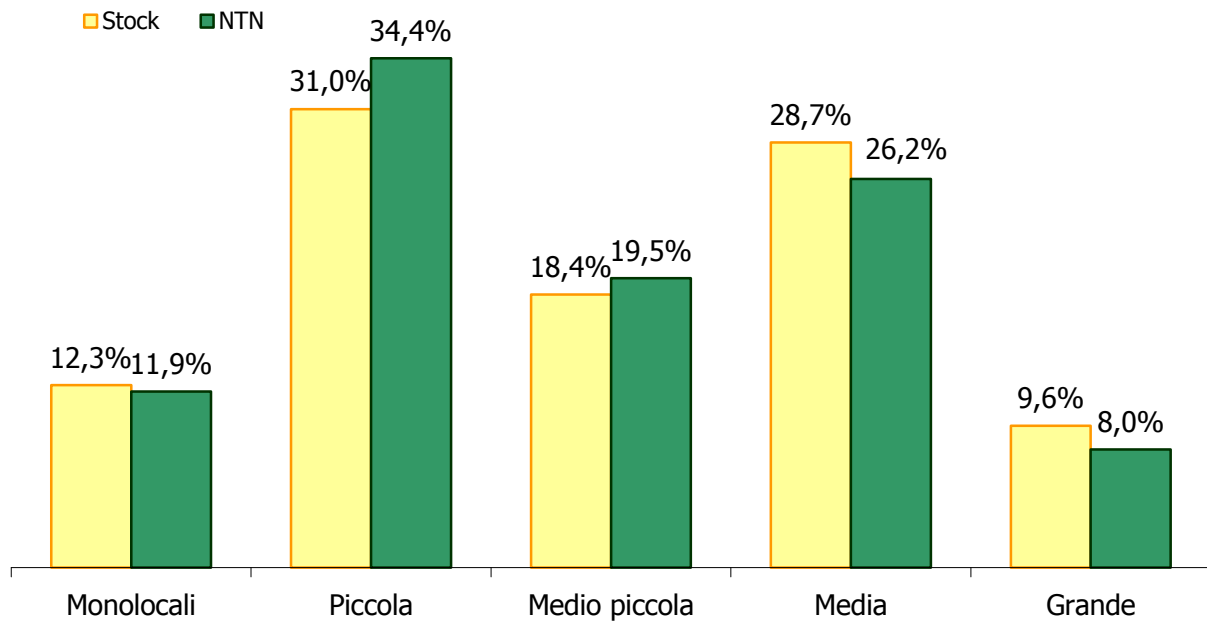
In termini di variazioni %, le macroaree comunali sono in lieve calo rispetto al semestre precedente, mediamente dello 0,5%, fanno eccezione il semicentro sud in cui si registra un (+0,5%) e le periferie Est (-1,7%) e Ovest (-2,2%).

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

Macroaree urbane	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016/ II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
Centro	582	20,0%	5,31%	5.366	-0,1%	1,80
Centro Storico	210	26,1%	1,91%	7.688	-0,2%	2,57
Semicentro Est	317	15,7%	2,89%	4.013	-0,9%	1,34
Semicentro Nord	1.346	24,3%	12,29%	3.680	-0,2%	1,23
Semicentro Ovest	684	42,7%	6,25%	4.669	-0,2%	1,56
Semicentro Sud	547	24,0%	4,99%	3.254	0,5%	1,09
Periferia Est	1.715	34,9%	15,65%	2.498	-1,7%	0,84
Periferia Nord	2.623	24,0%	23,94%	2.208	-0,7%	0,74
Periferia Ovest	1.536	24,6%	14,02%	2.283	-2,2%	0,76
Periferia Sud	1.327	58,7%	12,11%	2.213	-0,7%	0,74
N.D.	68	N.D.	0,62%	N.D.	N.D.	N.D.
<b>Milano</b>	<b>10.954</b>	<b>28,1%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.988</b>	<b>-0,8%</b>	<b>1,00</b>

Nel grafico a barre riportato in (Figura 10) si raffronta la distribuzione delle compravendite con quella dello stock, in funzione del taglio dimensionale delle abitazioni. La quota maggiore di compravendite stipulate nel semestre in esame ha riguardato abitazioni piccole (34,4%) e medie (26,2%), che, peraltro, rappresentano il taglio dimensionale maggiormente presente nel comune (insieme rappresentano il 60% circa dello stock comunale).

Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



La mappa della distribuzione del NTN per zona OMI (Figura 11) 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 12), evidenzia come in una città monocentrica quale Milano, le quotazioni massime decrescono gradualmente dal centro verso le periferie.

Figura 11: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

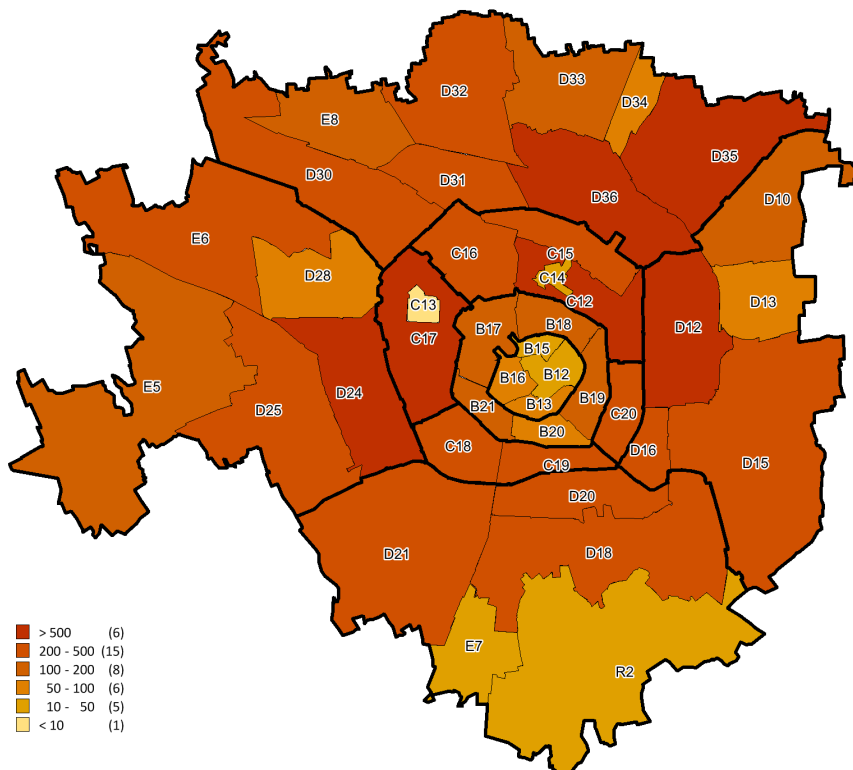
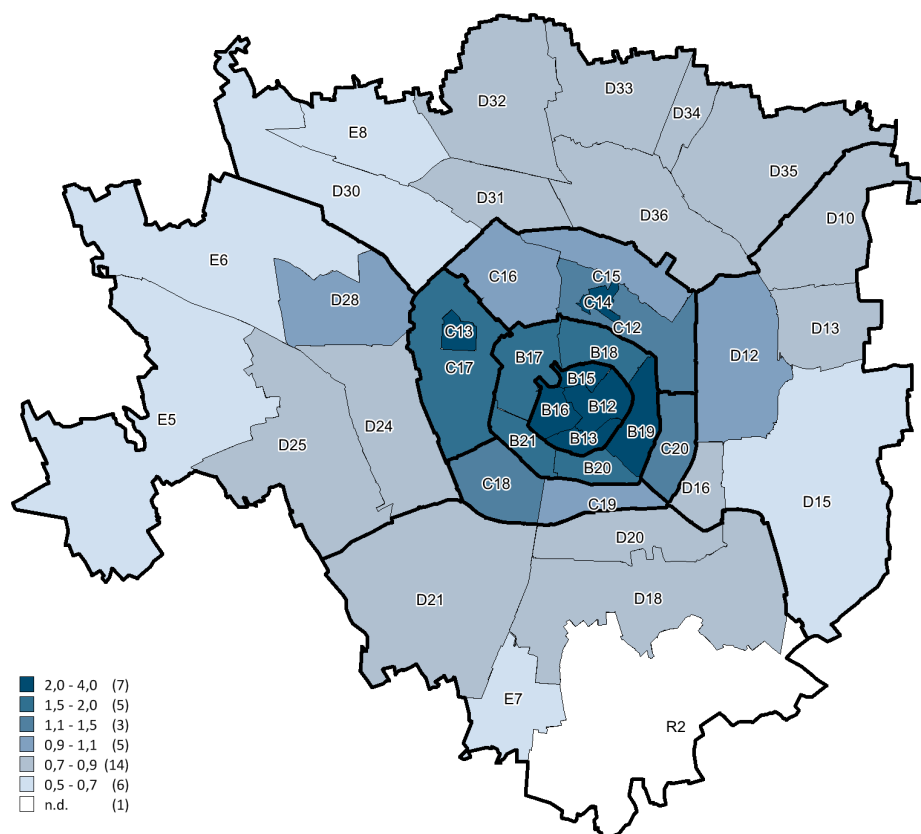




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



Nelle tabelle che seguono (da Tabella 11 a Tabella 20) si riportano nel dettaglio delle zone OMI, per tutte le macroaree urbane di Milano, i dati del NTN, delle quotazioni e delle relative variazioni di confronto.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B17	Parco Sempione, Arco Della Pace, Corso Magenta	131	23,8%	1,20%	5.665	0,2%	1,90
B18	Turati, Moscova, Corso Venezia	119	42,6%	1,09%	5.375	0,9%	1,80
B19	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	128	16,5%	1,17%	6.300	-0,3%	2,11
B20	Porta Vigentina, Porta Romana	89	11,6%	0,81%	4.788	0,8%	1,60
B21	Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore	115	8,3%	1,05%	4.563	-2,1%	1,53
<b>Centro</b>		<b>582</b>	<b>20,0%</b>	<b>5,31%</b>	<b>5.366</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,80</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B12	Duomo, Sanbabila, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	38	25,2%	0,35%	9.280	-0,1%	3,11
B13	Università Statale, San Lorenzo	52	7,0%	0,48%	6.370	0,0%	2,13
B15	Brera	49	124,1%	0,45%	8.050	-0,2%	2,69
B16	Sant' Ambrogio, Cadorna, Via Dante	70	7,9%	0,64%	7.530	-0,4%	2,52
<b>Centro Storico</b>		<b>210</b>	<b>26,1%</b>	<b>1,91%</b>	<b>7.688</b>	<b>-0,2%</b>	<b>2,57</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C20	Libia, XXXII Marzo, Indipendenza	317	15,7%	2,89%	4.013	-0,9%	1,34
<b>Semicentro Est</b>		<b>317</b>	<b>15,7%</b>	<b>2,89%</b>	<b>4.013</b>	<b>-0,9%</b>	<b>1,34</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C12	Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	576	23,9%	5,26%	4.463	-0,3%	1,49
C14	Porta Nuova	44	8,7%	0,40%	11.250	-0,4%	3,76
C15	Stazione Centrale Viale Stelvio	319	39,4%	2,91%	2.917	0,7%	0,98
C16	Cenisio, Farini, Sarpi	408	16,6%	3,73%	2.856	-0,9%	0,96
<b>Semicentro Nord</b>		<b>1.346</b>	<b>24,3%</b>	<b>12,29%</b>	<b>3.680</b>	<b>-0,2%</b>	<b>1,23</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C13	City Life	8	-19,2%	0,07%	9.600	-1,0%	3,21
C17	Sempione, Pagano, Washington	676	44,0%	6,17%	4.608	-0,2%	1,54
<b>Semicentro Ovest</b>		<b>684</b>	<b>42,7%</b>	<b>6,25%</b>	<b>4.669</b>	<b>-0,2%</b>	<b>1,56</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C18	Solari, P.Ta Genova, Ascanio Sforza	344	29,0%	3,14%	3.344	0,0%	1,12
C19	Tabacchi, Sarfatti, Crema	202	16,3%	1,85%	3.138	1,2%	1,05
<b>Semicentro Sud</b>		<b>547</b>	<b>24,0%</b>	<b>4,99%</b>	<b>3.254</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,09</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D10	Parco Lambro, Feltre, Udine	133	27,6%	1,21%	2.250	-2,7%	0,75
D12	Piola, Argonne, Corsica	987	33,7%	9,01%	2.763	-1,6%	0,92
D13	Lambrate, Rubattino, Rombon	97	12,0%	0,88%	2.119	-0,6%	0,71
D15	Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia	282	42,9%	2,57%	1.981	-3,1%	0,66
D16	Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	217	49,1%	1,98%	2.469	-0,5%	0,83
<b>Periferia Est</b>		<b>1.715</b>	<b>34,9%</b>	<b>15,65%</b>	<b>2.498</b>	<b>-1,7%</b>	<b>0,84</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D30	Musocco, Certosa, Expo, C.Na Merlata	334	20,7%	3,05%	2.088	-0,6%	0,70
D31	Bovisa, Bausan, Imbonati	262	14,7%	2,39%	2.150	-0,3%	0,72
D32	Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina	334	18,1%	3,05%	2.246	-0,4%	0,75
D33	Niguarda, Bignami, Parco Nord	123	6,7%	1,12%	2.319	-0,5%	0,78
D34	Sarca, Bicocca	54	3,1%	0,49%	2.338	-0,5%	0,78
D35	Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano	612	42,8%	5,59%	2.188	-0,8%	0,73
D36	Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo	772	23,3%	7,05%	2.363	-0,3%	0,79
E8	Quarto Oggiaro, Sacco	132	25,9%	1,20%	1.819	-3,6%	0,61
<b>Periferia Nord</b>		<b>2.623</b>	<b>24,0%</b>	<b>23,94%</b>	<b>2.208</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,74</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D24	Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	741	38,9%	6,76%	2.463	-3,9%	0,82
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.	320	-4,4%	2,92%	2.100	0,0%	0,70
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	57	34,1%	0,52%	3.275	-1,0%	1,10
E5	Baggio, Q. Romano, Muggiano	176	8,1%	1,61%	2.063	-0,8%	0,69
E6	Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola	243	51,8%	2,21%	1.956	-1,3%	0,65
<b>Periferia Ovest</b>		<b>1.536</b>	<b>24,6%</b>	<b>14,02%</b>	<b>2.283</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,76</b>

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

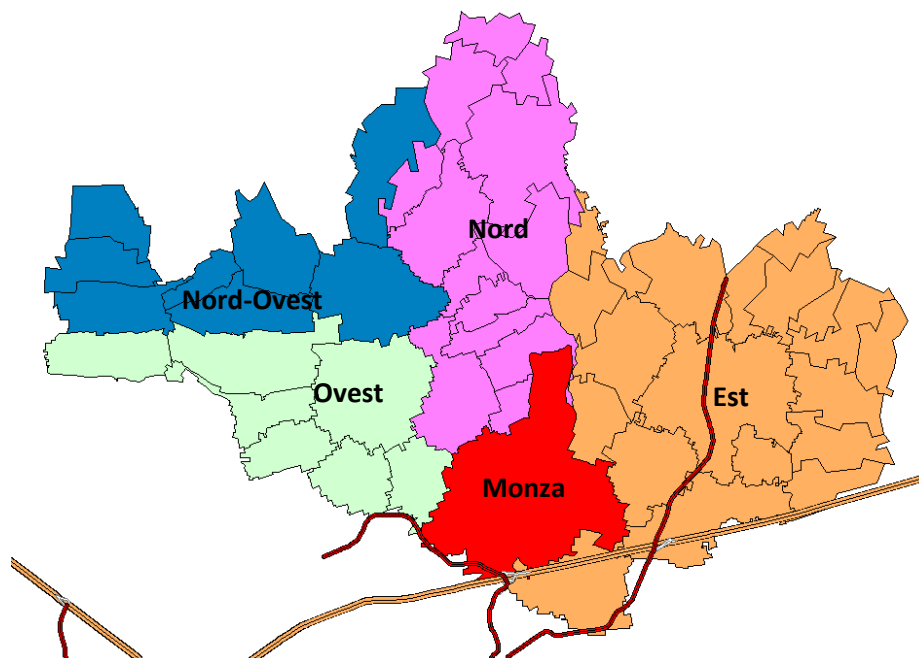
Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D18	Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	448	49,2%	4,09%	2.200	0,0%	0,74
D20	Ortles, Spadolini, Bazzi	393	56,2%	3,59%	2.431	-2,3%	0,81
D21	Barona, Famagosta, Faenza	442	78,1%	4,03%	2.256	-0,3%	0,76
E7	Missaglia, Gratosoglio	32	17,4%	0,29%	1.756	0,0%	0,59
R2	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	12	36,1%	0,11%	N.D.	N.D.	N.D.
<b>Periferia Sud</b>		<b>1.327</b>	<b>58,7%</b>	<b>12,11%</b>	<b>2.213</b>	<b>-0,7%</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 13).

Figura 13: Macroaree provinciali Monza e Brianza



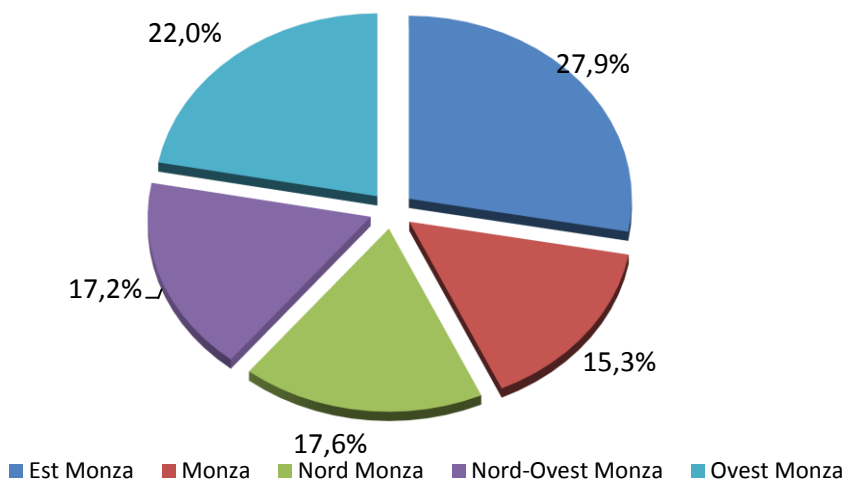
Nella provincia di Monza e Brianza, nel I semestre 2016, si registrano 4.761 NTN, un incremento, rispetto all'omologo semestre del 2015, dell'21,1% (Tabella 21). Continua pertanto la crescita del numero di transazioni della provincia Brianzola, nel precedente semestre l'incremento dell'NTN era stato del 11,3%. Tutte le macroaree provinciali mostrano segni positivi: sopra la media provinciale le macroaree Est (+25,5%) e Ovest (+26,6%), in coda Monza città (+13,6%). Anche in questo semestre il maggior numero delle transazioni è stato stipulato nella macroarea Est (27,88%), Monza città si attesta al 15,33%, quote comprese tra il 17% e il 22% le restanti macroaree (Figura 14).

La quotazione media provinciale è pari a 1.675 €/m<sup>2</sup>, sostanzialmente invariata rispetto al precedente semestre (-0,3%). Le quotazioni, nelle singole macroaree provinciali, hanno subito variazioni comprese tra il -1,6% di Monza città e il +0,5% della macroarea Nord-Ovest. 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>).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Est Monza	1.327	25,5%	27,88%	1.562	0,0%	109,9
Monza	730	13,6%	15,33%	2.221	-1,6%	106,4
Nord Monza	837	18,4%	17,57%	1.564	-0,8%	112,0
Nord-Ovest Monza	819	17,7%	17,19%	1.616	0,5%	113,2
Ovest Monza	1.049	26,6%	22,03%	1.596	0,3%	111,4
<b>Monza e Brianza</b>	<b>4.761</b>	<b>21,1%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.675</b>	<b>-0,3%</b>	<b>110,4</b>

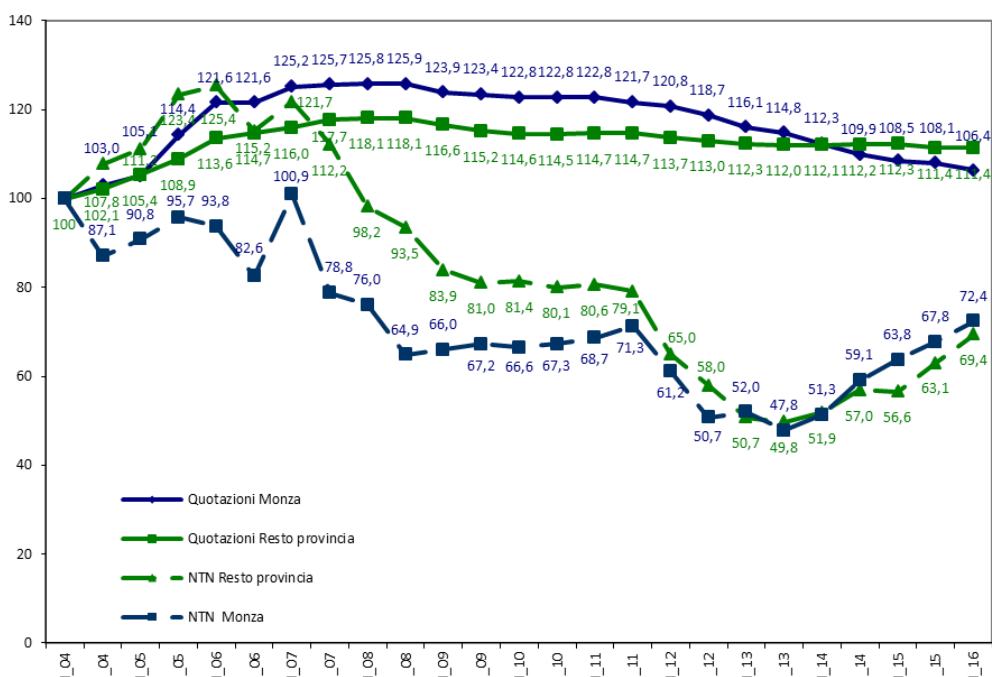
Figura 14: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



Nel grafico di (Figura 15) 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. 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. Rilevando che nel I semestre 2016 il numero di transazioni normalizzato è diminuito di circa 30 punti percentuale rispetto al 2004, si sottolinea anche come dal 2014 il numero di transazioni sia stato costantemente in crescita, recuperando in 2 anni oltre 20 punti percentuali.

Figura 15: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



Nella (Figura 16) è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN comunale relativo al I semestre 2016 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 17) si evidenzia come i differenziali delle quotazioni raggiungano il livello più alto nel comune di Monza e nei comuni nord occidentali confinanti con il capoluogo, in rilievo anche Vimercate nella Macroarea Est.

Figura 16: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

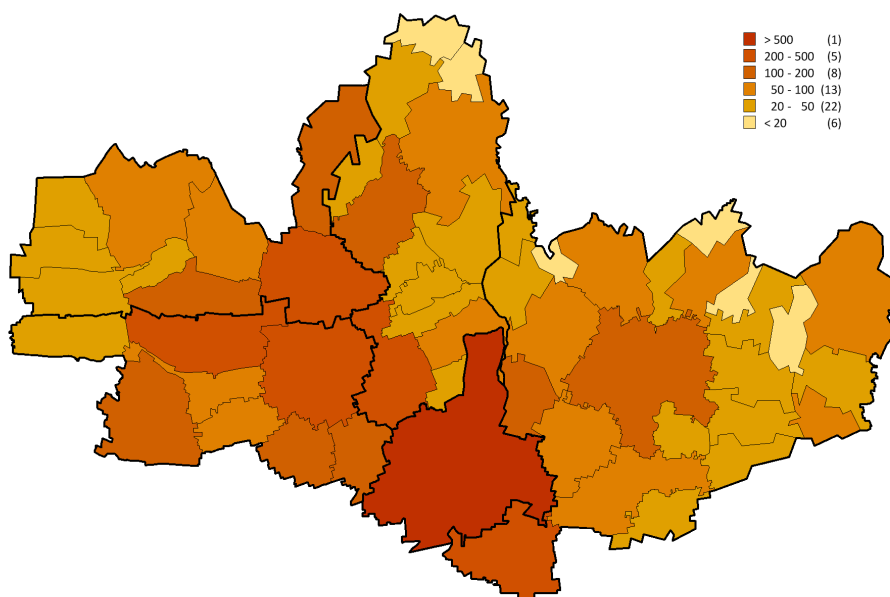
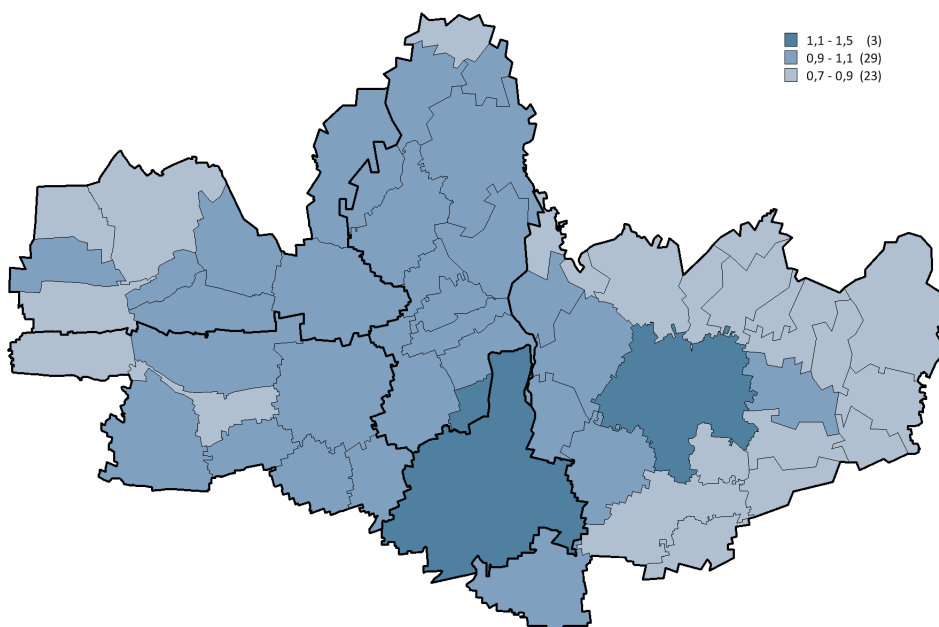


Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle tabelle che seguono (dalla Tabella 22 alla Tabella 25), per ogni macroarea della provincia di Monza e Brianza si riportano i dati comunali di NTN e quotazioni medie, con le relative variazioni percentuali.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Agrate Brianza	71	-12,8%	1,49%	1.453	-0,3%	0,87
Aicurzio	7	-12,5%	0,15%	1.421	0,0%	0,85
Arcore	99	-0,6%	2,07%	1.580	0,0%	0,94
Bellusco	33	-8,6%	0,68%	1.525	0,0%	0,91
Bernareggio	58	-6,6%	1,21%	1.375	0,0%	0,82
Brugherio	209	53,1%	4,39%	1.700	0,0%	1,02
Burago Di Molgora	25	59,9%	0,52%	1.429	0,0%	0,85
Busnago	35	-0,4%	0,74%	1.379	-1,2%	0,82
Camparada	8	-38,5%	0,17%	1.392	0,0%	0,83
Caponago	24	77,0%	0,50%	1.429	0,0%	0,85
Carnate	32	31,1%	0,67%	1.450	0,0%	0,87
Cavenago Di Brianza	46	66,4%	0,96%	1.400	0,0%	0,84
Concorezzo	80	5,7%	1,68%	1.548	0,0%	0,92
Cornate D'Adda	54	33,5%	1,14%	1.430	0,0%	0,85
Correzzana	21	33,2%	0,45%	1.363	0,0%	0,81
Lesmo	43	61,5%	0,90%	1.513	0,8%	0,90
Mezzago	19	12,9%	0,40%	1.400	-2,0%	0,84
Ornago	33	-14,7%	0,69%	1.313	0,0%	0,78
Roncello	53	144,2%	1,10%	1.267	0,0%	0,76
Ronco Briantino	15	2,8%	0,32%	1.358	-0,9%	0,81
Sulbiate	35	143,4%	0,74%	1.354	0,0%	0,81
Usmate Velate	63	39,2%	1,32%	1.338	0,0%	0,80
Villasanta	105	65,0%	2,19%	1.601	0,0%	0,96
Vimercate	161	22,2%	3,39%	2.073	0,3%	1,24
<b>Est Monza</b>	<b>1.327</b>	<b>25,5%</b>	<b>27,88%</b>	<b>1.562</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,93</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Barlassina	27	-26,2%	0,56%	1.625	0,0%	0,97
Cogliate	37	-0,6%	0,79%	1.431	0,0%	0,85
Giussano	126	17,3%	2,64%	1.513	0,0%	0,90
Lazzate	24	-31,5%	0,50%	1.400	0,0%	0,84
Lentate Sul Seveso	54	-0,6%	1,13%	1.456	0,0%	0,87
Meda	94	11,1%	1,97%	1.578	0,0%	0,94
Misinto	27	94,6%	0,57%	1.556	0,0%	0,93
Seregno	309	24,4%	6,48%	1.804	0,8%	1,08
Seveso	121	53,2%	2,54%	1.653	1,5%	0,99
<b>Nord-Ovest Monza</b>	<b>819</b>	<b>17,7%</b>	<b>17,19%</b>	<b>1.616</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,97</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Albate	39	26,8%	0,81%	1.544	-0,8%	0,92
Besana In Brianza	75	18,9%	1,57%	1.600	-1,5%	0,96
Biassono	79	10,8%	1,65%	1.513	0,0%	0,90
Briosco	27	8,8%	0,57%	1.513	-0,8%	0,90
Carate Brianza	105	74,3%	2,19%	1.514	-2,2%	0,90
Lissone	296	11,0%	6,22%	1.569	-0,1%	0,94
Macherio	34	-25,9%	0,72%	1.550	0,0%	0,93
Renate	9	-26,1%	0,18%	1.538	0,0%	0,92
Sovico	42	82,0%	0,87%	1.519	0,0%	0,91
Triuggio	35	13,9%	0,72%	1.509	-0,4%	0,90
Vedano Al Lambro	43	6,6%	0,91%	1.975	-4,2%	1,18
Veduggio Con Colzano	12	26,7%	0,26%	1.413	0,0%	0,84
Verano Brianza	43	45,2%	0,89%	1.535	0,0%	0,92
<b>Nord Monza</b>	<b>837</b>	<b>18,4%</b>	<b>17,57%</b>	<b>1.564</b>	<b>-0,8%</b>	<b>0,93</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Bovisio Masciago	86	67,5%	1,80%	1.446	0,0%	0,86
Ceriano Laghetto	28	48,7%	0,59%	1.327	0,0%	0,79
Cesano Maderno	254	83,6%	5,34%	1.594	0,0%	0,95
Desio	201	-3,1%	4,21%	1.643	1,7%	0,98
Limbate	168	23,2%	3,53%	1.650	0,0%	0,99
Muggiò	121	6,5%	2,54%	1.535	-0,5%	0,92
Nova Milanese	112	18,0%	2,35%	1.669	0,0%	1,00
Varedo	80	16,9%	1,67%	1.622	0,0%	0,97
<b>Ovest Monza</b>	<b>1.049</b>	<b>26,6%</b>	<b>22,03%</b>	<b>1.596</b>	<b>0,3%</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: Province della Lombardia .....	2
Figura 2: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia .....	4
Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 4: Macroaree provinciali di Milano .....	5
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali .....	7
Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 .....	7
Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	8
Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Milano .....	12
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune .....	14
Figura 11: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	14
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016 .....	15
Figura 13: Macroaree provinciali Monza e Brianza .....	19
Figura 14: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali .....	20
Figura 15: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	20
Figura 16: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 .....	21
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	21

## Indice delle tabelle

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