

MILANO MONZA E BRIANZA

NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di MILANO
Giuseppina Vigna (referente OMI)
Sergio Cerutti (collaboratore)



**Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2011
Settore residenziale**

con la collaborazione della
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare
data di pubblicazione: 30 novembre 2011

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione.....	3
Mercato regionale	4
Mercato provinciale - Milano	8
Mercato del comune di Milano.....	16
Mercato provinciale – Monza e Brianza.....	26
Indice delle tabelle.....	33
Indice delle figure	33

Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2011, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Milano, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Milano e di Monza – Brianza.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni, rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, della regione Lombardia con approfondimenti sulla provincia di Milano, in particolare sul capoluogo. Si riporta, inoltre, un'analisi sulla provincia di Monza – Brianza.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

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

Mercato regionale

Il mercato immobiliare residenziale della Lombardia, in termini di volumi di compravendita delle abitazioni, rappresenta circa il 20% del mercato nazionale ed è pertanto la regione italiana con la dimensione più ampia di volumi scambiati. Le compravendite di abitazioni nei comuni lombardi sono state 59.598 NTN nel I semestre 2011, in calo rispetto al I semestre 2010, -3,8% (Tabella 1).

Tutte le province della Lombardia hanno subito un calo del numero di transazioni normalizzate rispetto all'omologo semestre del 2010. Le province di Brescia (-8,0%), Cremona (-6,7%), Sondrio (-7,8%), Lecco e Mantova (entrambe -11,1%) hanno subito un calo % superiore alla media nazionale (-5,3%). Più contenute le contrazioni nelle province di Como (-0,7%), Lodi e Monza e Brianza (entrambe -0,4%). La provincia di Milano, che con una quota del 7,31% di tutte le transazioni a livello nazionale fa registrare anch'essa un calo del 1,7%.

La Lombardia, le sue province e i suoi capoluoghi

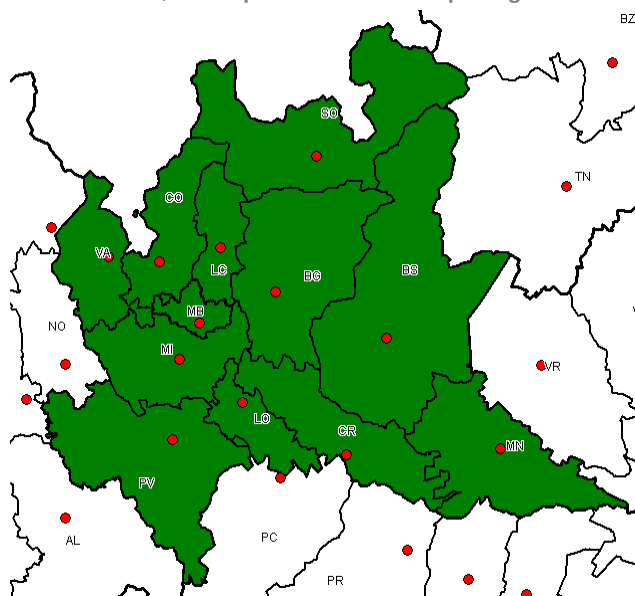


Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province.

Province	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	N. indice quotazioni I sem 2011 (base = I sem 2004)
Bergamo	6.364	-4,1%	2,14%	1.282	0,0%	96,2
Brescia	6.694	-8,0%	2,26%	1.575	1,0%	122,8
Como	3.447	-0,7%	1,16%	1.575	0,0%	100,3
Cremona	1.918	-6,7%	0,65%	979	0,6%	102,7
Lecco	1.819	-11,1%	0,61%	1.502	0,7%	140,5
Lodi	1.379	-0,4%	0,46%	1.244	0,0%	102,7
Mantova	1.912	-11,1%	0,64%	943	-0,1%	82,1
Milano	21.688	-1,7%	7,31%	2.238	1,1%	114,6
Monza Brianza	5.073	-0,4%	1,71%	1.593	0,1%	116,3
Pavia	3.344	-4,7%	1,13%	1.342	0,0%	146,0
Sondrio	994	-7,8%	0,33%	1.517	0,4%	145,7
Varese	4.965	-3,9%	1,67%	1.123	0,0%	89,1
Lombardia	59.598	-3,8%	20,08%	1.643	0,6%	112,0
Italia	296.792	-5,3%	100,00%	1.588	0,5%	129,9

La media delle quotazioni rilevate per le abitazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel I semestre 2011 è pari a 1.643 €/mq, sostanzialmente stabile rispetto al II semestre 2010, +0,6%. La stabilità complessiva regionale della quotazione media si riscontra anche analizzando i dati delle singole province in cui è possibile rilevare oscillazioni comprese tra -0,1% di Mantova e l'1,1% della provincia di Milano. Tra i capoluoghi, Milano è la città con la quotazione media più elevata di poco superiore ai 3 mila euro per metro quadrato di superficie lorda (Tabella 2). Como e Monza seguono nella scala delle quotazioni, con un valore intorno ai 2.300 €/mq. La città lombarda con le abitazioni meno 'care' è Mantova (1.193 €/mq).

Analizzando il numero delle transazioni nei capoluoghi si rileva che a fronte di un segno negativo a livello nazionale, -2,9%, i capoluoghi lombardi segnano un andamento medio (+0,2%) sostanzialmente costante. Da evidenziare come nelle città di Brescia (-10,5%), Lecco (-16,9%), Mantova (-20,2%) e Sondrio (-25,2%) si siano verificate le contrazioni maggiori in termine di NTN. Viceversa, Varese (+13,1%) e Bergamo (+9,7%) sono i capoluoghi con gli incrementi percentuali maggiormente significativi.

Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi.

Capoluoghi	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	N. indice quotazioni I sem 2011 (base = I sem 2004)
Bergamo	755	9,7%	0,79%	1.817	0,0%	110,1
Brescia	1.061	-10,5%	1,11%	2.084	0,0%	113,2
Como	538	6,3%	0,56%	2.307	0,0%	90,8
Cremona	485	-1,8%	0,51%	1.331	1,9%	96,3
Lecco	220	-16,9%	0,23%	1.746	0,0%	130,1
Lodi	250	6,2%	0,26%	1.644	0,1%	102,9
Mantova	315	-20,2%	0,33%	1.193	0,5%	94,6
Milano	9.855	1,2%	10,34%	3.014	1,0%	111,7
Monza	692	3,2%	0,73%	2.311	0,0%	122,8
Pavia	516	4,2%	0,54%	1.969	0,0%	150,9
Sondrio	100	-25,2%	0,10%	1.535	0,7%	105,3
Varese	446	13,1%	0,47%	1.371	0,0%	92,8
Lombardia	15.233	0,2%	15,98%	2.564	0,7%	111,2
Italia	95.296	-2,9%	100,00%	2.299	0,5%	130,7

Nel mercato regionale lombardo delle abitazioni, è la provincia di Milano a detenere il maggiore peso, con una quota del NTN, nel I semestre 2011, pari a 36,4% (Figura 1). Seguono per importanza le province di Brescia (11,2%), Bergamo (10,7%), Monza Brianza (8,5%) e Varese (8,3%).

L'andamento dell'indice dei volumi di compravendita semestrale dal 2004, rappresentato nel grafico di Figura 2, evidenzia un mercato residenziale lombardo che, dopo avere raggiunto il suo picco nel I semestre 2006 seguito da sette semestri di cali consecutivi e due semestri con lievi segnali di ripresa nel 2010, nel I semestre 2011 (con riferimento all'omologo semestre del 2010) torna ad avere un andamento negativo, per quanto riguarda il dato provinciale e regionale, e si mantiene costante nelle città capoluogo.

Analizzando i prezzi delle abitazioni, il grafico di Figura 3 mostra come l'indice delle quotazioni medie dal 2004 abbia raggiunto i valori massimi nel I semestre 2008. E' seguito un calo continuo nei semestri successivi fino alla stabilità rilevata a partire dal II semestre 2010 con un leggero rialzo nel semestre in esame.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2011 per provincia.

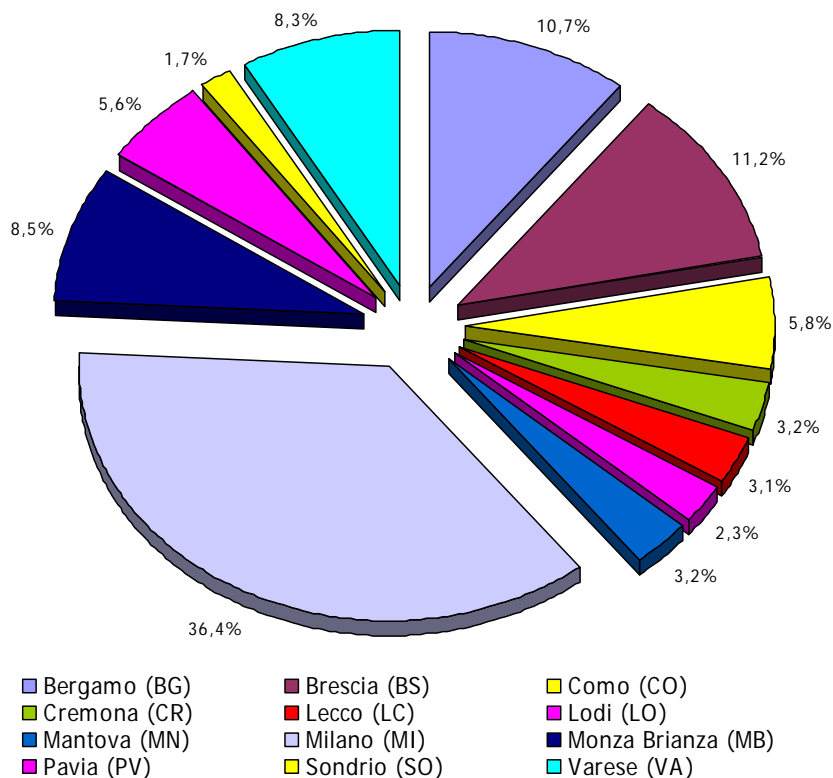


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.

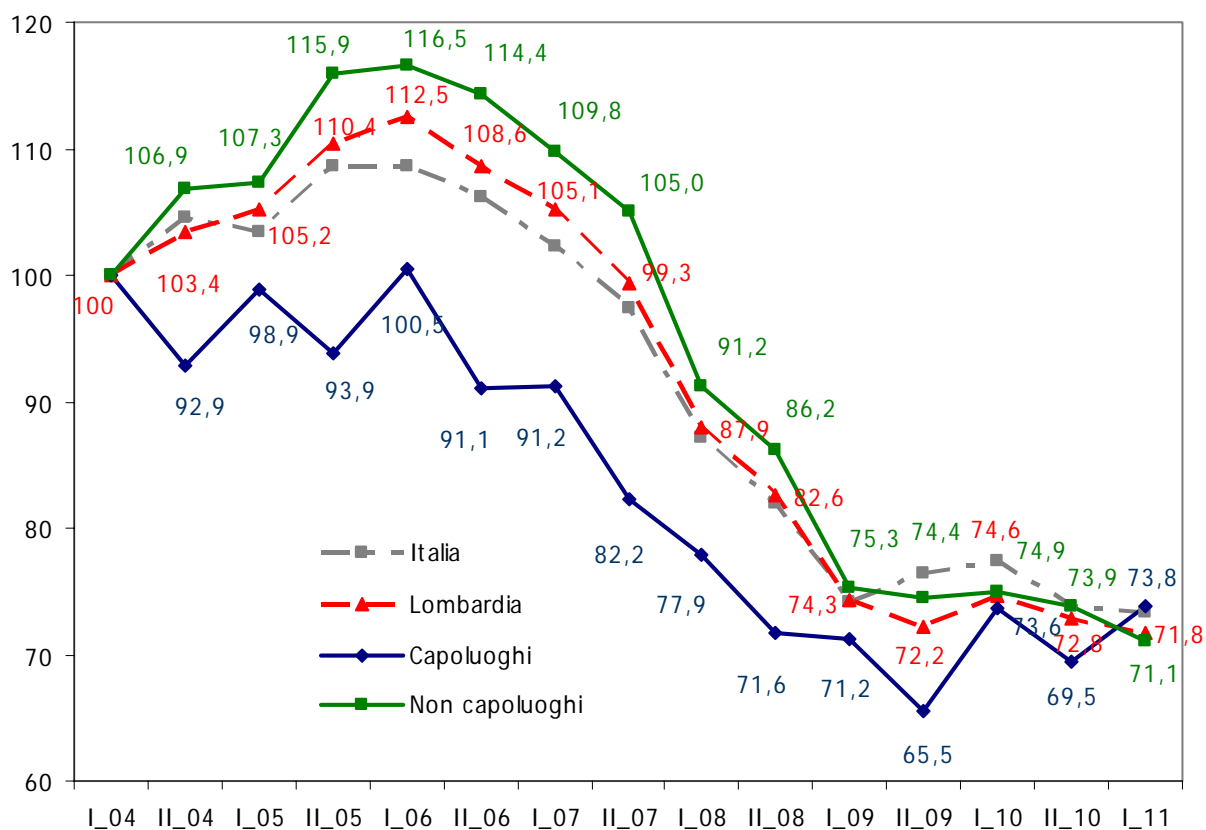
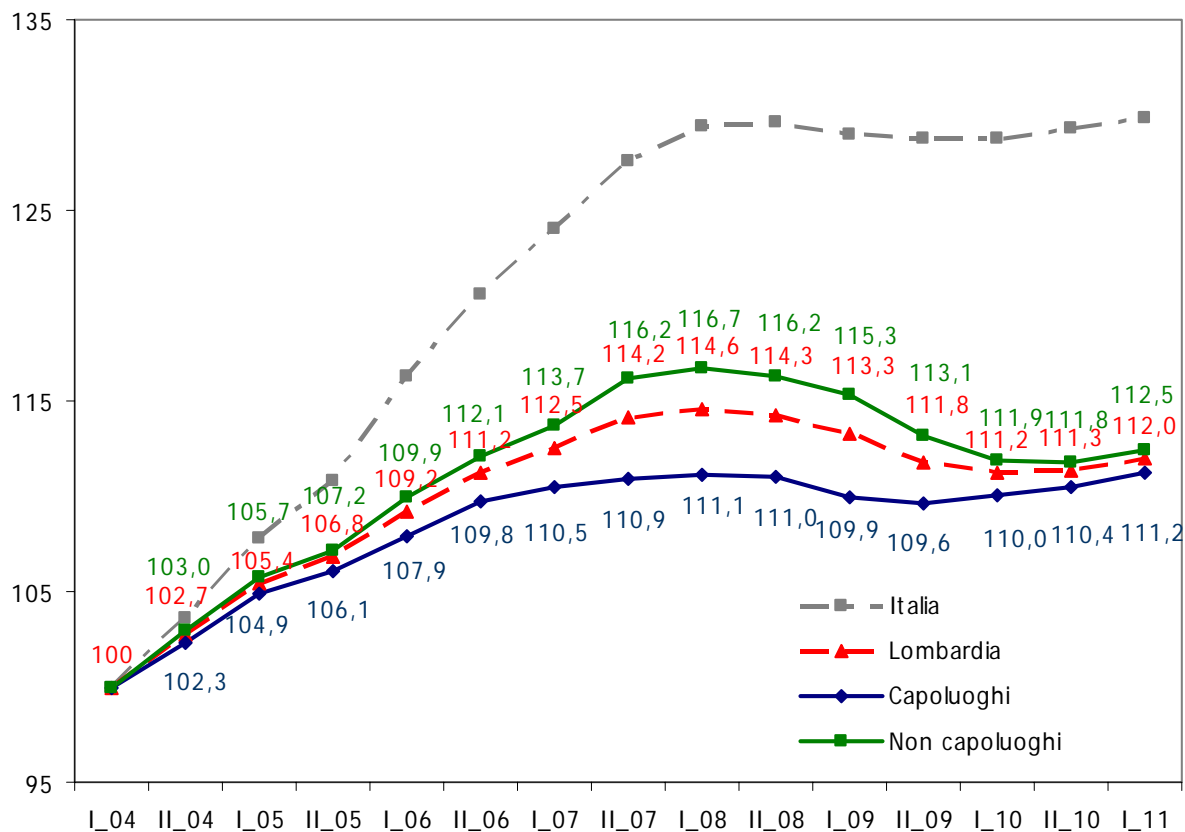


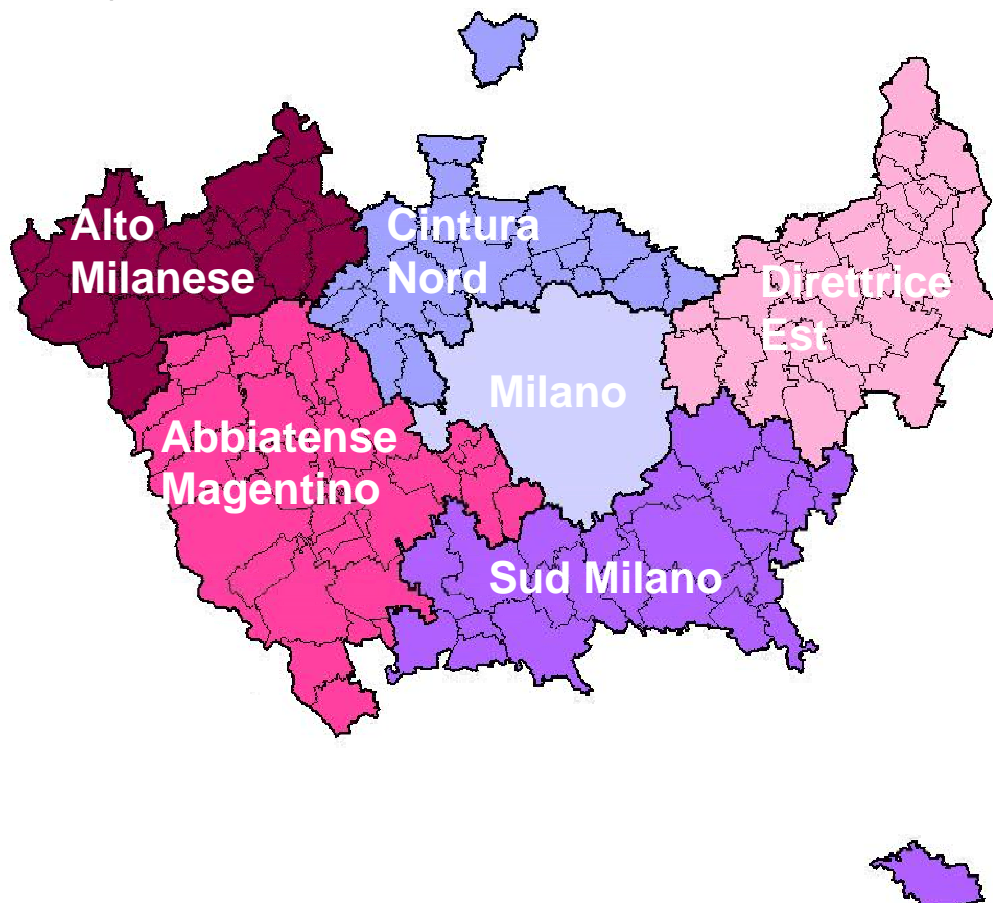
Figura 3: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.



Mercato provinciale - Milano

In questo paragrafo si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale relativamente alla provincia di Milano, nell'ambito della quale i comuni sono stati raggruppati in 5 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Milano.

Figura 4: Macroaree provinciali di Milano



Il numero di transazioni normalizzato della provincia di Milano risulta, nel I semestre 2011, pari a 21.688 NTN (Tabella 3). Si tratta di un decremento delle compravendite di abitazioni del -1,7% rispetto al I semestre 2010, migliorando, però il risultato del precedente semestre che si attestava su 20.842 NTN (+4,0%).

Nel dettaglio, si registrano segni positivi solo per le macroaree Sud Milano (+6,9%), e nella città di Milano (+1,2%). Di contro, risultano in contrazione i mercati delle restanti macroaree: Diretrice Est (-6,4%), Cintura Nord (-2,6%), Alto Milanese (-7,7%) e Abbiatense Magentino (-10,7%).

La quotazione media della provincia di Milano nel I semestre 2011 è pari a 2.238 €/mq, in leggero incremento rispetto al II semestre 2010 (+1,1%). La quotazione massima si riscontra a Milano città (3.014 €/mq), la minima si registra nell'Alto Milanese (1.314 €/mq). In termini di variazioni si registrano leggeri incrementi in tutte le macroaree, con percentuali che variano da un minimo del +0,4% nella macroarea Sud Milano ad un massimo nell'Alto Milanese del +1,7%, lievi gli aumenti nella città Milano (+1,0%). La variazione percentuale media della provincia è pari a +1,1%.

Il grafico di Figura 5 riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice semestrale del NTN e delle quotazioni. Si evidenzia un mercato degli immobili residenziali che si è contratto complessivamente dal 2004, di circa il -25% per la città di Milano e del -23% per i comuni minori. Le quotazioni della città di Milano, dopo le lievi flessioni riscontrate nel 2008 e nel 2009, continuano la leggera ripresa iniziata nell'anno 2010.

Nella Figura 6 è rappresentata la distribuzione delle quote del NTN tra le macroaree provinciali. Come evidenziato dal grafico la quota maggiore di mercato è rappresentata da Milano città (45,4%), a seguire la Cintura Nord (16,5%) e la Direttrice Est (11,9%).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	N. indice quotazioni I sem 2011 (base = I sem 2004)
Abbiatense Magentino	1.991	-10,7%	9,18%	1.515	1,3%	126,3
Alto Milanese	1.506	-7,7%	6,94%	1.314	1,7%	117,9
Cintura Nord	3.578	-2,6%	16,50%	1.706	1,4%	120,9
Direttrice Est	2.576	-6,4%	11,88%	1.549	1,1%	115,3
Sud Milano	2.182	6,9%	10,06%	1.519	0,4%	118,2
Milano Città	9.855	1,2%	45,44%	3.014	1,0%	111,7
Provincia Milano	21.688	-1,7%	100,00%	2.238	1,1%	114,6

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

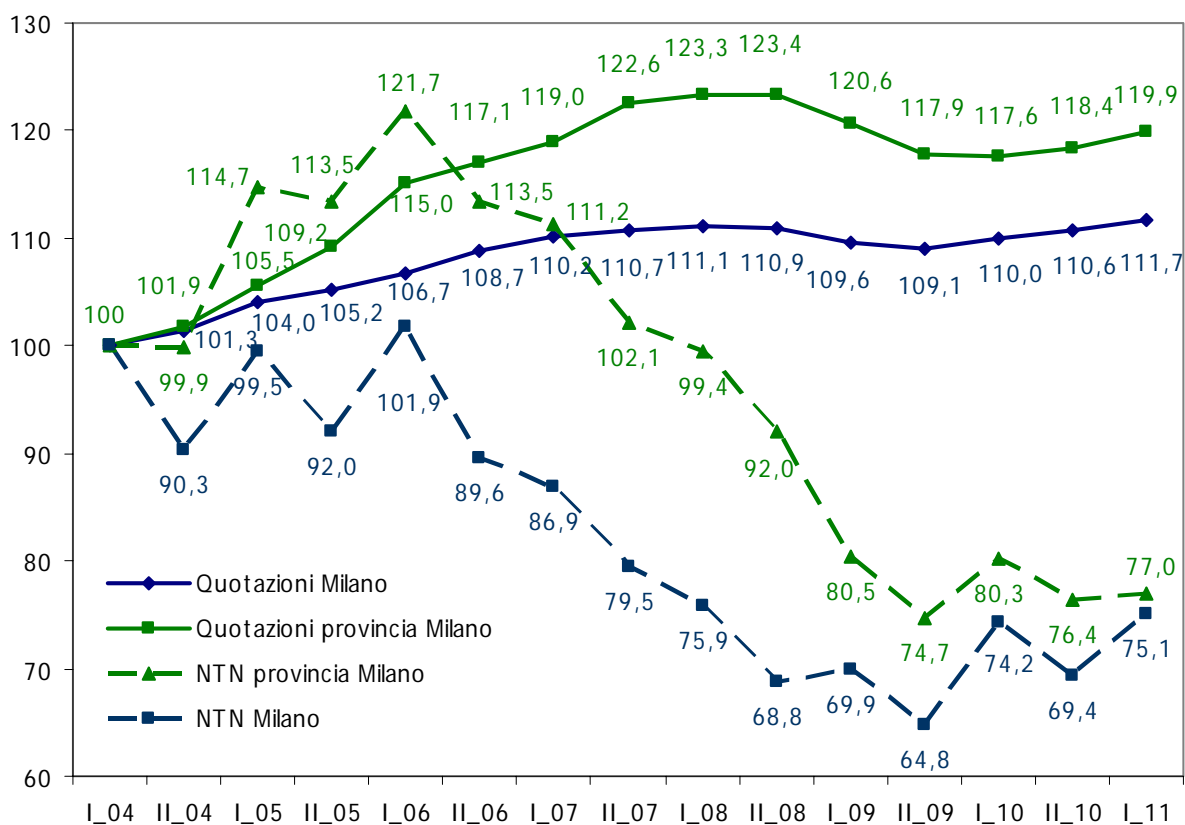
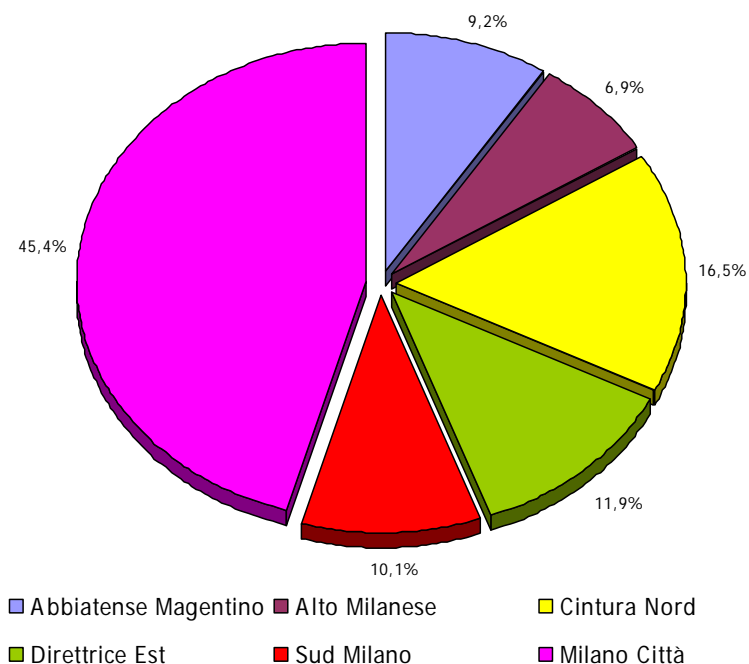


Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2011 per macroaree provinciali.



La distribuzione del NTN comunale del II semestre 2010, riportata nella mappa tematica di Figura 7, evidenzia la concentrazione di comuni con un numero elevato di transazioni nell'immediato intorno del capoluogo.

I differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale sono rappresentati nella mappa di Figura 8, che evidenzia come le quotazioni medie delle abitazioni siano massime nella città di Milano e decrescano allontanandosi dal capoluogo.

E' opportuno sottolineare come, in comuni con un numero esiguo di transazioni, interventi edilizi che comportano in un certo periodo la compravendita di più unità immobiliari, fanno registrare variazioni NTN molto accentuate ma riferite a valori in termini assoluti modesti e quindi poco significative. Tale fenomeno è particolarmente evidente dalle tabelle con i dati nel dettaglio comunale dove spiccano alcune variazioni percentuali delle compravendite (NTN) particolarmente elevate.

Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2011

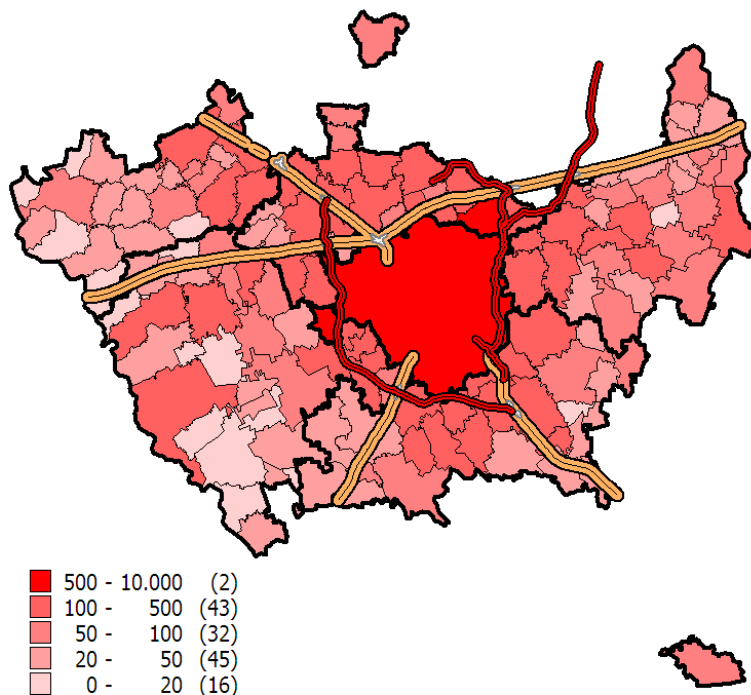
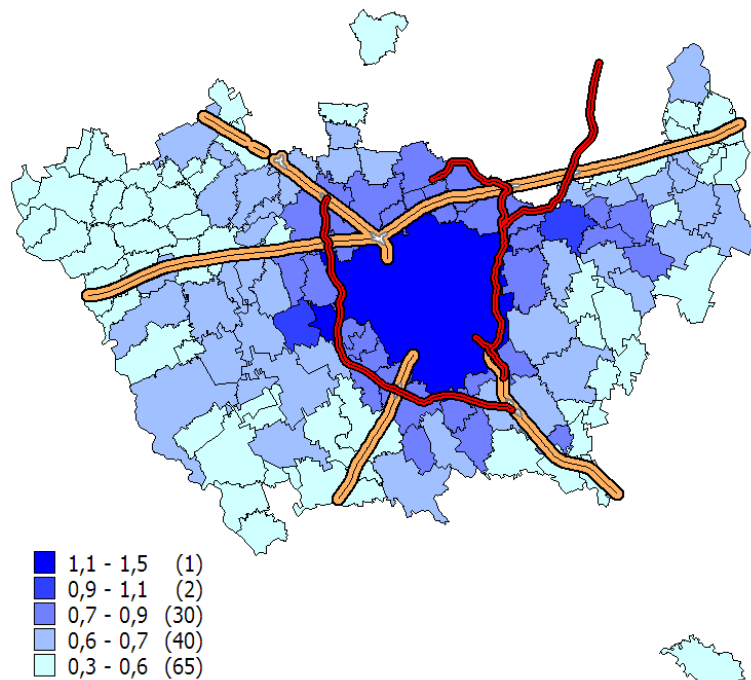


Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Di seguito si riportano in dettaglio per ciascuna macroarea provinciale i dati relativi a NTN, quotazioni medie e alle rispettive variazioni di periodo. Si evidenzia come, a fronte di segni negativi nelle variazioni percentuali medie di NTN, unico dato positivo nella macroarea Sud Milano (+6,9%), le variazioni percentuali nelle quotazioni si mantengono sostanzialmente costanti.

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
ABBIATEGRASSO	184	26,8%	0,85%	1.429	3,3%	0,64
ALBAIRATE	13	-11,6%	0,06%	1.354	3,7%	0,61
ARLUNO	62	-33,4%	0,29%	1.336	1,3%	0,60
ASSAGO	68	51,9%	0,31%	1.925	2,4%	0,86
BAREGGIO	79	-9,0%	0,36%	1.492	6,5%	0,67
BESATE	8	-37,6%	0,04%	1.184	0,0%	0,53
BOFFALORA SOPRA TICINO	11	23,8%	0,05%	1.288	0,0%	0,58
BUBBIANO	25	3,8%	0,11%	1.138	0,0%	0,51
BUCCINASCO	148	-3,8%	0,68%	1.897	0,0%	0,85
CALVIGNASCO	5	-54,5%	0,02%	1.148	0,0%	0,51
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	11,1%	0,05%	1.274	0,0%	0,57
CESANO BOSCONI	103	-4,6%	0,48%	1.765	-0,4%	0,79
CISLIANO	66	21,8%	0,30%	1.371	0,1%	0,61
CORBETTA	129	-19,5%	0,59%	1.413	1,2%	0,63
MORIMONDO	3	-66,7%	0,02%	1.173	0,0%	0,52
CORSICO	245	-29,4%	1,13%	1.709	0,0%	0,76
CUSAGO	29	-53,2%	0,13%	2.021	0,4%	0,90
GAGGIANO	53	-21,2%	0,24%	1.518	3,3%	0,68
GUDO VISCONTI	9	38,5%	0,04%	1.265	0,0%	0,57
MAGENTA	133	-17,2%	0,61%	1.513	3,4%	0,68
MARCALLO CON CASONE	30	-27,5%	0,14%	1.354	1,6%	0,61
MESERO	32	33,5%	0,15%	1.250	1,4%	0,56
MOTTA VISCONTI	28	-56,0%	0,13%	1.216	0,0%	0,54
OSSONA	14	1,2%	0,07%	1.221	-0,3%	0,55
OZZERO	5	-16,7%	0,02%	1.141	0,0%	0,51
ROBECCO SUL NAVIGLIO	34	-13,8%	0,16%	1.215	0,0%	0,54
ROSATE	39	11,4%	0,18%	1.426	0,0%	0,64
SANTO STEFANO TICINO	43	6,8%	0,20%	1.317	3,6%	0,59
SEDRIANO	122	114,2%	0,56%	1.400	3,3%	0,63
TREZZANO SUL NAVIGLIO	145	-20,0%	0,67%	1.486	-3,2%	0,66
VERMEZZO	34	24,8%	0,16%	1.363	2,2%	0,61
VITTUONE	53	-10,5%	0,24%	1.346	3,7%	0,60
ZELO SURREGIONE	28	-54,6%	0,13%	1.272	-3,0%	0,57
Abbatense Magentino	1.991	-10,7%	9,18%	1.515	1,3%	0,68

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
ARCONATE	43	-1,1%	0,20%	1.234	0,0%	0,55
BERNATE TICINO	12	65,2%	0,06%	1.245	0,0%	0,56

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
BUSCATE	23	19,7%	0,11%	1.210	4,0%	0,54
BUSTO GAROLFO	95	-20,7%	0,44%	1.240	0,9%	0,55
CANEGRATE	54	-6,1%	0,25%	1.295	0,6%	0,58
CASOREZZO	18	3,4%	0,08%	1.313	2,2%	0,59
CASTANO PRIMO	67	-26,9%	0,31%	1.168	3,4%	0,52
CERRO MAGGIORE	151	68,1%	0,70%	1.237	0,0%	0,55
CUGGIONO	43	-17,4%	0,20%	1.263	3,0%	0,56
DAIRAGO	44	-22,4%	0,20%	1.279	0,2%	0,57
INVERUNO	26	-43,8%	0,12%	1.319	0,6%	0,59
LEGNANO	377	2,4%	1,74%	1.374	3,3%	0,61
MAGNAGO	49	-5,8%	0,22%	1.250	6,2%	0,56
NERVIANO	103	14,3%	0,47%	1.455	0,0%	0,65
NOSATE	2	-50,0%	0,01%	1.188	3,6%	0,53
PARABIAGO	143	-15,6%	0,66%	1.417	0,0%	0,63
RESCALDINA	84	16,3%	0,39%	1.252	0,3%	0,56
ROBECCHETTO CON INDUNO	13	-57,5%	0,06%	1.167	3,6%	0,52
SAN GIORGIO SU LEGNANO	57	-19,6%	0,26%	1.276	0,0%	0,57
SAN VITTORE OLONA	45	-31,6%	0,21%	1.530	0,0%	0,68
TURBIGO	20	-52,4%	0,09%	1.179	5,2%	0,53
VANZAGHELLO	16	-50,5%	0,07%	1.213	2,5%	0,54
VILLA CORTESE	21	-37,4%	0,10%	1.117	0,0%	0,50
Alto Milanese	1.506	-7,7%	6,94%	1.314	1,7%	0,59

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
ARESE	182	30,2%	0,84%	1.955	3,2%	0,87
BARANZATE	48	-4,0%	0,22%	1.697	6,3%	0,76
BOLLATE	153	-6,3%	0,70%	1.576	0,0%	0,70
BRESSO	145	8,7%	0,67%	1.876	3,4%	0,84
PERO	40	-10,9%	0,18%	1.813	-0,5%	0,81
CESATE	90	-31,9%	0,42%	1.481	6,9%	0,66
CINISELLO BALSAMO	348	-0,2%	1,60%	1.749	0,0%	0,78
COLOGNO MONZESE	281	-25,2%	1,30%	1.954	2,2%	0,87
CORMANO	110	-5,2%	0,51%	1.728	2,4%	0,77
CORNAREDO	103	13,2%	0,47%	1.671	2,2%	0,75
CUSANO MILANINO	96	-22,6%	0,44%	1.807	0,0%	0,81
GARBAGNATE MILANESE	151	11,5%	0,69%	1.384	0,0%	0,62
LAINATE	137	0,6%	0,63%	1.365	0,0%	0,61
LENTATE SUL SEVESO	86	-6,5%	0,40%	1.332	0,0%	0,60
NOVATE MILANESE	93	12,9%	0,43%	1.932	3,4%	0,86
PADERNO DUGNANO	256	-4,6%	1,18%	1.688	3,1%	0,75
POGLIANO MILANESE	36	-36,4%	0,17%	1.418	0,0%	0,63
PREGNANA MILANESE	32	-32,4%	0,15%	1.318	-0,9%	0,59
RHO	332	25,9%	1,53%	1.603	3,2%	0,72
SENAGO	135	7,9%	0,62%	1.427	0,6%	0,64

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
SESTO SAN GIOVANNI	504	2,7%	2,32%	2.008	0,0%	0,90
SETTIMO MILANESE	106	-14,5%	0,49%	1.599	1,2%	0,71
SOLARO	77	2,3%	0,36%	1.332	1,1%	0,60
VANZAGO	37	-36,1%	0,17%	1.356	0,0%	0,61
Cintura Nord	3.578	-2,6%	16,50%	1.706	1,4%	0,76

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
BASIANO	20	4,3%	0,09%	1.529	7,2%	0,68
BELLINZAGO LOMBARDO	13	-16,7%	0,06%	1.333	2,3%	0,60
BUSNAGO	49	13,0%	0,23%	1.291	0,0%	0,58
BUSSERO	36	-18,2%	0,17%	1.636	0,0%	0,73
CAMBIAGO	34	-41,3%	0,16%	1.181	0,0%	0,53
CAPONAGO	45	22,6%	0,21%	1.338	0,0%	0,60
CARUGATE	103	11,5%	0,47%	1.482	0,2%	0,66
CASSANO D`ADDA	101	-9,0%	0,46%	1.438	1,4%	0,64
CASSINA DE` PECCHI	100	-10,1%	0,46%	1.592	0,0%	0,71
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	315	21,2%	1,45%	2.031	0,0%	0,91
CORNATE D`ADDA	83	-5,6%	0,38%	1.378	0,0%	0,62
GESSATE	84	-12,6%	0,39%	1.500	2,2%	0,67
GORGONZOLA	136	-7,9%	0,63%	1.607	0,8%	0,72
GREZZAGO	39	212,0%	0,18%	1.161	0,0%	0,52
INZAGO	62	-34,8%	0,29%	1.406	4,0%	0,63
LISCATE	29	-35,7%	0,13%	1.461	2,8%	0,65
MASATE	43	165,6%	0,20%	1.356	2,9%	0,61
MELZO	107	-16,8%	0,49%	1.678	2,4%	0,75
PESSANO CON BORNAGO	52	48,1%	0,24%	1.500	2,5%	0,67
PIOLTELLO	222	-6,7%	1,02%	1.506	1,0%	0,67
POZZO D`ADDA	51	-21,5%	0,23%	1.247	2,3%	0,56
POZZUOLO MARTESANA	57	-24,2%	0,26%	1.417	1,8%	0,63
RODANO	34	-18,6%	0,16%	1.197	0,3%	0,54
RONCELLO	36	-22,5%	0,16%	1.179	0,0%	0,53
SEGRATE	221	-39,0%	1,02%	1.983	0,0%	0,89
SETTALA	50	37,4%	0,23%	1.261	2,0%	0,56
TREZZANO ROSA	61	85,4%	0,28%	1.314	3,3%	0,59
TREZZO SULL`ADDA	47	-18,4%	0,22%	1.230	2,8%	0,55
TRUCCAZZANO	58	20,4%	0,27%	1.306	1,2%	0,58
VAPRIO D`ADDA	78	-15,7%	0,36%	1.197	2,2%	0,53
VIGNATE	80	16,1%	0,37%	1.493	1,4%	0,67
VIMODRONE	133	0,3%	0,61%	1.589	0,4%	0,71
Direttrice Est	2.576	-6,4%	11,88%	1.549	1,1%	0,69

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / I sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
BASIGLIO	138	138,2%	0,64%	1.972	0,8%	0,88
BINASCO	53	36,1%	0,24%	1.287	0,0%	0,58
CARPIANO	38	5,6%	0,18%	1.333	3,0%	0,60
CASARILE	24	-33,0%	0,11%	1.249	0,0%	0,56
CERRO AL LAMBRO	31	25,7%	0,14%	1.329	0,3%	0,59
COLTURANO	20	39,3%	0,09%	1.254	4,0%	0,56
DRESANO	21	-21,0%	0,10%	1.319	6,5%	0,59
LACCHIARELLA	57	-11,3%	0,26%	1.394	0,0%	0,62
LOCATE DI TRIULZI	106	-14,6%	0,49%	1.574	0,0%	0,70
MEDIGLIA	54	-13,0%	0,25%	1.371	5,0%	0,61
MELEGNANO	114	14,5%	0,53%	1.577	0,0%	0,70
NOVIGLIO	26	13,3%	0,12%	1.164	0,0%	0,52
OPERA	143	-16,7%	0,66%	1.821	0,0%	0,81
PANTIGLIATE	23	-46,0%	0,11%	1.333	1,6%	0,60
PAULLO	71	17,5%	0,33%	1.277	1,2%	0,57
PESCHIERA BORROMEO	129	0,5%	0,60%	1.488	0,2%	0,66
PIEVE EMANUELE	138	22,8%	0,63%	1.471	0,0%	0,66
ROZZANO	291	47,1%	1,34%	1.706	0,0%	0,76
SAN COLOMBANO AL LAMBRO	61	52,2%	0,28%	778	0,0%	0,35
SAN DONATO MILANESE	234	-15,7%	1,08%	1.885	0,0%	0,84
SAN GIULIANO MILANESE	277	2,3%	1,28%	1.467	0,0%	0,66
SAN ZENONE AL LAMBRO	22	-17,8%	0,10%	1.276	0,0%	0,57
TRIBIANO	25	-27,4%	0,11%	1.123	0,0%	0,50
VERNATE	36	27,5%	0,17%	1.125	0,0%	0,50
VIZZOLO PREDABISSI	21	0,0%	0,09%	1.317	4,2%	0,59
ZIBIDO SAN GIACOMO	34	23,8%	0,16%	1.315	0,0%	0,59
Sud Milano	2.182	6,9%	10,06%	1.519	0,4%	0,68

Mercato del comune di Milano

Con 9.855 NTN nel I semestre 2011, la città di Milano rappresenta circa il 10% del mercato residenziale dei capoluoghi italiani, seconda solo a Roma, con un incremento del NTN pari a +1,2%, rispetto al I semestre 2010 (Tabella 9). Nel seguito del paragrafo si illustrano le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del I semestre 2011 nel dettaglio delle zone OMI della città di Milano. Per fornire una migliore analisi delle dinamiche del mercato delle abitazioni, le 55 zone OMI del comune di Milano sono state aggregate in 10 macroaree urbane: il Centro storico, fino alle mura medioevali (aggregazione delle zone OMI B11, B12, B13 e B14); il Centro, fino alle mura spagnole e bastioni (da B01 a B06); il Semicentro, fino alla circonvallazione esterna, a sua volta suddiviso in Nord (C01 e C12), Est (C09, C10 e C11), Sud (C06, C07 e C08) e Ovest (C02, C03, C04 e C05); la Periferia anch'essa suddivisa in Nord (da D01 a D10 e E04), Est (da D11 a D17), Sud (da D18 a D22 e E03) ed Ovest (da D23 a D29 e E01 e E02).

Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Milano.

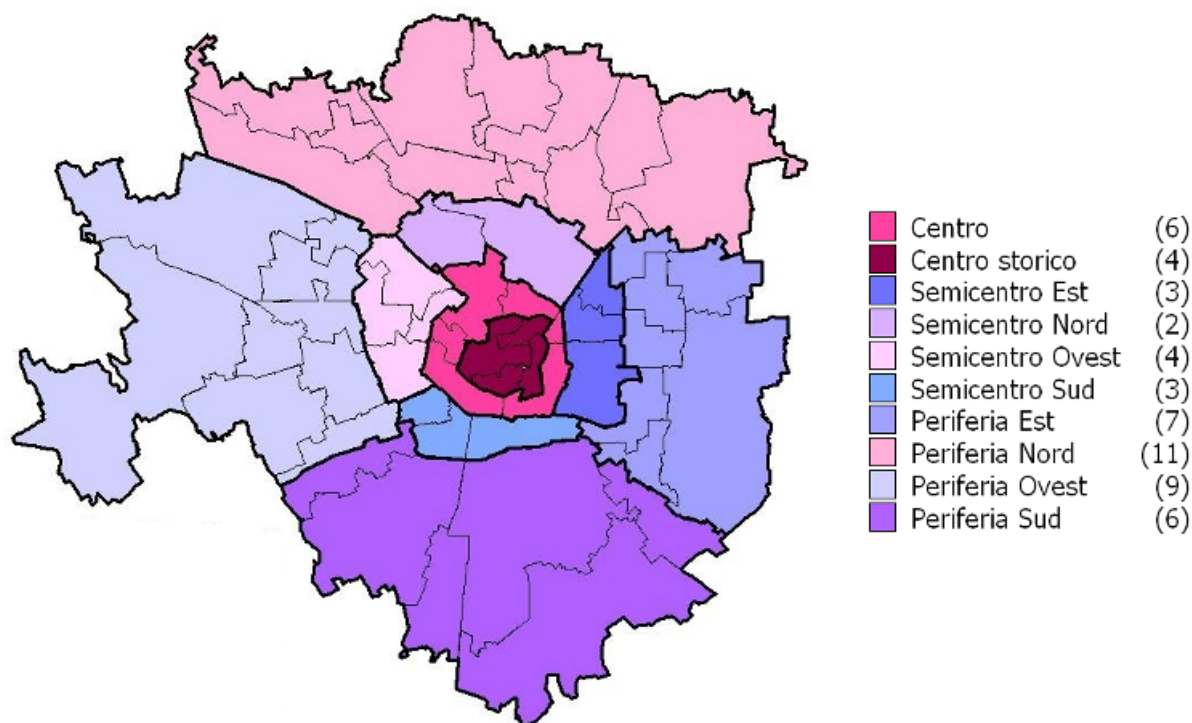


Tabella 9: NTN, quotazioni e variazioni delle principali città italiane

Principali Città	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN principali capoluoghi
Bologna	2.428	1,8%	2,5%
Firenze	2.341	0,2%	2,5%
Genova	3.576	3,8%	3,8%
Milano	9.855	1,2%	10,3%
Napoli	3.402	-4,7%	3,6%
Palermo	2.807	-3,5%	2,9%
Roma	16.599	-3,5%	17,4%
Torino	6.126	4,7%	6,4%
Principali città	47.134	-0,6%	49,5%
Italia capoluoghi	95.296	-2,9%	100,0%

Come evidenziato nei dati di consuntivo relativi al I semestre 2011 riportati in Tabella 10, il numero di transazioni normalizzato (NTN) mostra un significativo aumento nella Periferia Sud (+17,6%) di segno positivo anche le compravendite nella Periferia Nord (+9,2%) e nel Semicentro Ovest (+7,2%). Viceversa, nel Centro (-4,1%), nelle macroaree Semicentro Est (-14,1%), Semicentro Sud (-12,1%), Periferia Est (-3,9%) e Periferia Ovest (-3,8%) il numero delle transazioni normalizzate ha subito decrementi rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente. Sostanzialmente stabile il Centro Storico (+1,6%) e il Semicentro Nord (+1,1%). Si rileva come le zone con le abitazioni più 'care' siano concentrate nella macroarea urbana Centro Storico, in cui la quotazione media supera i 6 mila euro al metro quadrato di superficie lorda.

La mappa della distribuzione del NTN per zona OMI, Figura 10, evidenzia in rosso scuro le zone OMI del comune di Milano che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni; risaltano le zone di maggiore dimensione nelle fasce periferiche e semicentrali (D10, C12 e D20).

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in Figura 11, pone in risalto come in una città monocentrica come Milano le quotazioni massime decrescono gradualmente dal centro verso le periferie.

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana di Milano.

Macroaree urbane	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
Centro storico	199	1,6%	2,02%	6.219	0,9%	2,28
Centro	633	-4,1%	6,43%	4.336	1,7%	1,59
Semicentro Nord	778	1,1%	7,90%	2.961	0,0%	1,09
Semicentro Est	763	-14,1%	7,74%	3.494	1,1%	1,28
Semicentro Sud	611	-12,1%	6,20%	2.860	2,3%	1,05
Semicentro Ovest	646	7,2%	6,56%	3.498	1,5%	1,28
Periferia Nord	2.715	9,2%	27,55%	2.109	0,4%	0,77
Periferia Est	1.040	-3,9%	10,56%	2.368	0,4%	0,87
Periferia Sud	1.113	17,6%	11,30%	2.145	0,6%	0,79
Periferia Ovest	1.355	-3,8%	13,75%	2.292	0,2%	0,84
ND ¹	1	-	0,0%	-	-	-
Milano	9.855	1,2%	100,0%	2.723²	0,8%	1,00

¹ NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione nelle zone OMI del comune.

² La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2 in quanto calcolata come media ponderata delle quotazioni medie di zona pesate con il rispettivo stock abitativo rapportato allo stock totale del comune.

Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2011

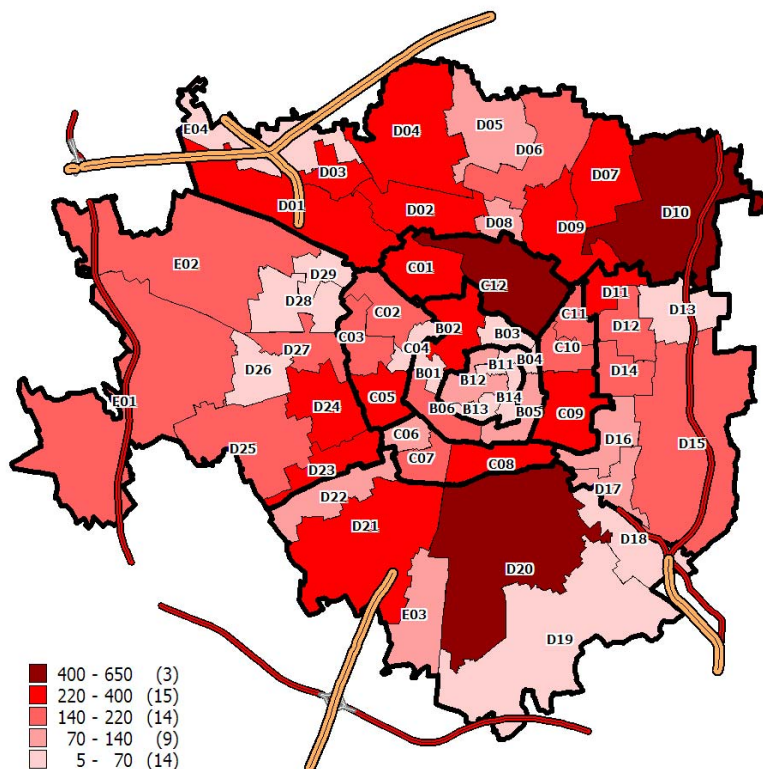
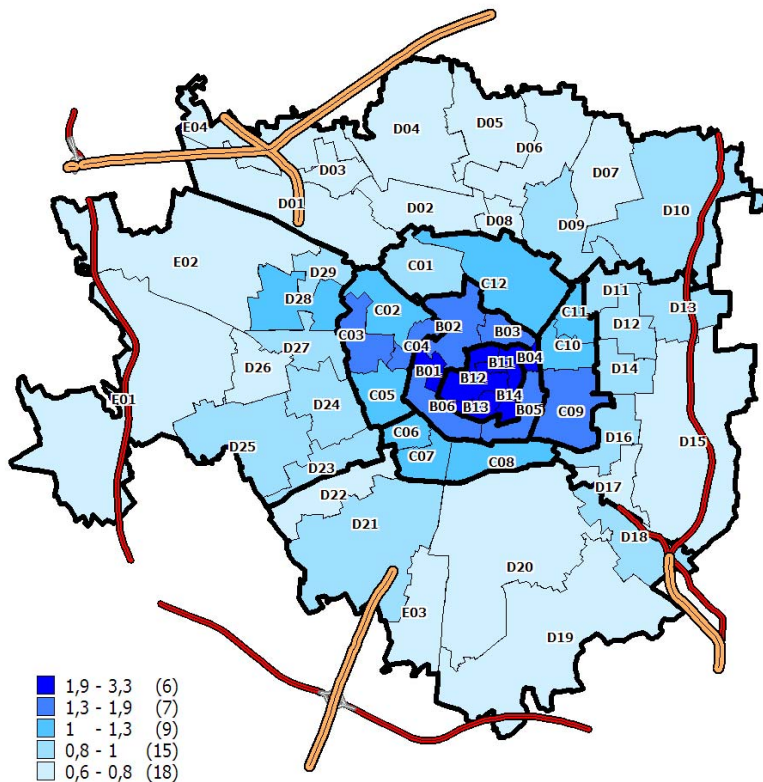


Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2011.



Nelle tabelle che seguono (Tabella 11 ÷ Tabella 20) si riportano nel dettaglio delle zone OMI, per tutte le macroaree urbane di Milano, i dati del NTN, delle quotazioni e delle relative variazioni di confronto. Tra i dati analizzati spiccano per l'incremento del numero di compravendite le zone omogenee "Brera, Duomo, Cordusio, Torino" e "Venezia, Majno, Manforte" nella fascia centrale; "Amendola, Monte Rosa" e "Buonarroti, Pagano, Monti, Wagner" nella fascia semicentrale; "Largo Boccioni, Aldini, Lopez" e "Lorenteggio, Inganni, Risceglie" nella fascia periferica. Rilevanti le contrazioni di mercato in termine di NTN nelle zone "Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele", "San Babila e Diaz, Fontana, Europa" in fascia centrale e "Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti" unitamente alla zona "Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno" in periferia.

Nei grafici a barre riportati da Figura 12 a Figura 21 si mette a confronto, per ciascuna macroarea, la distribuzione delle compravendite con quella dello stock residenziale, in relazione al taglio dimensionale delle abitazioni.

Risulta evidente, in quasi tutte le macroaree, una maggioranza di compravendite di abitazioni di taglio piccolo, a fronte di una generale prevalenza di stock esistente di abitazioni medie e grandi nella fascia centrale e piccole e medie nelle restanti fasce.

In particolare, nel Centro a fronte di uno stock di abitazioni pressoché egualmente distribuito nelle classi monolocali, piccole, medie e grandi, (complessivamente circa 86,5%) il maggior numero di transazioni normalizzate ha avuto per oggetto abitazioni piccole (25,5%); analoghi risultati, più o meno accentuati, si riscontrano in tutte le macroaree urbane.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
B11	A1 Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila	12	-45,9%	0,12%	8.817	1,0%	3,24
B12	A2 Brera, Duomo, Cordusio, Torino	123	74,3%	1,25%	6.358	0,0%	2,33
B13	A3 Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia	52	-36,4%	0,52%	5.325	1,9%	1,96
B14	A4 Diaz, Fontana, Europa	13	-43,0%	0,13%	5.683	2,4%	2,09
Centro storico		199	1,6%	2,02%	6.219	0,9%	2,28

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico.

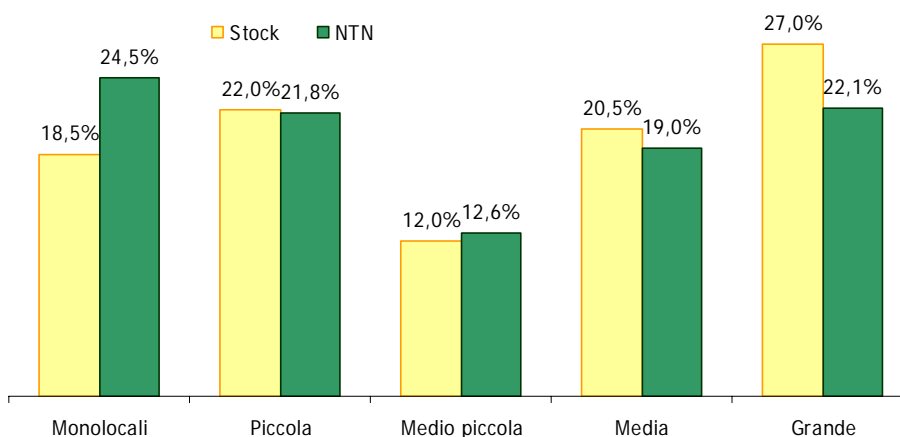


Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
B01	Cadorna, Monti, Boccaccio	28	-28,8%	0,28%	5.200	2,6%	1,91
B02	Castello, Melzi D` Eiril, Sarpi	270	-5,0%	2,74%	4.338	2,3%	1,59
B03	Turati, Moscova, Repubblica	41	-19,1%	0,42%	4.658	0,0%	1,71
B04	Venezia, Majno, Monforte	10	79,5%	0,10%	6.350	0,0%	2,33
B05	Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana	113	18,5%	1,15%	4.417	1,0%	1,62
B06	Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta	171	-7,7%	1,74%	3.738	2,2%	1,37
Centro		633	-4,1%	6,43%	4.336	1,7%	1,59

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro.

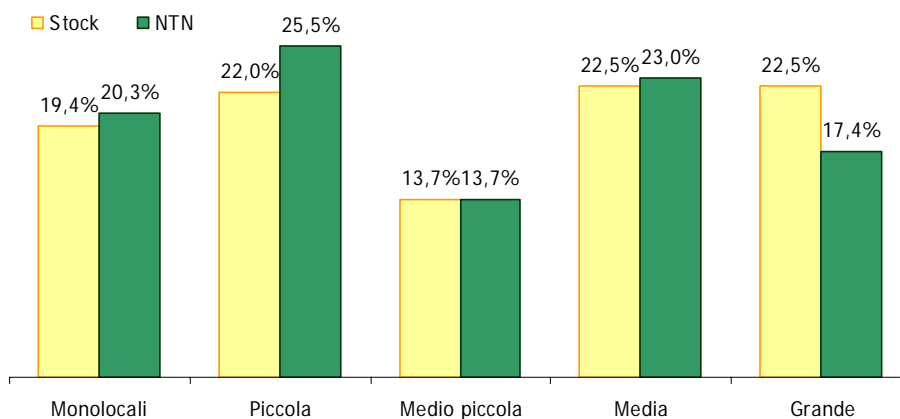


Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
C01	Cenisio, Procaccini, Firenze	227	7,1%	2,31%	2.304	0,0%	0,85
C12	Stazione Centrale, Gioia, Zara	551	-1,2%	5,59%	3.194	0,0%	1,17
Semicentro Nord		778	1,1%	7,90%	2.961	0,0%	1,09

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord.

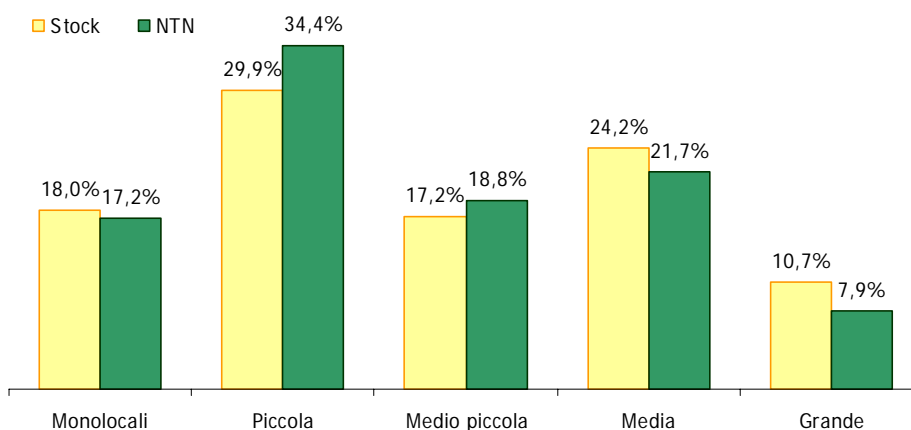


Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
C09	Libia, XXII Marzo, Indipendenza	377	-20,3%	3,83%	3.667	2,0%	1,35
C10	Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	176	-7,8%	1,79%	3.475	0,0%	1,28
C11	Abruzzi, Eustachi, Plinio	209	-6,1%	2,12%	3.092	0,0%	1,14
Semicentro Est		763	-14,1%	7,74%	3.494	1,1%	1,28

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est.

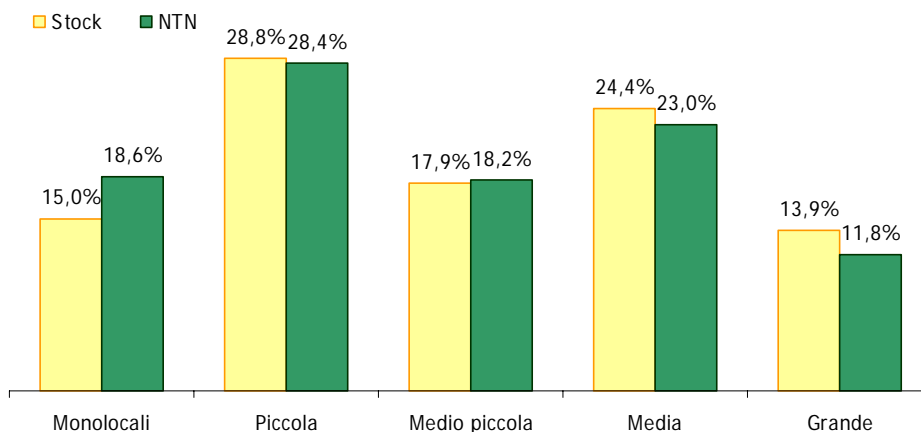


Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
C06	Solari, Napoli, Savona	112	11,0%	1,13%	3.071	2,2%	1,13
C07	Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	156	-44,3%	1,58%	2.992	2,7%	1,10
C08	Tabacchi, Sarfatti, Crema	344	9,1%	3,49%	2.725	2,2%	1,00
Semicentro Sud		611	-12,1%	6,20%	2.860	2,3%	1,05

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud.

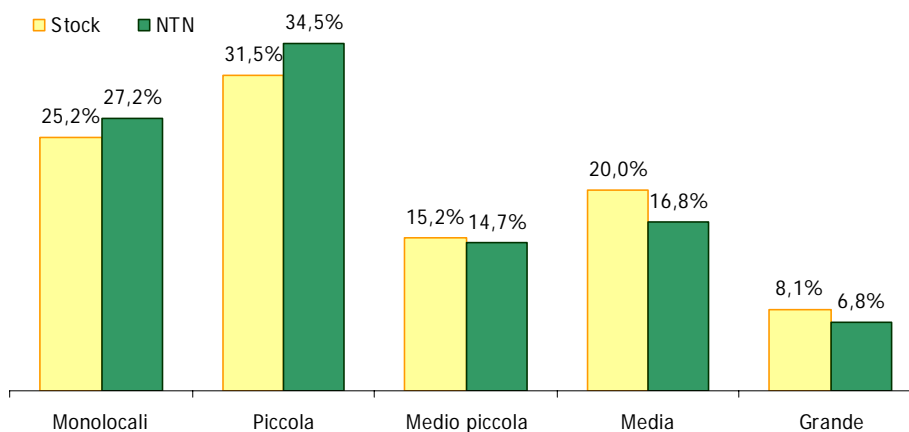


Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
C02	Fiera, Giulio Cesare, Sempione	167	-9,3%	1,69%	3.392	2,0%	1,25
C03	Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	193	26,2%	1,96%	3.628	1,1%	1,33
C04	Pagano, Monti, Wagner	57	25,9%	0,58%	4.222	1,6%	1,55
C05	Piemonte, Washigton, Cimarosa	229	3,9%	2,33%	3.294	1,5%	1,21
Semicentro Ovest		646	7,2%	6,56%	3.498	1,5%	1,28

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest.

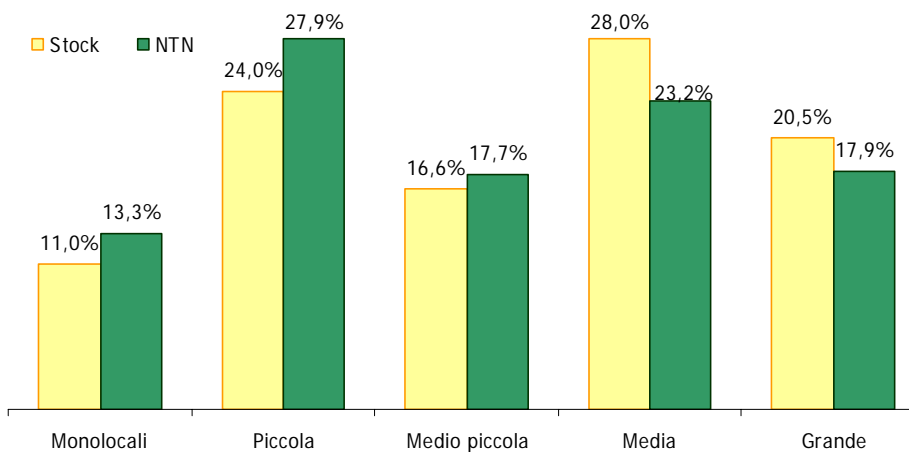


Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
D01	Musocco, Varesina, Certosa	269	-10,4%	2,73%	2.054	0,0%	0,75
D02	Bovisa, Bausan, Imbonati	259	1,2%	2,63%	1.971	0,0%	0,72
D03	Largo Boccioni, Aldini, Lopez	246	528,4%	2,50%	1.821	0,0%	0,67
D04	Bovisasca, Affori, P. Rossi	300	-8,7%	3,05%	2.086	1,2%	0,77
D05	Niguarda, Ornato	94	16,5%	0,96%	2.146	1,4%	0,79
D06	Fulvio Testi, Bicocca, Ca` Granda	171	11,0%	1,73%	2.133	1,0%	0,78
D07	Monza, Precotto, Gorla	313	24,8%	3,17%	2.129	1,0%	0,78
D08	Zara, Istria, Murat	105	-3,1%	1,06%	2.178	0,0%	0,80
D09	Loreto, Turro, Padova	394	-5,3%	4,00%	2.258	0,0%	0,83
D10	P.Lambro, Feltre, Udine	502	0,8%	5,09%	2.272	0,0%	0,83
E04	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	62	14,5%	0,63%	1.672	0,0%	0,61
Periferia Nord		2.715	9,2%	27,55%	2.109	0,4%	0,77

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord.

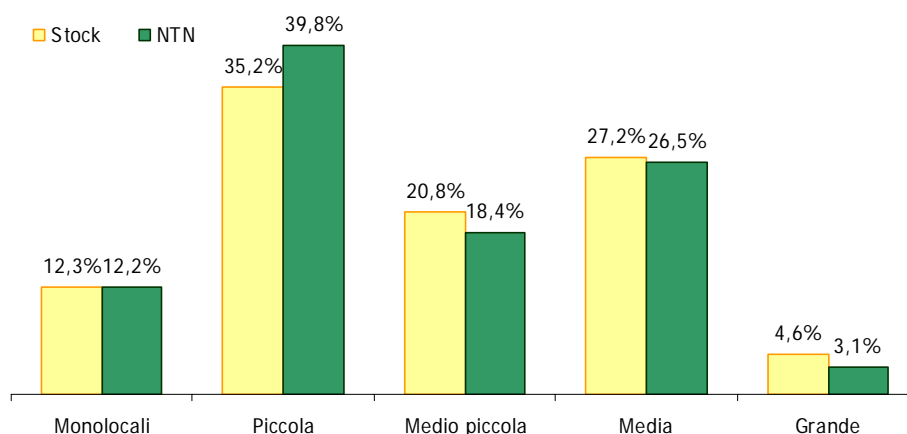


Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
D11	Aspromonte, Porpora, Teodosio	221	-10,3%	2,24%	2.363	0,0%	0,87
D12	Leonardo Da Vinci, Gorini	147	6,1%	1,50%	2.692	0,0%	0,99
D13	Lambrate, Rubattino, Folli	66	-15,6%	0,67%	2.188	0,0%	0,80
D14	Argonne, Viale Corsica	203	-11,4%	2,06%	2.536	0,9%	0,93
D15	Forlanini, Mecenate, Rogoredo	196	16,7%	1,99%	2.111	0,0%	0,78
D16	Ortomercato, Molise, Piranesi	117	14,4%	1,18%	2.421	2,5%	0,89
D17	Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	91	-24,9%	0,92%	2.158	0,0%	0,79
Periferia Est		1.040	-3,9%	10,56%	2.368	0,4%	0,87

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est.

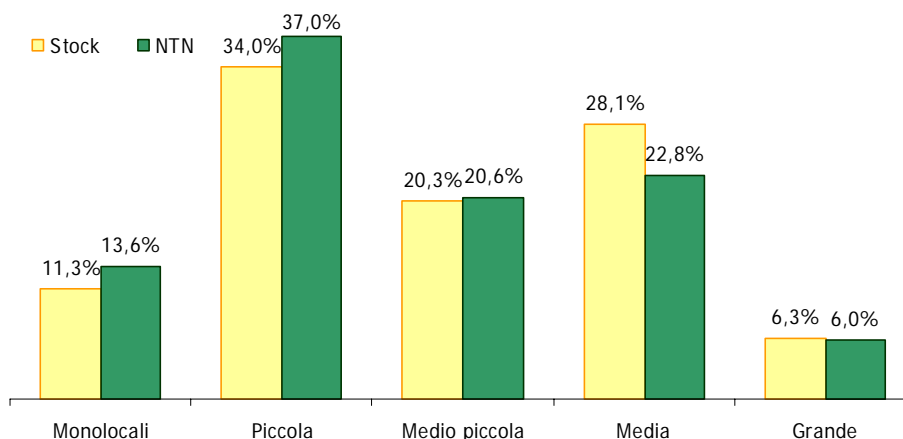


Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
D18	Omero, Gabriele Rosa, Brenta	62	9,0%	0,63%	2.204	1,3%	0,81
D19	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	7	-49,4%	0,07%	1.908	0,7%	0,70
D20	Montegani, Cermentate, Vigentino	629	27,0%	6,38%	2.171	0,6%	0,80
D21	Barona, Famagosta, Faenza	227	26,9%	2,30%	2.254	0,0%	0,83
D22	San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico II Moro	112	-22,1%	1,14%	2.150	0,0%	0,79
E03	Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	76	30,3%	0,77%	1.783	1,9%	0,65
Periferia Sud		1.113	17,6%	11,30%	2.145	0,6%	0,79

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud.

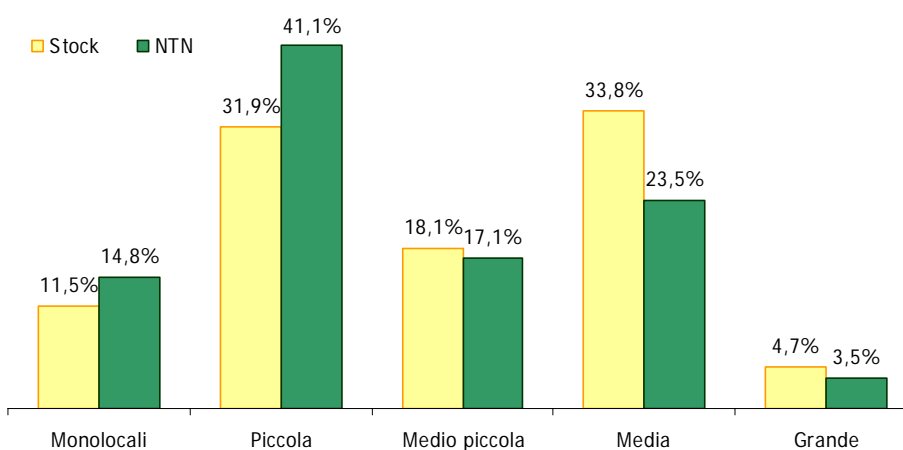
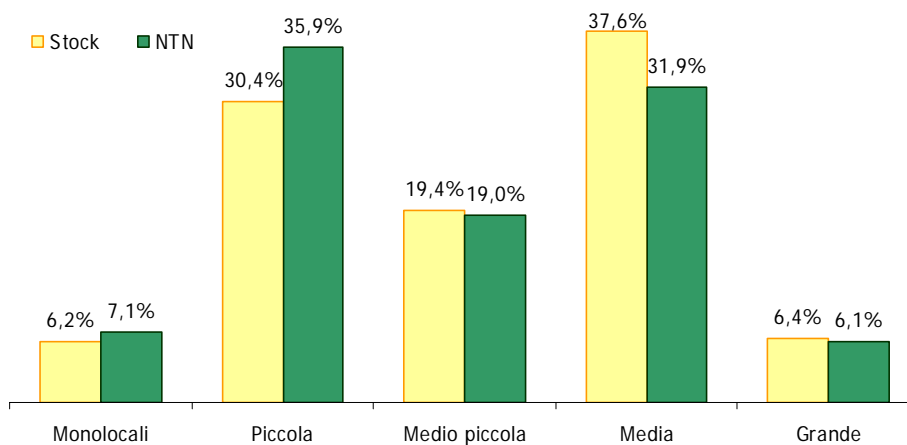


Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest.

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / I sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media comunale
D23	Giambellino, Tirana, Frattini	225	-17,3%	2,28%	2.321	0,0%	0,85
D24	Siena, Tripoli, Brasilia	287	1,3%	2,92%	2.617	0,0%	0,96
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	180	36,9%	1,83%	2.258	0,0%	0,83
D26	Novara, San Carlo, Amati	56	10,0%	0,57%	2.079	0,0%	0,76
D27	Segesta, Capecelatro, Aretusa	161	-26,7%	1,63%	2.375	0,0%	0,87
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	58	0,6%	0,59%	3.031	2,4%	1,11
D29	Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno	6	-54,4%	0,06%	2.347	2,1%	0,86
E01	Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	206	-12,6%	2,10%	1.906	0,0%	0,70
E02	Gallaratese, Lampugnano, Figino	175	22,3%	1,77%	2.042	0,0%	0,75
Periferia Ovest		1.355	-3,8%	13,75%	2.292	0,2%	0,84

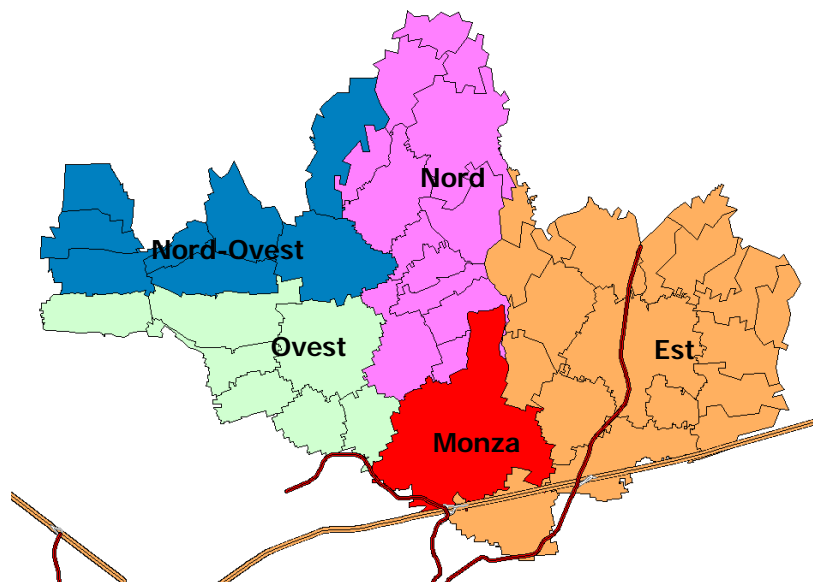
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest.



Mercato provinciale – Monza e Brianza

In questo paragrafo si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale relativamente alla provincia di Monza e Brianza, nell'ambito della quale i comuni sono stati raggruppati in 4 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Monza (Figura 22).

Figura 22: Macroaree provinciali Monza e Brianza.



Nella provincia di Monza e Brianza, come riportato in Tabella 21, si registrano 5.073 NTN nel I semestre 2011, dato sostanzialmente costante rispetto all'omologo semestre del 2010 (-0,4%). Risultano in crescita le macroaree Nord Monza (+12,8%), e Monza città (+3,2%), in contrazione le macroaree Ovest Monza (-5,2%), Est Monza (-4,1%) e Nord-Ovest Monza (-4,0%).

La quotazione media della provincia di Monza e Brianza nel I semestre 2011 è pari a 1.593 €/mq, +0,1% rispetto al II semestre 2010. In tutte le macroaree le quotazioni sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al II semestre 2010. La quotazione massima si riscontra a Monza città (2.311 €/mq), mentre la minima si registra nella macroarea Ovest Monza (1.451 €/mq).

Nel grafico di Figura 23 è visualizzato l'andamento semestrale del numero indice delle quotazioni e il numero indice del NTN, con base 100 riferita al primo semestre 2004, relativi all'intero mercato residenziale di Monza e dei comuni della provincia. L'indice delle quotazioni ha avuto una fase di crescita fino al II semestre 2008 con punte massime di 125,9 per Monza città e 118,1 per la provincia rispettivamente nel II semestre 2008 e nel I semestre 2008. A partire dal I semestre 2009 si assiste ad una fase di lenta flessione tuttora in atto.

Il grafico di Figura 24 evidenzia come il maggior numero delle transazioni, per il semestre in esame, sia avvenuto nelle macroaree Est ed Ovest.

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Monza e Brianza.

Macroaree provinciali	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	N. indice quotazioni I sem 2011 (base = I sem 2004)
Monza	692	3,2%	13,63%	2.311	0,0%	122,8
Est Monza	1.311	-4,1%	25,85%	1.459	0,0%	112,5
Nord Monza	1.008	12,8%	19,86%	1.486	0,0%	119,8
Nord-Ovest Monza	887	-4,0%	17,49%	1.462	0,0%	114,4
Ovest Monza	1.175	-5,2%	23,17%	1.451	0,7%	112,7
Monza e Brianza	5.073	-0,4%	100,00%	1.593	0,1%	116,3

Figura 23: Numero indice NTN e quotazioni dal I semestre 2004- Capoluogo e non capoluoghi – Monza e Brianza

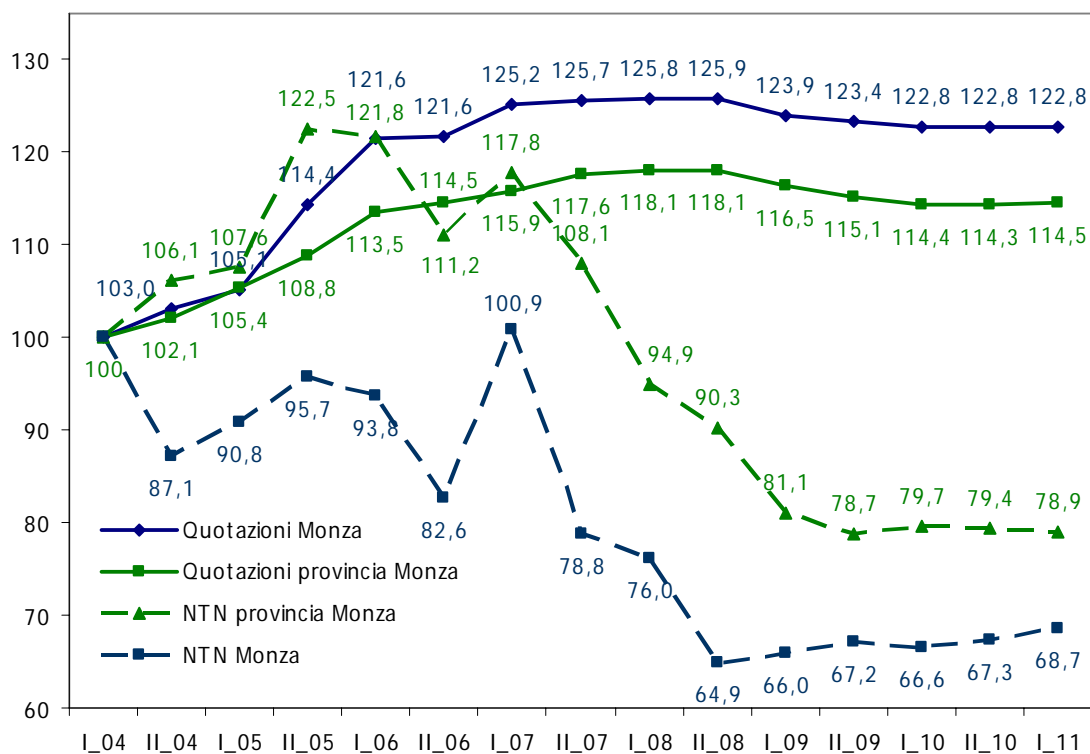
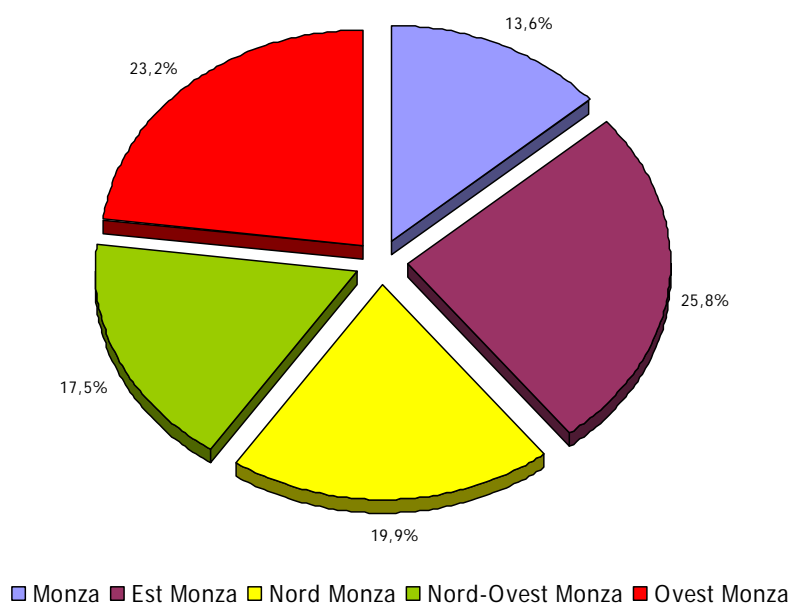


Figura 24: Distribuzione NTN I semestre 2011 per macroaree provinciali – Monza e Brianza.



Nella Figura 25 è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN comunale relativo al I semestre 2011 della provincia di Monza e Brianza e sono quindi evidenziati in rosso scuro i comuni che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni. Oltre Monza città, risaltano anche i comuni di maggiore dimensione ubicati prevalentemente nella macroarea Est, quali: Lesmo, Arcore, Vimercate e Brugherio; cui si aggiunge il Comune di Lissone localizzato nelle immediate vicinanze di Monza nella macroarea Nord.

Nella Figura 26 si evidenzia come i differenziali delle quotazioni raggiungano il livello più alto nei comuni di Monza, Vedano al Lambro e Vimercate, è inoltre possibile notare come in quasi tutti i comuni delle macroaree Ovest e Nord-Ovest sia possibile riscontrare differenziali delle quotazioni più elevati.

Figura 25: Mappa della distribuzione del NTN comunale I semestre 2011 - Monza e Brianza

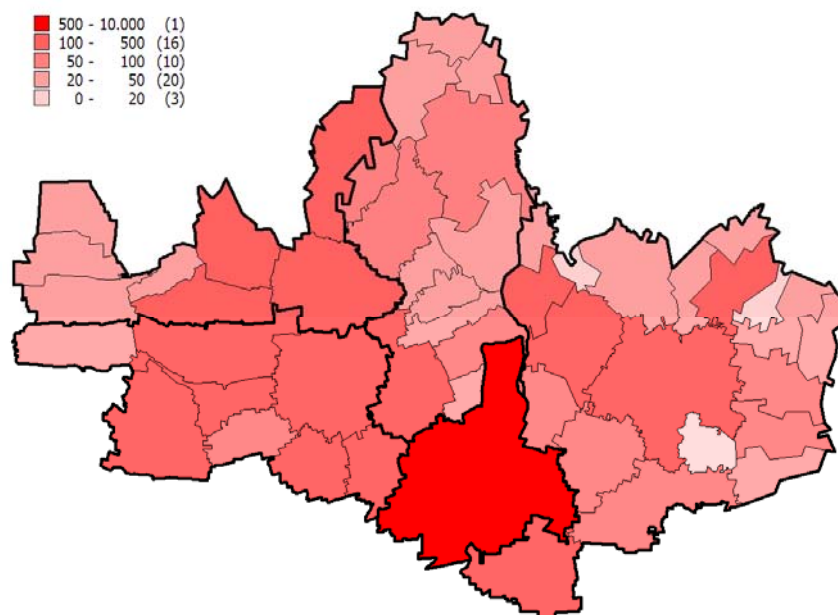
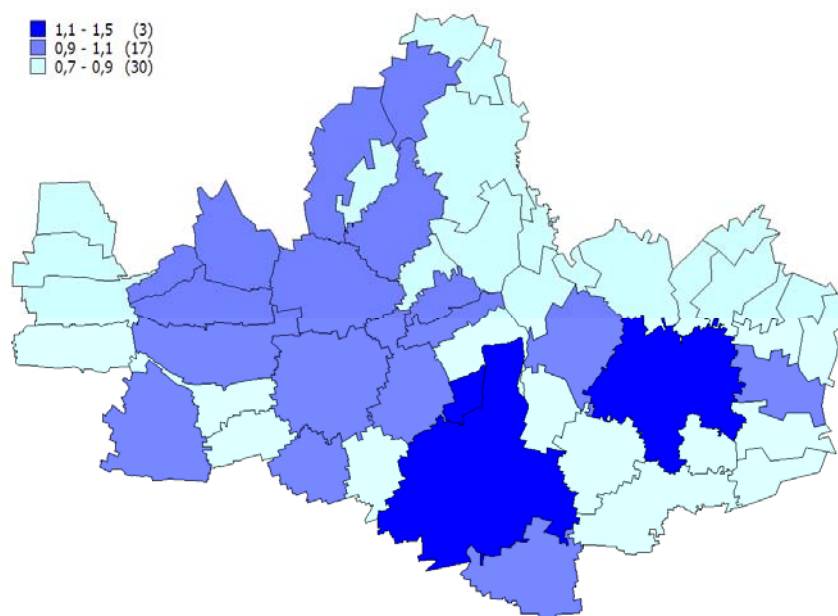


Figura 26: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale - Monza e Brianza



Nelle tabelle che seguono, per ogni macroarea della provincia di Monza e Brianza, si riportano i dati comunali di NTN, quotazioni medie e le relative variazioni percentuali.

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
AGRATE BRIANZA	87	-30,1%	1,71%	1.407	0,0%	0,88
AICURZIO	12	-29,7%	0,24%	1.336	0,0%	0,84
ARCORE	125	29,0%	2,47%	1.474	0,0%	0,93
BELLUSCO	86	93,8%	1,70%	1.468	0,0%	0,92
BERNAREGGIO	101	-3,1%	1,98%	1.344	0,0%	0,84
BRUGHERIO	175	-28,3%	3,45%	1.575	0,0%	0,99
BURAGO DI MOLGORA	18	50,0%	0,35%	1.336	0,0%	0,84
CAMPARADA	9	70,0%	0,17%	1.268	0,0%	0,80
CARNATE	28	-9,8%	0,54%	1.403	0,0%	0,88
CAVENAGO DI BRIANZA	50	-28,7%	0,98%	1.299	0,0%	0,82
CONCOREZZO	75	-13,1%	1,47%	1.430	0,0%	0,90
CORREZZANA	31	-44,5%	0,60%	1.221	0,0%	0,77
LESMO	113	67,7%	2,22%	1.429	0,0%	0,90
MEZZAGO	34	181,0%	0,66%	1.288	0,0%	0,81
ORNAGO	88	38,2%	1,73%	1.242	0,0%	0,78
RONCO BRIANTINO	21	6,5%	0,41%	1.291	0,0%	0,81
SULBIATE	30	-3,4%	0,58%	1.286	0,0%	0,81
USMATE VELATE	40	-45,6%	0,78%	1.217	0,0%	0,76
VILLASANTA	78	-14,7%	1,54%	1.417	0,0%	0,89
VIMERCATE	115	-5,4%	2,26%	1.765	0,0%	1,11
Est Monza	1.311	-4,1%	25,85%	1.459	0,0%	0,92

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
ALBIATE	39	113,9%	0,76%	1.433	0,0%	0,90
BESANA IN BRIANZA	96	-1,7%	1,89%	1.428	0,0%	0,90
BIASSONO	81	40,3%	1,60%	1.389	0,0%	0,87
BRIOSCO	28	-1,7%	0,56%	1.451	0,0%	0,91
CARATE BRIANZA	86	-18,2%	1,70%	1.460	0,0%	0,92
LISSONE	407	14,8%	8,02%	1.540	0,0%	0,97
MACHERIO	36	25,6%	0,71%	1.453	0,0%	0,91
RENATE	28	28,8%	0,55%	1.371	0,0%	0,86
SOVICO	40	-9,0%	0,78%	1.461	0,0%	0,92
TRIUGGIO	45	-2,3%	0,88%	1.303	0,0%	0,82
VEDANO AL LAMBRO	46	116,7%	0,90%	2.079	0,0%	1,31
VEDUGGIO CON COLZANO	27	54,3%	0,53%	1.240	0,0%	0,78
VERANO BRIANZA	50	-5,4%	0,99%	1.427	0,0%	0,90
Nord Monza	1.008	12,8%	19,86%	1.486	0,0%	0,93

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
BARLASSINA	34	-17,0%	0,67%	1.434	0,0%	0,90
COGLIATE	36	-44,8%	0,70%	1.297	0,0%	0,81
GIUSSANO	149	-7,7%	2,93%	1.435	0,0%	0,90
LAZZATE	49	-12,2%	0,96%	1.194	0,0%	0,75
MEDA	128	21,8%	2,52%	1.466	0,0%	0,92
MISINTO	48	64,9%	0,95%	1.378	0,0%	0,87
SEREGNO	323	6,0%	6,36%	1.555	0,0%	0,98
SEVESO	122	-25,6%	2,40%	1.471	0,0%	0,92
Nord-Ovest Monza	887	-4,0%	17,49%	1.462	0,0%	0,92

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

Comune	NTN I sem 2011	Var % NTN I sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2011 €/mq	Var % quotazione I sem 2011 / II sem 2010	Differenziale quotazione I sem 2011 rispetto alla media di provincia
BOVISIO MASCIAGO	133	15,7%	2,62%	1.315	0,0%	0,83
CERIANO LAGHETTO	32	-34,7%	0,64%	1.255	0,0%	0,79
CESANO MADERNO	221	-34,3%	4,36%	1.514	0,0%	0,95
DESIO	251	-14,7%	4,95%	1.463	3,2%	0,92
LIMBIATE	199	-2,1%	3,91%	1.473	0,0%	0,92
MUGGIO`	113	8,3%	2,23%	1.358	0,0%	0,85
NOVA MILANESE	137	62,4%	2,69%	1.595	0,0%	1,00
VAREDO	89	71,2%	1,75%	1.379	0,0%	0,87
Ovest Monza	1.175	-5,2%	23,17%	1.451	0,7%	0,91

Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite.

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

I criteri metodologici adottati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
Settore residenziale	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	Tra 2,5 e 4 vani catastali
Medio piccola	Tra 4 e 5,5 vani catastali
Media	Tra 5,5 e 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.	

Glossario

NTN:

n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).

- Stock di unità immobiliari:** n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
- IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):** rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
- Quotazione media comunale:** La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La media comunale delle quotazioni OMI può subire modifiche, rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note, in alcuni comuni per effetto della ricostruzione della serie storica laddove, nel semestre in esame, è stata modificato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio con l'introduzione di nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori stati di conservazione e manutenzione degli immobili).
- Quotazione media pesata:** Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.
- Differenziale valore medio:** Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
- Zona OMI:** La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province.....	4
Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi.	5
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	9
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Abbatense Magentino.....	12
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese.....	12
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord.....	13
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Direttrice Est.....	14
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sud Milano.....	15
Tabella 9: NTN e Variazioni delle principali città.....	16
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana di Milano.....	17
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro storico.....	20
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.....	20
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord.....	21
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est.....	21
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud.....	22
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest.....	22
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord.....	23
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est.....	23
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud.....	24
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest.....	25
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Monza e Brianza.....	27
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Est Monza.....	29
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord Monza.....	30
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nord-Ovest Monza.....	30
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ovest Monza.....	30

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2011 per provincia.....	6
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 3: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 4: Macroaree provinciali di Milano.....	8
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	9
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2011 per macroaree provinciali.....	10
Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2011.....	11
Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	11
Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Milano.....	16
Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2011.....	18
Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2011.....	18
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico.....	20
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro.....	20
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord.....	21
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est.....	21
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud.....	22
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest.....	22
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord.....	23
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est.....	24
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud.....	24
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest.....	25
Figura 22: Macroaree provinciali Monza e Brianza.....	26
Figura 23: Numero indice NTN e quotazioni dal I semestre 2004- Capoluogo e non capoluoghi – Monza e Brianza.....	27
Figura 24: Distribuzione NTN I semestre 2011 per macroaree provinciali – Monza e Brianza.....	28
Figura 25: Mappa della distribuzione del NTN comunale I semestre 2011 - Monza e Brianza.....	28
Figura 26: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale - Monza e Brianza.....	29