



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LOMBARDIA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

a cura della
Direzione Regionale Lombardia (Gabriele Marciano)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Milano (Sergio Cerutti)
Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio (Giuseppe Tursone)
Direzione provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale Territorio (Antonio Pintus)
Direzione provinciale di Como – Ufficio Provinciale Territorio (Benito Lauria Zirone)
Direzione provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale Territorio (Giuseppe Cambareri)
Direzione provinciale di Lecco – Ufficio Provinciale Territorio (Alan Nogara)
Direzione provinciale di Lodi – Ufficio Provinciale Territorio (Davide Finotti)
Direzione provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio Rei)
Direzione provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio (Antonio Cataldi)
(Stefano Silvano)
Direzione provinciale di Sondrio – Ufficio Provinciale Territorio (Luciano Rabbiosi)
Direzione provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio (Antonio Dellutri)
(Assunta La Torre)



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni.....	8
Le quotazioni.....	10
FOCUS provinciale - Milano.....	13
La provincia – Milano.....	14
Il comune – Milano.....	17
FOCUS provinciale - Bergamo.....	25
La provincia – Bergamo.....	26
Il comune – Bergamo.....	29
FOCUS provinciale - Brescia.....	30
La provincia – Brescia.....	31
Il comune – Brescia.....	34
FOCUS provinciale - Como.....	35
La provincia – Como.....	36
Il comune – Como.....	39
FOCUS provinciale - Cremona.....	40
La provincia – Cremona.....	41
Il comune – Cremona.....	44
FOCUS provinciale - Lecco.....	45
La provincia – Lecco.....	46
Il comune – Lecco.....	49
FOCUS provinciale - Lodi.....	50
La provincia – Lodi.....	51
Il comune – Lodi.....	54
FOCUS provinciale - Mantova.....	55
La provincia – Mantova.....	56
Il comune – Mantova.....	59
FOCUS provinciale – Monza e Brianza.....	60
La provincia – Monza e Brianza.....	61
Il comune – Monza.....	64
FOCUS provinciale - Pavia.....	65
La provincia – Pavia.....	66
Il comune – Pavia.....	69
FOCUS provinciale - Sondrio.....	70
La provincia – Sondrio.....	72
Il comune – Sondrio.....	75
FOCUS provinciale - Varese.....	76
La provincia – Varese.....	77
Il comune – Varese.....	80
Indice delle Figure.....	81
Indice delle Tabelle.....	83



Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il volume delle compravendite di abitazioni nella regione Lombardia, nel 2018 pari a 123.372 NTN, rappresenta da solo circa il 22% dell'intero mercato nazionale. Prosegue il *trend* positivo del mercato residenziale lombardo che ha segnato un incremento del 6,5% rispetto al 2017 (Tabella 1), migliorando ulteriormente la *performance* dello scorso anno pari a +5,5%.

Per il comparto residenziale si tratta del quinto anno consecutivo di valori in rialzo dopo il triennio negativo 2011-2013 (Figura 2). L'analisi di dettaglio dell'andamento delle compravendite mostra che le variazioni dei volumi di scambio (Tabella 2) nelle province lombarde registrano ovunque un *trend* positivo, segno che la ripresa del mercato prosegue su tutto il territorio regionale dopo gli anni della crisi. Nelle province di Bergamo, Como, Lecco, Pavia, Sondrio e Varese si assiste ad un'accelerazione del tasso di crescita mentre nelle restanti province (Brescia, Cremona, Lodi, Mantova, Milano e Monza/Brianza) il tasso di crescita ha subito un rallentamento rispetto al precedente anno. La migliore *performance* si è registrata a Como (+10,06%): buoni anche i risultati di Varese (+8,86%), Lodi (+8,70%), Bergamo (+7,72%) e Mantova (+7,58%). La distribuzione dei volumi di compravendite è illustrata nella Figura 1: la provincia emergente resta Milano che da sola assorbe circa il 39,4 % delle transazioni rilevate nella regione, seguita da Brescia (11,1%) e Bergamo (10,1%).

La Tabella 2 mostra che in tutti i comuni capoluogo si è realizzato un *trend* positivo favorevole agli scambi. Dal raffronto con il biennio 2016/2017 emerge che il tasso di crescita del NTN è aumentato nelle province di Bergamo, Como, Cremona, Lecco, Monza e Brianza, Pavia e Varese: la migliore *performance* si è registrata a Cremona (+20,77%), seguita da Lecco (+16,16%), Pavia (+14,36%) e Bergamo (+12,60%). A dominare la scena lombarda è Milano con 24.521 NTN (pari a circa il 68% del mercato residenziale dei capoluoghi – Figura 1). A livello regionale la variazione del NTN realizzata nei capoluoghi si attesta mediamente intorno al 5,2% (Tabella 2).

L'analisi dell'indice IMI evidenzia, in termini di vivacità e dinamicità in relazione allo *stock* immobiliare, analogamente a quanto detto per il volume delle compravendite, un *trend* positivo: in tutte le province si è registrato un incremento differenziale IMI di segno positivo rispetto a quello misurato lo scorso anno, con punte registrate a Lodi (0,18), Como (0,17) e Varese (0,17). A livello regionale l'incremento medio è pari a 0,13 (sia nelle province che nei comuni capoluogo). In termini di valore assoluto, per ciò che concerne le province, l'indice medio regionale si colloca al 2,22%: la provincia *leader* è Milano che ottiene il miglior risultato in termini assoluti (2,83%); sopra la media regionale anche Monza e Brianza (2,51%) e Lodi (2,31%). Fra i capoluoghi è sempre Milano il comune trainante con un indice IMI pari al 3,06% (Tabella 2) mentre il differenziale più alto è stato rilevato a Cremona (+0,39).

La Figura 2 e la Figura 3 presentano rispettivamente i grafici degli andamenti dei numeri-indice NTN e IMI, rilevati a partire dal 2004 per l'intera regione, per i comuni capoluogo e per i non capoluoghi. Osservando l'andamento degli indici del NTN è evidente la crescita del mercato dei comuni non capoluogo fino al picco registrato nel 2006 (mentre nei comuni capoluogo si registrava nello stesso periodo una stazionarietà seguita da una lieve flessione). Nel successivo triennio 2007-2009 si osserva la prima caduta generalizzata, più marcata nei comuni non capoluogo. Dal 2009 al 2011 mentre le compravendite delle abitazioni continuano a diminuire nei comuni minori si nota invece in controtendenza una migliore tenuta del mercato nei capoluoghi. Nel successivo biennio 2012-2013 si nota il secondo crollo generalizzato delle compravendite in tutti i comuni capoluogo e non. A partire dal 2014 è evidente l'inversione di tendenza che porta il mercato alla nuova fase di ripresa generalizzata sia nei capoluoghi che nei comuni minori: nell'ultimo anno il *trend* di crescita è lievemente aumentato, a livello regionale e nei comuni non capoluogo, mentre nei capoluoghi, pur mantenendo un segno positivo, si registra una lieve contrazione. Complessivamente, rispetto al 2004, il mercato regionale ha subito una contrazione del 26,1% (10,6% nei soli capoluoghi e 31% nei comuni minori).

L'andamento dell'indice IMI segue le sorti delle compravendite, evidenziando la fase di generale ripresa a partire dal 2014. In particolare va osservato che, a differenza del triennio 2014 – 2017, durante il quale sono stati i comuni capoluogo a trainare gli incrementi, nell'ultimo anno il tasso di crescita dell'IMI è stato maggiore nei comuni non capoluogo.

Nel 2018 sono state vendute in Lombardia abitazioni per un totale di circa 12,4 milioni di metri quadrati (circa il 21% dell'intero mercato nazionale), con una superficie media compravenduta pari a 100,7 m² (Tabella 3). Rispetto al 2017, a livello regionale la superficie totale compravenduta è aumentata del 5,9 %. Le abitazioni compravendute nei capoluoghi sono mediamente più piccole, 88,4 m², rispetto ai 100,7 m² delle abitazioni ubicate nell'intera provincia. In particolare è nei comuni della provincia di Milano che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole (88,3 m²) mentre fra i capoluoghi è Milano il comune ove si scambiano i tagli più piccoli (82,6 m²). La provincia ove si scambiano le residenze con superficie media più elevata è Mantova (130,8 m²). Sempre Mantova è il comune capoluogo ove si vendono gli appartamenti mediamente più grandi (106,5 m²).

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni, dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate nelle province appartengono alle classi da 50 m² a 85 m² (43.158 NTN) e da 85 m² a 115 m² (33.995 NTN). Nei comuni capoluogo (Tabella 5) sono i tagli da 50 m² a 85 m² ad essere maggiormente compravenduti (14.269 NTN). In termini di variazioni, rispetto al 2017, la Tabella 6 mostra che mediamente, a livello regionale, si ha un incremento degli scambi per tutte le tipologie, in particolare per i tagli più piccoli fino a 50 m² (+11,15%). Le province che registrano una crescita generalizzata delle compravendite di abitazioni per tutti i tagli dimensionali sono Bergamo, Brescia, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Monza e Brianza e Varese. La provincia con l'incremento medio maggiore è Como (+10,06%) mentre a Cremona si è registrato l'incremento massimo in assoluto (+33,66% per i tagli fino a 50 m²). In calo le vendite nelle province di Como (-5,95% per tagli fino a

50 m²), Cremona (-3,65% per tagli da 115 m² fino a 145 m²), Pavia (-2,09% per tagli da 115 m² fino a 145 m²) e Sondrio (-4,35% per tagli da 50 m² fino a 85 m² e -3,32% per tagli da 85 m² fino a 115 m²).

Anche nei comuni capoluogo (Tabella 7) si registrano variazioni totali tutte di segno positivo: sono i tagli piccoli fino a 50 m² che hanno registrato il tasso di incremento maggiore (+13,41%), seguiti dalle classi da 85 m² a 115 m² (+5,67%). Il risultato totale migliore si è verificato a Cremona (+20,77%) mentre il valore in assoluto più alto è stato rilevato sempre a Cremona per la classe fino a 50 m² (+52,76%). Il risultato peggiore si è verificato a Sondrio per la classe oltre 145 m² (-31,64%).

La Tabella 8 evidenzia che a livello regionale la quotazione media nei comuni non capoluogo è rimasta sostanzialmente invariata (1.352 €/m²) mentre nei capoluoghi ha subito un lieve incremento (+0,65% a 3.017 €/m²). A livello provinciale le contrazioni più marcate sono state registrate a Varese (-2,45% a 1.353 €/m²) e Sondrio (-0,91% a 1.391 €/m²). La crescita maggiore è stata rilevata nei comuni non capoluogo della provincia di Lodi (+3,27% a 1.112 €/m²). La città più cara si conferma Milano ove i prezzi hanno subito un incremento (+0,79% a 3.796 €/m²) seguita da Como (2.339 €/m²), Monza (2.225 €/m²) e Brescia (2.030 €/m²). Tra i capoluoghi meno cari figurano invece Mantova (1.081 €/m²) e Varese (1.177 €/m²). La quotazione meno cara in assoluto è stata rilevata nei comuni minori della provincia di Mantova (786 €/m²). L'andamento delle quotazioni (Figura 6) mostra che, dopo l'iniziale crescita dal 2004 al 2008, seguita da una contrazione nel periodo 2008-2013, dal 2013 segue un andamento pressoché costante a livello regionale e nei comuni non capoluogo mentre nell'ultima rilevazione si registra un leggero incremento nei comuni capoluogo.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

Le compravendite

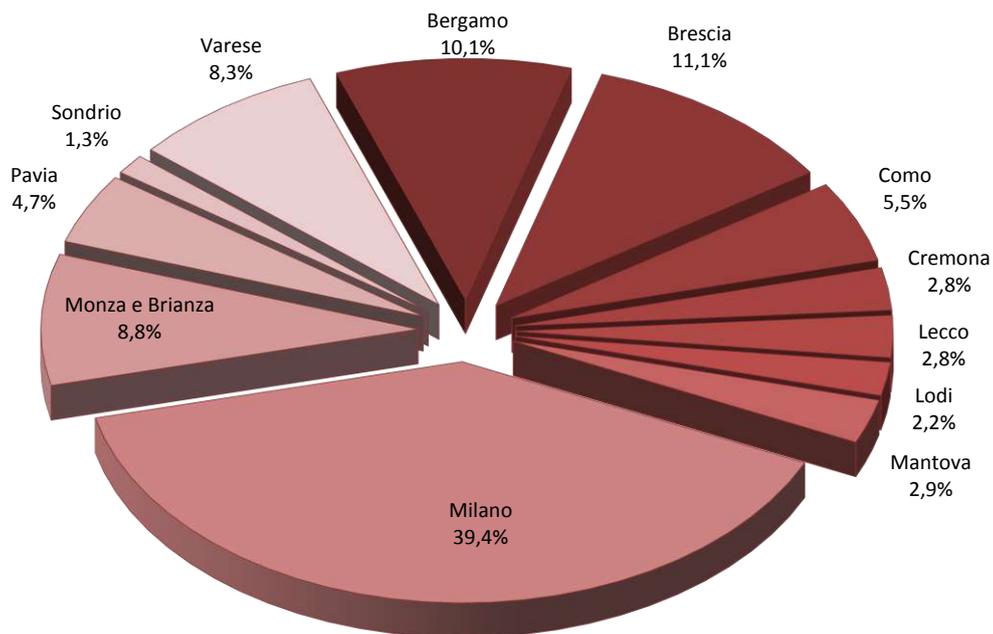
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bergamo	12.448	7,72%	10,09%	1,96%	0,13
Brescia	13.728	6,45%	11,13%	1,91%	0,11
Como	6.742	10,06%	5,46%	1,89%	0,17
Cremona	3.488	5,61%	2,83%	1,85%	0,10
Lecco	3.443	5,78%	2,79%	1,65%	0,09
Lodi	2.733	8,70%	2,22%	2,31%	0,18
Mantova	3.620	7,58%	2,93%	1,75%	0,12
Milano	48.554	5,70%	39,36%	2,83%	0,14
Monza e Brianza	10.858	4,47%	8,80%	2,51%	0,10
Pavia	5.850	6,77%	4,74%	1,80%	0,11
Sondrio	1.655	1,71%	1,34%	0,93%	0,01
Varese	10.255	8,86%	8,31%	2,10%	0,17
Lombardia	123.372	6,47%	100,00%	2,22%	0,13

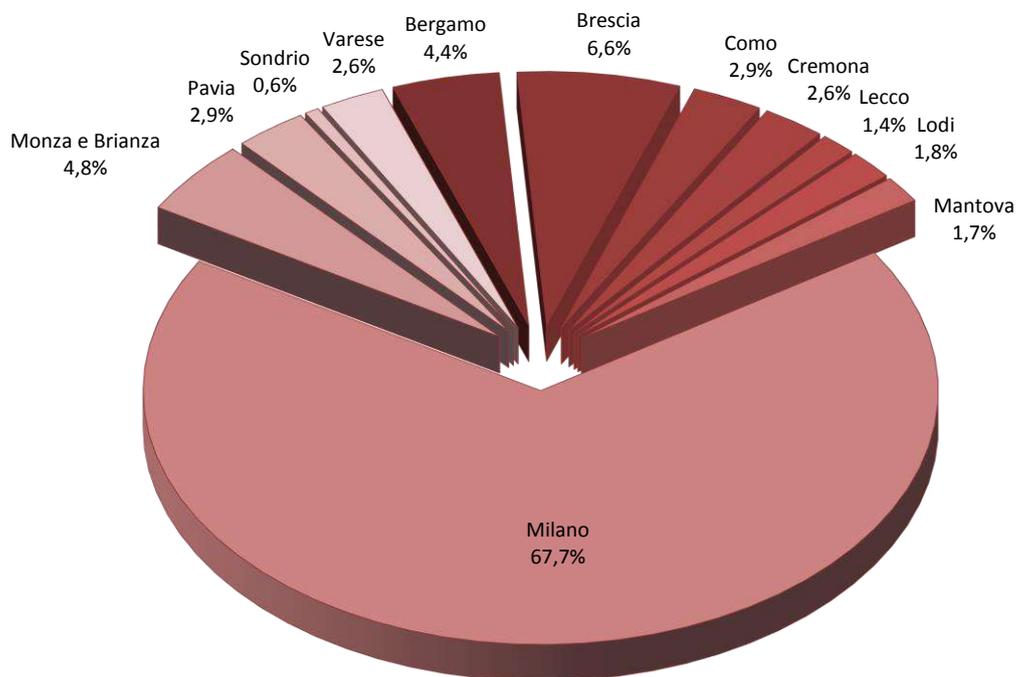
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bergamo	1.582	12,60%	4,37%	2,36%	0,26
Brescia	2.402	5,03%	6,63%	2,28%	0,11
Como	1.038	3,90%	2,86%	2,16%	0,08
Cremona	929	20,77%	2,56%	2,26%	0,39
Lecco	522	16,16%	1,44%	1,95%	0,27
Lodi	666	3,31%	1,84%	2,69%	0,08
Mantova	613	9,03%	1,69%	2,06%	0,17
Milano	24.521	3,38%	67,69%	3,06%	0,09
Monza e Brianza	1.721	7,18%	4,75%	2,76%	0,17
Pavia	1.069	14,36%	2,95%	2,31%	0,29
Sondrio	212	2,78%	0,59%	1,53%	0,04
Varese	953	11,85%	2,63%	2,10%	0,22
Lombardia	36.228	5,20%	100,00%	2,76%	0,13

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia



Capoluogo

Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

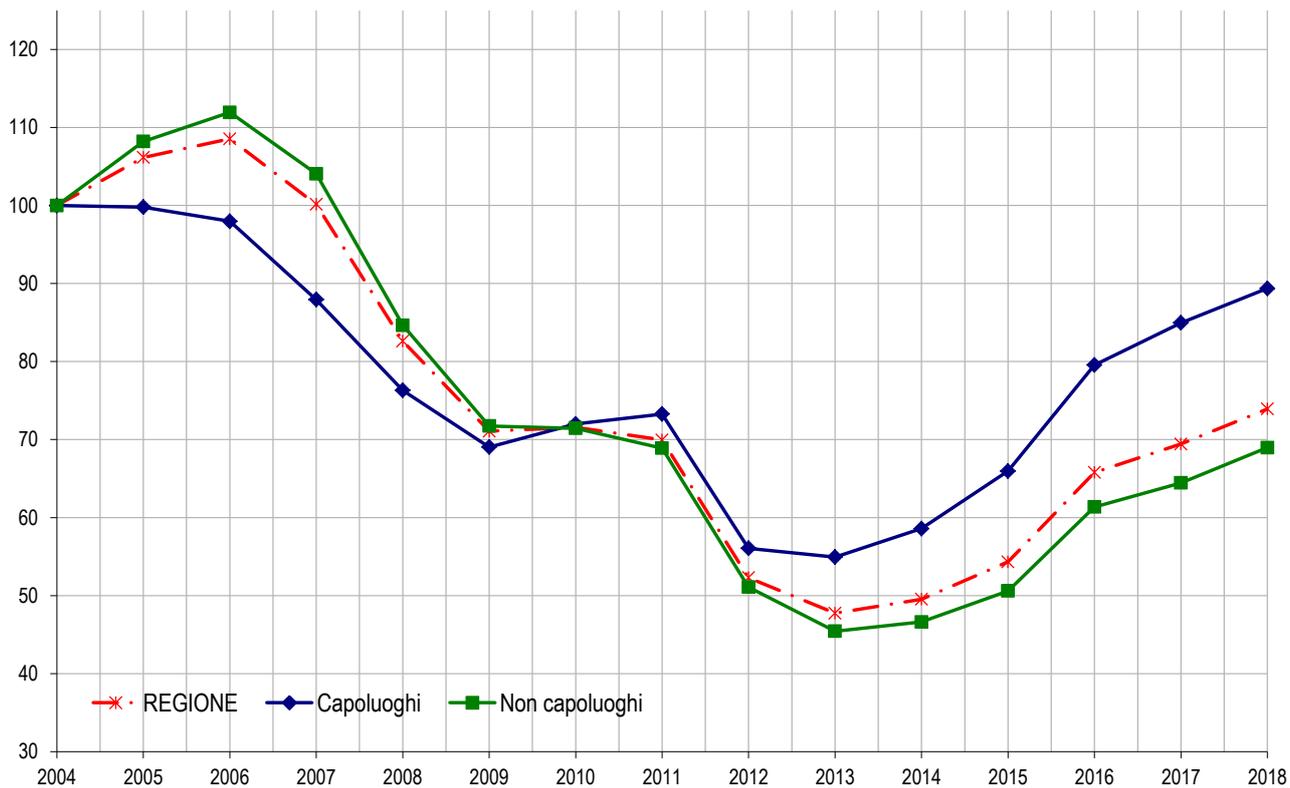


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

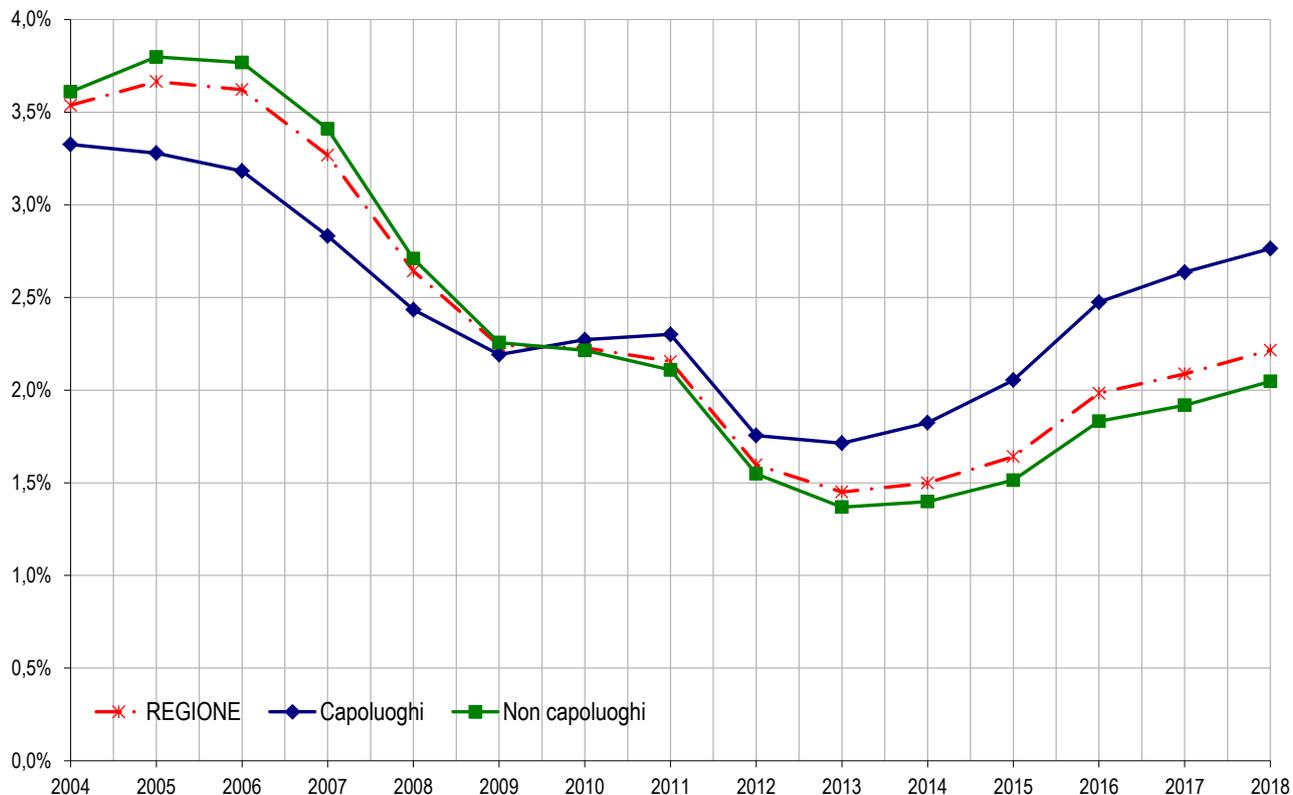


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

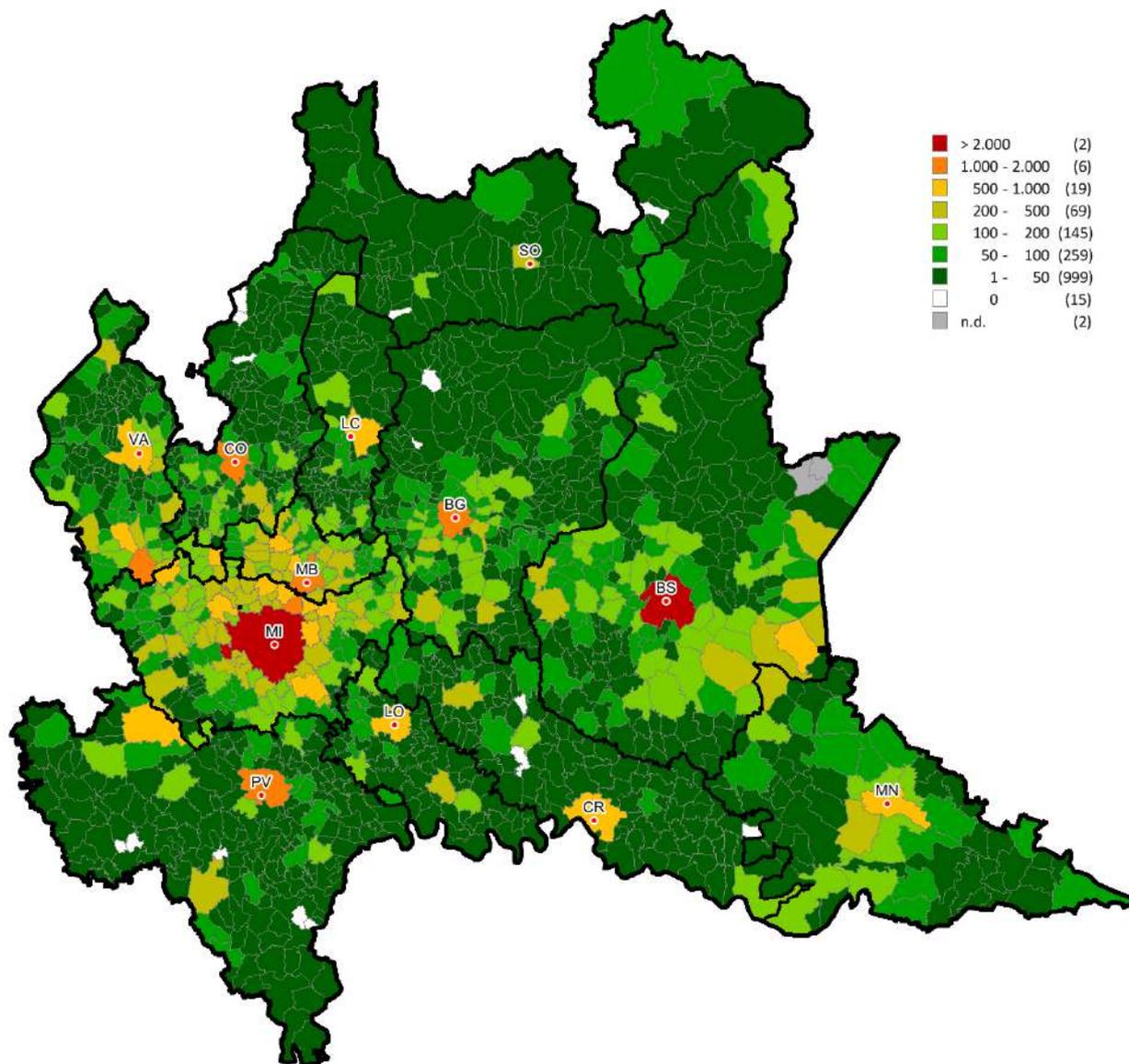
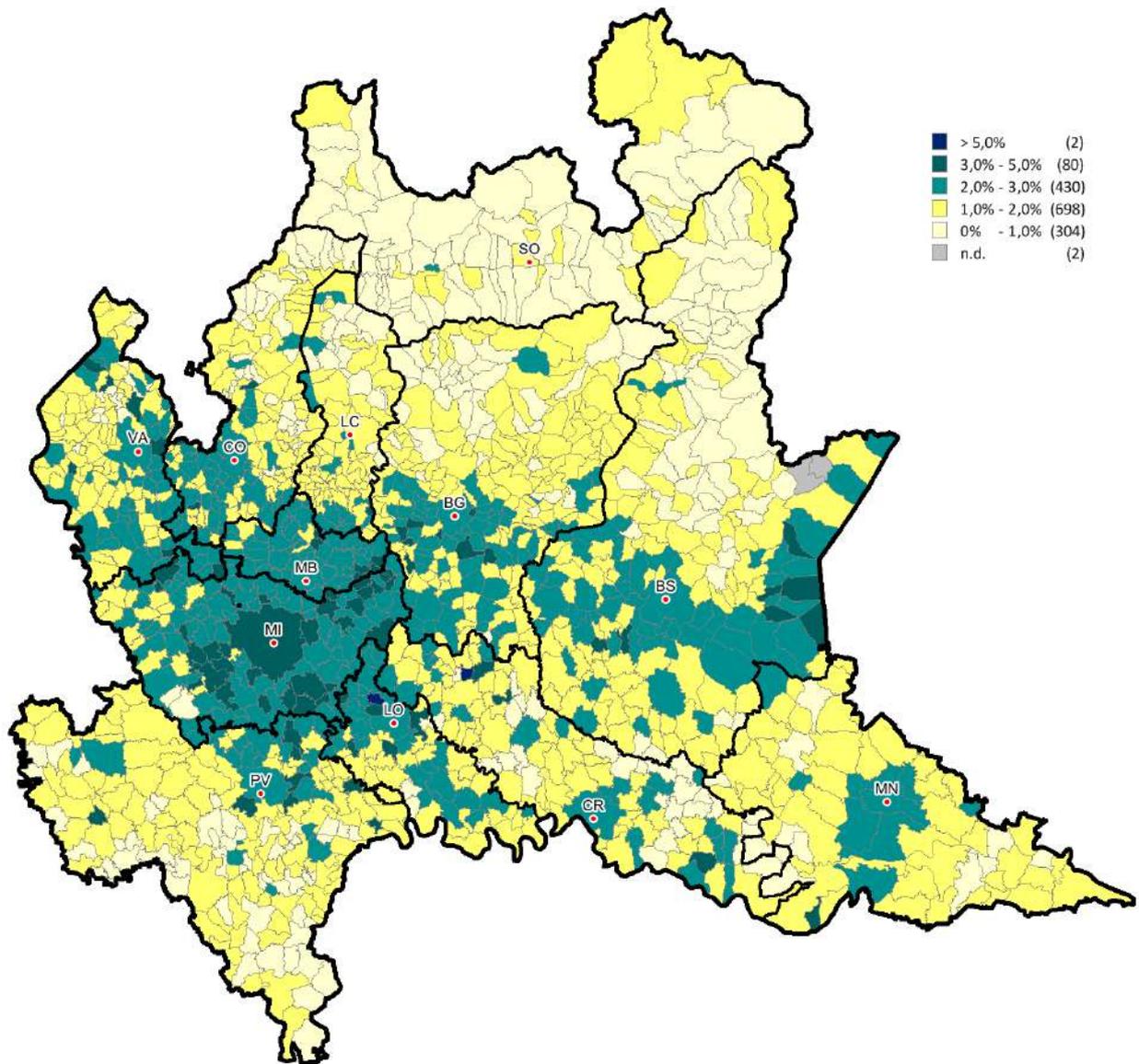


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18
Bergamo	105,7	-1,6	102,8	-0,9
Brescia	112,8	0,7	106,0	0,9
Como	110,3	2,3	99,7	-4,2
Cremona	118,6	-3,2	101,3	-5,7
Lecco	105,8	0,3	105,3	1,1
Lodi	104,6	-0,1	91,5	-4,4
Mantova	130,8	-2,1	106,5	-6,4
Milano	88,3	-1,1	82,6	-1,3
Monza e Brianza	97,7	-0,7	95,5	-0,8
Pavia	111,4	-0,7	87,8	2,8
Sondrio	90,2	2,0	96,4	-2,7
Varese	110,5	0,1	106,0	-1,2
Lombardia	100,7	-0,5	88,4	-1,1

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bergamo	858	3.710	3.883	2.078	1.921	12.448
Brescia	882	3.971	3.709	2.300	2.866	13.728
Como	426	2.107	1.953	1.021	1.235	6.742
Cremona	177	934	943	610	823	3.488
Lecco	240	1.135	1.016	516	537	3.443
Lodi	145	904	861	425	397	2.733
Mantova	121	745	941	697	1.115	3.620
Milano	6.865	20.142	12.336	5.091	4.120	48.554
Monza e Brianza	791	3.996	3.471	1.367	1.233	10.858
Pavia	388	1.735	1.610	933	1.184	5.850
Sondrio	336	567	364	213	175	1.655
Varese	590	3.213	2.909	1.521	2.022	10.255
Lombardia	11.819	43.158	33.995	16.773	17.627	123.372

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bergamo	122	509	499	248	203	1.582
Brescia	181	697	741	430	353	2.402
Como	88	363	321	139	127	1.038
Cremona	60	312	300	152	106	929
Lecco	37	172	153	80	79	522
Lodi	75	263	189	83	55	666
Mantova	43	173	208	100	89	613
Milano	5.005	10.368	5.148	2.169	1.831	24.521
Monza e Brianza	163	604	549	237	168	1.721
Pavia	164	444	256	113	91	1.069
Sondrio	26	64	66	40	16	212
Varese	85	301	281	139	148	953
Lombardia	6.050	14.269	8.711	3.930	3.267	36.228

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bergamo	19,08%	6,28%	11,51%	5,27%	1,60%	7,72%
Brescia	2,95%	6,67%	6,33%	6,59%	7,33%	6,45%
Como	-5,95%	10,24%	8,44%	15,19%	14,96%	10,06%
Cremona	33,66%	8,80%	7,86%	-3,65%	2,44%	5,61%
Lecco	4,02%	10,04%	2,65%	3,81%	5,96%	5,78%
Lodi	19,66%	5,55%	7,97%	11,83%	10,84%	8,70%
Mantova	27,12%	2,08%	17,09%	7,99%	2,31%	7,58%
Milano	13,02%	5,46%	4,14%	6,10%	0,01%	5,70%
Monza e Brianza	10,64%	3,91%	6,43%	1,36%	0,80%	4,47%
Pavia	15,65%	5,47%	12,59%	-2,09%	6,11%	6,77%
Sondrio	7,63%	-4,35%	-3,32%	15,20%	8,76%	1,71%
Varese	0,46%	11,31%	8,65%	6,11%	10,17%	8,86%
Lombardia	11,15%	6,12%	6,81%	5,54%	4,63%	6,47%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bergamo	33,88%	6,34%	19,28%	6,76%	10,53%	12,60%
Brescia	6,97%	8,05%	5,75%	-0,83%	4,30%	5,03%
Como	-7,45%	8,46%	4,97%	21,37%	-14,79%	3,90%
Cremona	52,76%	22,65%	22,73%	21,96%	-1,31%	20,77%
Lecco	6,22%	20,88%	12,54%	0,78%	40,83%	16,16%
Lodi	47,65%	6,78%	-5,76%	-8,96%	0,04%	3,31%
Mantova	43,33%	24,60%	2,01%	7,15%	-7,50%	9,03%
Milano	13,24%	0,71%	2,11%	2,94%	-1,40%	3,38%
Monza e Brianza	15,76%	-0,59%	14,22%	13,19%	0,47%	7,18%
Pavia	-2,03%	14,63%	18,90%	18,82%	32,17%	14,36%
Sondrio	17,29%	-2,14%	11,52%	10,73%	-31,64%	2,78%
Varese	16,21%	11,48%	18,57%	-0,71%	11,44%	11,85%
Lombardia	13,41%	2,92%	5,67%	4,61%	0,96%	5,20%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Bergamo	1.772	0,21%	1.144	0,51%
Brescia	2.030	-0,73%	1.454	0,27%
Como	2.339	2,62%	1.426	0,19%
Cremona	1.290	-0,73%	870	0,26%
Lecco	1.541	1,35%	1.205	-0,14%
Lodi	1.421	2,03%	1.112	3,27%
Mantova	1.081	0,99%	786	0,07%
Milano	3.796	0,79%	1.713	0,08%
Monza e Brianza	2.225	-0,26%	1.584	0,01%
Pavia	1.974	0,89%	1.030	-0,42%
Sondrio	1.403	-0,56%	1.391	-0,91%
Varese	1.177	-0,77%	1.353	-2,45%
Lombardia	3.017	0,65%	1.352	0,07%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

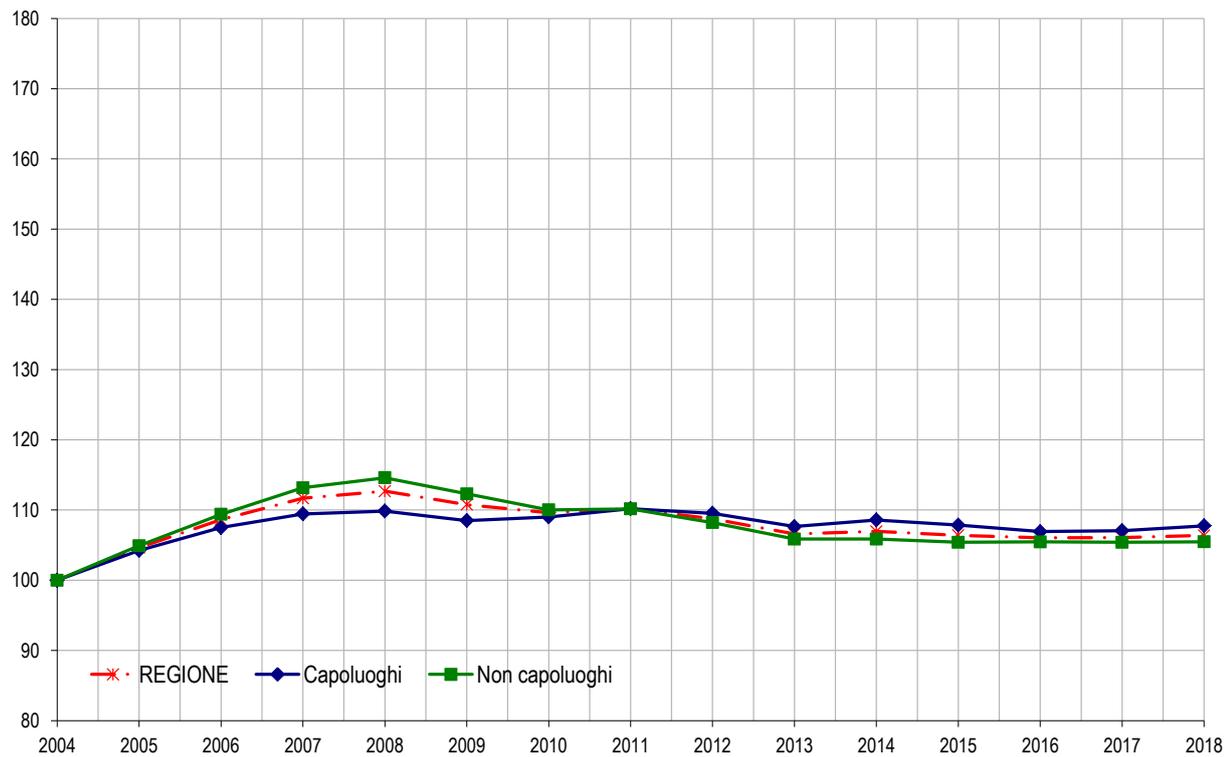
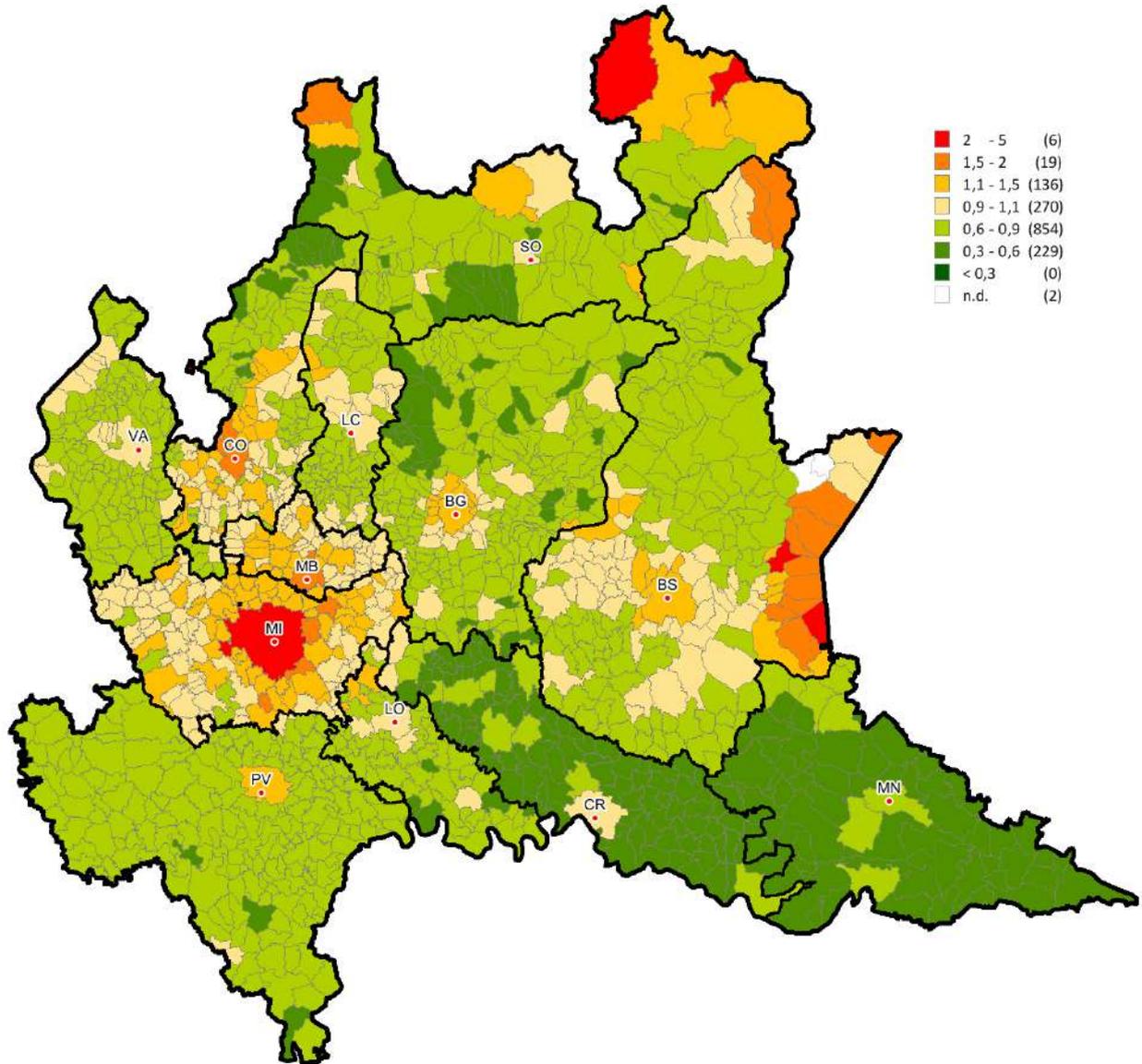


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Milano

In questa sezione si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale della città metropolitana di Milano. In tale ambito i comuni sono stati raggruppati in 5 macroaree (Figura 8) che tengono conto della loro dislocazione territoriale, cui si aggiunge la città di Milano.

Il numero di transazioni normalizzato nella città metropolitana di Milano nel 2018 è pari a 48.554 NTN (Tabella 9), +5,70% rispetto al 2017. Tutte le macroaree mostrano segnali di crescita: Alto Milanese (+11,95%) e Direttrice Est (+11,76%) spuntano gli incrementi percentuali più elevati, intorno ad un +7% le macroaree Cintura Nord (+7,75%) e Sud Milano (+7,21%), fanalino di coda, con un incremento intorno al 3,5%, l'Abbate Magentino (+3,26%) e Milano (+3,38%).

Come nelle precedenti rilevazioni, con 24.521 TN nella sola città di Milano sono state stipulate la metà (50,50%) di tutte le transazioni avvenute nell'intera città metropolitana. Il restante 49,50% delle transazioni normalizzate del 2018 sono state stipulate, per il 16,08% nella macroarea Cintura Nord (7.808 NTN), per il 10,14% nella macroarea Direttrice Est (4.921 NTN), per l'8,5% circa nelle macroaree Abbate Magentino (4.118 NTN) e Sud Milano (4.064 NTN) e per il 6,43% nell'Alto Milanese (3.122 NTN).

Sempre nella Tabella 9 è riportata l'analisi dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), per il 2018 l'indice provinciale IMI è pari al 2,83%, con un incremento di 0,14 punti percentuali rispetto al precedente anno. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che, diversamente da quanto accaduto nel 2017, oltre al Capoluogo (3,06%), si collocano al di sopra del dato medio provinciale anche le macroaree Direttrice Est (2,98%) e Sud Milano (+2,83%). Nelle restanti macroaree, Abbate Magentino, Cintura Nord e Alto Milanese, l'indice IMI è compreso tra 2,36% e 2,58%. In termini di differenziale sul 2017, il dato è positivo in tutte le macroaree, rilevando tuttavia, che solo nel capoluogo e nella macroarea Abbate Magentino l'incremento registrato è inferiore al dato medio provinciale (0,14).

Il grafico di Figura 9 mostra l'andamento dell'indice annuale NTN dal 2004 al 2018 per l'intera provincia, per il comune capoluogo e per l'insieme dei restanti comuni. Dal grafico si evince come il mercato degli immobili residenziali, dal 2004, abbia subito una contrazione complessiva del 13% circa sull'intera provincia, con una sofferenza maggiore per il mercato dei comuni non capoluogo (-20,5% circa) rispetto al mercato milanese (-5% circa). L'andamento del grafico mostra sostanzialmente 5 fasi: una fase di crescita fino al 2006; una fase di forte contrazione, dal 2006 al 2009; una fase di sostanziale stabilità tra il 2009 e il 2011; un'ulteriore decrescita dal 2011 al 2013 e, infine, una fase di crescita a partire dal 2014, iniziata un anno prima nella città di Milano. Nel triennio 2015-2017 il mercato immobiliare nella provincia ha registrato un incremento del volume delle compravendite di circa 20 punti percentuali rispetto al dato del 2014. Anche nel 2018 il volume delle transazioni è salito rispetto al precedente anno: 4,7 punti percentuali a livello provinciale, 3,1% per Milano Città e 6% circa se si considerano solamente i comuni non capoluogo. Per la prima volta dal 2004, inizio della serie storica, il mercato dei comuni non capoluogo mostra su base annua una *performance* migliore di quanto registrato nel capoluogo.

Come rilevabile dal grafico di Figura 10 le curve rappresentative dell'andamento IMI hanno in linea generale il medesimo andamento delle curve di andamento dell'indice NTN. Nel periodo analizzato, le curve dell'IMI per il comune capoluogo e per il resto della provincia hanno sostanzialmente un andamento concorde fino al 2012, solamente nel 2013 le curve del grafico vanno ad intersecarsi assumendo andamenti tendenziali divergenti. Dal 2014 sia per il capoluogo sia per la provincia l'IMI ha ripreso a salire, crescita confermata anche nel 2018. Complessivamente dal 2004 l'IMI è sceso di circa 1,3 punti percentuali in provincia e dello 0,4% circa nella città di Milano.

La Tabella 10 e il grafico di Figura 11 analizzano e rappresentano l'andamento delle quotazioni nella città metropolitana di Milano. In termini di variazione percentuale sulle quotazioni, si registra mediamente una sostanziale stabilità delle quotazioni rispetto al 2017. La quotazione media provinciale nel 2018 si attesta a 2.686 €/m², (+0,55%) rispetto al 2017. La quotazione massima si registra nella città di Milano, 3.796 €/m² (+0,79%) rispetto al precedente anno. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni rilevazioni, nell'Alto Milanese (1.469 €/m²). Alto milanese e Abbate Magentino sono le uniche due macroaree con quotazioni in lieve calo, rispettivamente del -0,10% e -0,14% rispetto al precedente anno. Dal grafico di Figura 11 è possibile notare come le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2008 e nel 2009, restano sostanzialmente costanti se analizzate con riferimento al lungo periodo, in lieve crescita rispetto al 2017.

Analizzando le dinamiche di mercato all'interno della città capoluogo (da Tabella 11) si rileva, in termini di NTN, un calo, nel centro storico (-1,43%), nelle fasce semicentrali ovest (-1,53%) e sud (-6,19%) nonché nella periferia est (-3,21%). In lieve crescita, il centro (+1,41%) e le aree semicentrali est (+0,48%) e nord (+1,41%). Rialzi più marcati nei settori periferici nord (+10,10) e sud (+8,62%). La fascia periferica è quella che nel 2018 ha dato segnali di maggiore dinamicità (IMI), sostanzialmente stabilì il centro e semicentro. Le mappe tematiche di Figura 13 e Figura 14 illustrano la distribuzione NTN e IMI nelle zone OMI della città.

In termini di quotazioni, tutte le macroaree urbane, ad eccezione delle periferie est e ovest, sono in lieve rialzo, la quotazione media pesata più alta è nel centro storico (7.736 €/m²), la più bassa nella periferia ovest (2.202 €/m²). In Figura 15 il differenziale di quotazione di ogni singola zona OMI rispetto alla quotazione media.

La provincia – Milano

Figura 8: Macroaree provinciali di Milano

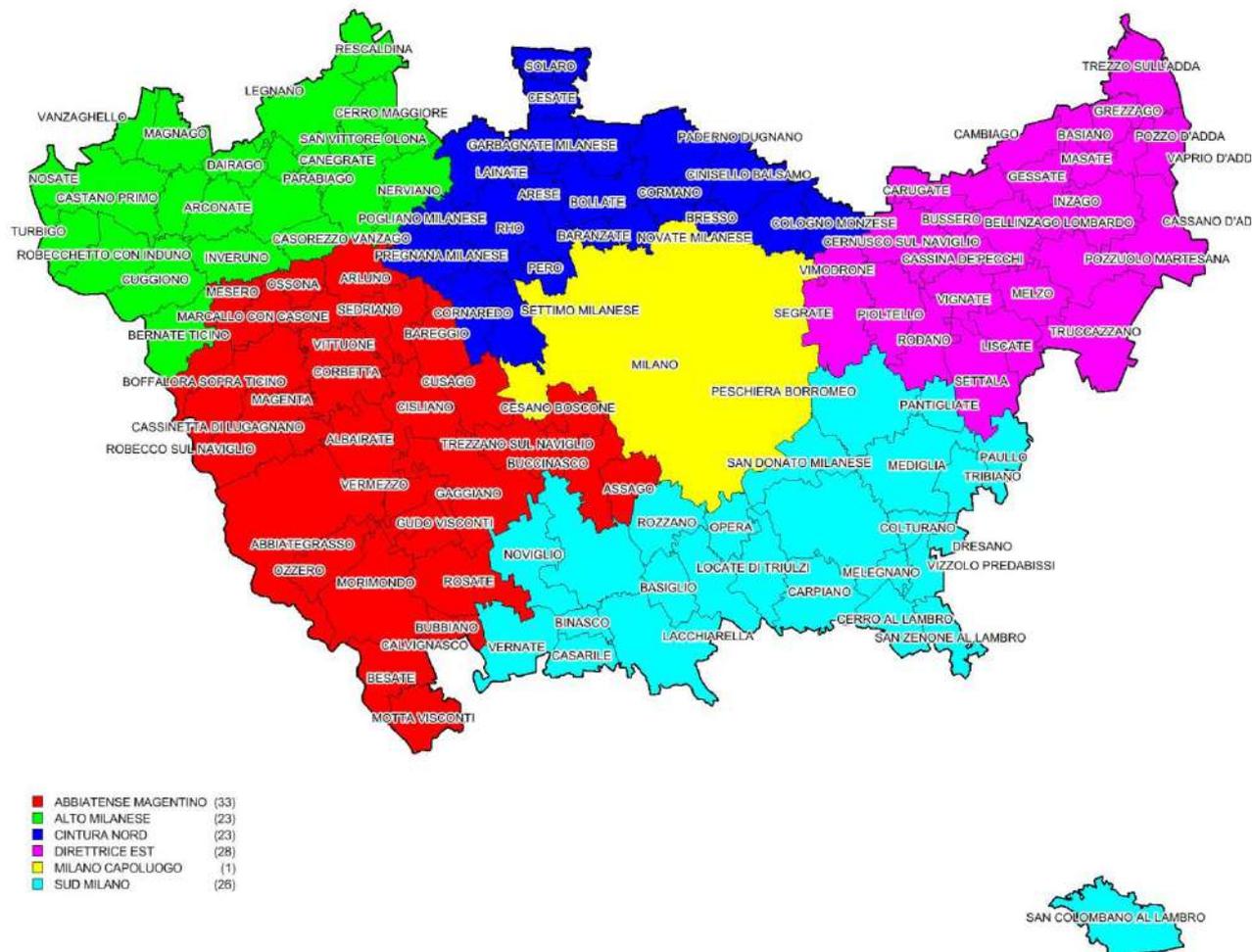


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Abbiatense Magentino	4.118	3,26%	8,48%	2,58%	0,08
Alto Milanese	3.122	11,95%	6,43%	2,36%	0,25
Cintura Nord	7.808	7,75%	16,08%	2,51%	0,17
Direttrice Est	4.921	11,76%	10,14%	2,98%	0,30
Sud Milano	4.064	7,21%	8,37%	2,83%	0,18
Milano Capoluogo	24.521	3,38%	50,50%	3,06%	0,09
Milano Provincia	48.554	5,70%	100,00%	2,83%	0,14

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

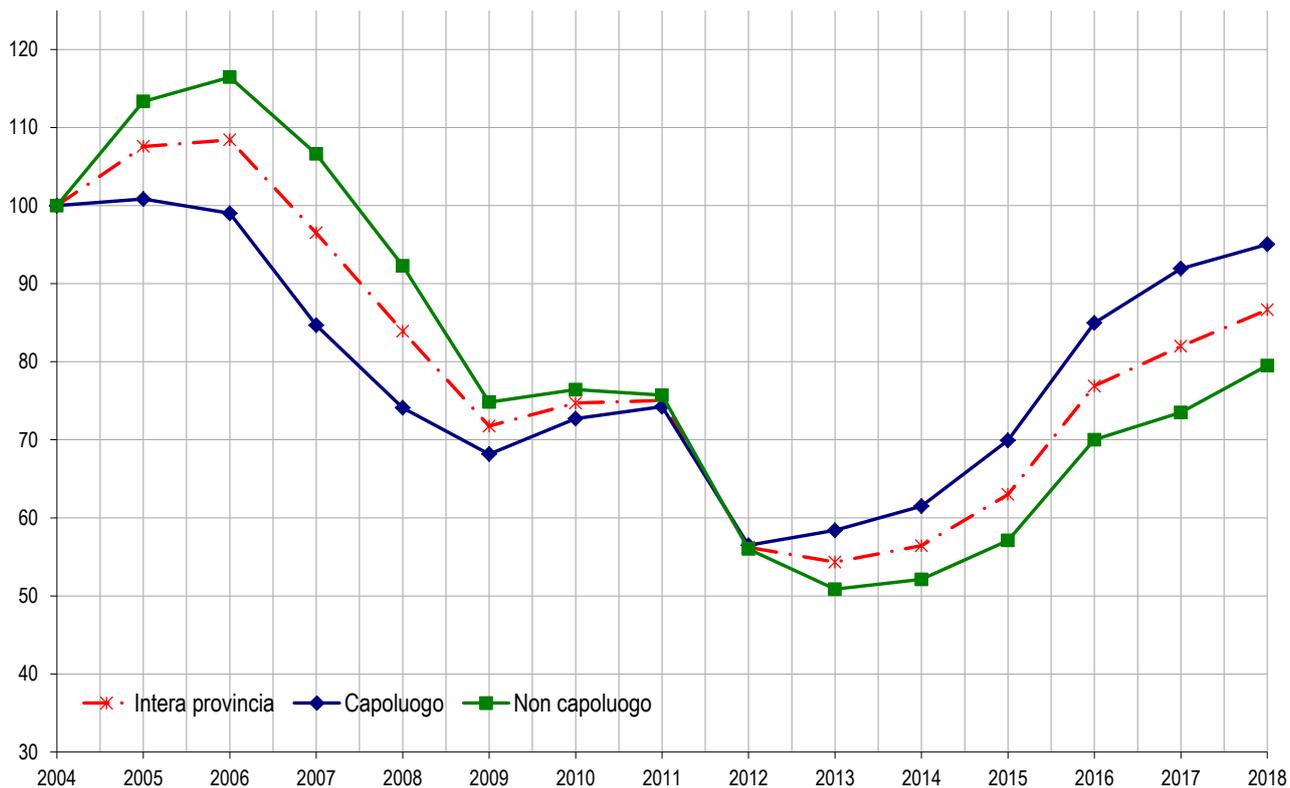


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

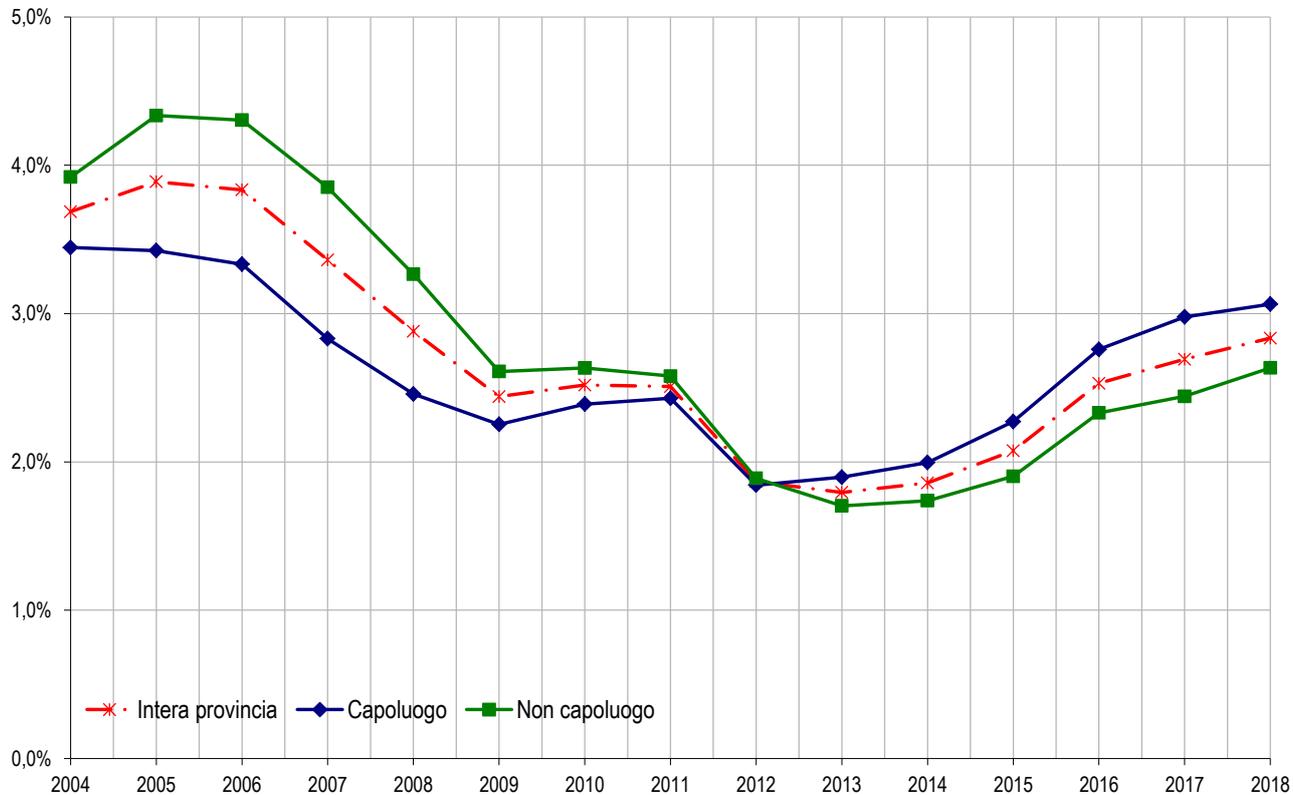
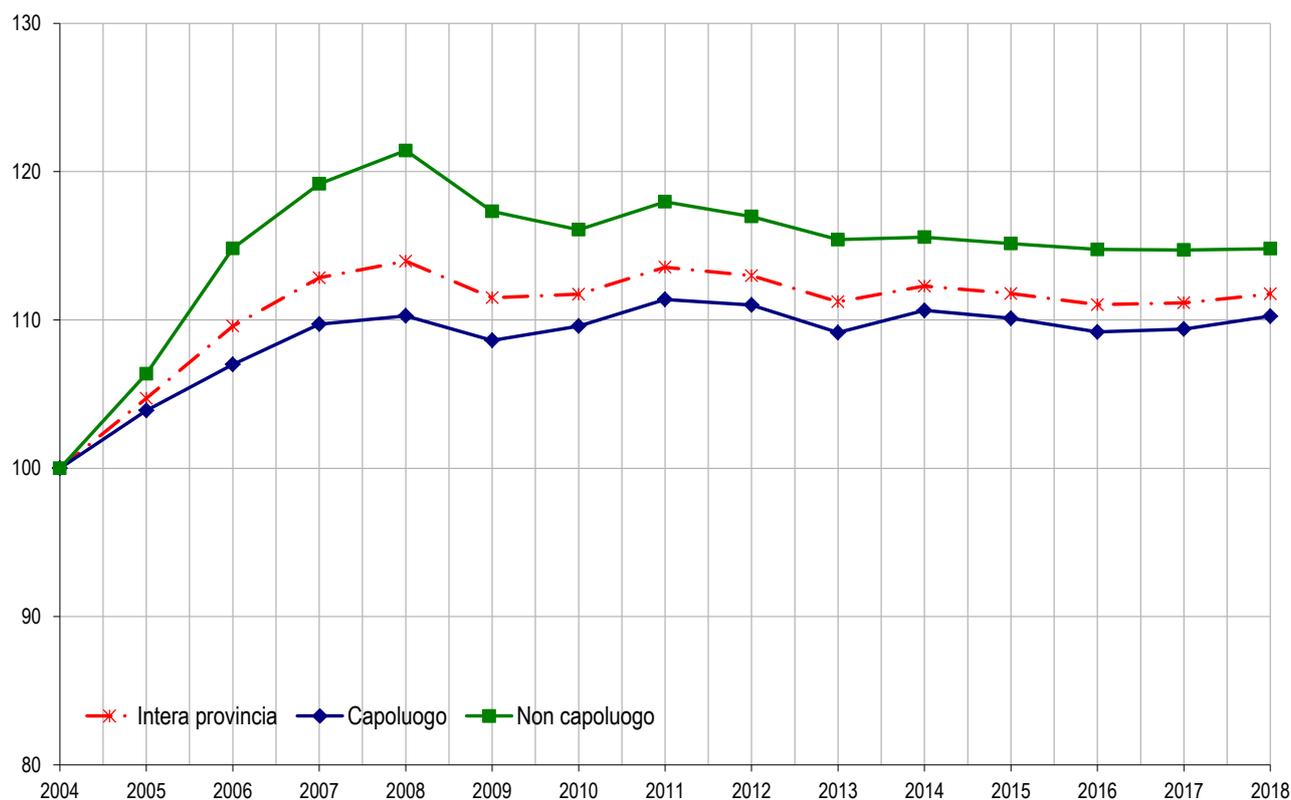


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Abbiatense Magentino	1.589	-0,14%	75,0
Alto Milanese	1.469	-0,10%	76,1
Cintura Nord	1.833	0,08%	81,1
Diretrice Est	1.784	0,28%	83,8
Sud Milano	1.733	0,20%	79,3
Milano	3.796	0,79%	95,0
Milano Provincia	2.686	0,55%	86,7

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Milano

Figura 12: Macroaree urbane di Milano

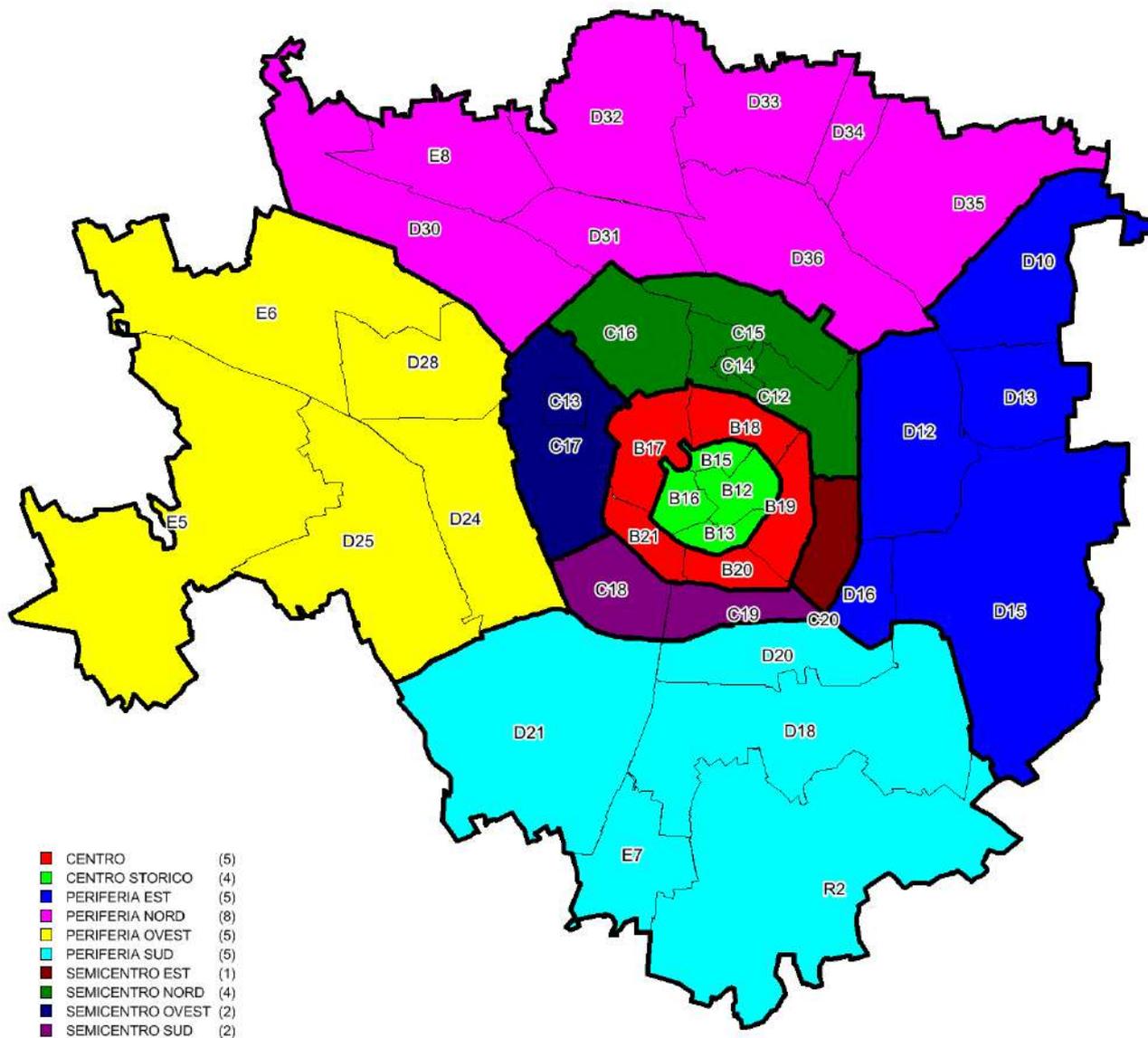


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Centro Storico	503	-1,43%	2,05%	2,83%	-0,06
Centro	1.459	1,41%	5,95%	2,81%	0,02
Semicentro Est	629	0,48%	2,56%	2,75%	0,00
Semicentro Nord	2.913	1,41%	11,88%	3,39%	0,03
Semicentro Ovest	1.388	-1,53%	5,66%	3,08%	-0,06
Semicentro Sud	1.076	-6,19%	4,39%	2,65%	-0,19
Periferia Est	3.312	-3,21%	13,51%	2,90%	-0,11
Periferia Nord	6.797	10,10%	27,72%	3,50%	0,32
Periferia Ovest	3.467	6,78%	14,14%	2,67%	0,16
Periferia Sud	2.946	8,62%	12,02%	3,02%	0,20
Nd	31	-	0,13%	4,98%	-
Milano	24.521	3,38%	100,00%	3,06%	0,09

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	7.736	0,93%	2,57
Centro	5.542	1,80%	1,84
Semicentro Est	4.050	2,05%	1,35
Semicentro Nord	3.790	1,29%	1,26
Semicentro Ovest	4.839	2,80%	1,61
Semicentro Sud	3.463	1,39%	1,15
Periferia Est	2.413	-1,42%	0,80
Periferia Nord	2.206	0,20%	0,73
Periferia Ovest	2.202	-0,87%	0,73
Periferia Sud	2.209	0,02%	0,73
Milano	3.009	0,61%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

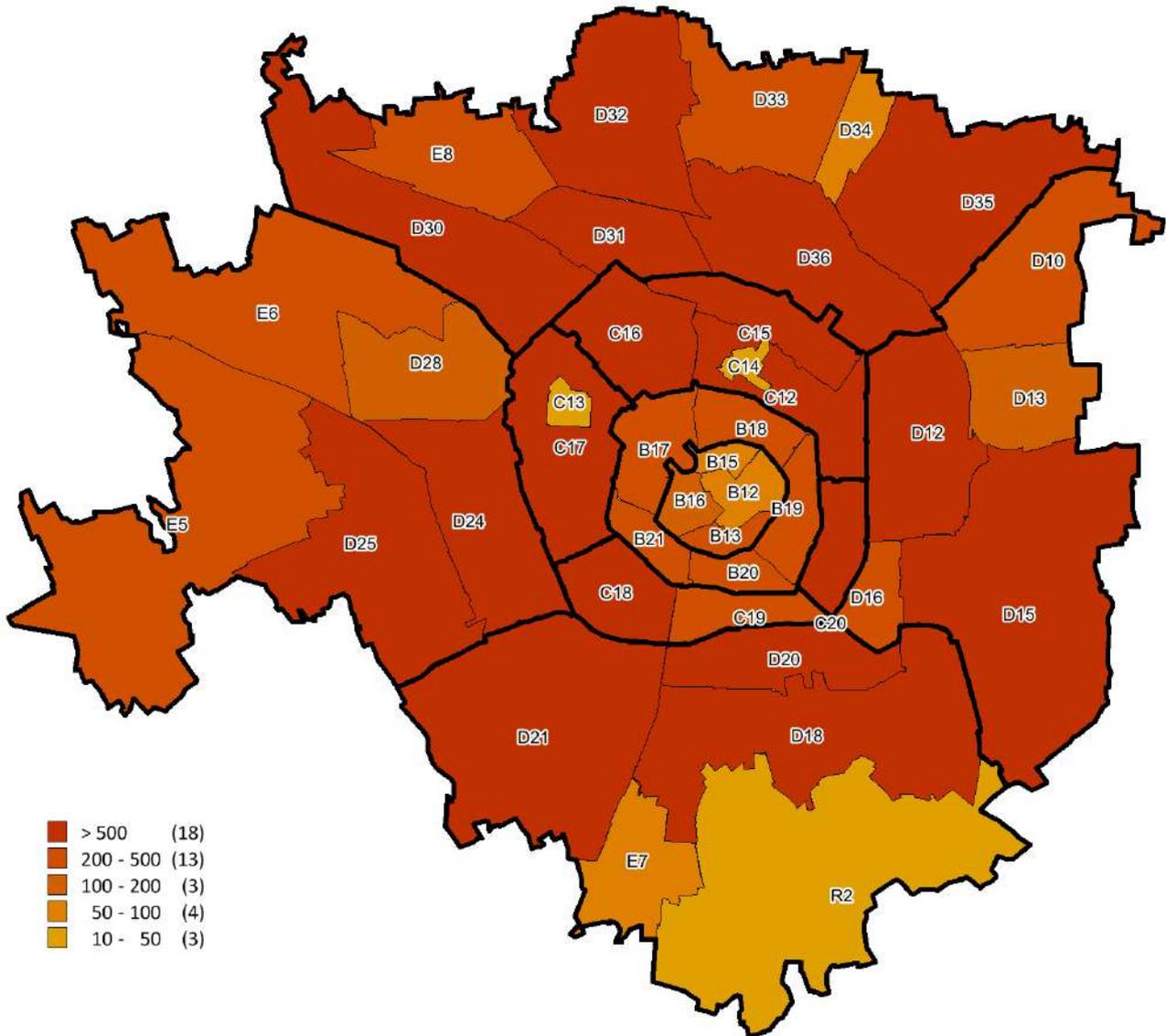


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

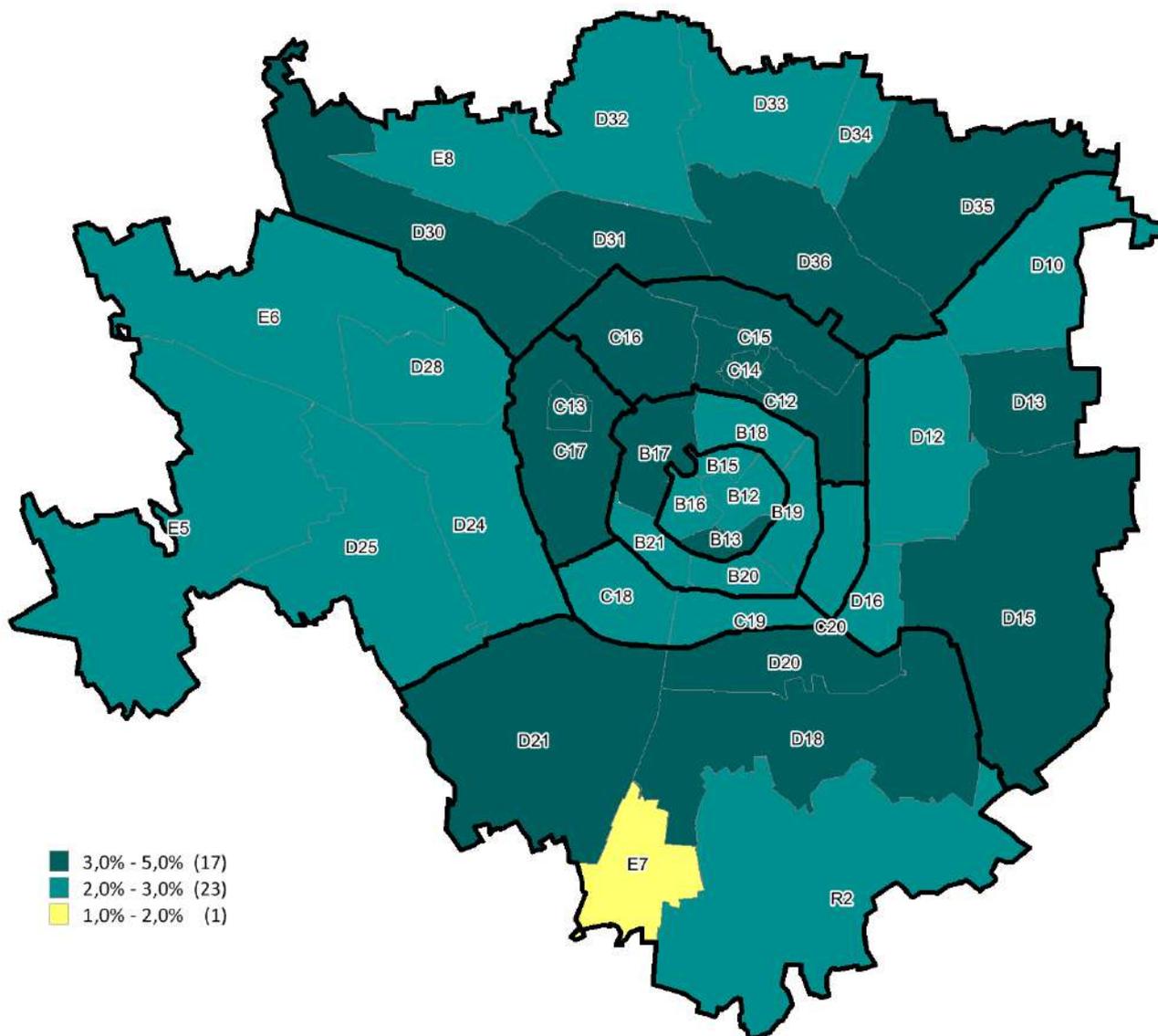


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

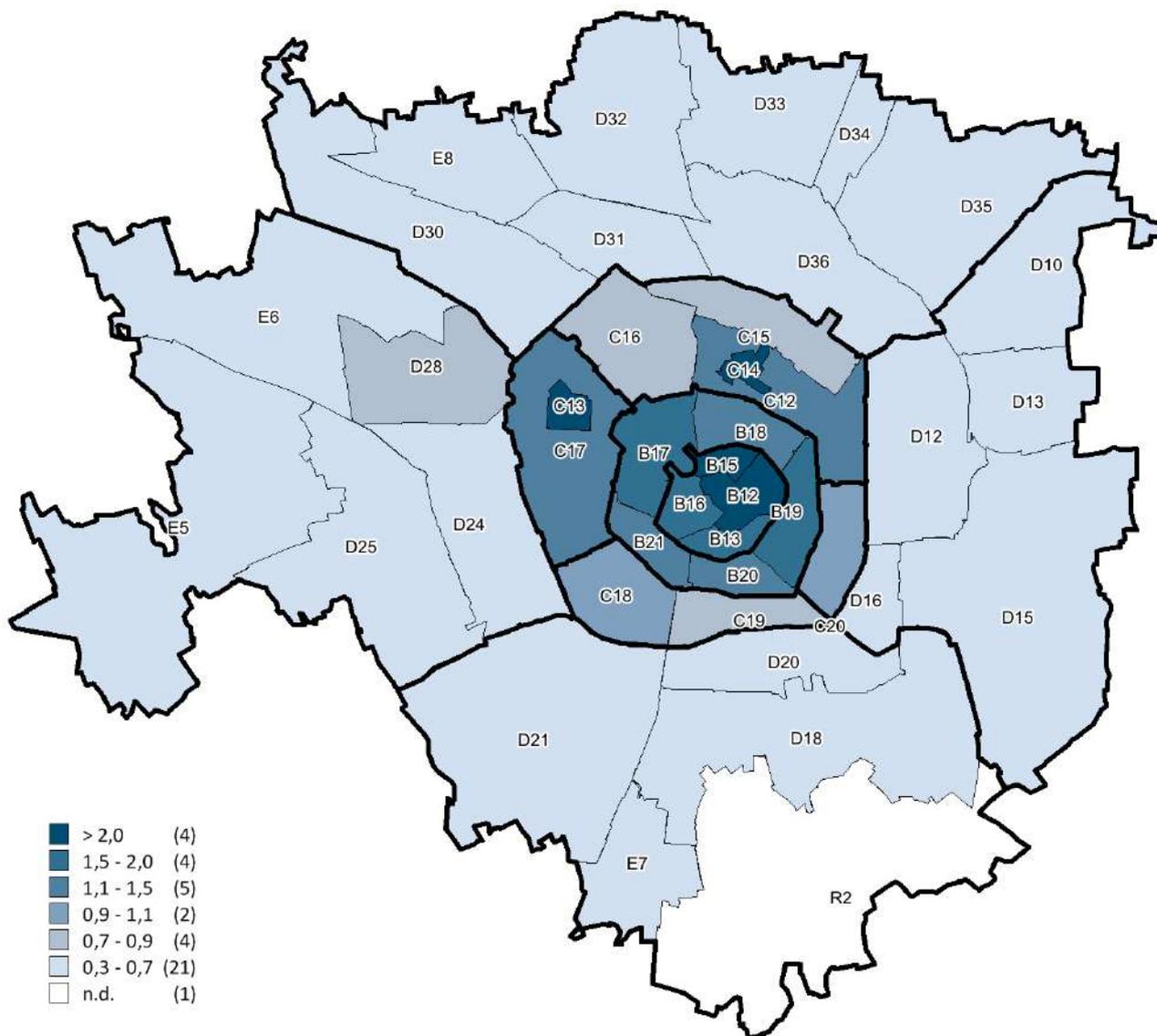


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B12	Duomo, San Babila, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	95	-3,88%	2,41%	9.325	0,54%
B13	Università Statale, San Lorenzo	211	86,15%	4,18%	6.440	1,26%
B15	Brera	69	-22,60%	2,17%	8.165	1,18%
B16	Sant' Ambrogio, Cadorna, Via Dante	128	-38,74%	2,29%	7.535	0,87%
	Centro Storico	503	-1,43%	2,83%	7.736	0,93%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B17	Parco Sempione, Arco Della Pace, Corso Magenta	373	11,58%	3,18%	5.853	1,69%
B18	Turati, Moscova, Corso Venezia	266	-13,41%	2,53%	5.569	1,95%
B19	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	302	-6,49%	2,86%	6.395	0,95%
B20	Porta Vigentina, Porta Romana	242	9,11%	2,85%	5.000	1,91%
B21	Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore	276	9,33%	2,61%	4.756	2,84%
	Centro	1.459	1,41%	2,81%	5.542	1,80%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C20	Libia, XXII Marzo, Indipendenza	629	0,48%	2,75%	4.050	2,05%
	Semicentro Est	629	0,48%	2,75%	4.050	2,05%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C12	Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	1.195	1,11%	3,15%	4.563	0,83%
C14	Porta Nuova	40	-23,62%	3,66%	9.975	-10,34%
C15	Stazione Centrale Viale Stelvio	760	4,98%	3,72%	2.996	1,77%
C16	Cenisio, Farini, Sarpi	918	0,39%	3,45%	3.047	3,72%
	Semicentro Nord	2.913	1,41%	3,39%	3.790	1,29%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C13	City Life	17	-10,53%	3,18%	9.463	0,13%
C17	Sempione, Pagano, Washington	1.371	-1,40%	3,08%	4.783	2,87%
	Semicentro Ovest	1.388	-1,53%	3,08%	4.839	2,80%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C18	Solari, Porta Genova, Ascanio Sforza	636	-3,08%	2,78%	3.519	0,54%
C19	Tabacchi, Sarfatti, Crema	440	-10,35%	2,49%	3.391	2,55%
	Semicentro Sud	1.076	-6,19%	2,65%	3.463	1,39%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D10	Parco Lambro, Feltre, Udine	284	-7,59%	2,59%	2.231	0,14%
D12	Piola, Argonne, Corsica	1.792	-1,47%	2,94%	2.638	-1,75%
D13	Lambrate, Rubattino, Rombon	180	-8,94%	3,27%	2.094	0,15%
D15	Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia	634	-3,87%	3,11%	1.938	-1,12%
D16	Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	421	-3,79%	2,56%	2.400	-1,79%
	Periferia Est	3.312	-3,21%	2,90%	2.413	-1,42%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18		€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
D30	Musocco, Certosa, Expo, C.Na Merlata	1.116	11,72%	4,52%	2.094	0,45%
D31	Bovisa, Bausan, Imbonati	721	15,44%	4,02%	2.156	1,17%
D32	Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina	762	2,95%	2,94%	2.283	0,27%
D33	Niguarda, Bignami, Parco Nord	393	1,90%	2,75%	2.288	0,69%
D34	Sarca, Bicocca	71	-13,50%	2,66%	2.422	1,44%
D35	Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano	1.652	21,63%	3,89%	2.159	-0,14%
D36	Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo	1.773	5,14%	3,48%	2.344	-0,13%
E8	Quarto Oggiaro, Sacco	309	3,69%	2,05%	1.863	0,00%
	Periferia Nord	6.797	10,10%	3,50%	2.206	0,20%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18		€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
D24	Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	1.626	4,35%	2,89%	2.397	-0,90%
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.	717	4,44%	2,26%	1.978	-1,09%
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	144	3,78%	2,59%	3.075	-2,19%
E5	Baggio, Q. Romano, Muggiano	492	22,74%	2,75%	2.060	-0,70%
E6	Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola	488	5,51%	2,65%	1.863	0,17%
	Periferia Ovest	3.467	6,78%	2,67%	2.202	-0,87%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18		€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
D18	Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	1.119	9,10%	3,14%	2.225	0,85%
D20	Ortles, Spadolini, Bazzi	828	-0,94%	3,35%	2.356	-0,26%
D21	Barona, Famagosta, Faenza	878	15,89%	3,04%	2.269	-0,27%
E7	Missaglia, Gratosoglio	95	17,49%	1,35%	1.756	-2,26%
R2	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	27	nd	2,16%	0	nd
	Periferia Sud	2.946	8,62%	3,02%	2.209	0,02%

FOCUS provinciale - Bergamo

Il mercato residenziale della provincia di Bergamo nel 2018 con 12.448 NTN (numero di transazioni normalizzate), pari al 10% circa del totale regionale, fa registrare un incremento degli scambi del 7,7% rispetto al 2017.

Nella Tabella 23 sono indicati il NTN e IMI dell'ultimo anno e le variazioni rispetto al 2017 per ogni macroarea, oltre alla quota di compravendite provinciale. L'incremento dei volumi, con conseguente aumento dell'IMI, si ha in tutte le macroaree in cui è suddiviso il territorio bergamasco, ad eccezione della macroarea "Val Brembana" (+0,1%) dove i valori rimangono pressoché invariati. Si evidenzia che l'incremento maggiore si ha nella macroarea "Valle Imagna" con un +22,1%, anche se con 346 NTN rappresenta solo il 2,8% del totale degli scambi avvenuti a livello provinciale. Nel resto della provincia da segnalare le variazioni positive delle macroaree "Val Seriana" (+16,5%), Isola Lario Orientale" (+10,8%), "Collinare Val Calepio" (+10,2%); invece le macroaree "Bassa" e "Cintura Città", che costituiscono quote importanti del mercato, registrano variazioni lievi, rispettivamente il +3,4% e il +4,3%. Vivace il mercato immobiliare residenziale nella macroarea di "Bergamo Capoluogo" con un IMI del 2,36% (+0,20) e con un aumento delle compravendite del 12,6%.

Dal grafico di Figura 17 si può notare come le compravendite, dopo il rallentamento avvenuto nel 2017, siano tornate a crescere nel 2018, confermando l'inversione di tendenza avvenuta dal 2013, anno in cui i volumi toccano il minimo storico. Le compravendite crescono soprattutto nel capoluogo, dove il loro numero nel 2018 è di poco superiore a quelle riscontrate nel 2011. A conferma di ciò il grafico di Figura 18 mostra come le percentuali dell'IMI variano positivamente soprattutto nella città di Bergamo rispetto al resto della provincia.

I dati indicati nella Tabella 24 mostrano come le quotazioni, caratterizzate da variazioni al di sotto dell'1%, siano, per il 2018, stazionarie.

Nella Tabella 25 si riportano i dati relativi al NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni percentuali riguardanti ciascuna delle zone OMI nelle quali è suddivisa la città. L'aumento degli scambi si ha in 16 delle 24 zone OMI, con i maggiori incrementi nelle zone semicentrali (C) e suburbane (E). Circa il 20% delle compravendite è concentrato lungo la direttrice di Via Borgo Palazzo, con 185 NTN nella zona "C6 Borgo Palazzo, Cimitero" e con 130 NTN nella zona "E2 Celadina". Diminuiscono le compravendite in alcune zone di pregio della città, come nelle zone "B1 Centrale di Pregio", "B6 Città Alta e Colli" e "D6 Colli, San Vigilio".

La quotazione media rimane stazionaria ma si segnalano da un lato le diminuzioni nelle zone "C3 Parco Locatelli Via Gramsci Triangolo" (-2,0%) e "C9 Canovine, Via San Bernardino Bassa, Via Carnovali" (-8,0%) e dall'altro i lievi aumenti nelle zone "C8 Porta Osio Via Carducci" (+2,5%) e "E3 Boccaleone, Campagnola" (2,9%).

La provincia – Bergamo

Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo

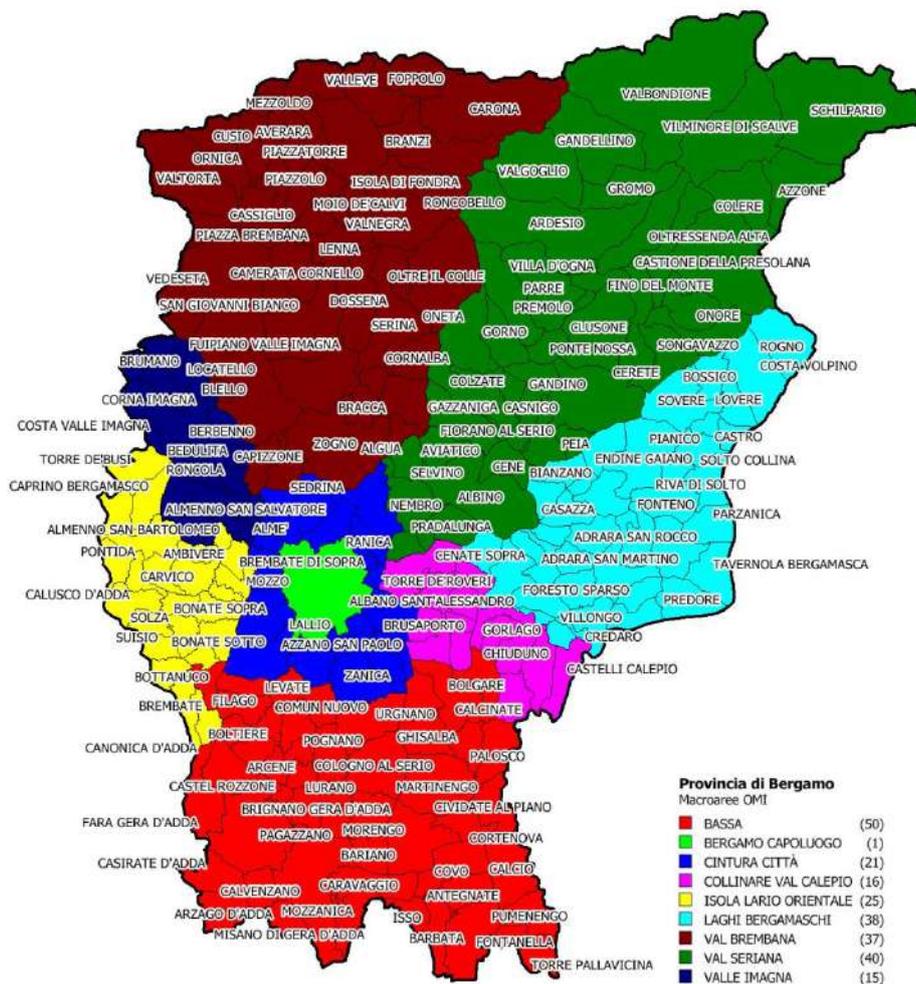


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
BASSA	3.015	3,4%	24,2%	2,22%	0,06
CINTURA CITTA'	2.136	4,3%	17,2%	2,32%	0,08
COLLINARE VAL CALEPIO	923	10,8%	7,4%	2,22%	0,21
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.513	10,2%	12,2%	2,32%	0,20
LAGHI BERGAMASCHI	992	3,9%	8,0%	1,66%	0,06
VAL BREMBANA	542	0,1%	4,4%	1,04%	0,00
VAL SERIANA	1.400	16,5%	11,2%	1,41%	0,20
VALLE IMAGNA	346	22,1%	2,8%	1,51%	0,27
BERGAMO CAPOLUOGO	1.582	12,6%	12,7%	2,36%	0,26
BERGAMO	12.448	7,7%	100,0%	1,96%	0,13

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

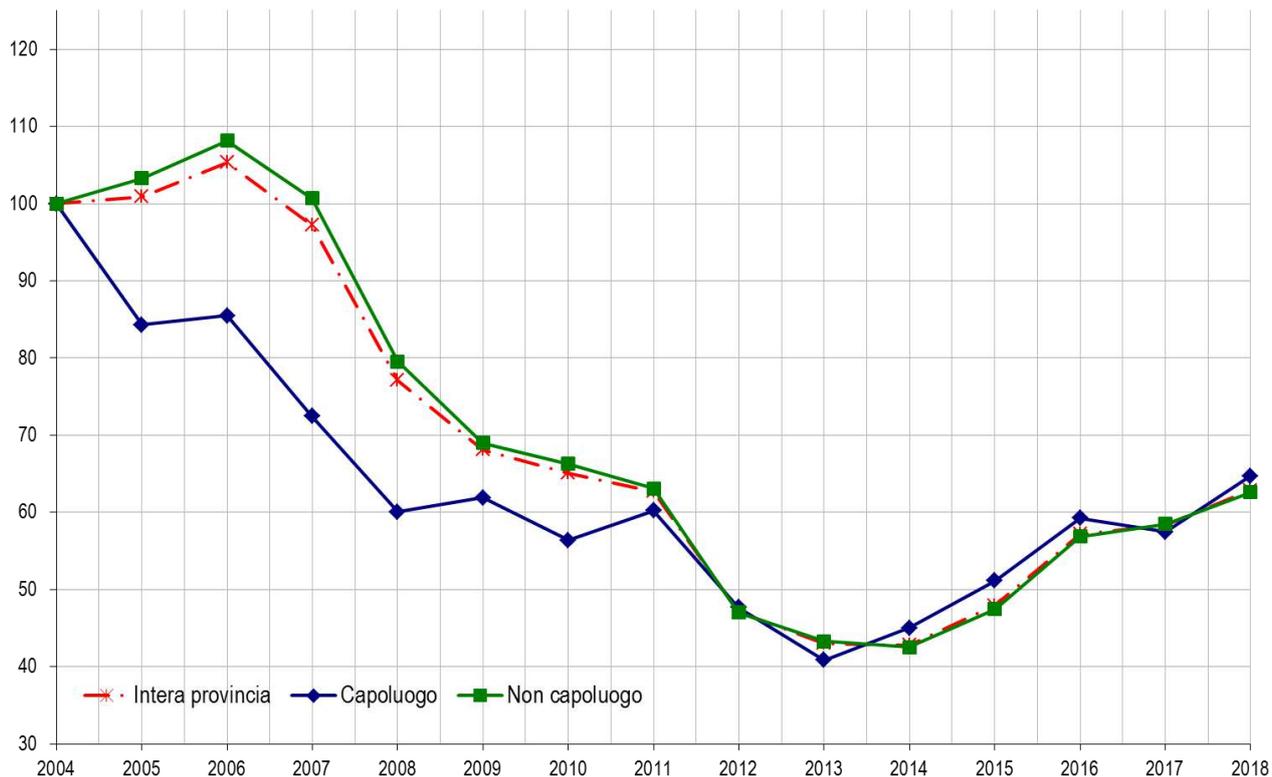


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

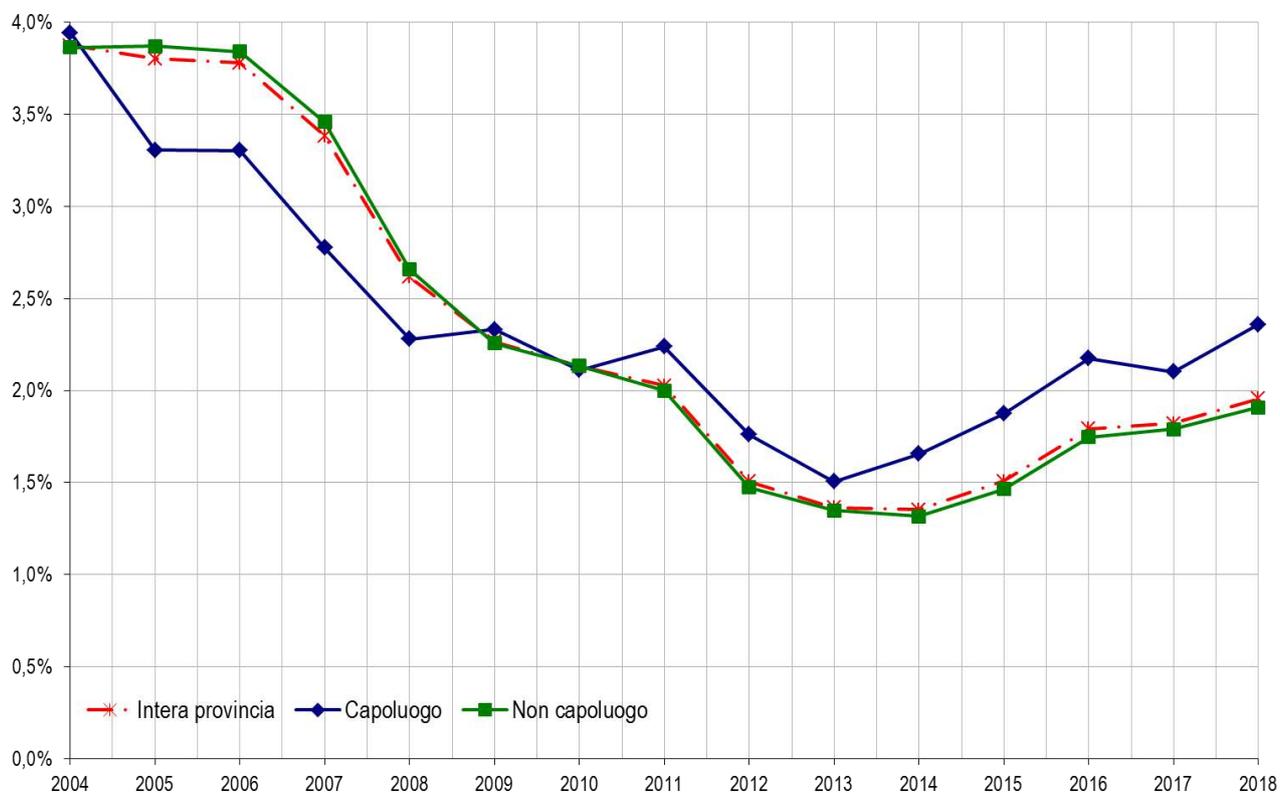
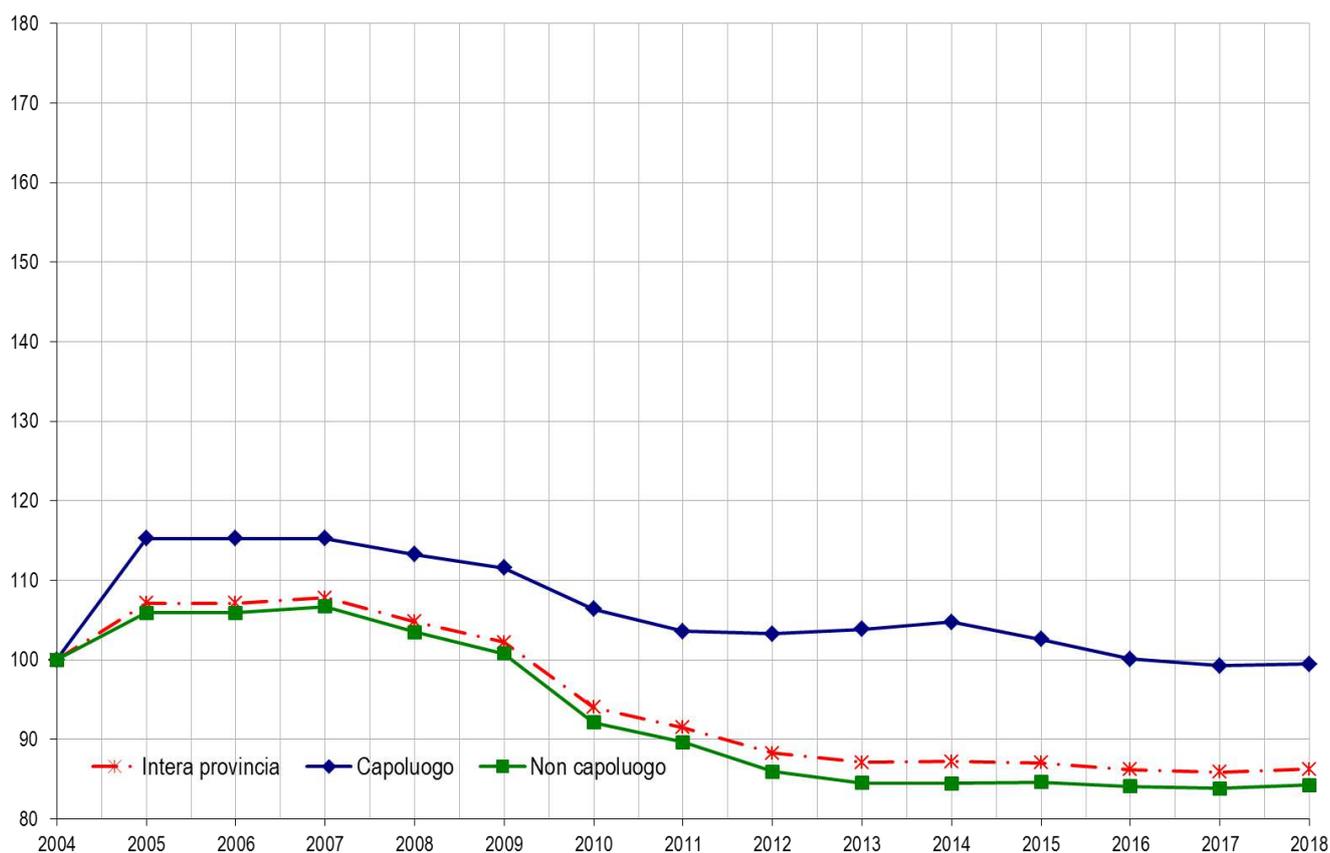


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
BASSA	1.085	0,66%	80,4
CINTURA CITTA'	1.487	0,32%	101,7
COLLINARE VAL CALEPIO	1.118	0,58%	84,3
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.131	0,43%	85,6
LAGHI BERGAMASCHI	1.097	0,26%	84,2
VAL BREMBANA	944	0,48%	71,9
VAL SERIANA	1.100	0,54%	77,5
VALLE IMAGNA	966	1,34%	85,4
BERGAMO CAPOLUOGO	1.772	0,21%	99,5
BERGAMO	1.210	0,46%	86,3

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Bergamo

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Bergamo¹

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centrale di Pregio	53	-32,0%	3,36%	2.392	0,7%
B2	Centrale (Via Verdi, Via Tasso, Via dei Partigiani)	66	5,6%	4,20%	2.300	-0,4%
B3	Centrale (Viale Papa Giovanni, Via Paleocapa)	43	12,9%	2,73%	1.744	1,1%
B4	Via San Bernardino Alta, Via Moroni Alta, Via Palazzolo	63	8,5%	3,98%	1.775	0,9%
B6	Citta Alta E Colli	31	-5,0%	1,93%	3.125	0,0%
C1	Via Angelo Maj, Via Madonna Della Neve, Via Bono	25	-26,0%	1,55%	1.596	1,3%
C2	Piscine, Vecchio Ospedale. Santa Lucia	104	14,7%	6,61%	2.088	1,2%
C3	Parco Locatelli Via Gramsci Triangolo	58	-9,6%	3,66%	1.642	-2,0%
C4	Stadio, Conca Fiorita, Quartiere Finardi Viale Giulio Cesare	87	36,1%	5,51%	1.875	0,0%
C5	Malpensata Via Autostrada, Via Zanica, Via Gavazzeni, Campagnola Nord	51	52,2%	3,21%	1.383	-1,8%
C6	Borgo Palazzo, Cimitero	185	53,2%	11,67%	1.467	0,0%
C7	Borgo Santa Caterina	87	24,0%	5,48%	1.913	0,7%
C8	Porta Osio Via Carducci	56	12,0%	3,52%	1.521	2,5%
C9	Canovine, Via San Bernardino Bassa, Via Carnovali	81	-19,4%	5,12%	1.396	-8,0%
D1	Loreto, Longuelo	98	9,2%	6,18%	1.551	-0,4%
D2	Valtesse	73	30,6%	4,60%	1.588	-0,8%
D3	Redona	56	-10,3%	3,56%	1.672	0,2%
D4	Ospedale Giovanni Paolo XXIII, Villaggio Degli Sposi, Via Moroni	46	-18,3%	2,94%	1.613	-0,3%
D5	Monterosso	49	65,7%	3,07%	1.591	0,2%
D6	Colli, San Vigilio	12	-37,0%	0,73%	2.825	0,0%
E1	Colognola, Campagnola Sud, Grumellina	72	26,0%	4,58%	1.409	0,0%
E2	Celadina	130	48,2%	8,19%	1.385	-0,5%
E3	Boccaleone, Campagnola	43	22,7%	2,75%	1.187	2,9%
R1	Restante Parte Del Territorio Comunale Parco Dei Colli	13	73,3%	0,82%	2.725	0,0%
N.D. ²		1	-88,9%	0,06%	0	nd
	BERGAMO	1.582	12,6%	2,36%	1.738	-0,2%

¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 10, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

² Transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

FOCUS provinciale - Brescia

Il territorio della provincia di Brescia, date le peculiarità dovute alle variabili orografiche e socio-economiche, è stato suddiviso in 8 macroaree omogenee, in cui sono stati aggregati i comuni. Le macroaree sono state così denominate: Capoluogo (Brescia), Franciacorta e Lago d'Iseo (23), Hinterland (18), Lago di Garda e Valtenesi (24), Pianura Bresciana (59), Valle Camonica (40), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15). Tra parentesi è indicato il numero di comuni per macroarea.

Analizzando i dati, la Tabella 26 evidenzia che il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2018, nell'intera Provincia di Brescia, è stato pari a 13.728, con una variazione percentuale rispetto al 2017 di +6,5%; tale dato rappresenta l'1,91% della quantità di unità immobiliari transate nel 2018 e presenti nello stesso ambito territoriale (IMI - rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, indica la quota percentuale di *stock* compravenduto in un determinato periodo).

In particolare, tutte le macroaree sono interessate dal rialzo positivo del NTN, tranne la macroarea Valle Camonica che accusa un leggera flessione di -0,6%; la macroarea con maggior numero di transazioni è la Pianura Bresciana che con 3.220 rappresenta il 23,5% del NTN dell'intero territorio provinciale con un aumento del 10,4% rispetto al 2017, che rappresenta anche l'aumento maggiore del NTN seguito dalla Valle Trompia (8,8%).

Per quanto riguarda l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che per l'intera Provincia è dell' 1,91%, si è verificato un incremento rispetto al 2017 che ha interessato tutte le macroaree; la maggiore differenza si riscontra nelle macroaree Lago di Garda e Valtenesi e Brescia Capoluogo rispettivamente con +2,5 e +2,28.

Nella Figura 21 e nella Figura 22 si nota che l'andamento delle compravendite per l'intera provincia segue l'andamento regionale, sintetizzabile in una repentina diminuzione a partire dal 2006 fino al 2013 (punto di minimo), anno in cui si assiste a un'inversione di tendenza che si protrae per tutto il 2018. In particolare si osserva che per il Capoluogo, pur seguendo il *trend* provinciale, la fase di calo è stata meno marcata; dal 2013 si assiste comunque ad una ripresa più accentuata rispetto all'intera provincia.

Dalla Figura 23, per quanto riguarda le quotazioni, notiamo un aumento generale sull'intera provincia fino al 2008 con leggera impennata sino al 2011; per Brescia Capoluogo, le quotazioni si mantengono pressoché costanti fino al 2018, mentre per il resto della provincia l'aumento prosegue fino al 2011 per mantenersi anch'esso costante fino al 2018.

Relativamente alla zonizzazione del capoluogo provinciale, il comune di Brescia è suddiviso in 25 zone OMI omogenee, di cui 2 suburbane e 2 extraurbane. La città possiede un nucleo storico ben delimitato dal vecchio perimetro dove un tempo erano allocate le mura venete, ed intorno ad esso la città si è sviluppata in maniera quasi uniforme fin verso le periferie. Il centro storico è diviso in 4 zone OMI che fanno riferimento alle diverse epoche delle zone urbane al suo interno. Analizzando i dati della Tabella 28, l'intera città ha avuto un incremento del NTN del 5,0% con un IMI di 2,28%; la quotazione media è di 1.923 €/m², con un lieve decremento dello 0,8% rispetto al 2017.

Le zone più significative a livello di NTN sono la zona C1 (via Veneto, Croc di Rosa, Ospedale, Mompiano) con 340 transazioni per una variazione negativa del -2,7% rispetto al 2017, così come la zona D3 (San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora) con 271 transazioni che però ha subito un *trend* positivo pari a +10,4%.

Gli incrementi percentuali maggiori invece li troviamo nella zona C2 (Via Corsica, Via Cremona, Via 1° Maggio, Q.re Don Bosco, Leonessa) con il +32,3% rispetto al 2017 e nella zona E1 (Oltremella, Violino, Badia) con il 30,1%. Hanno una minore rilevanza statistica alcune zone che, pur avendo incrementi maggiori, presentano comunque un numero esiguo di unità compravendute, come la zona D2 (San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora) che a fronte di una variazione del 127,1% rispetto al 2017, presenta solo 18 NTN, oppure la zona R1 (Agricola) che a fronte di una variazione del 78,0% rispetto al 2017 ha solo 2 NTN e la zona B2 (Piazzale Garibaldi, Cremona, Via XX Settembre, Fratelli Ugoni) che a fronte di una variazione del 76,7% rispetto al 2017 contempla 11 NTN.

Per quanto riguarda le quotazioni, spicca da sempre il dato della zona B3 (Corso Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini), centro storico pregiato, con un valore medio di 3.525 €/m². Il dato sulla variazione di quotazione rispetto al dato del 2017 riflette quanto già indicato nel commento alla Figura 23, ovvero i valori sin dal 2011 si mantengono pressoché costanti.

Un ulteriore elemento riguarda la "Zona OMI nd" (non determinata); questa evidenza NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute nelle zone OMI del Capoluogo. Il dato riportato indica 494 transazioni normalizzate avvenute nel 2018 in zone non identificabili del territorio comunale, con un incremento del 4,9% rispetto al 2017.

La provincia – Brescia

Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia

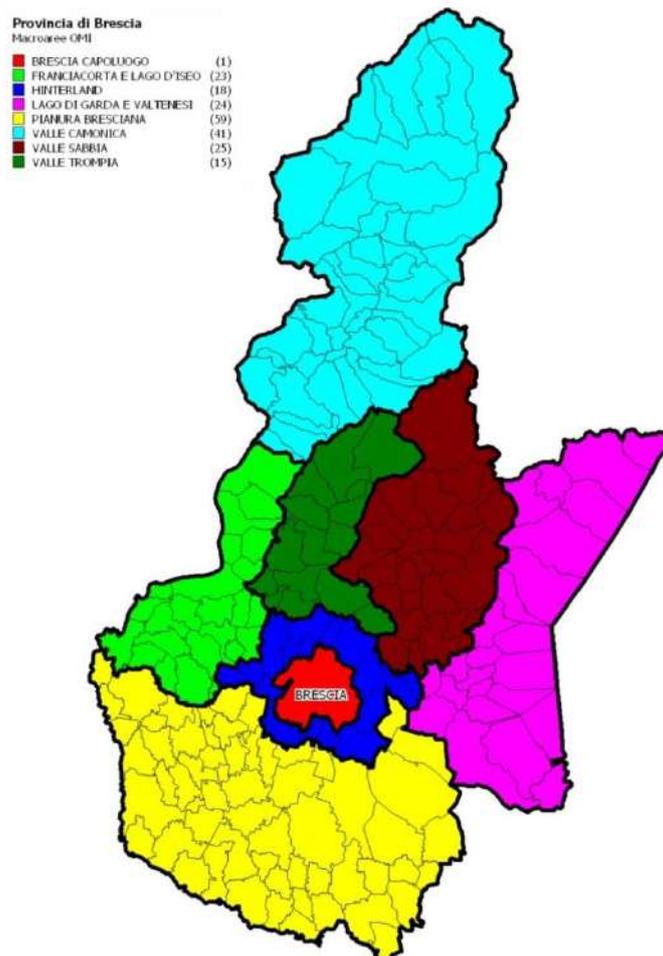


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.687	2,4%	12,3%	1,97%	0,04
HINTERLAND	1.678	7,6%	12,2%	2,08%	0,14
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.613	7,8%	19,0%	2,50%	0,17
PIANURA BRESCIANA	3.220	10,4%	23,5%	1,97%	0,18
VALLE CAMONICA	1.040	-0,6%	7,6%	1,16%	-0,01
VALLE SABBIA	509	5,6%	3,7%	1,22%	0,06
VALLE TROMPIA	579	8,8%	4,2%	1,27%	0,10
BRESCIA CAPOLUOGO	2.402	5,0%	17,5%	2,28%	0,11
BRESCIA PROVINCIA	13.728	6,5%	100,0%	1,91%	0,11

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

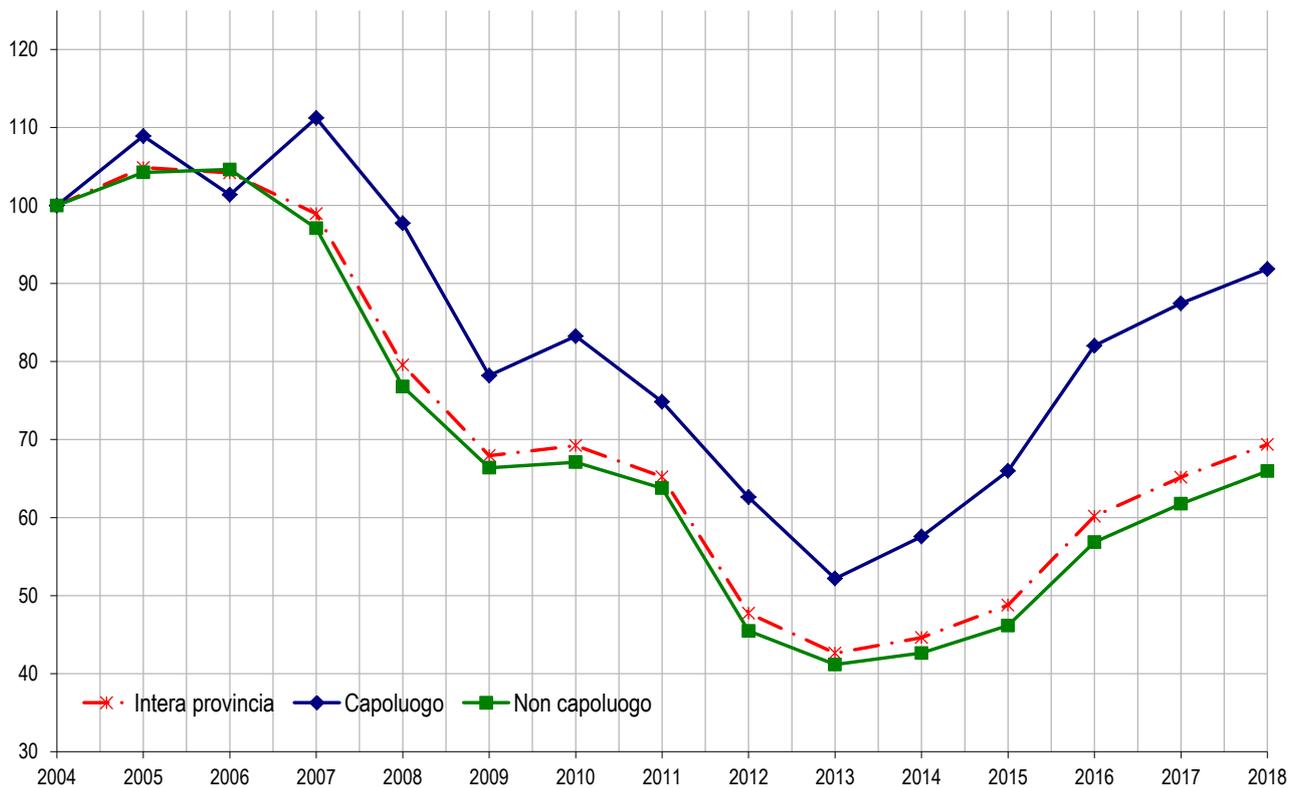


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

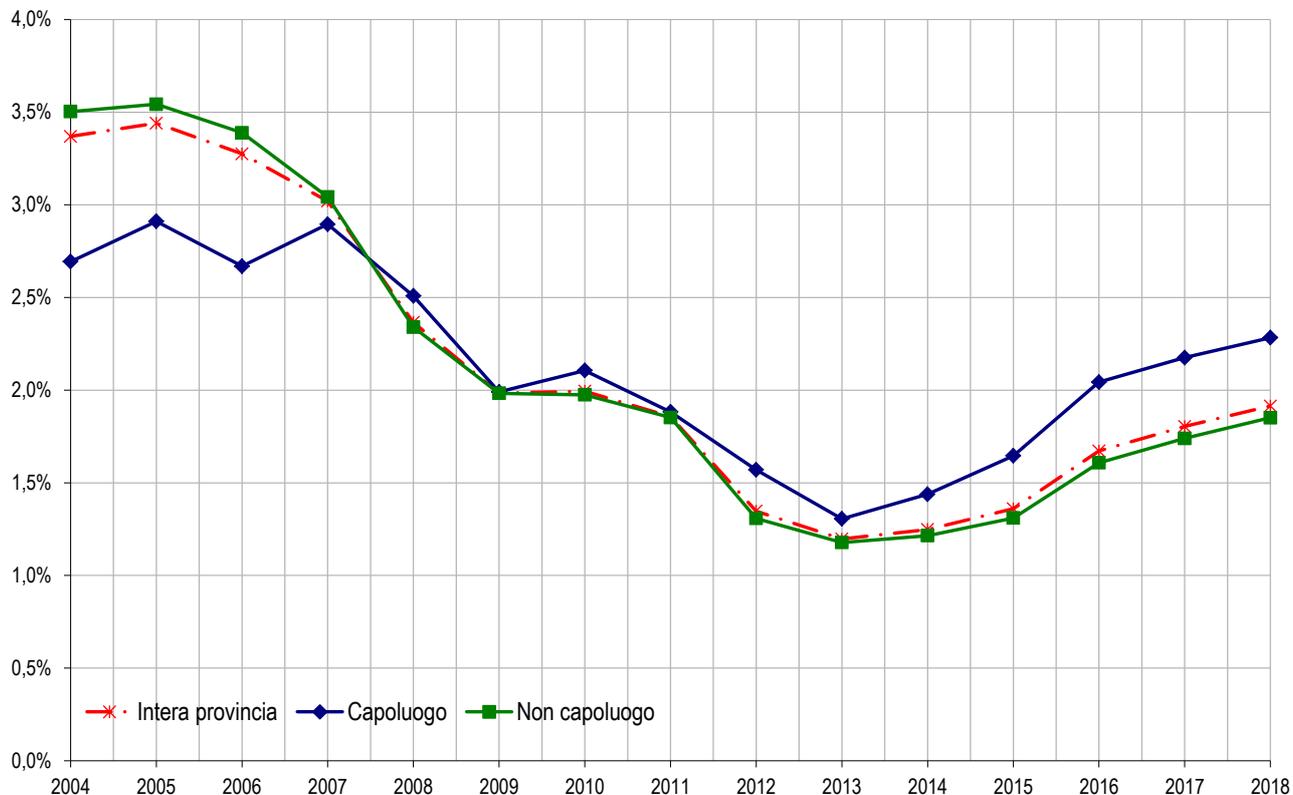
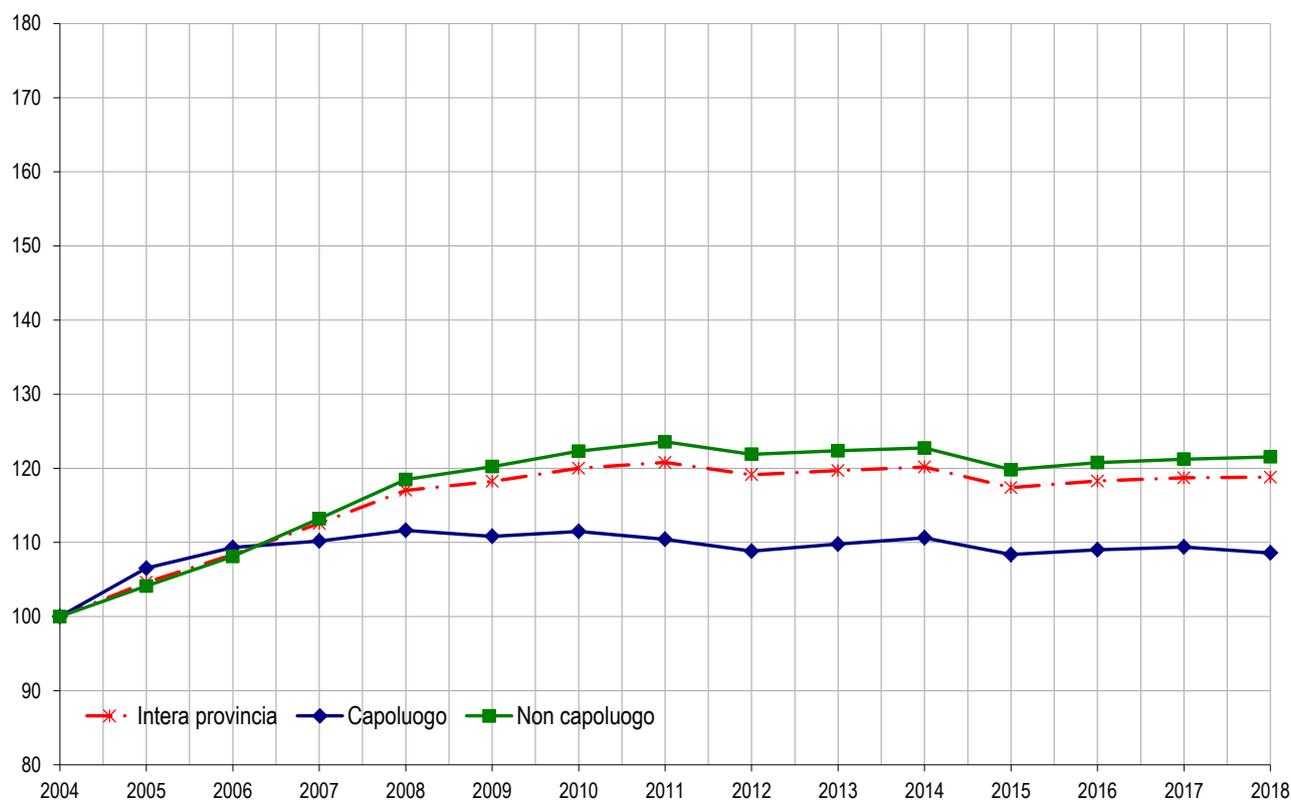


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.397	-0,26%	117,7
HINTERLAND	1.496	0,12%	116,5
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.295	0,81%	142,8
PIANURA BRESCIANA	1.208	0,12%	114,0
VALLE CAMONICA	1.232	0,35%	117,0
VALLE SABBIA	1.131	0,00%	116,8
VALLE TROMPIA	1.175	-0,03%	107,4
BRESCIA CAPOLUOGO	2.030	-0,73%	108,6
BRESCIA PROVINCIA	1.538	0,07%	118,8

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Brescia

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Brescia Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centro Storico	82	-2,9%	1,58%	2.742	0,2%
B2	P.le Garibaldi, Cremona, Via XX Settembre, F.lli Ugoni	11	76,7%	5,72%	2.013	0,5%
B3	C.so Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini	15	12,8%	1,80%	3.525	-1,1%
B4	Via Carmine, Battaglie, Porta Pile, Bixio...	105	8,3%	2,62%	1.842	1,6%
C1	Via Veneto, Croc. di Rosa, Ospedale, Mompiano	340	-2,7%	2,52%	2.100	-3,7%
C2	Via Corsica, Via Cremona, Via I Maggio, Q.re Don Bosco, Leonessa	128	32,3%	3,01%	1.797	-0,7%
C3	Via Milano, Industriale, Fiumicello	131	-4,4%	2,29%	1.741	0,9%
C4	Brescia Due	61	-8,8%	3,73%	1.888	1,9%
C5	V.le Venezia, Rebuffone, Via Boifava, Diaz, Piave, Stazione	147	2,6%	3,02%	1.988	-2,2%
C6	Via Ronchi, Panoramica, Ambadoro	27	64,7%	1,83%	2.775	0,0%
C7	Costalunga, Colle San Giuseppe, Ronchettini	20	52,9%	2,07%	2.731	0,0%
D1	Q.re Abba, S. Anna, Urago Mella	157	5,3%	2,09%	1.878	-4,3%
D10	Bornata, Poggio dei Mandorli, Canale Maddalena	27	23,3%	2,81%	2.663	-1,4%
D2	San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora	18	127,1%	3,24%	2.297	-3,7%
D3	S. Bartolomeo, Casazza, V.ggio Prealpino	271	10,4%	1,97%	1.619	3,0%
D4	Caionvico, S. Eufemia, Maddalena Est	101	11,3%	1,97%	1.744	-0,4%
D5	Q.re Lamarmora Sud, Ziziola	37	1,5%	1,77%	1.988	0,0%
D6	Noce, Eib, Via Grandi Zona Industriale	37	6,7%	2,14%	1.738	0,0%
D7	Borgo Wuhrer	17	-10,6%	2,03%	1.394	0,0%
D8	Iveco, S. Eustacchio	24	-12,9%	4,53%	2.206	-3,6%
D9	Campiani, Collina S. Anna	2	-71,4%	1,36%	1.392	0,0%
E1	Oltremella, Violino, Badia	60	30,1%	2,07%	1.494	-1,8%
E2	Folzano, Fornaci, San Zeno	86	-8,6%	1,87%	1.563	-0,2%
R1	Agricola	2	78,0%	1,09%	0	nd
R2	Agricola Nord	2	-81,8%	8,70%	0	nd
nd	nd	494	4,9%	2,28%	0	nd
BRESCIA CAPOLUOGO		2.402	5,0%	2,28%	1.923	-0,8%

FOCUS provinciale - Como

A seguito dell'ultima variazione circoscrizionale che ha istituito il nuovo comune di Centro Valle Intelvi, la Provincia di Como conta, al 31 dicembre 2018, 149 comuni raggruppati in 16 macroaree, ciascuna individuata con un diverso colore nella rappresentazione grafica dell'intera Provincia in Figura 24.

Come si rileva dalla Tabella 29, il volume delle compravendite di abitazioni nel 2018 è stato di 6.742 NTN nell'intera provincia, con un incremento poco superiore al 10% rispetto all'anno precedente, di cui 1.038 nel Capoluogo ma con un incremento più limitato, 3,9%. Ad eccezione delle macroaree "Bellagio" (-11,5%), "Ceresio" (-7,8%) e "Campione d'Italia" (stabile), tutte le altre hanno fatto registrare una buona ripresa degli scambi immobiliari, in molti casi con percentuali a due cifre; in particolare si sono distinte in termini numerici "Brianza Canturina" (+171 NTN, +14,5%) e "Olgiatese" (+98 NTN, +16,6%) e in termini percentuali "Valli Alto Lario" con +28,7%, "Tremezzina" con +28,3% e "Alto Lario" con +20,8%; tra le grandi macroaree ha deluso l'Erbese con solo +1,5%. La "Brianza Canturina" si conferma anche come la macroarea con la maggior quota del NTN (20%), staccando ulteriormente il Capoluogo che invece ha perso quasi un punto percentuale, scendendo dal 16,31% del 2017 al 15,4% del 2018.

Il grafico di Figura 25 evidenzia che quella registrata nel 2018 sembra essere, dopo la pausa del 2017, la ripresa del *trend* rialzista iniziato nel 2013; tuttavia il NTN è ancora al 70% dei valori del 2004 (inizio rilevazione) e poco sopra il 50% del massimo toccato nel 2006.

Parallelamente al NTN si è mosso l'IMI (Tabella 29 e Figura 26): 2,16% nella Città di Como e 1,89% nella Provincia. Una dinamicità superiore al livello provinciale si registra anche nelle macroaree "Brianza Canturina", "Cintura Occidentale", Olgiatese, "Pianura Sud Occidentale", "Primo Bacino Occidentale" e "Tremezzina".

Nella Tabella 30 sono riportati, sempre distinti per macroarea, la quotazione media del 2018, la relativa variazione rispetto all'anno precedente e l'indice storico rispetto all'anno 2004.

La quotazione media degli immobili a destinazione residenziale della Provincia di Como nell'anno 2018 è stata di 1.549,00 €/m², quasi invariata (+0,68%) rispetto all'anno precedente, ma ancora inferiore rispetto al 2004 (indice 96,2).

Il confronto tra il grafico di Figura 27 (Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - base anno 2004) e quello di Figura 25, evidenzia come, durante tutto il periodo osservato, le quotazioni medie, pur muovendosi in coerenza con le transazioni, hanno avuto un andamento molto più piatto.

Nel Capoluogo la quotazione media del 2018 è di 2.339 €/m², con un incremento del 2,62% rispetto al 2017, ma ancora penalizzata rispetto al 2004 (indice 89,1). Il grafico rileva un andamento non parallelo a quello dell'intera provincia con una sola importante caduta nel 2007 (quasi -10%), cui è seguita una sostanziale tenuta dei valori fino al 2013, prima di una seconda riduzione apprezzabile nel 2014 (-3,2%).

Tra i comuni non capoluogo spicca sempre Campione d'Italia (3.146 €/m²), l'unico ad avere una quotazione superiore al Capoluogo. Si mantengono sopra la media provinciale le macroaree Primo Bacino Occidentale (2.118 €/m²), dove incide soprattutto il Comune di Cernobbio, Tremezzina (1.781 €/m²), Brianza Canturina (1.574 €/m²) e Cintura Occidentale (1.553 €/m²). L'unica quotazione media sotto la soglia dei 1.000 €/m² si riscontra nella macroarea Val d'Intelvi (994 €/m²).

Nella Tabella 31 sono esposti i dati di ciascuna delle 18 zone OMI (comprese 4 rurali) in cui è diviso il capoluogo.

La zona B2 conferma nel 2018 il primato delle transazioni (225 NTN) con una variazione di +11,4%, un IMI pari al 2,37% e una quotazione media di 2.508 €/m² in crescita del 7%, mentre la zona B5 è l'unica, a parte le "rurali", che non ha registrato transazioni. I maggiori incrementi percentuali sono stati rilevati nelle zone "D4" (+19,3% con 155 NTN, IMI 2,32% e una quotazione media di 1.625 €/m² in crescita del 12%) e "E1" (+19,2% con 111 NTN, IMI 1,71% e una quotazione media stabile a 1.450 €/m²). La peggiore *performance* è della zona C2 (-43,5%) che annulla quella ottima dell'anno precedente (+100%), mentre continua il calo della Città Murata (B1) con -15% che segue il -12% dello scorso anno; in entrambe, tuttavia, si registra una sostanziale tenuta dei valori medi (+2,3% in B1 e -2,1% in C2).

La provincia – Como

Figura 24: Macroaree provinciali di Como

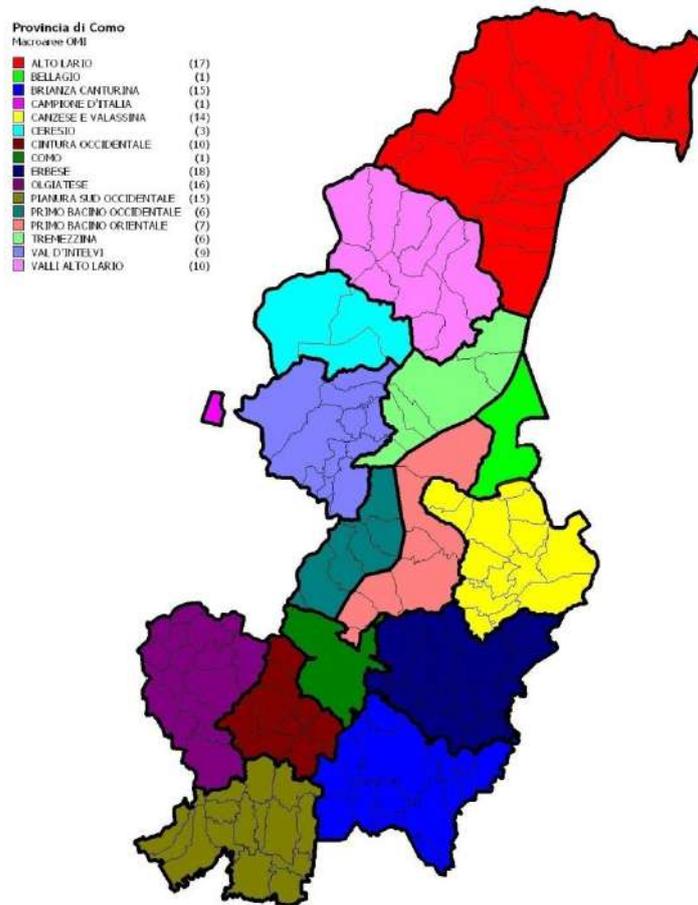


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTO LARIO	261	20,8%	3,9%	1,17%	0,19
BELLAGIO	57	-11,5%	0,8%	1,30%	-0,17
BRIANZA CANTURINA	1.347	14,5%	20,0%	2,02%	0,25
CAMPIONE D'ITALIA	26	-0,6%	0,4%	1,68%	0,00
CANZESE E VALASSINA	224	2,7%	3,3%	1,30%	0,03
CERESIO	81	-7,8%	1,2%	1,25%	-0,11
CINTURA OCCIDENTALE	673	14,0%	10,0%	2,29%	0,27
ERBESE	619	1,5%	9,2%	1,62%	0,02
OLGIATESE	688	16,6%	10,2%	2,28%	0,31
PIANURA SUD OCCIDENTALE	970	8,2%	14,4%	2,28%	0,16
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	193	5,4%	2,9%	1,94%	0,10
PRIMO BACINO ORIENTALE	132	11,8%	2,0%	1,55%	0,16
TREMEZZINA	207	28,3%	3,1%	1,96%	0,42
VAL D'INTELVI	158	16,2%	2,3%	1,25%	0,17
VALLI ALTO LARIO	68	28,7%	1,0%	0,87%	0,19
COMO CAPOLUOGO	1.038	3,9%	15,4%	2,16%	0,08
COMO PROVINCIA	6.742	10,1%	100,0%	1,89%	0,17

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

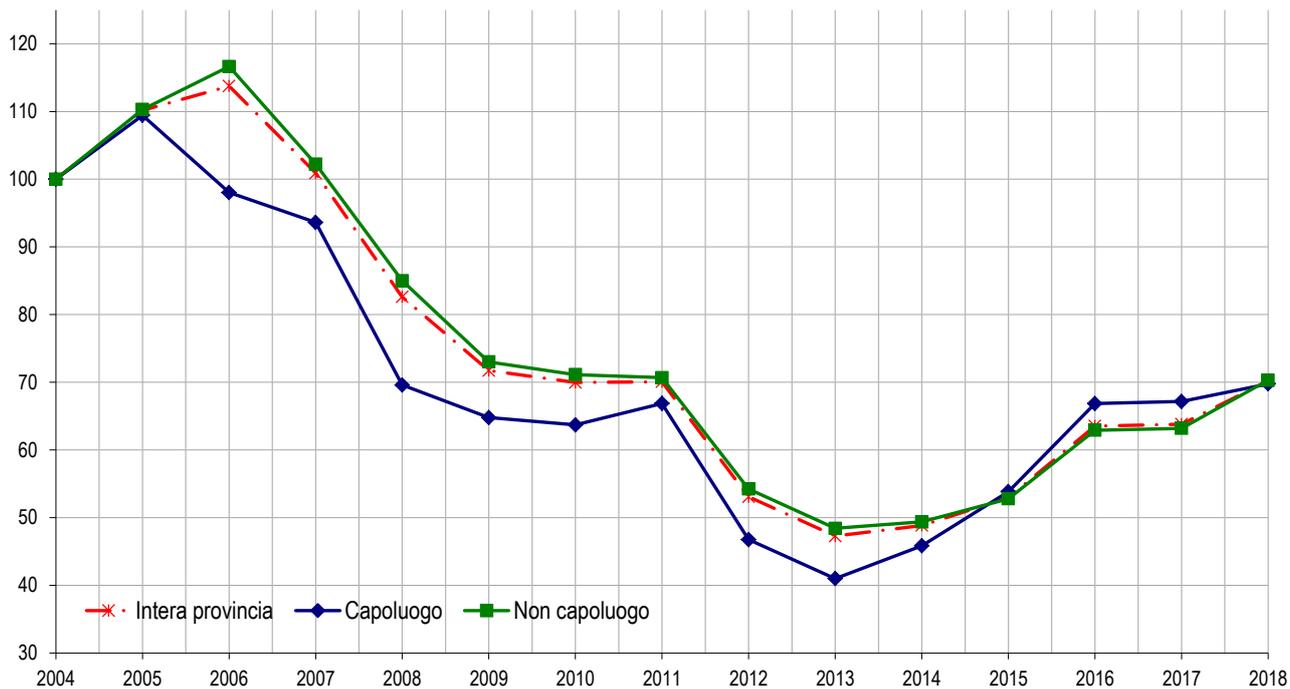


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

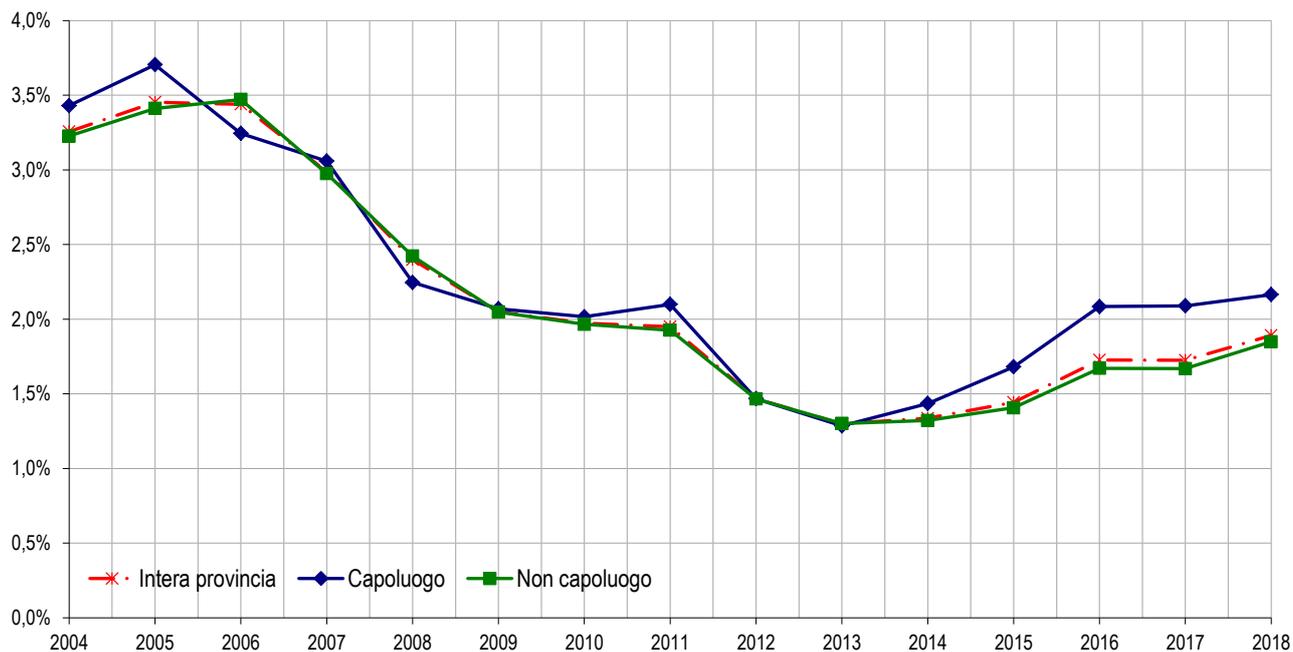
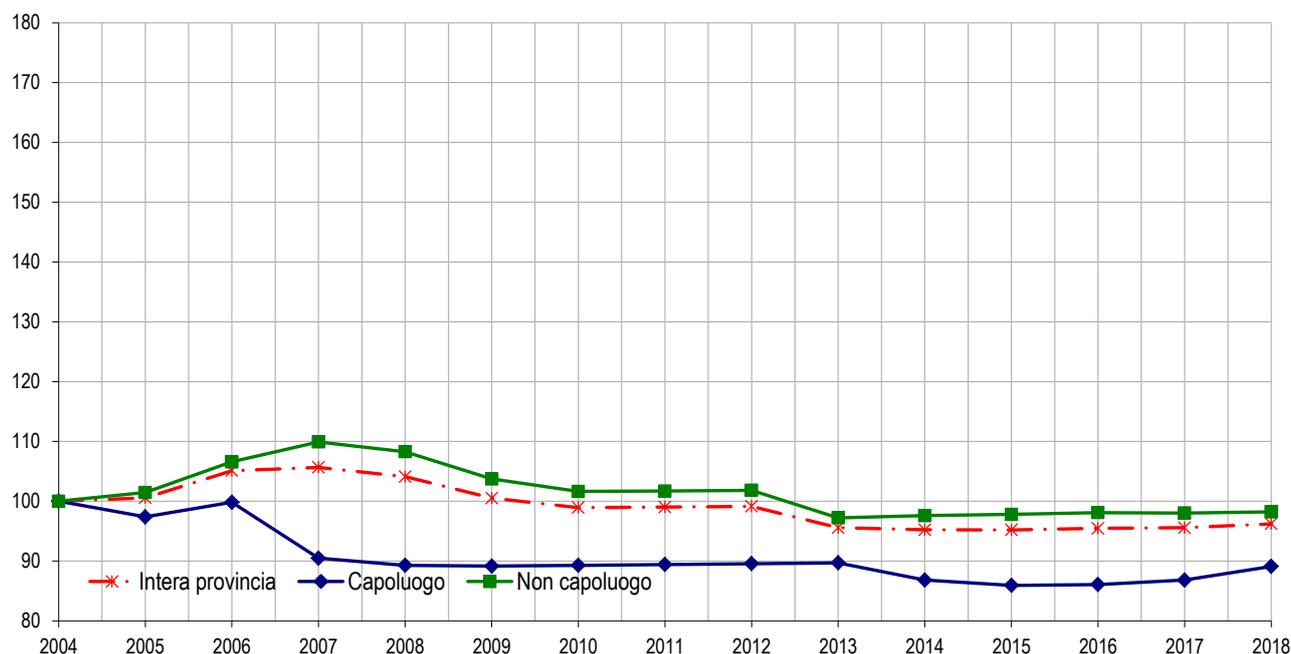


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
ALTO LARIO	1.055	0,00%	94,2
BELLAGIO	1.535	6,60%	94,4
BRIANZA CANTURINA	1.574	0,11%	100,7
CAMPIONE D'ITALIA	3.146	0,00%	100,3
CANZESE E VALASSINA	1.020	1,30%	83,7
CERESIO	1.047	0,00%	72,6
CINTURA OCCIDENTALE	1.553	0,08%	101,8
ERBESE	1.383	-0,19%	92,8
OLGIATESE	1.407	0,15%	102,3
PIANURA SUD OCCIDENTALE	1.437	0,15%	103,4
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	2.118	0,00%	105,8
PRIMO BACINO ORIENTALE	1.534	0,00%	99,0
TREMEZZINA	1.781	0,00%	108,7
VAL D'INTELVI	994	-0,06%	81,7
VALLI ALTO LARIO	1.024	0,00%	96,9
COMO CAPOLUOGO	2.339	2,62%	89,1
COMO PROVINCIA	1.549	0,68%	96,2

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Como

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Como

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CITTA MURATA	68	-15,0%	2,17%	3.525	2,3%
B2	CONVALLE FUORI MURA :VECCHIO BORGO VICO VLE VARESE GERBETTO ZEZIO CRISPI PRUDENZIANA	225	11,4%	2,37%	2.508	6,9%
B3	LARIO CITTADINO CENTRALE (PIAZZA CAVOUR LUNGHI LARIO VIA SINIGAGLIA VIA BIXIO VILLA OLMO)	34	-5,6%	2,01%	3.200	15,2%
B4	LITORANEA PANORAMICA PER CERNOBBIO: LARIO OCCIDENTALE S.PIETRO VILLA APRICA	27	17,2%	2,57%	2.983	0,0%
B5	LITORANEA PANORAMICA PER BELLAGIO: LARIO ORIENTALE (VIALE GENO VIA TORNO)	0	nd	nd	3.200	0,0%
C1	VIA GIULIO CESARE, S. GIUSEPPE, COMO SOLE	99	10,9%	2,56%	2.195	2,8%
C2	VIALE INNOCENZO VIA GRANDI S.ABBONDIO VECCHIA REGINA	24	-43,5%	3,57%	1.525	-2,1%
C3	CASERME, MADRUZZA, S.MARTINO, LORA	50	-5,4%	1,51%	1.885	5,0%
C4	ZONE PANORAMICHE SOPRA VIA PRUDENZIANA, VIA CRISPI, GARZOLA	20	14,7%	1,89%	2.070	2,5%
D1	RESIDENZIALE PEDEMONTANA ZONE DI CIVIGLIO E CAMNAGO VOLTA	18	3,2%	1,62%	1.750	-3,4%
D2	RESIDENZIALE COLLINARE PANORAMICA : CARDANO E VALFRESCA	23	1,1%	3,35%	2.031	0,0%
D3	TAVERNOLA MONTEOLIMPINO SAGNINO	141	-8,6%	2,17%	1.617	-0,5%
D4	COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA ALBATE	155	19,3%	2,32%	1.625	12,1%
E1	COLLINARE SUBURBANA BRECCIA REBBIO PRESTINO	111	19,2%	1,71%	1.450	1,2%
R1	RURALE SOPRA CARDANO	1	0,0%	6,25%	0	nd
R2	RURALE SOTTO BRUNATE	0	nd	nd	0	nd
R3	RURALE CENTRALE	0	nd	nd	0	nd
R4	RURALE SOPRA ALBATE	0	nd	nd	0	nd
nd	nd	43	14,4%	2,04%	0	nd
	COMO	1.038	3,9%	2,16%	2.087	4,6%

FOCUS provinciale - Cremona

La provincia di Cremona, morfologicamente risulta costituita da una striscia di terra di pianura stretta e allungata di circa 100 km tra i comuni di Rivolta d'Adda (a nord) e Casalmaggiore (a sud). I fiumi costituiscono genericamente i limiti fisici del territorio: il Po costituisce il limite meridionale, l'Oglio ad Est, l'Adda divide la provincia di Cremona da Pavia.

La provincia è costituita da 115 comuni ed una Superficie di 1.770,46 km²; confina a nord con la provincia di Bergamo e la provincia di Brescia, a est con la provincia di Mantova, a sud con l'Emilia-Romagna (provincia di Parma, provincia di Piacenza), a ovest con la provincia di Lodi e la città metropolitana di Milano.

Il territorio risulta diviso in 5 macroaree omogenee in cui sono aggregati i comuni per caratteristiche geografiche e socio-economiche: il Casalasco comprende 16 comuni; il Cremasco comprende 41 comuni; il Cremonese comprende 40 comuni; il Soresinese comprende 17 comuni ed infine il Capoluogo Cremona. In Figura 28 è rappresentata la suddivisione grafica delle macroaree sopra descritte.

Le transazioni normalizzate (NTN) nel 2018 sono state 3.488 con un aumento del 5,6% rispetto al 2017: nella Tabella 32 sono riportati i valori relativi alle singole macroaree: la variazione positiva delle compravendite, riscontrata sulle macroaree periferiche eccetto che nella macroarea Cremasco che è diminuita del 1,01%, in sostanza denota un andamento del mercato immobiliare in crescita in periferia, Casalasco +3,56% , Soresinese 7,36% , Cremonese 1,01%. Il mercato più dinamico è rappresentato dalla macroarea del Capoluogo che ha avuto una crescita del 20,8% ed in generale in tutta la provincia si è registrato un incremento medio del 5,61% nel 2018 rispetto al 2017.

Il *trend* provinciale del NTN dal 2004 al 2018 è rappresentato nella Figura 29 dove si nota che fino al 2006 il mercato manteneva un valore crescente, ma da metà 2006 è cominciata la recessione rispetto al 2004 (anno di riferimento) toccando il minimo nel 2013 con il NTN pari al 42%; la ripresa registrata nel periodo 2013 – 2017 prosegue anche nel 2018, in modo più accentuato nel capoluogo, ove si è verificato un incremento pari al 20,8%.

Le quotazioni immobiliari (Tabella 33) si mantengono stazionarie nell'intera provincia, subiscono un lieve calo nel capoluogo (-0,7%) e nel Cremasco (-0,3%) e si mantengono stabili nel Cremonese e nel Soresinese. La variazione degli indici delle quotazioni, rispetto all'anno di riferimento 2004, è evidenziata nella Figura 31: nel capoluogo, complessivamente, le quotazioni si sono ridotte del 20% circa rispetto al 2004 mentre nell'intera provincia si è avuto un calo di circa 9 punti percentuali.

Per quanto riguarda il Capoluogo, in riferimento alla Tabella 34, si registra un incremento medio complessivo delle transazioni del 20,8%, con una punta massima nella zona D1 (+29,4%): l'unica zona OMI in calo è la E1 - Frazioni e restante territorio comunale (-1,4 %).

Per quanto riguarda le quotazioni comunali si evidenzia una diminuzione generalizzata su tutte le zone (la quotazione media nel Capoluogo si attesta intorno a 1.315 €/m², in calo del -0,8% rispetto al 2017. La quotazione massima, pari a 1.473 €/m² , si registra nel centro storico (zona B1).

La provincia – Cremona

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona

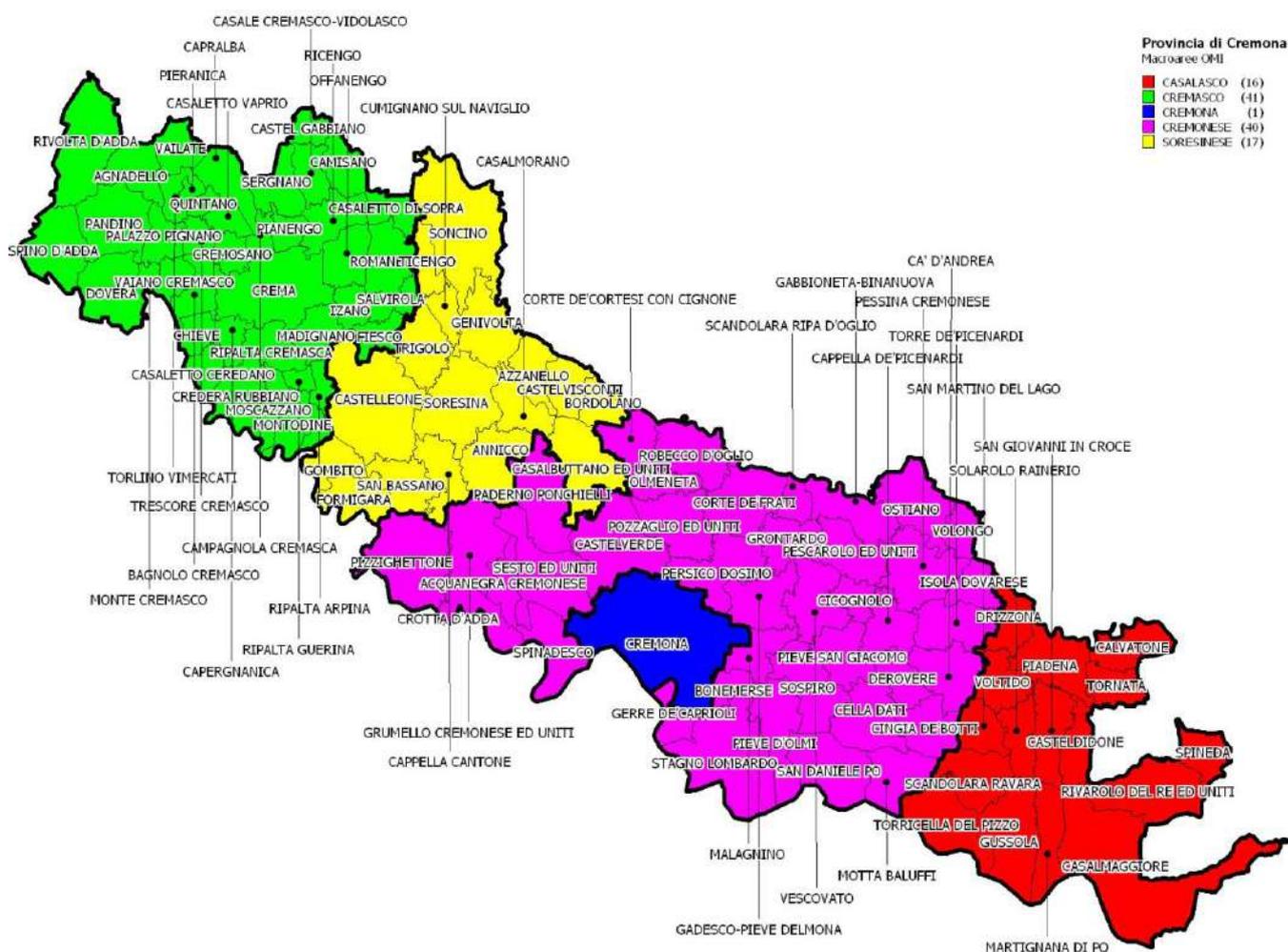


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CASALASCO	292	3,6%	8,4%	1,62%	0,05
CREMASCO	1.415	-1,0%	40,6%	2,01%	-0,02
CREMONESE	484	1,0%	13,9%	1,37%	0,01
SORESINESE	368	7,4%	10,5%	1,57%	0,11
CREMONA CAPOLUOGO	929	20,8%	26,6%	2,26%	0,39
PROVINCIA CREMONA	3.488	5,6%	100,0%	1,85%	0,10

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

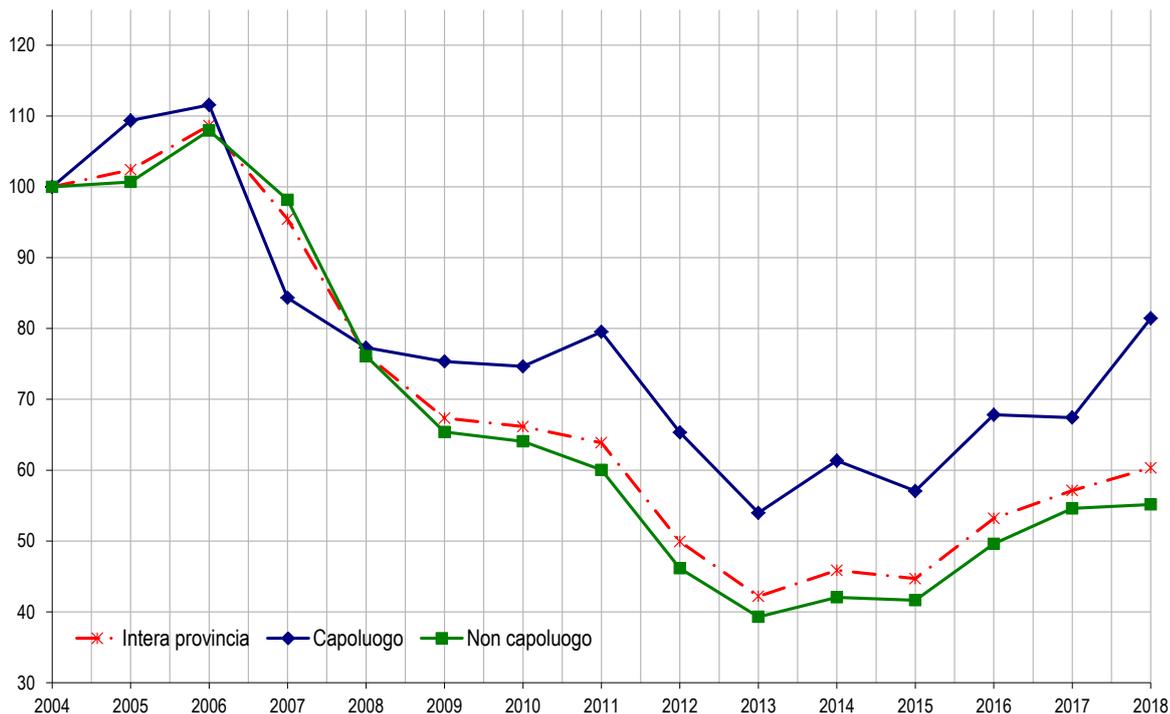


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

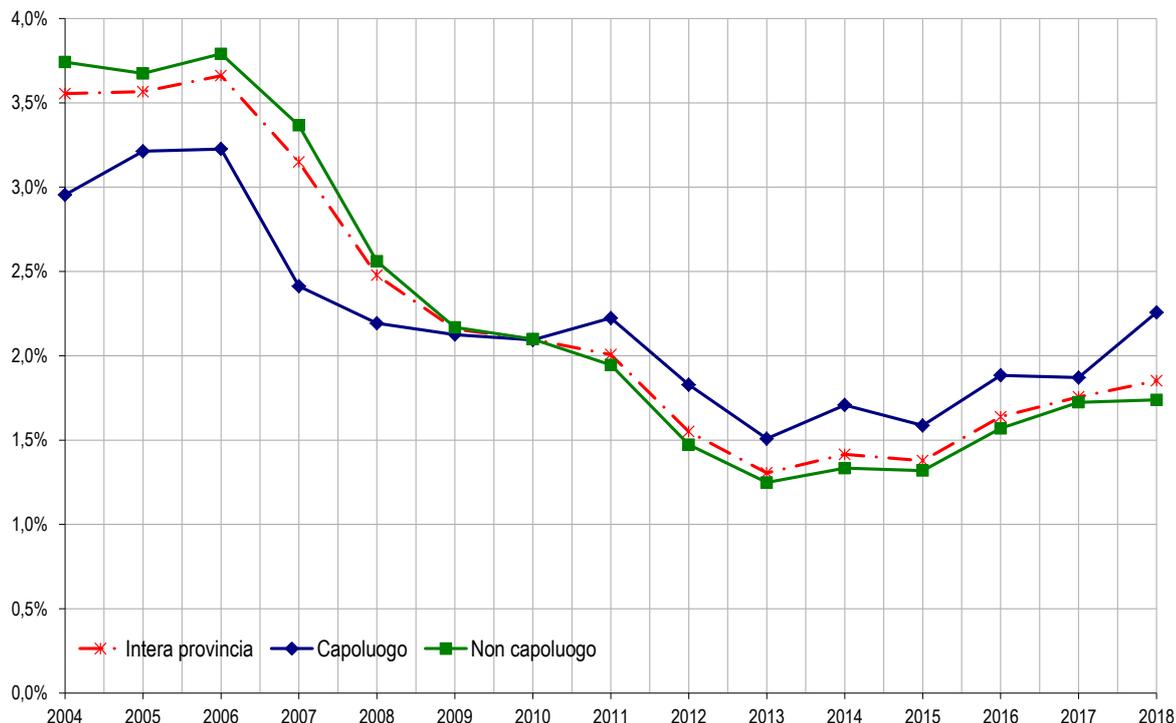


Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

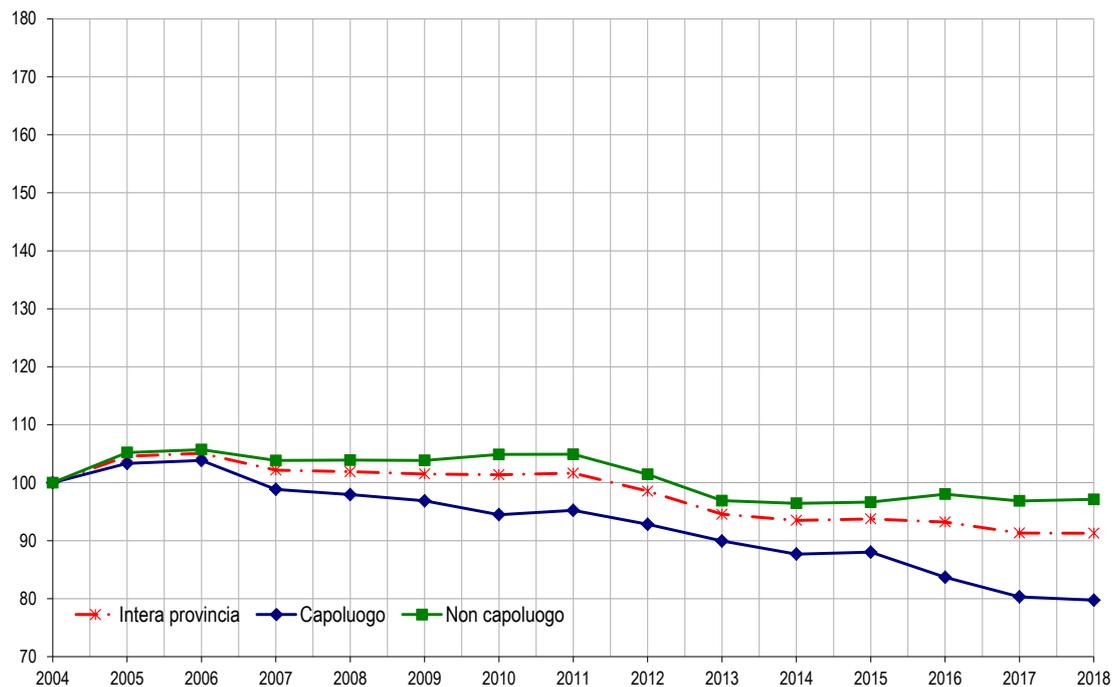


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
CASALASCO	807	1,9%	97,4
CREMASCO	983	-0,3%	97,5
CREMONESE	666	0,7%	90,6
SORESINESE	888	0,7%	104,0
CREMONA CAPOLUOGO	1.290	-0,7%	79,7
PROVINCIA CREMONA	962	0,0%	91,3

Il comune – Cremona

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cremona

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO INTERNO ALLE VIE DANTE GHISLERI MARMOLADA GENALA GIORDANO MASSAROTTI SPALATO GRADO ZARA MONTELLO	326	29,1%	2,57%	1.473	-1,4%
C1	QUARTIERE PO E ZONA CASTELLO	161	13,7%	2,78%	1.359	-1,1%
D1	ESTERNA ALLE ZONE B1 E C1 E DELIMITATA DALLA TANGENZIALE	349	29,4%	2,14%	1.251	-0,2%
E1	FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE	93	-11,4%	1,46%	1.122	-0,1%
nd	nd	0	nd	nd	-	nd
	CREMONA CITTA'	929	20,8%	2,26%	1.315	-0,8%

FOCUS provinciale - Lecco

La Provincia di Lecco, a seguito della recente fusione dei Comuni contigui di Introzzo, Tremenico e Vestreno nel nuovo Comune di Valvarrone, oltre che del passaggio alla Provincia di Bergamo del Comune di Torre de' Busi, è ora costituita da 85 Comuni, con una popolazione di circa 340.000 abitanti ed uno *stock* immobiliare pari a 208.700 uiu. Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare il territorio provinciale è stato suddiviso in sette macroaree, sulla base della omogeneità di caratteristiche infrastrutturali, geografiche, sociali, economiche ed immobiliari.

Per un'analisi più dettagliata, la macroarea costituita esclusivamente dal Capoluogo di Provincia è a sua volta strutturata in 19 Zone.

Attraverso le tabelle ed i grafici di seguito rappresentati, l'analisi del mercato immobiliare residenziale relativo all'intera Provincia di Lecco, per l'anno 2018, rileva un *trend* positivo dei "volumi" delle transazioni, rispetto all'anno 2017, a differenza di quanto accade per le "quotazioni" che dopo aver mostrato segni di ripresa nel biennio 2014-15 sembrano sostanzialmente stagnanti.

Per quanto riguarda i "volumi" di mercato, sia per il Capoluogo sia per il resto della Provincia, gli indici NTN ed IMI risultano in generale e complessivamente in crescita.

Nel dettaglio, indici particolarmente positivi del NTN si rilevano per la zona del Lago (+13,2%) e per il Comune capoluogo (+16,2%), ma anche per l'Oggionese e la Valsassina, mentre segna il passo il Casatese (-3,8%) dopo un 2017 brillante, persiste la difficoltà nell'area Calolziese/Olginatese che registra il dato peggiore (-4,0%); il tutto porta nel suo complesso la Provincia ad un +5,8% rispetto all'anno precedente.

Pressoché stazionari sono invece i dati relativi alle quotazioni immobiliari del comparto residenziale, che vedono tutte le macroaree sostanzialmente "piatte" o leggermente negative, con segnali positivi dal solo Capoluogo che marca un +1,35%.

Il dato del Capoluogo, che si attesta a 1.541€/m², trascina in territorio leggermente positivo l'intera Provincia che chiude a 1.248 €/m² appena sopra il valore 2017.

Il valore massimo della quotazione sul territorio provinciale resta quello della macroarea "Lecco Capoluogo", mentre il minimo si riscontra nella macroarea Oggionese con 1.133 €/m².

Complessivamente la Provincia presenta una variazione annua positiva pari allo 0,09%, corrispondente al +16,2% rispetto all'epoca di riferimento (2004).

Al fine di una corretta lettura della presente statistica, si ribadisce che il dato relativo alla macroarea Calolziese/Olginatese risente del passaggio del Comune di Torre de' Busi ad altra Provincia.

La provincia – Lecco

Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco

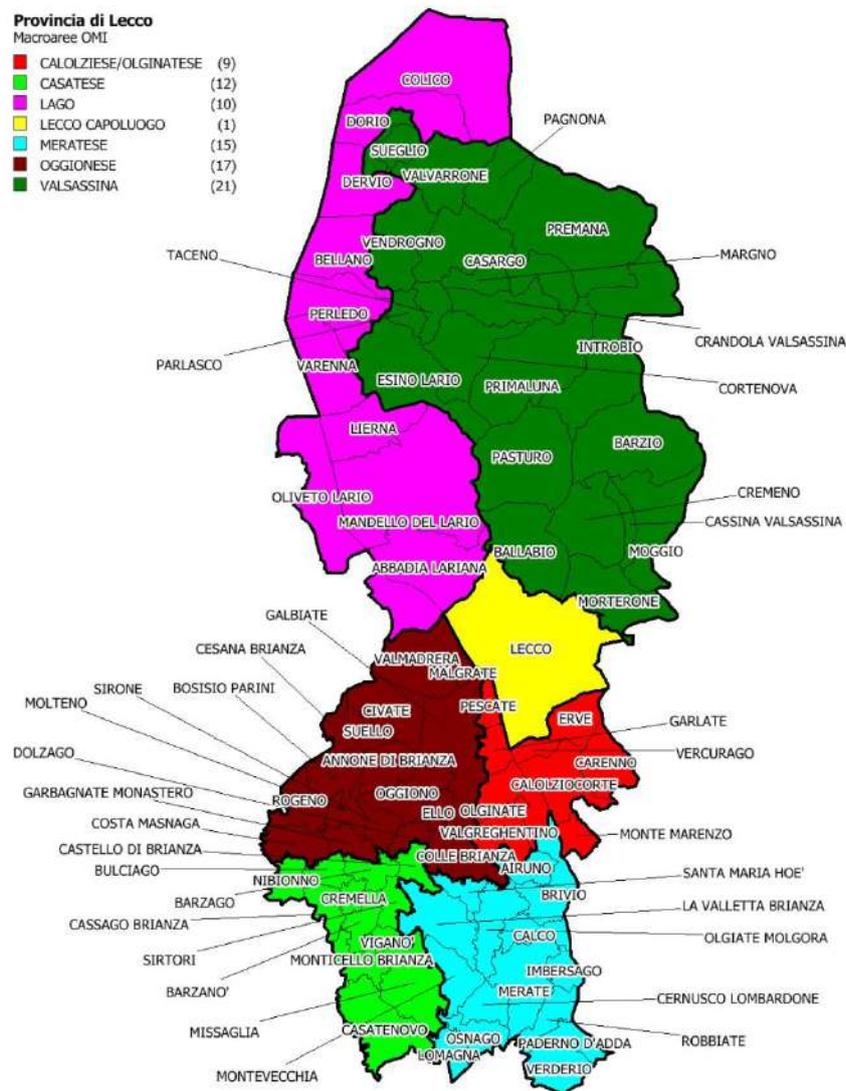


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CALOLZIESE/OLGINATESE	261	-4,0%	7,6%	1,33%	-0,06
CASATESE	507	-3,8%	14,7%	1,84%	-0,08
LAGO	490	13,2%	14,2%	1,72%	0,19
MERATESE	797	2,1%	23,2%	2,06%	0,04
OGGIONESE	565	9,1%	16,4%	1,59%	0,13
VALSASSINA	302	9,3%	8,8%	0,94%	0,08
LECCO capoluogo	522	16,2%	15,1%	1,95%	0,27
LECCO intera provincia	3.443	5,8%	100,0%	1,65%	0,09

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

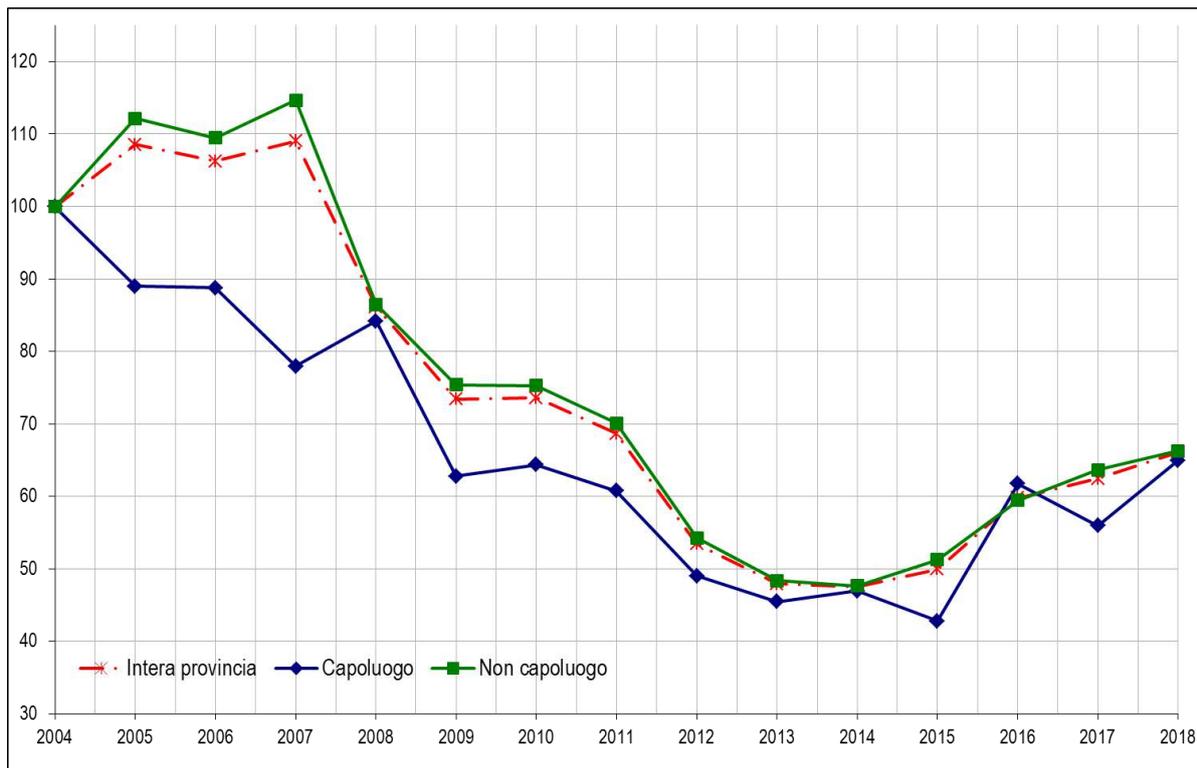


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

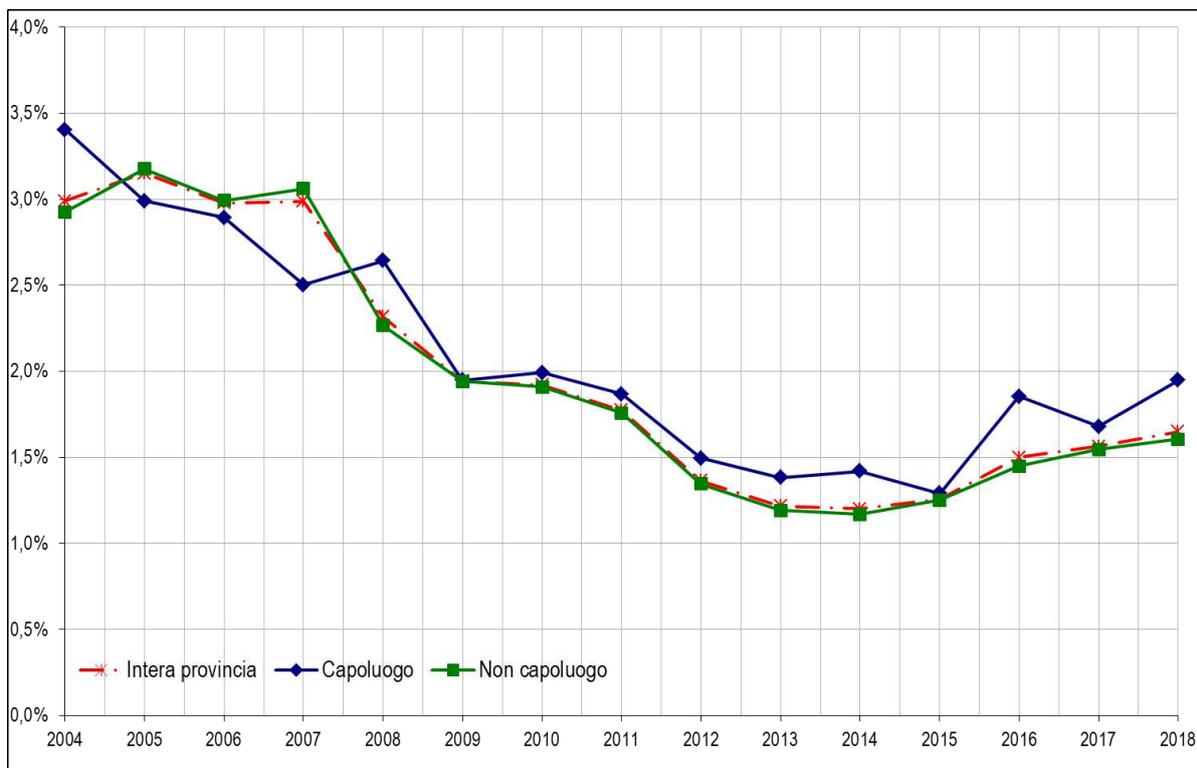
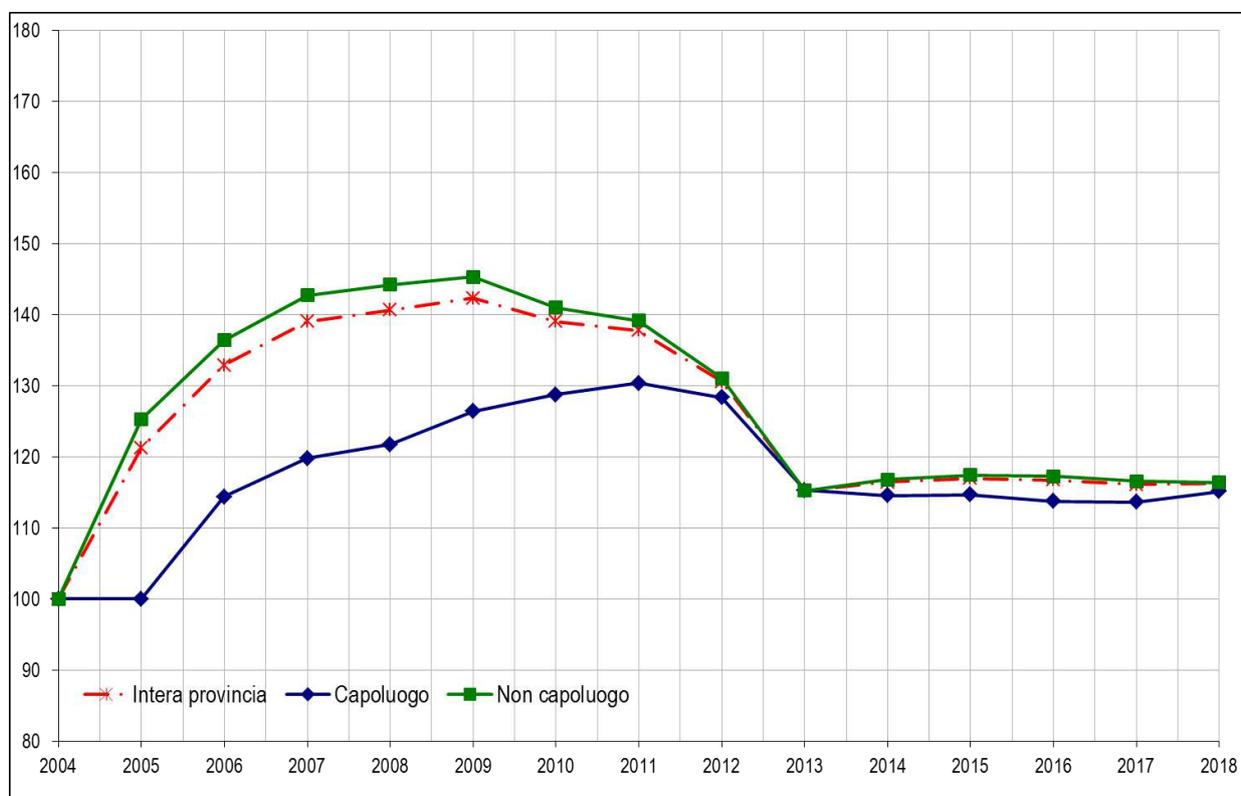


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18	
CALOLZIESE/OLGINATESE	1.160	-0,32%	116,3
CASATESE	1.177	-0,46%	115,3
LAGO	1.386	-0,18%	132,8
MERATESE	1.199	-0,03%	109,3
OGGIONESE	1.133	-0,14%	109,3
VALSASSINA	1.181	0,14%	119,9
LECCO capoluogo	1.541	1,35%	115,1
LECCO intera provincia	1.248	0,09%	116,2

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Lecco

Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecco

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B1	CENTRO 1 PIAZZA L. LOMBARDA PIAZZA MANZONI PIAZZA CERMENATI VIA VOLTA14	32	165,6%	2,53%	1.906	3,4%
B2	CENTRO 2 L. LARIO BATTISTI VIA C. PORTA PIAZZA MANZONI	80	60,3%	2,63%	1.772	2,3%
C1	S. STEFANO ZONA TURATI	57	7,8%	1,90%	1.653	-0,8%
C2	CASTELLO	84	84,2%	3,97%	1.800	0,7%
C3	ACQUATE	54	-19,7%	1,97%	1.745	4,5%
C5	BELLEDO CALEOTTO	33	5,8%	1,53%	1.438	1,3%
C6	PESCARENICO	20	-26,8%	2,06%	1.565	0,2%
D1	RANCIO	4	-56,3%	0,51%	1.510	0,5%
D2	S. GIOVANNI	28	-14,1%	1,37%	1.605	1,3%
D3	BONACINA	4	-69,6%	0,95%	1.478	3,9%
D4	ACQUATE	2	100,0%	0,59%	1.413	0,2%
D5	GERMANEDO	20	1,7%	1,61%	1.590	3,4%
D6	BELLEDO	3	50,0%	1,05%	1.450	-0,5%
D7	PESCARENICO	4	300,0%	2,82%	1.385	-0,7%
D8	MAGGIANICO	26	23,1%	2,01%	1.450	0,0%
D9	CHIUSO	14	-17,3%	1,55%	1.418	0,0%
E1	MALAVEDO LAORCA	4	23,7%	0,50%	1.365	3,4%
E2	MALNAGO FALGHERA	7	-13,0%	1,43%	1.625	0,9%
R1	ZONA UNICA	4	300,0%	1,24%	1.113	0,8%
nd	nd	42	22,5%	1,72%	0	nd
	LECCO	522	16,2%	1,95%	1.622	1,6%

FOCUS provinciale - Lodi

La Provincia di Lodi, composta da 60 Comuni, è suddivisa in tre macroaree. Tale ripartizione territoriale consente di analizzare il mercato immobiliare residenziale, sulla base di caratteristiche morfologiche, urbanistiche, sociali ed economiche sostanzialmente uniformi. Il capoluogo è suddiviso in 13 zone omogenee che tengono conto degli stessi criteri, adottati in via generale per le macroaree, ma rapportati alla dimensione locale.

Per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Lodi, relativamente all'anno 2018, in termini generali si può evidenziare come tutti gli indicatori presentino valori positivi. I dati in forma aggregata su base provinciale degli indicatori, rapportati al 2017 registrano: NTN +8,70%, quotazione media +3,00% e un indice IMI pari al 2,31%. Questi valori segnano una continuità dell'andamento storico dei valori degli indicatori immobiliari che risultano nuovamente positivi.

L'incremento maggiore della quotazione media si registra nella macroarea denominata Alto Lodigiano ed è pari al 3,60%, a seguire la macroarea denominata Basso Lodigiano con il 2,80%, mentre la macroarea denominata Lodi Capoluogo si attesta sul 2,00%.

Da evidenziare è il numero indice delle quotazioni, che relativamente alla macroarea denominata Alto Lodigiano, si attesta a 107,6, ovvero ad un livello comparabile con i valori immobiliari pre crisi.

La provincia – Lodi

Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi

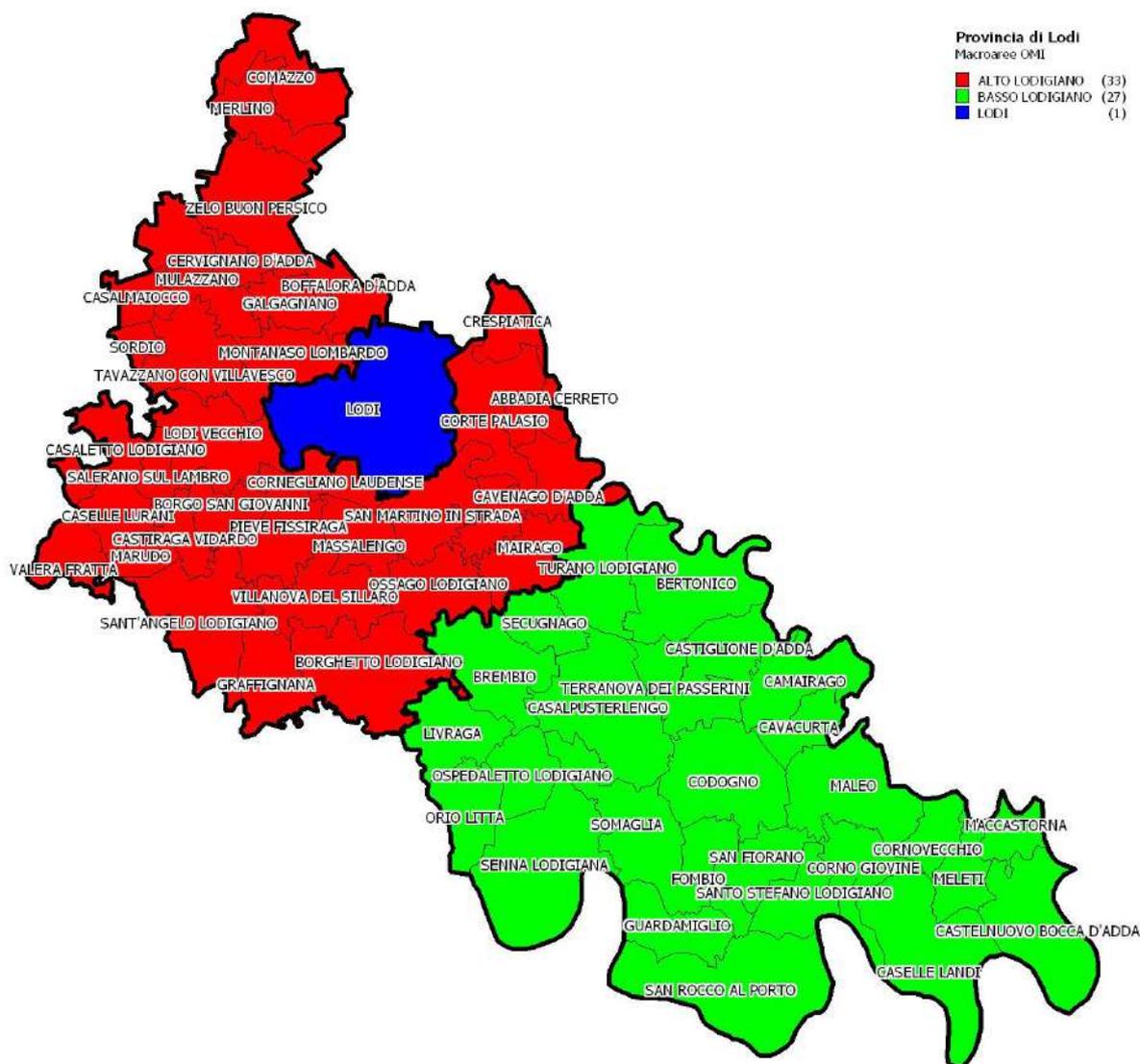


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTO LODIGIANO	1.208	2,3%	44,2%	2,34%	0,05
BASSO LODIGIANO	859	24,7%	31,4%	2,04%	0,40
LODI CAPOLUOGO	666	3,3%	24,4%	2,69%	0,08
LODI PROVINCIA	2.733	8,7%	100,0%	2,31%	0,18

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

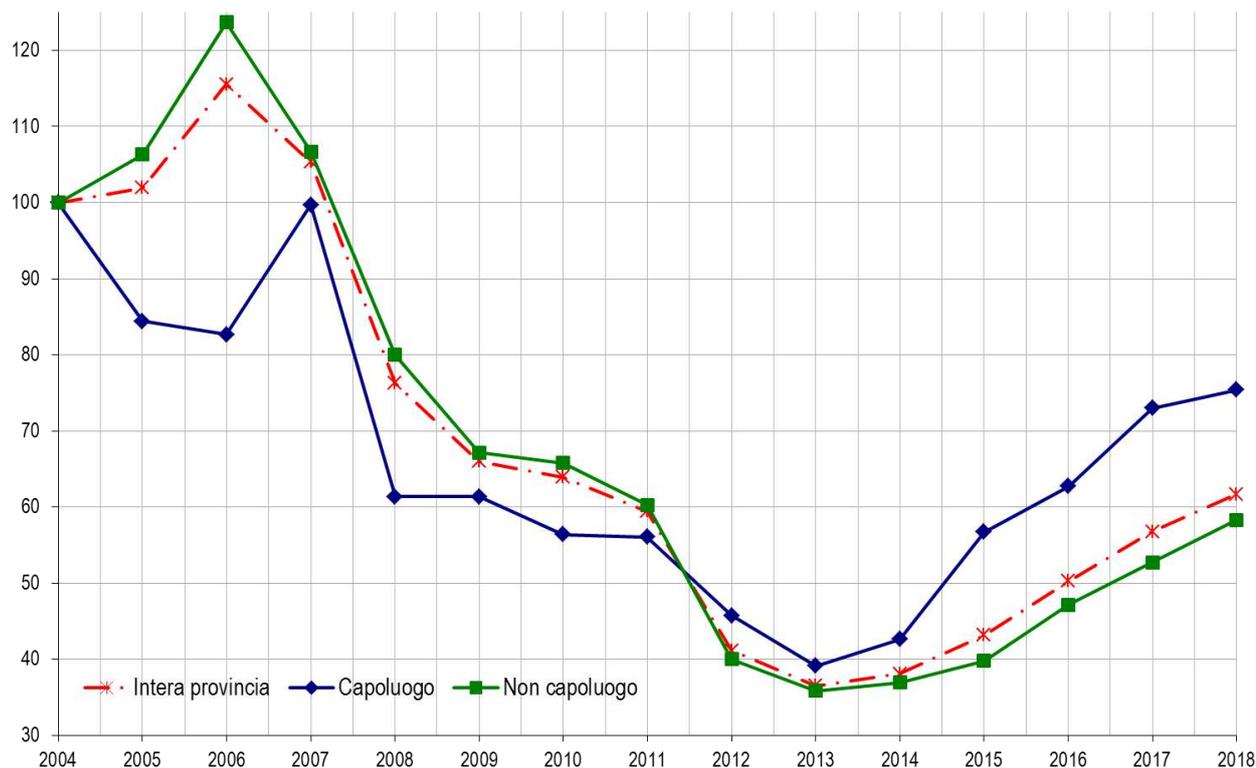


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

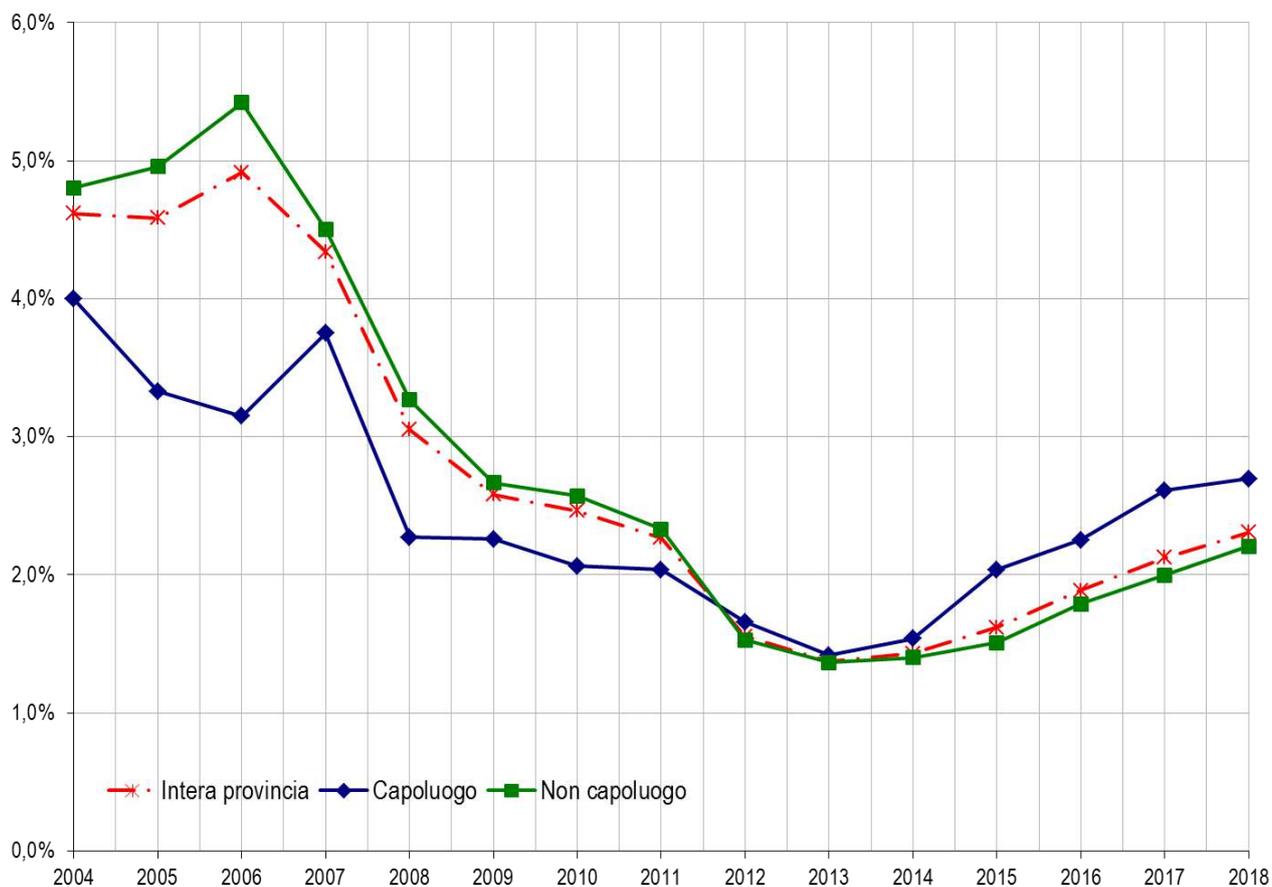
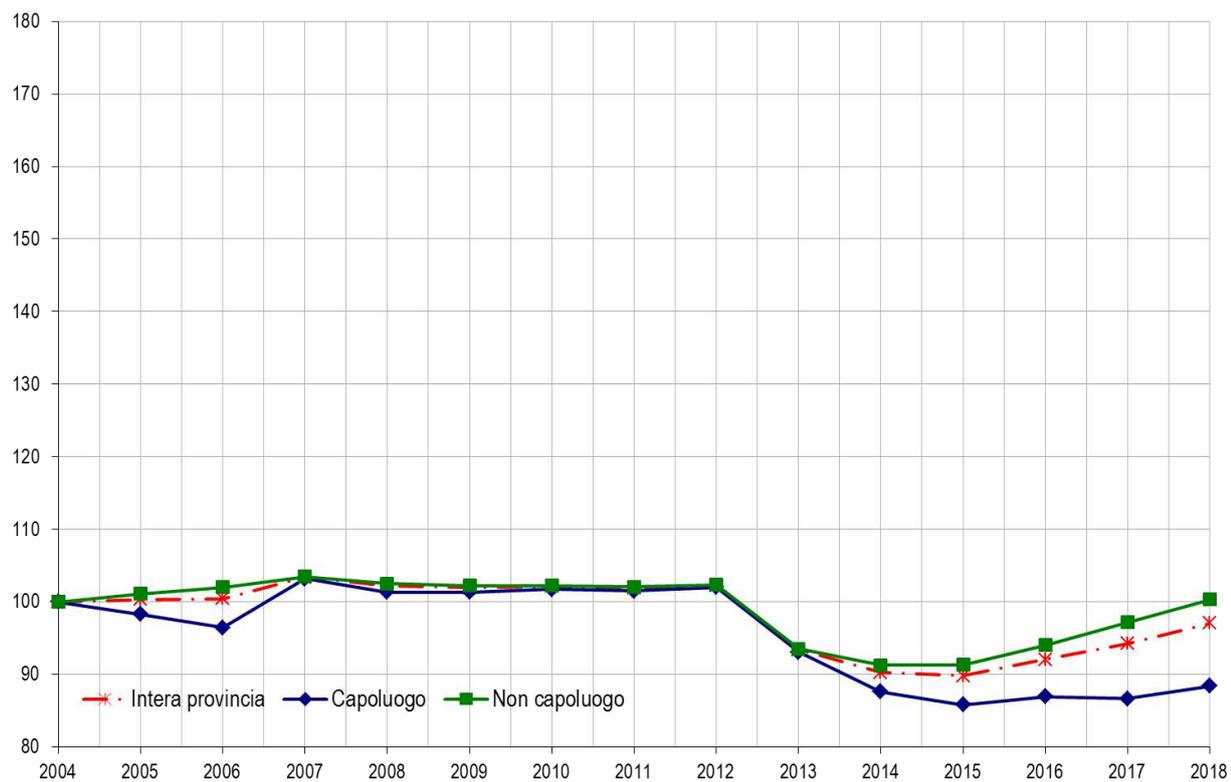


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
ALTO LODIGIANO	1.203	3,6%	107,6
BASSO LODIGIANO	1.001	2,8%	91,3
LODI CAPOLUOGO	1.421	2,0%	88,4
LODI PROVINCIA	1.177	3,0%	97,0

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Lodi

Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lodi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO	111	-10,4%	2,41%	1.759	4,3%
C10	OVEST	110	4,5%	3,84%	1.518	1,0%
C11	SUD	70	17,2%	2,92%	1.620	0,9%
C8	NORD	26	21,4%	2,23%	1.469	2,4%
C9	EST	52	8,6%	2,65%	1.583	2,9%
D4	PERIFERIA NORD OVEST	98	7,6%	2,36%	1.415	1,1%
D5	PERIFERIA SUD EST	120	-4,0%	2,44%	1.671	-0,5%
E1	S. GRATO	10	17,6%	2,36%	1.225	1,8%
E3	OLMO	4	-58,8%	1,39%	1.329	2,0%
E4	CAMPO DI MARTE	42	-2,4%	3,58%	1.465	2,2%
E5	RIOLO	3	50,0%	2,56%	1.066	2,6%
E6	FONTANA	5	52,7%	3,01%	1.067	2,4%
R1	RURALE	9	41,1%	2,20%	1.269	2,5%
nd	nd	8	nd	5,33%	-	nd
LODI		666	3,3%	2,69%	1.571	1,6%

FOCUS provinciale - Mantova

La provincia di Mantova è suddivisa in 8 macroaree così come graficamente individuate nella Figura 40: *Mantova Città* (comune capoluogo), *Comuni di prima fascia*, *Pianura mantovana*, *Collina e Alto mantovano*, *Media pianura*, *Pianura tra Oglio e Po*, *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia*, *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*; i criteri di raggruppamento dei comuni sono stati prevalentemente guidati dalla presenza d'importanti elementi geo-morfologici naturali (fiumi Po, Oglio, Secchia e colline moreniche) e dalle influenze socio-economiche delle aree territoriali limitrofe.

Il comune di "Borgo Mantovano", nato dalla fusione degli ex comuni "Pieve di Coriano", "Revere" e "Villa Poma" (già individualmente appartenenti alla macroarea "Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia") è stato inserito nella macroarea "Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia".

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il territorio provinciale che con 3.620 NTN rappresenta il 2,9% dell'intero territorio regionale.

Nel dettaglio la Tabella 41 riporta le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite al NTN. Sono esposti quindi i dati riferiti al NTN, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale oltre ai dati riferiti all'IMI. A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un incremento del 7,6% rispetto all'anno precedente. Le macroaree sono tendenzialmente in aumento rispetto al precedente anno, ad eccezione delle macroaree "*Pianura mantovana* (-3,5%)" e "*Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (-2,3%)"; numeri in aumento quindi per "*Mantova città* (+9,0%)", "*Comuni di prima fascia* (+16,6%)", "*Collina e Alto mantovano* (+10,5%)", "*Media pianura* (+4,3%)", "*Pianura tra Oglio e Po* (+0,9%)" e "*Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (+17,4%)".

I grafici di Figura 41 e di Figura 42 riportano l'andamento, dall'anno 2004, dell'indice del NTN e dell'IMI riferiti all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Tali grafici evidenziano come il mercato degli immobili per l'intera provincia, in questi ultimi anni, sia tendenzialmente in ripresa. Tra il 2006 e il 2013 si assiste a una generalizzata discesa dei valori ad eccezione di due picchi di risalita, in particolar modo per "*Mantova città*", negli anni 2006 e 2010. Dall'anno 2014 i dati rappresentati nelle figure evidenziano quella che potrebbe definirsi una conferma del *trend* in aumento del mercato delle compravendite.

Nel dettaglio, la Tabella 42 riporta le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla Quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2018 e la variazione percentuale tra questa e quella riferita all'anno precedente nonché il numero indice delle quotazioni con base 100 all'anno 2004. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un incremento dello 0,2% rispetto il 2017.

Quotazioni in aumento per le macroaree "*Comuni di prima fascia* (+1,0%)", "*Collina e Alto mantovano*" (+0,1%)", "*Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (+0,4%)", "*Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (+2,3%)" e "*Mantova città* (+1,0%)", quotazioni in calo per le macroaree "*Media pianura* (-1,9%)", "*Pianura mantovana* (-1,0%)" e "*Pianura tra Oglio e Po* (-0,4%)".

Nella Figura 43 vengono espressi i "numeri indice" riferiti alle quotazioni della provincia, del solo capoluogo e del resto della provincia. Il grafico, che riporta l'andamento dall'anno 2004 dell'indice delle quotazioni, evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari, anche nel corso del 2018, sia tendenzialmente in leggero aumento.

Nella conclusiva Tabella 43 sono rappresentati, per le varie zone OMI della macroarea "Mantova città", il NTN dell'anno 2018 con la variazione percentuale rispetto l'annualità precedente, l'IMI e la quotazione media con la variazione percentuale rispetto l'anno 2017.

La provincia – Mantova

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova

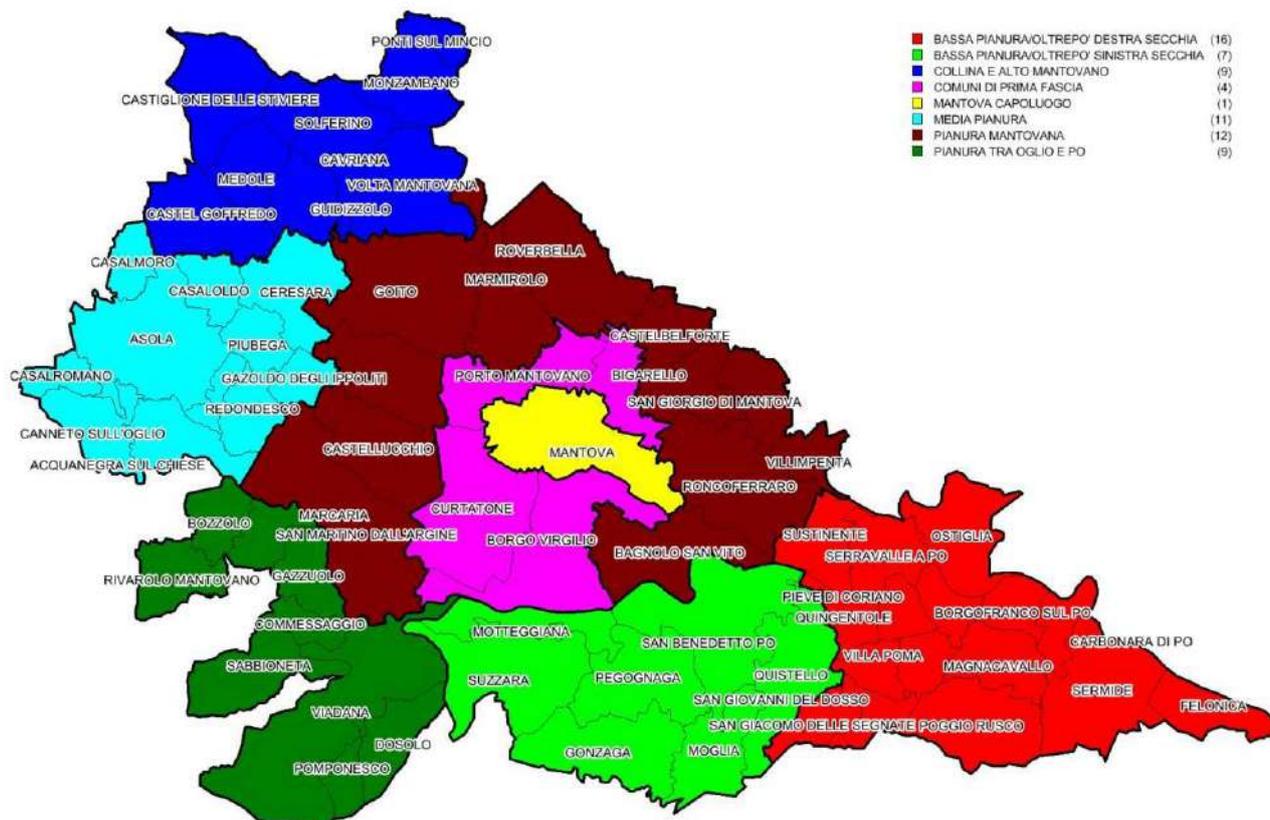


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Comuni di prima fascia	663	16,6%	18,3%	2,51%	0,35
Pianura mantovana	493	-3,5%	13,6%	1,46%	-0,05
Collina e Alto mantovano	589	10,5%	16,3%	1,87%	0,17
Media pianura	241	4,3%	6,7%	1,51%	0,06
Pianura tra Oglio e Po	314	0,9%	8,7%	1,51%	0,01
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	441	17,4%	12,2%	1,59%	0,23
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	264	-2,3%	7,3%	1,25%	-0,03
Mantova città	613	9,0%	16,9%	2,06%	0,17
Mantova	3.620	7,6%	100,0%	1,75%	0,12

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

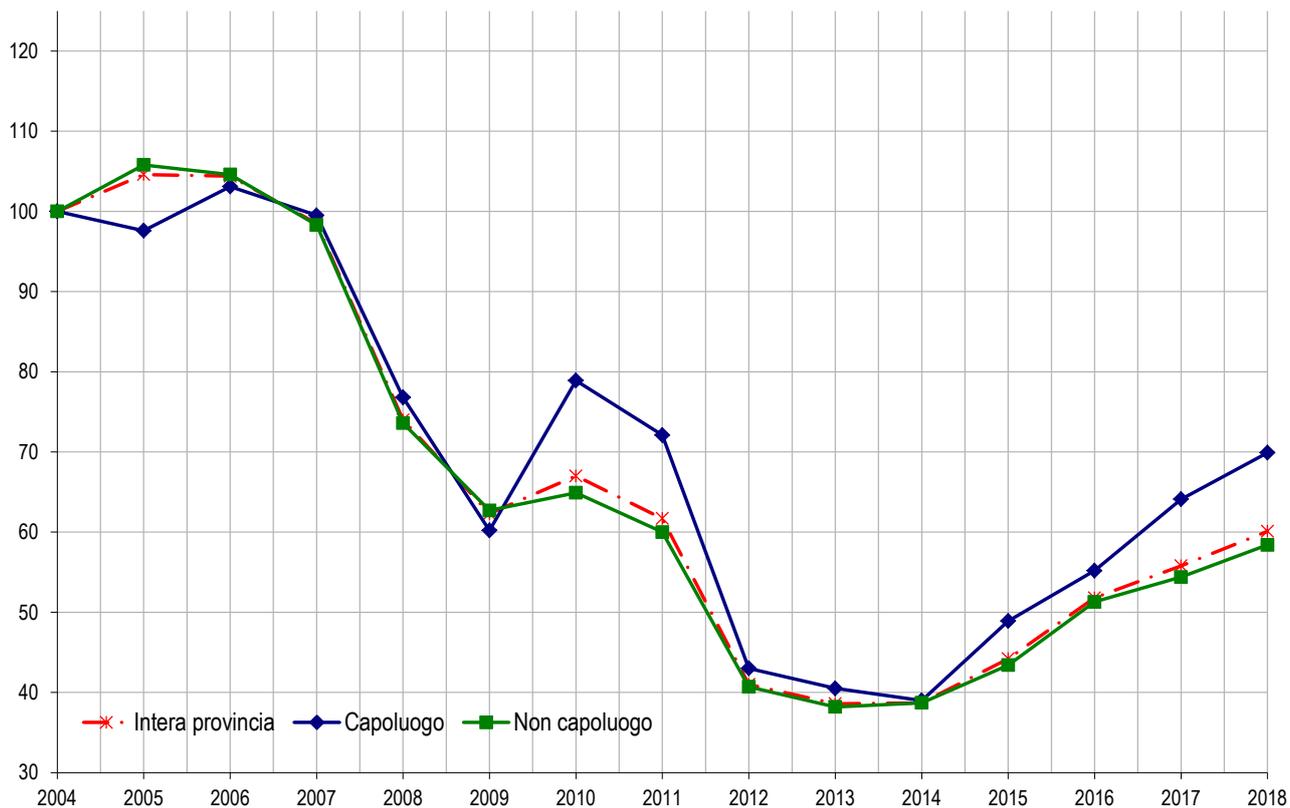


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

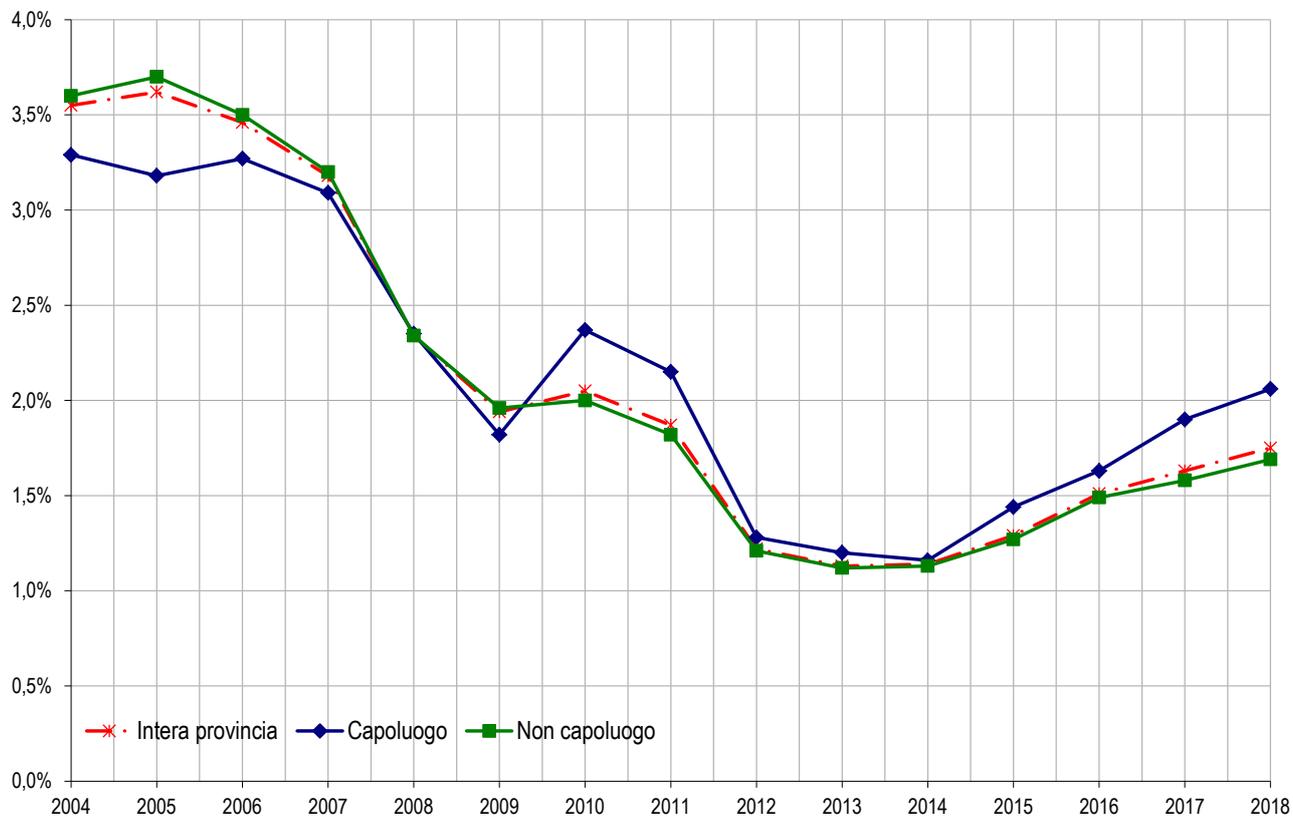
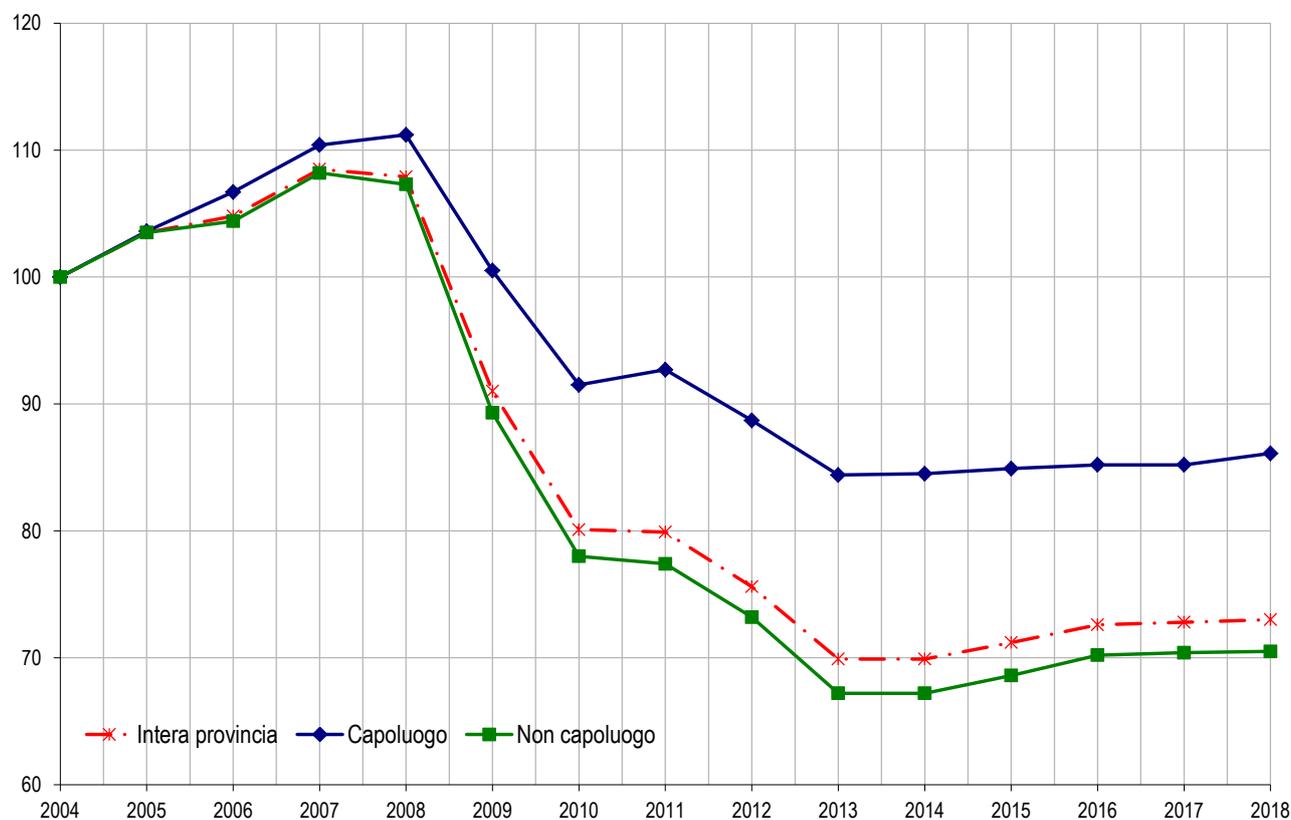


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18	
Comuni di prima fascia	817	1,00%	66,6
Pianura mantovana	742	-1,00%	70,5
Collina e Alto mantovano	912	0,10%	80,6
Media pianura	730	-1,90%	86,8
Pianura tra Oglio e Po	778	-0,40%	66,9
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	786	0,40%	66,0
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	676	2,30%	61,0
Mantova città	1.081	1,00%	86,1
Mantova	828	0,20%	73,0

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Mantova

Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Mantova città

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centro storico	258	18,2%	2,27%	1.779	-3,5%
C2	Valletta Valsecchi	30	1,9%	1,81%	631	-9,8%
C3	Tè Brunetti	17	-13,2%	2,09%	1.033	1,2%
C4	Valletta Paiolo	116	10,4%	2,28%	1.175	1,1%
C5	Pompilio, 2 Pini	27	16,5%	1,82%	958	0,3%
C6	Belfiore	11	46,7%	3,10%	1.640	0,0%
D1	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	62	111,3%	2,69%	923	-1,9%
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgo Chiesanuova	53	-10,6%	2,09%	1.015	2,0%
D3	Quartiere Lunetta, Frassino, Virgiliana	21	-32,3%	0,90%	759	-3,5%
E1	Centro Commerciale Boccabusa	1	-80,7%	0,78%	1.018	2,3%
E2	Zona Insediamenti produttivi di Valdaro, Formigosa, Castelletto Borgo	7	40,0%	1,37%	845	-1,2%
E3	Montata Carra	2	-71,4%	1,20%	1.053	2,9%
R1	Zona agricola	8	-56,8%	1,10%	533	0,0%
N.D.	ND	1	-80,0%	0,35%	-	nd
	Mantova città	613	9,0%	2,06%	1.278*	-2,1%

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

FOCUS provinciale – Monza e Brianza

In questo paragrafo si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale della 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 44).

In provincia di Monza e Brianza, nel 2018, sono state stipulate 10.858 NTN (Tabella 44), in crescita del 4,47% rispetto al precedente anno. Tutte le macroaree provinciali mostrano segno positivo: Nord (+2,66%), Est (+3,40%), Nord-Ovest (+3,50%), Ovest (+6,30%) e Monza città (+7,18%). Come nel 2017 il maggior numero delle transazioni, per l'anno 2018, è avvenuto nelle macroaree Est (27,99%) e Ovest (21,00%). Il 15,85% delle transazioni ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo.

Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN (Figura 45), si rileva un brusco calo dal 2007 al 2009, una fase di stasi dal 2009 al 2011, un successivo calo nel periodo 2011/2013 e una fase di ripresa, iniziata nel 2014 che prosegue anche nel 2018. Dal 2004 il numero di transazioni normalizzato è diminuito del 23% in provincia e dell'8,5% nel capoluogo.

Nel 2018 l'IMI si attesta al 2,51% con un incremento di 0,10 punti percentuali rispetto al precedente anno. Il capoluogo, con un IMI di 2,76% (Tabella 44), è la macroarea più dinamica della provincia. Il grafico di Figura 46, che mostra l'andamento dell'IMI dal 2004 per Monza città e per il resto dei comuni della provincia, 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 iniziato a dare segnali di ripresa, ravvisabili anche nel 2018.

La quotazione media provinciale nel 2018 è pari a 1.677 €/m², -0,04% rispetto al 2017 (Tabella 45). La quotazione media massima è quella di Monza città (2.225 €/m²), mentre la minima si registra nella macroarea Nord (1.551 €/m²).

In Figura 47 è rappresentato l'andamento annuale del numero indice delle quotazioni con base 100 riferita al 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 2008; dal 2009 si assiste ad una fase di lenta flessione fino al 2016; nell'ultimo biennio le quotazioni sono sostanzialmente stabili.

La Tabella 46 mostra dati e andamento nel 2018 di NTN, IMI e quotazioni delle zone OMI all'interno della città di Monza. In tale ambito si evidenziano una sostanziale tenuta delle quotazioni e un incremento del numero di transazioni nelle zone semicentrali e periferiche. Il centro, pur registrando un calo in termini del NTN del 4,56%, è la zona OMI nella quale sono avvenute il maggior numero di transazioni in termini assoluti.

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

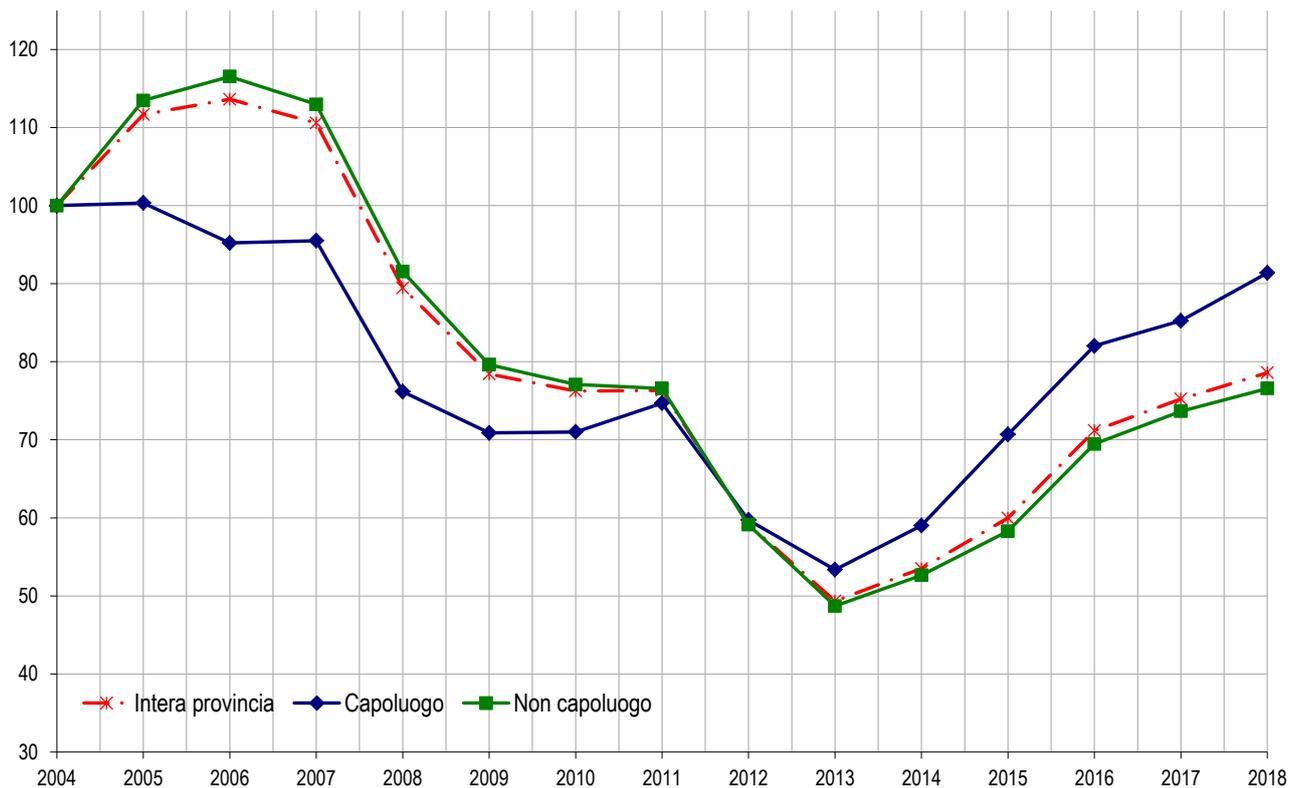


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

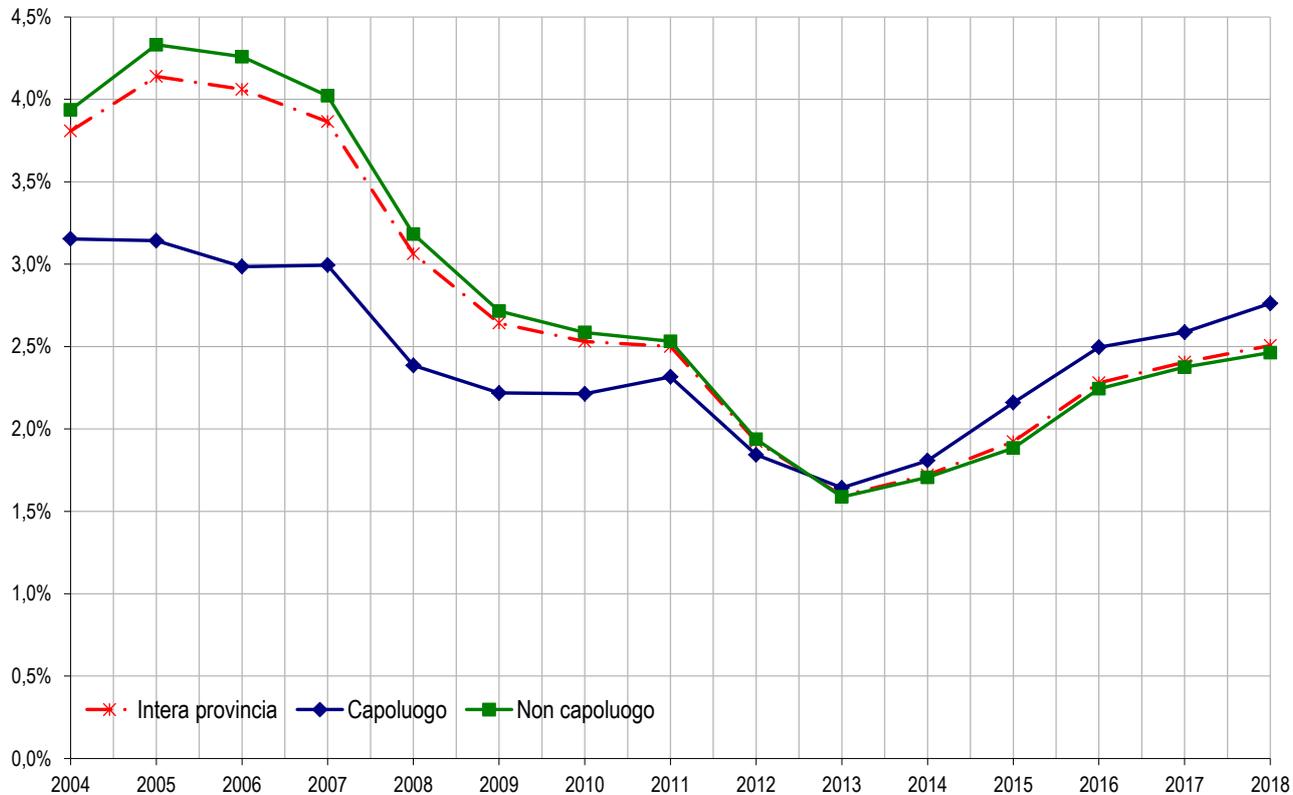
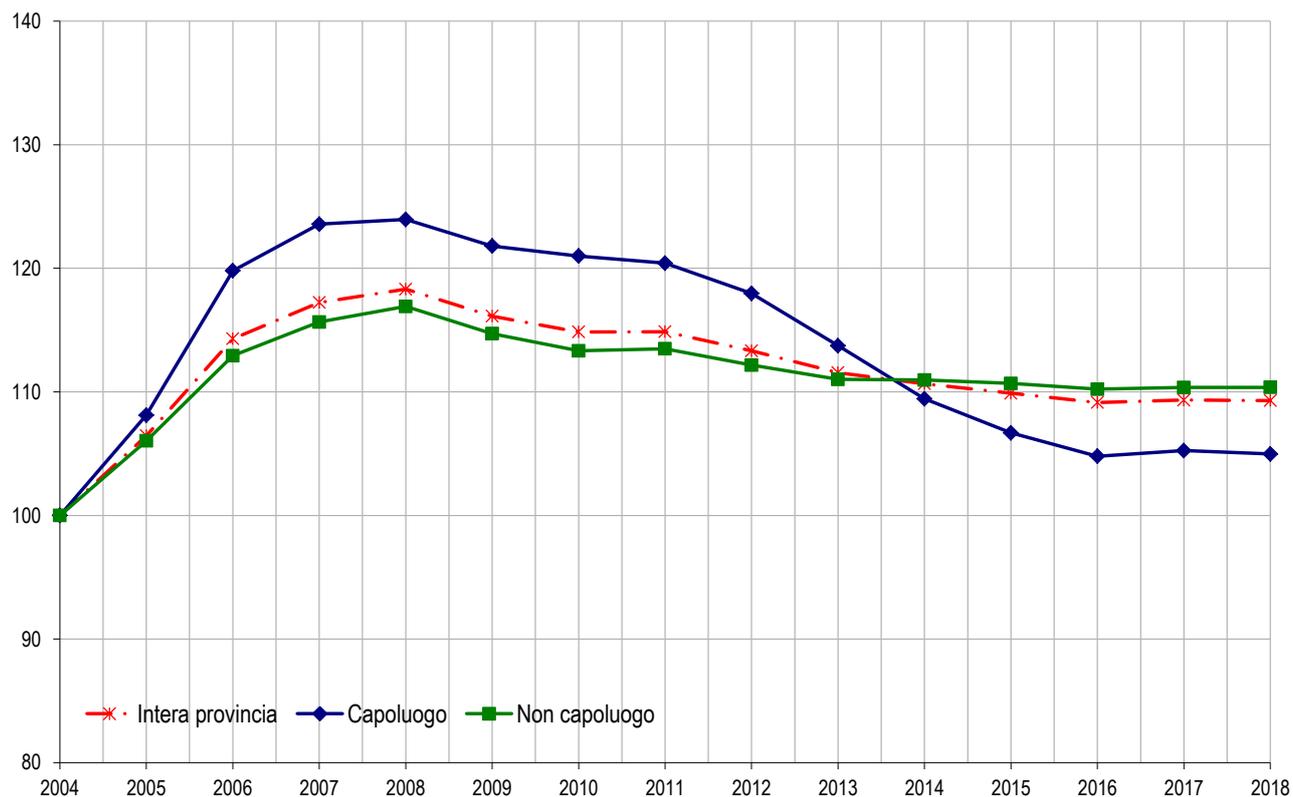


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Est Monza	1.555	0,00%	108,5
Nord Monza	1.551	-0,48%	109,6
Nord-Ovest Monza	1.622	0,17%	112,7
Ovest Monza	1.614	0,26%	111,3
Monza	2.225	-0,26%	105,0
Monza e Brianza	1.677	-0,04%	109,3

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Monza

Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Monza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	C. Battisti, Boccaccio, Montecassino, Magellano, Ferrovia, Bergamo, Randaccio, D'Azeglio, Bianchi, Edison, Villorosi	375	-4,56%	3,09%	2.592	0,48%
B11	D'Azeglio, Filzi, Randaccio, V. Emanuele, Bergamo, Visconti, Manzoni, Appiani	89	-0,95%	2,72%	3.434	0,27%
B2	San Michele, Gallarana, Cederna, Villorosi, Stazione, Visconti, Ferrovia	287	13,48%	2,99%	2.144	0,49%
B3	Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano	300	19,64%	3,13%	2.379	-0,17%
C3	San Rocco	209	13,66%	2,84%	1.935	-0,54%
C4	Parco, Ospedale	135	-4,10%	2,28%	2.444	-1,18%
D1	Villorosi, Salvadori, Buonarroti, Monte Grappa	49	49,63%	1,88%	1.888	-0,55%
D2	C.Na Villona, C.Na Delle Monache, C.Na Sant'Anna, Gallarana	162	2,23%	2,22%	1.883	-0,55%
D3	C.Na Bironetta, Lombardia, Tevere, Legnone	113	10,67%	2,55%	1.731	-0,84%
R1	Parco di Monza	2	nd	1,25%	nd	nd
	Monza	1.721	7,18%	2,76%	2.264	-0,12%

FOCUS provinciale - Pavia

La provincia di Pavia, in termini di numero di transazioni normalizzate, rappresenta per l'anno 2018 il 4,7% del mercato residenziale regionale. In questa sezione, ai fini di un'analisi più approfondita dei dati registrati sulla zona, il territorio provinciale è stato suddiviso in quattro macroaree (Figura 48): l'Oltrepò, che comprende i comuni a sud del fiume Po, la Lomellina, per i comuni ad ovest del fiume Ticino, il Pavese, con i comuni intorno al capoluogo ad est del fiume Ticino, e la città di Pavia.

Dalla Tabella 47 si evince che il capoluogo (con la quota del 18,3% del NTN) e la sua area circostante (29,4%) costituiscono il 58,6% del mercato provinciale. La restante parte è suddivisa tra l'area della Lomellina (28,9%) e l'Oltrepò (23,5%).

In termini assoluti l'intera provincia ha registrato 5.850 NTN nel 2018, con un incremento rispetto all'anno precedente nel capoluogo (14,4%), nella Lomellina pari al 10,9% e nel Pavese in cui si attesta al 6%, vi è un decremento nell'Oltrepò con il -1,9%. L'indice IMI, che oltre al NTN tiene conto anche dello *stock* immobiliare disponibile, mostra come la città di Pavia (2,31%) ed il Pavese (2,16%) abbiano un'intensità di mercato superiore rispetto alla media provinciale (1,80%). Lo stesso indice fornisce una misura della leggera ripresa generale del mercato immobiliare residenziale: rispetto al 2017, si registra un aumento medio provinciale di 0,11 punti percentuali, con incremento pari allo 0,29% del capoluogo ed un decremento dello 0,03% dell'Oltrepò.

Tale ripresa è deducibile anche dalla Figura 49 e dalla Figura 50, che mostrano rispettivamente l'andamento del NTN e dell'IMI a partire dal 2014: si può notare come entrambi gli indici siano in graduale crescita dopo il punto minimo osservato tra il 2012 ed il 2013. Se da un lato il capoluogo ha risentito in maniera inferiore del periodo di crisi rispetto al resto della provincia, per gli altri comuni si registra una ripresa più evidente nell'ultimo anno.

In Tabella 48 è riportata la quotazione media delle unità immobiliari residenziali oggetto di transazione: con l'eccezione della città di Pavia, si riscontrano valori simili per tutta la provincia (media 1.162 €/m²). In termini di variazione rispetto al 2015, non si registrano variazioni rilevanti: incrementi e decrementi per le diverse zone sono infatti contenuti al di sotto dell'1%. Anche dal grafico in Figura 51 si denota l'andamento appena descritto, con variazioni contenute nell'ultimo anno, ma leggermente più sensibili per i comuni non capoluogo.

La provincia – Pavia

Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia

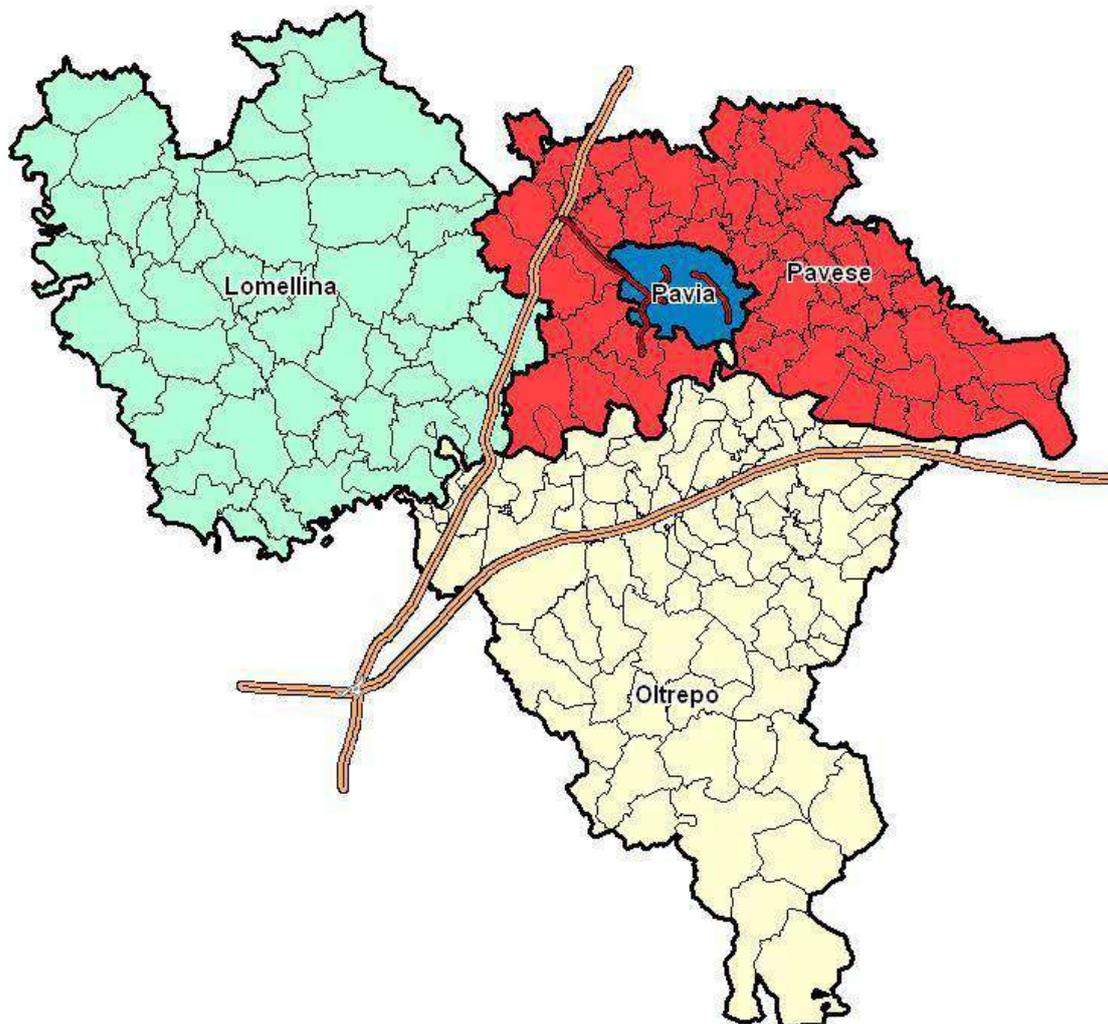


Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Lomellina	1.690	10,9%	28,9%	1,67%	0,16
Oltrepò	1.374	-1,9%	23,5%	1,41%	-0,03
Pavese	1.718	6%	29,4%	2,16%	0,12
Pavia capoluogo	1.069	14,4%	18,3%	2,31%	0,29
Pavia provincia	5.850	6,8%	100%	1,80%	0,11

Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

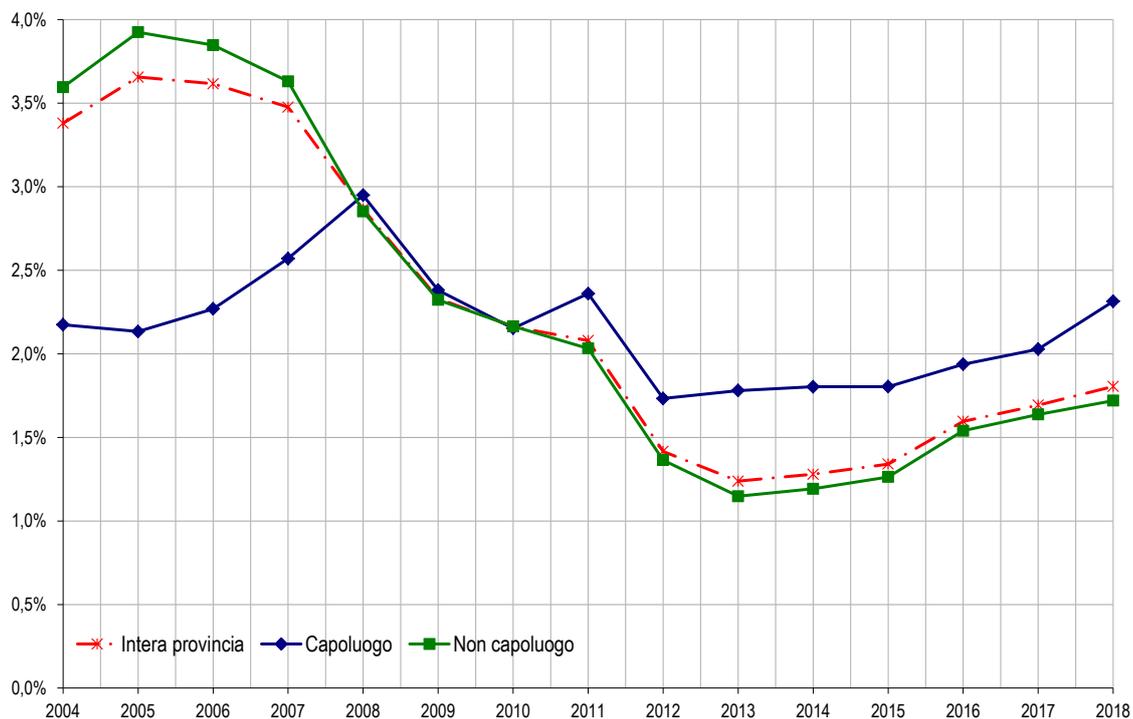
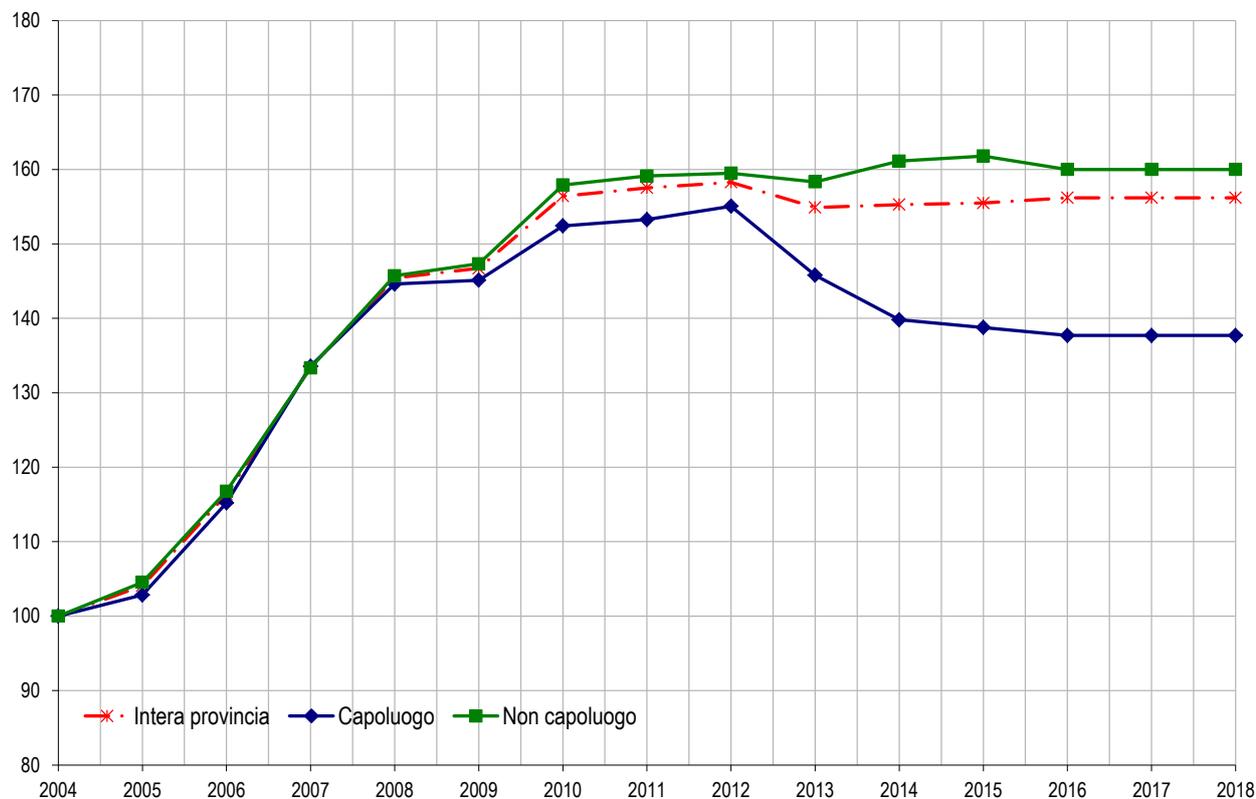


Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Lomellina	1.008	-0,3%	115,7
Oltrepò	1.007	-1,0%	111,4
Pavese	1.086	0,1%	138,6
Pavia capoluogo	1.974	0,9%	138,0
Pavia provincia	1.165	-0,1%	124,0

Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Pavia

Tabella 49: NTN, IMI e quotazione media – Pavia

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B1	Viale Libertà - Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza - Lungo Ticino Sforza - Lungo Ticino	184	4,8%	2,01%	2.963	4,5%
C1	Quartiere Ticinello - Stazione F.S. Viale Indipendenza – Via Folperti – Via San Paolo – Viale Campari – Viale Partigiani	204	6,6%	2,14%	2.400	-6,2%
C2	Borgo Ticino – Borgo Basso	33	-35,4%	1,62%	1.998	3,4%
D1	San Lanfranco - Policlinico	91	17,8%	2,22%	1.888	2,6%
D2	Policlinico – Città Giardino – Viale Lodi	240	4,2%	2,26%	1.968	2,5%
D3	Viale Lodi – Viale Cremona	137	39,4%	2,89%	1.715	-2,5%
E1	Rione Scala - Mirabello	37	21,7%	2,04%	1.542	4,5%
R1	Zona Agricola pianeggiante (R.A. n.6)	107	58,4%	2,86%	1.732	-8,2%
nd		38	161,5%	6,50%	-	nd
	PAVIA	1.069	14,4%	2,31%	2.189	-0,2%

FOCUS provinciale - Sondrio

Dopo il calo drastico del mercato degli immobili residenziali realizzati in Valtellina e Valchiavenna nel decennio 2005/2015, arrivato ad un vero e proprio dimezzamento del numero di transazioni normalizzate (nell'anno 2005 si registravano circa 2.700 NTN, mentre nel 2015 il dato è prossimo a 1.350 NTN), negli anni successivi l'andamento appare alquanto altalenante: nel 2016 aveva fatto registrare un NTN pari a 1.717, con un incremento, rispetto al 2015, vicino al 30%; nel 2017, nuova decelerazione del ciclo degli acquisti, seppure contenuta (-5,30% rispetto al 2016, riconducibile, principalmente, al fatto che la crescita non poteva proseguire ulteriormente con tale intensità, forse anche in virtù di un primo arresto della discesa dei prezzi delle abitazioni, registrato sul finire del 2016, correlato ad un eccesso di offerta non ancora smaltito) ed ora, con 1.655 NTN (Tabella 50), il 2018 mostra un modesto incremento (1,71% rispetto all'anno precedente). Si può quindi ipotizzare, per il territorio valtellinese e valchiavennasco, una stabilizzazione degli acquisti o una variazione positiva degli stessi, a tassi comunque sempre molto contenuti.

Due macroaree segnano, nel 2018, un incremento in doppia cifra del numero di transazioni: i dati quindi più rilevanti, in provincia, sono quelli registrati per le macroaree Retica Est (11,94%) e Tiranese (10,48%). Con segno positivo seguono le macroaree Area sciistica Valmalenco (9,81%), Area sciistica Valle Spluga (8,13%), Pedemontana Orobica (4,88%), Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (3,69%), Teglio - Area sciistica Aprica (3,05%) che, grazie alla *performance* del comune orobico, è decisamente uscita da una lunga serie negativa (caratterizzata da un perdurante ribasso del ciclo degli acquisti), quindi Sondrio capoluogo (2,78%), Morbegnese (1,38%) e, in coda, la macroarea Val Masino - Retica Ovest (0,96%). Il decremento più significativo, tralasciando le macroaree Valli del Bitto - Val Tartano e Bregaglia - Val San Giacomo (le cui consistenti variazioni percentuali in diminuzione richiedono un'attenta e più approfondita lettura, riguardo al numero di transazioni verificatosi nell'anno precedente, rapportato, ben inteso, a *stock* immobiliare ed estensione territoriale di ciascuna aggregazione), si registra per la macroarea Chiavennasco (-7,52%).

L'indice annuale IMI si attesta, con riferimento all'intero territorio provinciale, allo 0,93%, sostanzialmente analogo a quello registrato nel 2017 (0,92%), evidenziando una sostanziale stabilità in tutti gli ambiti territoriali (fatta eccezione per le due macroaree Valli del Bitto - Val Tartano e Bregaglia - Val San Giacomo, per le quali vale quanto già evidenziato al paragrafo precedente). Come per il numero di transazioni normalizzate, l'unico dato negativo è quello calcolato per la macroarea Chiavennasco (-0,08 punti percentuali rispetto al 2017) e quello più performante appartiene al Tiranese (+0,08 punti percentuali rispetto al 2017). L'indice IMI più elevato rimane quello del capoluogo (1,53%), leggermente al di sopra dei comuni italiani di pari classe demografica, mentre gli indici più bassi si realizzano nelle macroaree caratterizzate dalla presenza di molti comuni montani in continuo calo demografico e d'interesse turistico relativamente modesto.

Il grafico di Figura 53 riporta l'andamento, dal 2004, dell'indice annuale NTN per l'intera provincia, il capoluogo e il resto della provincia (cioè i comuni non capoluogo). Dal grafico si evince come il mercato degli immobili residenziali si sia contratto, complessivamente, a partire dall'anno 2004, di una percentuale prossima al 40%.

Il grafico di Figura 54 riporta l'andamento, dal 2004, dell'indice annuale IMI per l'intera provincia, il capoluogo e il resto della provincia. L'indice, in un periodo come quello attuale, caratterizzato in tutta la Valtellina da un calo della produzione nel settore delle costruzioni, segue principalmente le compravendite e le analisi delle serie storiche mettono in risalto, dopo una lunga fase decrescente, una timida risalita per il capoluogo a partire, sostanzialmente, dal 2015 e una successiva fase più altalenante, sia per l'intera provincia, sia per i comuni non capoluogo.

In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni medie (Tabella 51), per l'intera provincia si registra ancora una variazione negativa (-0,89%) seppur contenuta entro il punto percentuale (era stata prossima a meno due punti percentuali la corrispondente variazione 2016/2017). In buona sostanza (fatto salvo la macroarea Bregaglia - Val San Giacomo), nessuna aggregazione presenta ancora variazioni in aumento (per altro i decrementi sono più contenuti rispetto all'anno precedente). Quelli più significativi si registrano per le macroaree Area sciistica Valmalenco (-2,34%), Area sciistica Valle Spluga (-1,53%), Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (-1,27%), Teglio - Area sciistica Aprica (-0,78%), Chiavennasco (-0,62%), quindi Sondrio capoluogo e Valli del Bitto - Val Tartano (-0,56% per entrambe). Nelle restanti macroaree le flessioni sono più contenute (al di sotto del mezzo punto percentuale).

La quotazione media provinciale si attesta, nel 2018, a 1.392 €/m², in leggero calo rispetto all'anno precedente (-0,89%). La quotazione massima, seppur ancora in modesta flessione (-1,27%), si riscontra nella macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (che comprende il territorio extra doganale di Livigno), con 2.389 €/m² (si attestava a 2.418 €/m² nel 2017), seguono le macroaree Area sciistica Valle Spluga (2.184 €/m²), Area sciistica Valmalenco (1.631 €/m²), Sondrio capoluogo (1.403 €/m²), e Teglio - Area sciistica Aprica (1.370 €/m²). La quotazione minima si registra nella macroarea Valli del Bitto - Val Tartano (830 €/m²).

Il grafico di Figura 55 riporta l'andamento, dal 2004, del numero indice annuale delle quotazioni per l'intera provincia, il capoluogo e il resto della provincia (cioè i comuni non capoluogo). Dal grafico si evince che le quotazioni per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo, dopo aver raggiunto il loro massimo negli anni 2011 e 2012, hanno subito flessioni abbastanza contenute per il restante periodo (dal 2013 al 2018). Per quanto attiene il capoluogo il grafico mostra un andamento decisamente più costante, con un lieve aumento delle quotazioni dal 2005 al 2011, una flessione contenuta nel biennio successivo, un timido segnale di ripresa negli anni 2014 e 2015 e, infine, un'ulteriore flessione negli ultimi tre anni (2016, 2017 e 2018).

È bene precisare che, per il capoluogo, l'andamento del numero indice delle quotazioni è, più che in altri ambiti territoriali provinciali, influenzato da una continua messa a punto dei dati riguardanti le quotazioni (circostanza che, se da un lato ha prodotto migliori effetti sulla qualità dei dati elaborati, dall'altro ha generato un dato medio d'incremento percentuale dei valori non perfettamente puntuale), da una completa ridefinizione dei perimetri delle zone OMI (realizzata negli anni 2013 e 2014), con conseguente

necessità di consolidare la Banca Dati delle quotazioni e, non ultimo, dalle variazioni intervenute nel dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (introduzione, in alcune zone OMI, di nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie e/o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili, con periodi quindi caratterizzati dalla presenza discontinua di uno, due o tre stati conservativi).

Sempre per il capoluogo, si riportano in Tabella 52 i dati relativi al NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni percentuali afferenti a ciascuna zona omogenea OMI nelle quali è suddivisa la città. Il maggior numero di compravendite si registra nella zona OMI C1 (76 NTN), con una variazione in aumento pari al 20% circa rispetto al 2017 e che supera la zona OMI B1 in fascia centrale (che si ferma a 69 NTN). Seguono le zone omogenee OMI D1, D2, D3 e D6, costituenti la fascia periferica del comune capoluogo che, considerate nel loro insieme, fanno registrare un totale di 64 NTN (erano 62 nel 2017). In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni medie, per l'intero capoluogo si registra ancora una variazione negativa, seppur contenuta entro il punto percentuale (-0,75%; era stata prossima a meno tre punti percentuali la corrispondente variazione 2016/2017). In buona sostanza (fatto salvo le zone OMI D2 e D3, la prima con un incremento della quotazione media pari a 0,83% e la seconda con un più modesto +0,28%), nessuna zona omogenea presenta ancora variazioni in aumento (per altro i decrementi appaiono più contenuti rispetto all'anno 2017). Per le zone di fondovalle, quello più significativo si registra nella zona OMI C1 (-2,27%), a seguire la zona OMI D1 (-0,59%) e la zona OMI B1 (con una flessione prossima al mezzo punto percentuale). Per le zone essenzialmente montane prevale (sempre in negativo), la zona OMI R5 in fascia extraurbana (-3,32%), quindi la zona OMI E2 in fascia suburbana (-2,34%).

La provincia – Sondrio

Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio



Tabella 50: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	71	8,13%	4,31%	0,91%	0,06
AREA SCIISTICA VALMALENCO	87	9,81%	5,26%	0,81%	0,07
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	21	-43,88%	1,24%	0,52%	-0,42
CHIAVENNASCO	140	-7,52%	8,46%	0,96%	-0,08
MORBEGNESE	193	1,38%	11,67%	1,04%	0,01
PEDEMONTANA OROBICA	75	4,88%	4,56%	0,58%	0,02
RETICA EST	117	11,94%	7,05%	0,71%	0,07
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	316	3,69%	19,10%	1,05%	0,03
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	117	3,05%	7,05%	1,05%	0,03
TIRANESE	176	10,48%	10,66%	0,84%	0,08
VAL MASINO - RETICA OVEST	113	0,96%	6,82%	0,83%	0,00
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	17	-46,59%	1,02%	0,51%	-0,45
SONDRIO CAPOLUOGO	212	2,78%	12,81%	1,53%	0,04
SONDRIO PROVINCIA	1.655	1,71%	100,00%	0,93%	0,01

Figura 53: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio

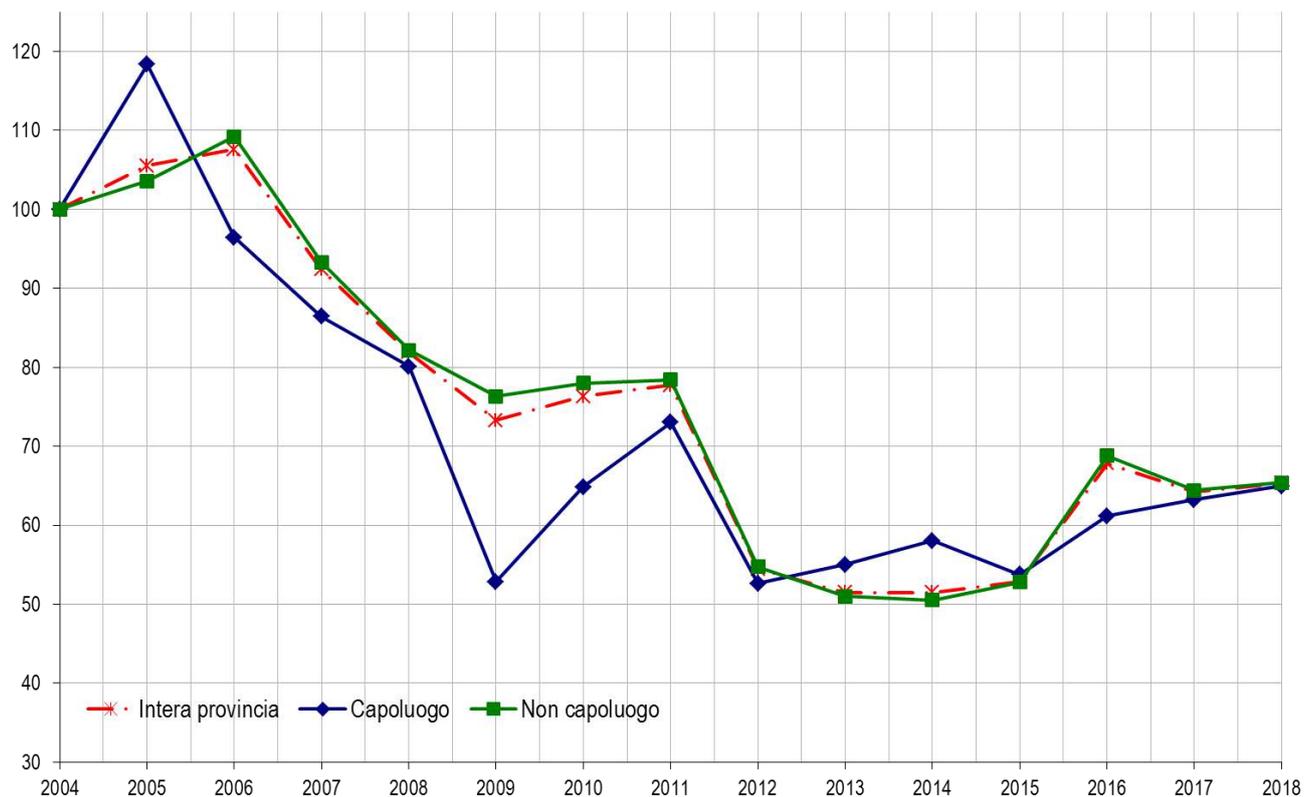


Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio

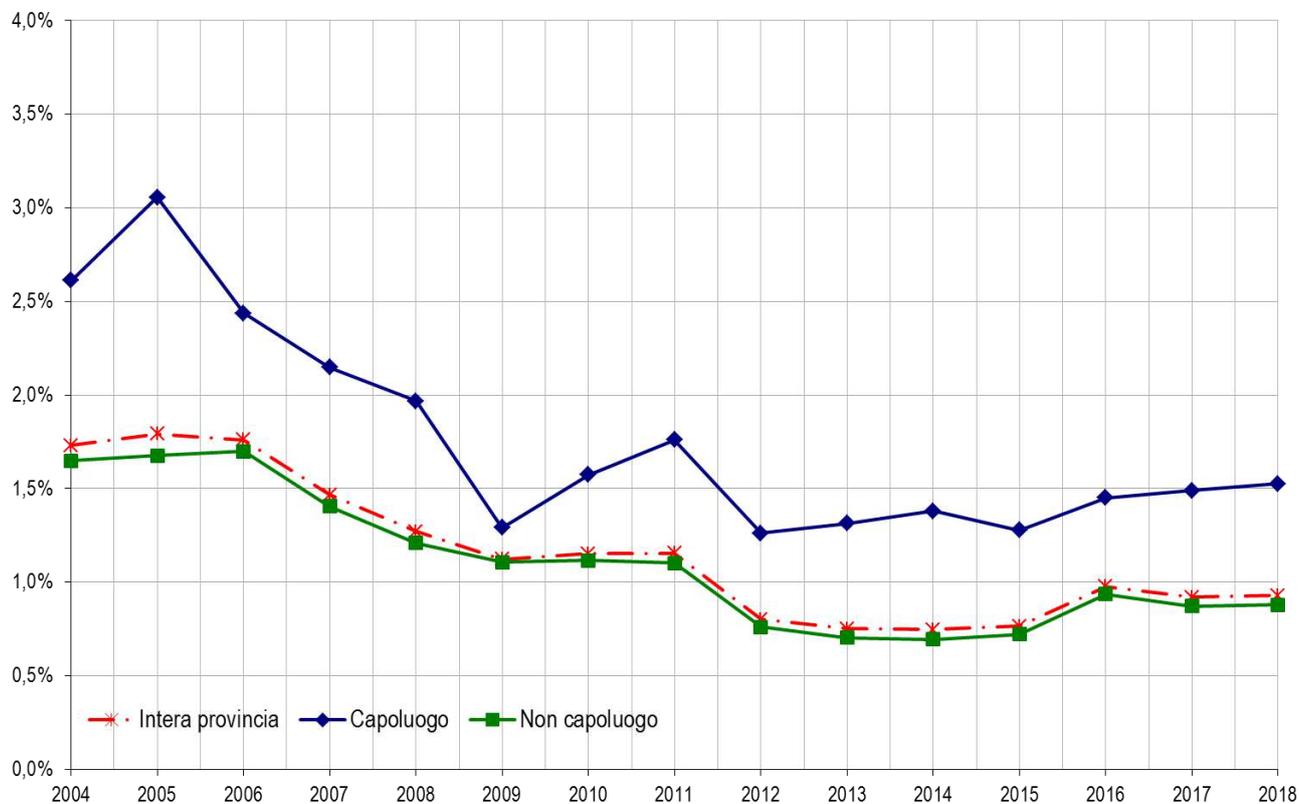
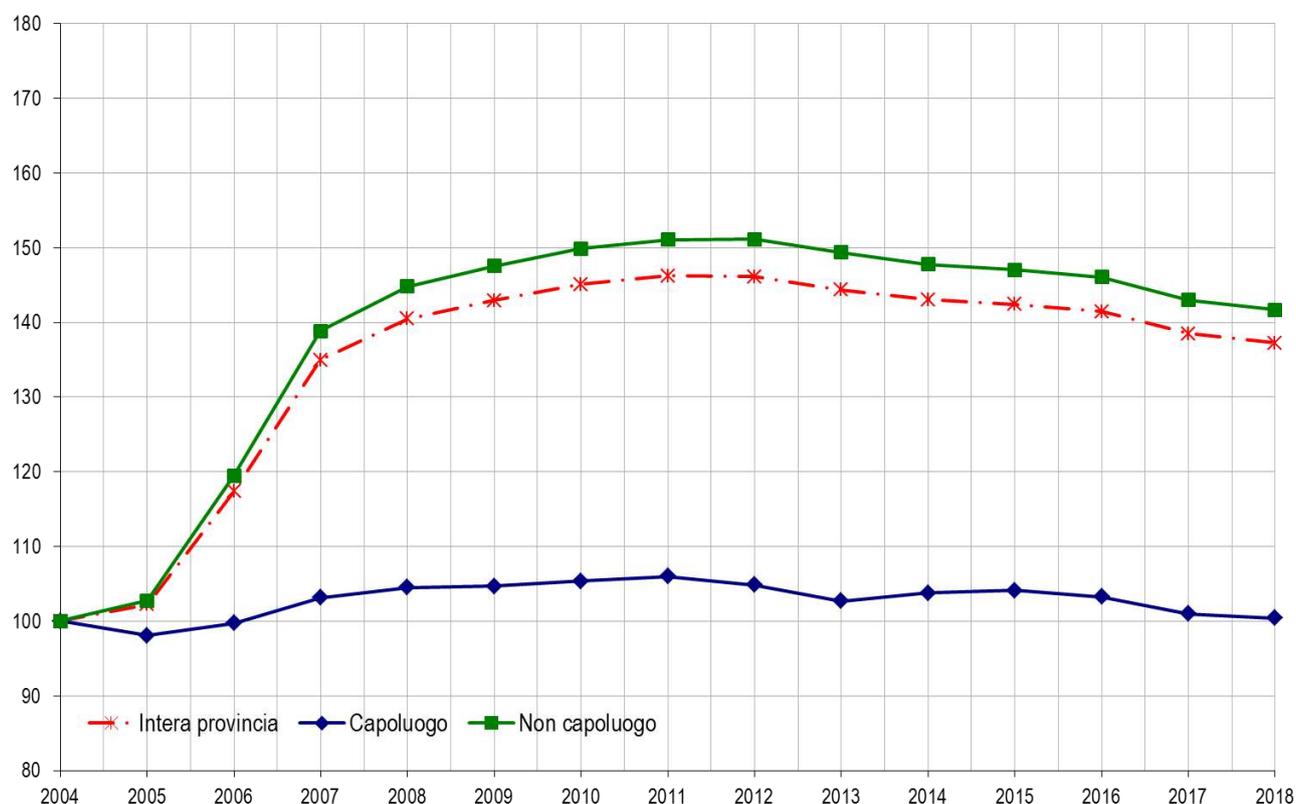


Tabella 51: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	2.184	-1,53%	139,1
AREA SCIISTICA VALMALENCO	1.631	-2,34%	161,8
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	833	1,44%	132,6
CHIAVENNASCO	1.087	-0,62%	141,7
MORBEGNESE	1.121	-0,44%	138,0
PEDEMONTANA OROBICA	947	-0,44%	143,3
RETICA EST	1.017	-0,31%	155,3
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	2.389	-1,27%	145,1
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	1.370	-0,78%	110,3
TIRANESE	1.029	-0,45%	136,5
VAL MASINO - RETICA OVEST	985	-0,05%	152,4
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	830	-0,56%	136,4
SONDRIO CAPOLUOGO	1.403	-0,56%	100,4
SONDRIO PROVINCIA	1.392	-0,89%	137,3

Figura 55: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio



Il comune – Sondrio

Tabella 52: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Sondrio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	PIAZZALE BERTACCHI, CORSO ITALIA, VIA PIAZZI, VIA DE SIMONI, VIA CAIMI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA SAURO	69	-11,62%	1,57%	1.873	-0,55%
C1	VIA ALDO MORO, VIA TONALE, VIA MORBEGNO, VIA CHIAVENNA, VIA PARIBELLI, VIA LUSARDI, VIA GRUMELLO	76	20,37%	2,19%	1.613	-2,27%
D1	VIALE DELLO STADIO, VIA DON LUCCHINETTI, VIA VENUSTI, VIA CHIAREGGIO, VIA VENTINA, VIA VALERIANA	18	169,23%	2,62%	1.575	-0,59%
D2	VIA MARINAI D'ITALIA, VIA TEGLIO, VIA EUROPA, VIA DELL'INDUSTRIA, VIA PEDRANZINI, VIA ADAMELLO, VIA G. GIANOLI	13	-36,59%	1,18%	1.525	0,83%
D3	LARGO SINDELFFINGEN, VIA GIULIANI, VIA GRAMSCI, VIA GUICCIARDI, VIA SCAIS	23	4,88%	1,22%	1.490	0,28%
D6	FRAZIONI DI SANT'ANNA, MOSSINI E PONCHIERA	10	-14,02%	0,63%	1.350	0,00%
E1	FRAZIONE DI TRIANGIA	-	-	-	1.300	0,00%
E2	FRAZIONE DI ARQUINO, NUCLEO ABITATO DI GUALTIERI, LOCALITA' CAPARE' E ANTOGNASCO	-	-	-	1.044	-2,34%
R1	PARCO ADDA MALLERO RENATO BARTESAGHI, LOCALITA' CASE DI AGNEDA E CASTELLETO	-	-	-	-	-
R2	LOCALITA' SASSELLA, TRIASSO E AREA VALTELLINA SUPERIORE D.O.C.G. SASSELLA	-	-	-	1.256	0,00%
R5	LOCALITA' PRATI VESOLO, PRATI ROLLA DI SOTTO, PIASTORBA, PRATI ROLLA, PRATI ROLLA DI SOPRA, FORCOLA, ALPE POVERZONE	2	nd	1,05%	638	-3,32%
nd		1	-50,00%	1,39%	-	nd
	SONDRIO	212	2,78%	1,53%	1.611	-0,75%

FOCUS provinciale - Varese

I comuni della Provincia di Varese sono stati raggruppati in 8 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale. Le comunità montane si dividono in: "Valli del Luinese", che comprende i comuni a nord della Provincia, al confine con la Svizzera; "Valceresio", anch'essa al confine con la Svizzera, ma morfologicamente differente (zona NE della Provincia). L'ultima Comunità Montana, della "Valcuvia", occupa una posizione centrale, al confine con la città di Varese e le altre Comunità Montane.

Il "Basso Verbano" confina prevalentemente con il Lago Maggiore, mentre la "Zona Laghi" include i comuni a ridosso del Lago di Varese e degli altri piccoli laghi circostanti. Le "Colline di Varese", zona SE della provincia, risentono della vicinanza al confine della Provincia di Como, mentre la "Zona Industriale Saronnese", importante polo industriale della Provincia, confina a N con la Provincia di Como e a SE con la Provincia di Milano.

L'altro polo industriale, denominato "del Basso Varesotto", comprendente importanti centri quali Gallarate e Busto Arsizio, confina a S con la Provincia di Milano. Altra importante realtà di questa macroarea è la presenza dell'Aeroporto di Malpensa.

A queste macroaree si aggiunge la città di Varese che rappresenta una significativa porzione del mercato immobiliare provinciale.

Nell'anno 2018 si è registrato un incremento del NTN rispetto all'anno 2017, pari all'8,9% in tutta la Provincia, con un totale di 10.255 NTN. L'analisi delle macroaree, riportata in Tabella 53, mostra un generale andamento positivo, con punte massime nella "COMUNITA' MONTANA VALCERESIO" (21,1%) e nel "BASSO VERBANO" (16,1%). Gli unici valori negativi si sono riscontrati nella "COMUNITA' MONTANA DELLA VALCUVIA" (-11,6%) e nella "ZONA LAGHI" (-5,7%).

In merito alla Tabella 54 (quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale) si conferma il dato precedente. I segni sono tutti negativi o pari a zero. Si evidenzia in particolare il "CAPOLUOGO", con una percentuale negativa del -2,45%.

I grafici di cui alla Figura 57 e alla Figura 58, indicano ancora una volta un leggero segno positivo in relazione all'indice NTN e all'IMI. Per le quotazioni (Figura 59) l'indice risulta in leggera discesa per l'intera provincia e per i non capoluoghi (linee quasi sovrapposte) mentre la linea relativa al Capoluogo conferma un andamento verso il basso sempre più marcato.

L'analisi delle zone OMI, riportata in Tabella 55, mostra, relativamente all'indice NTN, in quali zone OMI si registrano notevoli aumenti dello stesso indice: B2 (77,2%); D1 (45,7%); D3 (35,3%); D5 (22,6%); D8 (23,6%), D10 (24,5%). Il dato negativo più rilevante si registra in zona B1 (-19,4%).

Si conferma la tendenza dell'anno precedente in quanto all'analisi delle quotazioni medie, che evidenzia una tendenza al ribasso, rispetto all'anno 2017, per la maggioranza delle zone OMI.

La provincia – Varese

Figura 56: Macroaree provinciali di Varese

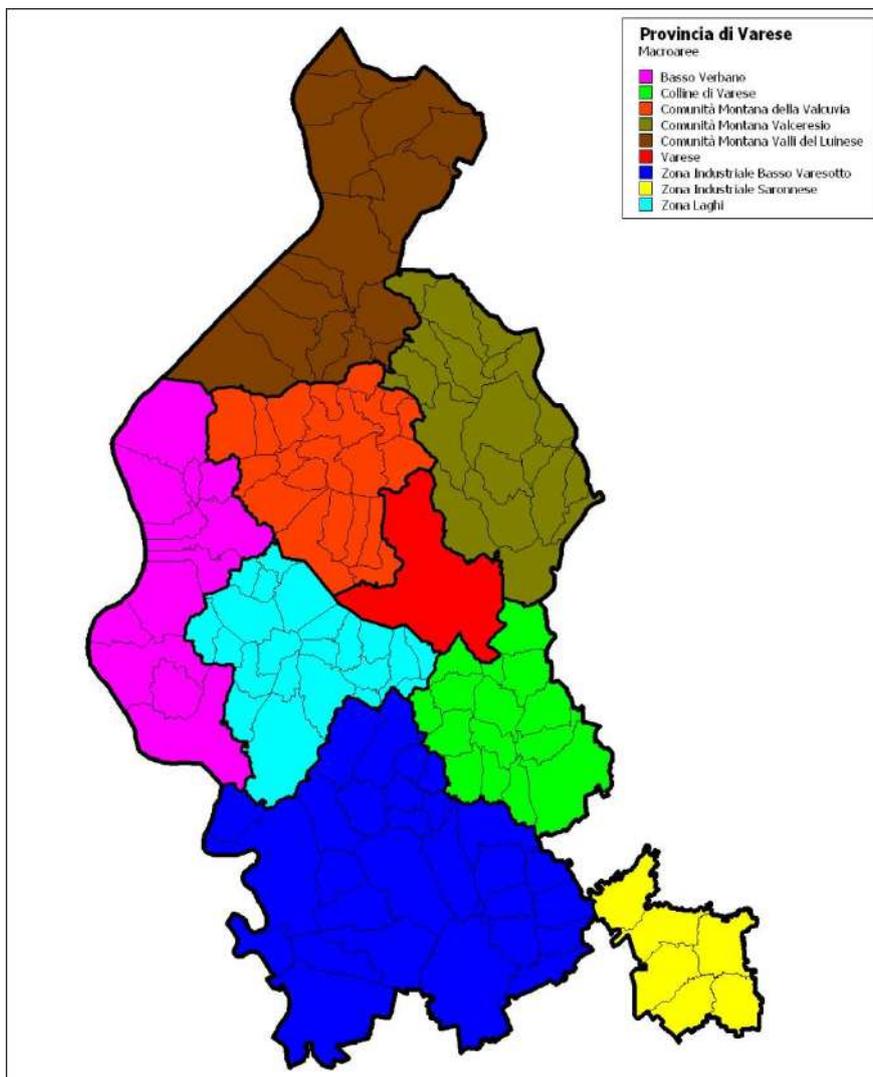


Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Basso Verbano	639	16,08%	6,23%	1,76%	0,24
Colline di Varese	1.062	11,84%	10,36%	2,12%	0,22
Comunità Montana della Valcuvia	377	-11,57%	3,68%	1,40%	-0,18
Comunità Montana Valceresio	850	21,14%	8,29%	2,11%	0,36
Comunità Montana Valli del Luinese	568	6,15%	5,54%	1,95%	0,11
Zona Industriale Basso Varesotto	4.097	10,41%	39,95%	2,25%	0,21
Zona Industriale Saronnese	1.274	3,34%	12,42%	2,59%	0,08
Zona Laghi	434	-5,74%	4,23%	1,58%	-0,10
VARESE Capoluogo	953	11,85%	9,30%	2,10%	0,22
VARESE Provincia	10.255	8,86%	100,00%	2,10%	0,17

Figura 57: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

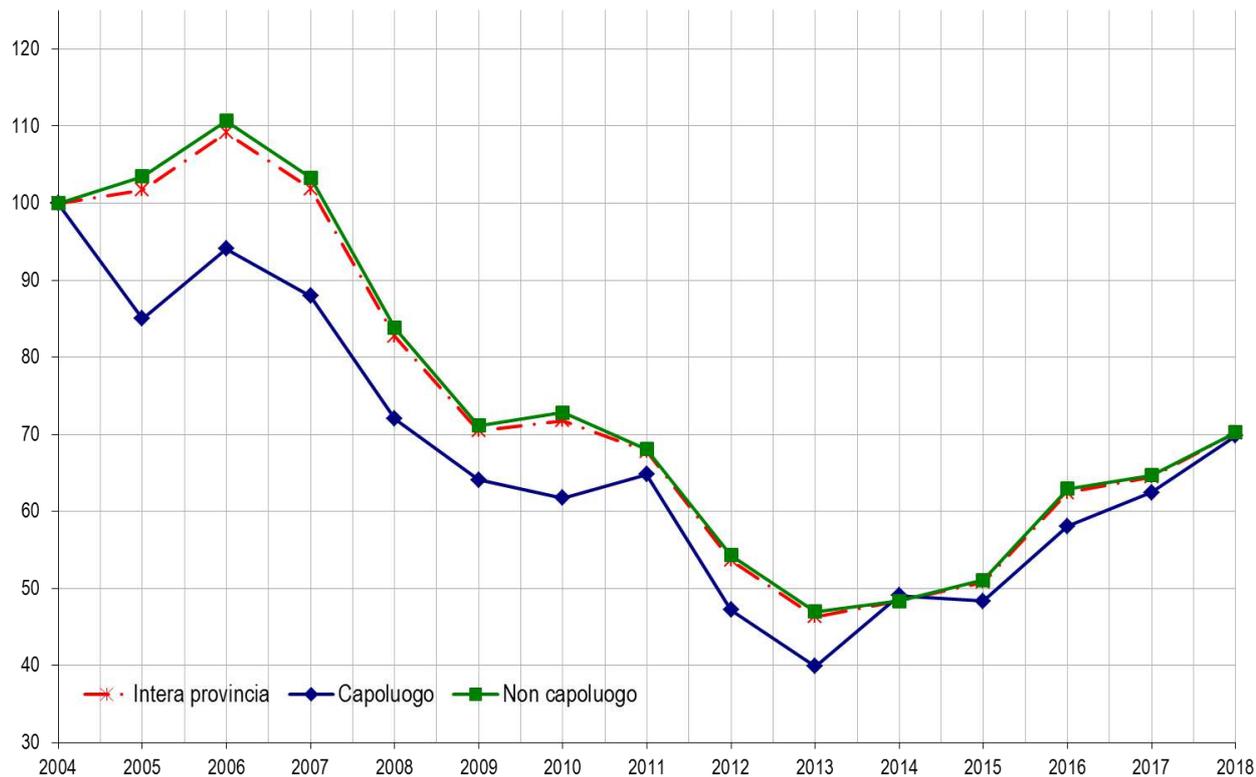


Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

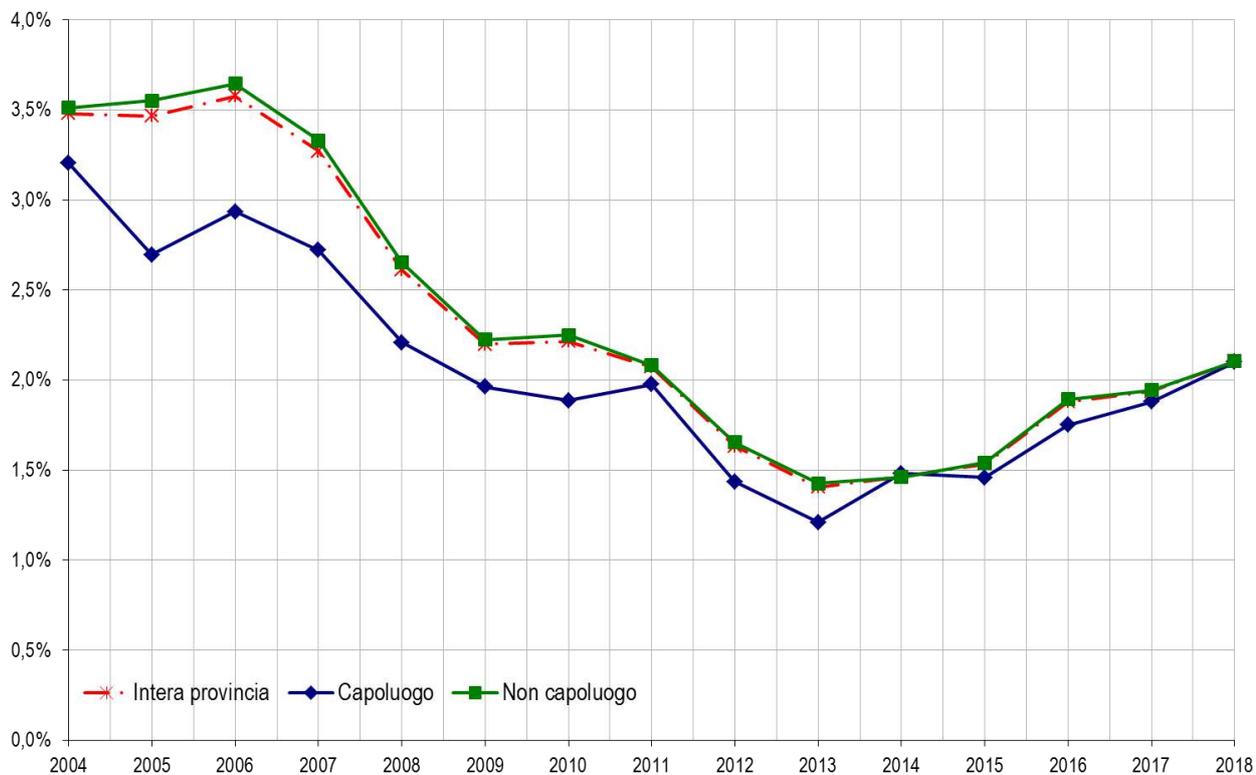
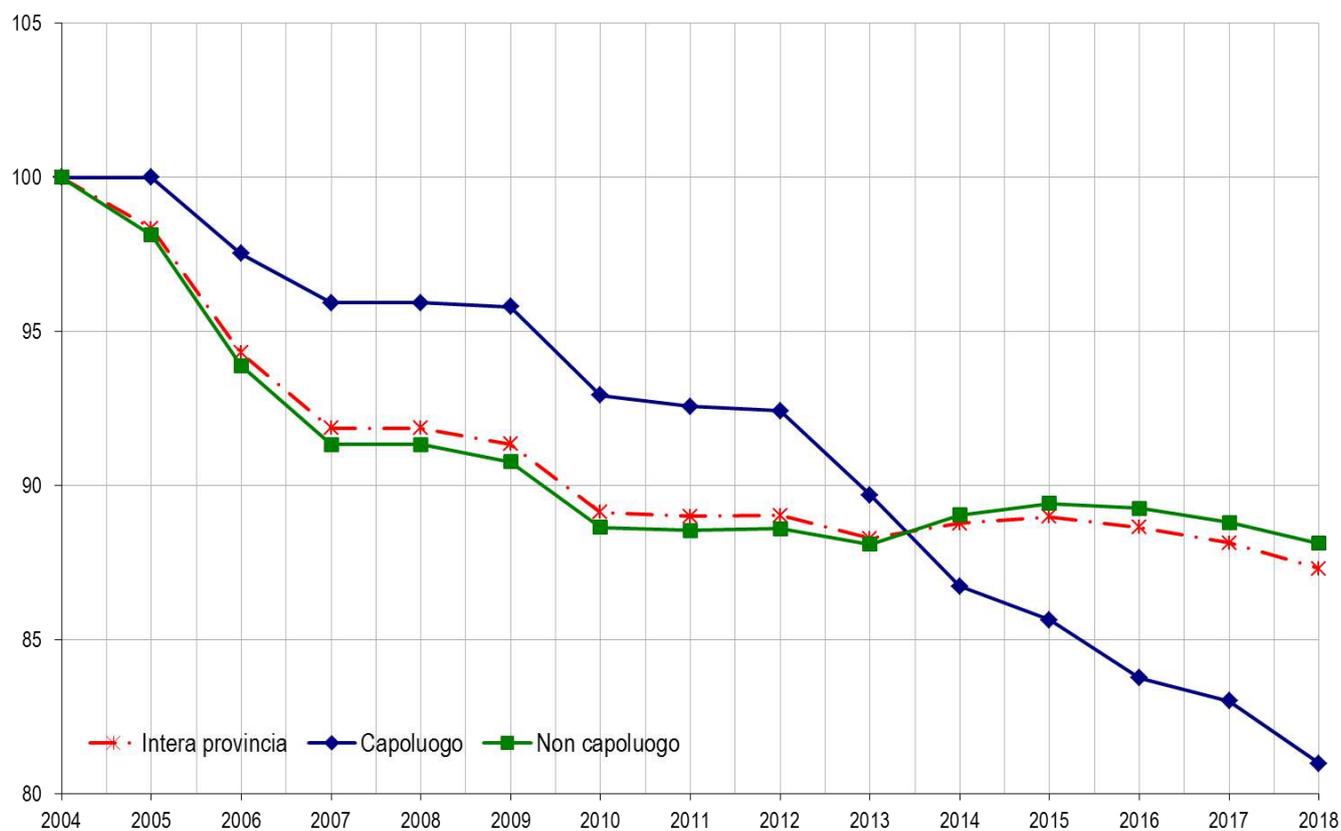


Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18	
Basso Verbano	1.227	0,00%	63,4
Colline di Varese	1.162	-0,39%	67,5
Comunità Montana della Valcuvia	1.160	0,00%	58,3
Comunità Montana Valceresio	1.138	0,00%	79,5
Comunità Montana Valli del Luinese	1.234	-0,28%	67,6
Zona Industriale Basso Varesotto	1.164	-1,25%	71,0
Zona Industriale Saronnese	1.236	-1,63%	82,3
Zona Laghi	1.141	0,00%	54,9
VARESE Comune	1.353	-2,45%	69,8
VARESE Provincia	1.194	-0,95%	70,2

Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Varese

Tabella 55: NTN, IMI e quotazione media – Varese

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B1	'V.STAURENGHI, V.GRANDI, V.PARRAVICINI, V.DANDOLO, V. CAVOUR, V.BIZZOZERO, V.LONATI, V.S.ASSISI, MUNICIPIO.'	38	-19,43%	1,59%	1.956	-3,4%
B2	'V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.'	42	77,22%	3,95%	1.650	10,0%
C1	'CAMPIGLI,S.SILVESTRO,F.CRISPI, FIUME,AGUGGIARI, IPPODROMO,VALGANNA,FS,GOLDONI, EUROPA,FILZI,S.ANTONIO,TRENTINI'	191	-2,79%	2,18%	1.153	-10,3%
D1	'V.MANIN,V.LE AGUGGIARI, V.LE VALGANNA,V.LE IPPODROMO, V.FIUME,V.F.CRISPI,V.CERNUSCHI,V.MONTELLO'	104	45,67%	2,03%	1.620	3,7%
D10	'LOCALITA BELFORTE - VALGANNA'	68	10,56%	2,76%	1.158	-5,8%
D2	'LOC.TA S.AMBROGIO, LOC.TA VELATE-FOGLIARO-LIM.TE NORD:C.FIORI, P.CAPPELLA,BREGAZZANA-LIM.SUD FNM'	83	35,31%	2,22%	1.345	-3,8%
D3	'LOC.TA BOBBIATE,LOC.TA CASBENO- LIMITE NORD:V.DEI CAMPIGLI,V.S.ANTONIO-LIMITE EST : V.F.CORRIDONI,V.P.CHIARA.'	64	0,44%	2,59%	1.396	1,0%
D4	'LOC.TA MOROSOLO,LOC.TA LISSAGO LOC.TA CAPOLAGO-CARTABBIA-BOSTO INF.-A NORD: V.L EUROPA, A EST :V. GASPAROTTO'	48	22,58%	1,46%	1.317	-7,3%
D5	'LOC.TA S.M. AL MONTE-C.D.FIORI, LOC.TA RASA, LOC.TA BREGAZZANA- A SUD:C.DEI FIORI, V.P.CAPPELLA,V.BREGAZZANA.'	19	-8,17%	1,87%	1.228	-2,4%
D6	'LOC.TA BIZZOZERO- LOC.TA S.CARLO-BUSTECICHE-A NORD V.L.BORRI,V.GOZZI,FNM- AD EST FIUME OLONA-AD OVEST FS.'	70	7,32%	1,57%	1.189	-1,3%
D7	'LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLONA-AD OVEST V.R.VANETTI,V.JAMORETTI-A SUD V.DALMAZIA,V.PESCHIERA.'	58	23,56%	1,73%	1.115	-4,7%
D8	'LOC.TA GIUBIANO,LOC.TA BELFORTE-A NORD V.DALMAZIA-AD EST PESCHIERA,FRIULI,FNM-A SUD GOZZI-AD OVEST L.BORRI,FS'	78	0,95%	2,07%	1.553	0,7%
D9	'LOCALITA MASNAGO'	54	24,53%	2,05%	1.443	-5,5%
R1	'ZONA RURALE APPARTENENTE ALLA REGIONE AGRARIA N. 4 : COLLINE DI VARESE'	0	39,49%	nd	0	nd
R2	'ZONA RURALE APPARTENENTE ALLA REGIONE AGRARIA N.4 COLLINE DI VARESE'	0	11,85%	nd	0	nd
nd	nd	35	-19,43%	4,60%	0	nd
	Varese città	953	77,22%	2,10%	1.357	-3,2%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	6
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)	12
Figura 8: Macroaree provinciali di Milano	14
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 12: Macroaree urbane di Milano	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI	21
Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo	26
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia	31
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 24: Macroaree provinciali di Como	36
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona	41
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco	46
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi	51
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova	56
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 44: Macroaree provinciali di Monza e Brianza.....	61
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	63
Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia.....	66
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	67
Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	67
Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	68
Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio	72
Figura 53: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio.....	73
Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio.....	73
Figura 55: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio.....	74
Figura 56: Macroaree provinciali di Varese	77
Figura 57: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	78
Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	78
Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	79

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Est.....	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Nord	23
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Ovest.....	23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Sud.....	23
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Est.....	23
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	24
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Ovest	24
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud	24
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	28
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Bergamo.....	29
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	33
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Brescia Capoluogo.....	34
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	38
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Como	39
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	43
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cremona	44
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	48
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecco	49
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	53

Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lodi	54
Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	56
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	58
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Mantova città.....	59
Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	61
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	63
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Monza	64
Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	66
Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	68
Tabella 49: NTN, IMI e quotazione media – Pavia	69
Tabella 50: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	72
Tabella 51: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	74
Tabella 52: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Sondrio	75
Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	77
Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	79
Tabella 55: NTN, IMI e quotazione media – Varese.....	80