OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LOMBARDIA

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura della
Direzione Regionale Lombardia (Gianluca Salamone)
(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)
Direzione provinciale di Sondrio – Ufficio Provinciale Territorio (Luciano Rabbiosi)
Direzione provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio (Antonio Dellutri)

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

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

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 2
Le dimensioni 7
Le quotazioni 10
FOCUS provinciale - Milano 12
La provincia – Milano 13
Il comune – Milano 16
FOCUS provinciale - Bergamo 24
La provincia – Bergamo 25
Il comune – Bergamo 28
FOCUS provinciale - Brescia 29
La provincia – Brescia 30
Il comune – Brescia 33
FOCUS provinciale – Como 34
La provincia – Como 36
Il comune – Como 39
FOCUS provinciale - Cremona 40
La provincia – Cremona 42
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 53
FOCUS provinciale - Mantova 54
La provincia – Mantova 55
Il comune – Mantova 58
FOCUS provinciale – Monza e Brianza 59
La provincia – Monza e Brianza 60
Il comune – Monza 63
FOCUS provinciale - Pavia 64
La provincia – Pavia 65
Il comune – Pavia 68
FOCUS provinciale - Sondrio 69
La provincia – Sondrio 70
Il comune – Sondrio 73
FOCUS provinciale - Varese 74
La provincia – Varese 75

Il comune – Varese 78
Considerazioni metodologiche 79

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il volume delle compravendite di abitazioni nella regione Lombardia, nel 2016 pari a **111.071** NTN, rappresenta da solo circa un quinto dell'intero mercato nazionale. In termini di *trend,* il mercato residenziale lombardo ha segnato lo scorso anno un deciso balzo in avanti con un incremento del **21,38%** rispetto al 2015 (tab. 1). Per il comparto residenziale si tratta del terzo anno consecutivo di valori in rialzo dopo il triennio negativo 2011-2013 (fig. 2). L'analisi di dettaglio dell'andamento delle compravendite mostra che le variazioni dei volumi di scambio (tab. 1) in tutte le 12 province lombarde registrano un *trend* positivo con incrementi in doppia cifra, segno di un mercato in decisa ripresa dopo gli anni della crisi, con un minimo a Lodi (+16,7 %) ed un massimo a Sondrio (+30 %): buone anche le *performance* di Brescia (+23,5%), Milano (+22,4%) e Varese (+22,2%). La distribuzione dei volumi di compravendite è illustrata nella seguente fig.1: la provincia emergente resta Milano che da sola assorbe circa il **39 %** delle transazioni rilevate nella regione, seguita da Brescia (11,1%) e Bergamo (10,4).

A testimonianza di un *trend* di mercato favorevole agli scambi la tabella 2 mostra che anche i comuni capoluogo misurano tutti una variazione annua di segno positivo. A dominare la scena lombarda è **Milano** con **21.978** NTN (pari a circa il 68% del mercato residenziale dei capoluoghi). In termini di variazione di NTN (tab. 2), le migliori *performance* sono state registrate nel comune di Lecco (+45,2 %), seguito dai comuni di Brescia (+26,1%) e Como (+22,5%); fanalino di coda è Pavia con 8,60%.

L'analisi dell'indice IMI evidenzia la vivacità e dinamicità del mercato lombardo in relazione allo stock immobiliare: in tutte le province si è registrato un segno positivo di variazione rispetto al 2015. La media regionale si colloca al 2,01%: la provincia *leader* è Milano che ottiene i migliori risultati sia in termini assoluti che differenziali, rispettivamente pari a **2,54**% e **0,46** punti. Sopra la media regionale anche Monza e Brianza con 2,29%. Fra i capoluoghi è sempre Milano il comune trainante con un indice IMI pari al **2,76** % (tab.1) mentre il differenziale più alto è stato rilevato a Lecco (+**0,57**).

Le figure 2 e 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 fino ad arrivare ai dati del 2016 commentati sopra. Complessivamente, rispetto al 2004 il mercato regionale ha subito una contrazione del 34% (19% nei soli capoluoghi e 39% 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 come in questi ultimi due anni siano i comuni capoluoghi a trainare gli incrementi.

Nel 2016 sono state vendute in Lombardia abitazioni per un totale di circa 11,3 milioni di metri quadrati (un quinto dell'intero mercato nazionale), con una superficie media compravenduta pari a 101,6 m^2 (tab. 3). Rispetto al 2015, a livello regionale la superficie totale compravenduta è aumentata del 22,4 %. Le abitazioni compravendute nei capoluoghi sono mediamente più piccole, 89,5 m^2, rispetto ai circa 107 m^2 delle abitazioni ubicate nei comuni non capoluogo. In particolare è nei comuni della provincia di Milano che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 90 m^2 (84,7 m^2 nel solo comune di Milano) a fronte delle residenze vendute nella provincia di Mantova per le quali si osserva la superficie media più elevata, 145,5 m^2. Nella provincia di Monza e Brianza la differenza di superficie media tra capoluogo e comuni minori risulta più attenuata (99,3 m^2 nel capoluogo e 101,4 m^2 nei comuni minori).

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media e grande), dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate sono la media (34.700 NTN) e la piccola (29.251 NTN). Nei comuni capoluogo (tab. 5) è invece il taglio piccolo ad essere maggiormente compravenduto (9.674 NTN). In termini di variazioni, rispetto al 2015, la tabella 6 mostra una crescita generalizzata delle compravendite di abitazioni per tutti i tagli dimensionali con l'eccezione dei monolocali nelle province di Lecco, Lodi e Mantova ove si è registrato un calo. A livello regionale, i tassi di incremento maggiori sono stati misurati per i tagli grandi (22.6%) e medio-piccoli (19,9%). Nei comuni capoluogo (tab. 7) è il taglio medio-piccolo che ha registrato il tasso di incremento maggiore (22,3%) seguito dal grande (21,9%) e dai monolocali (20,7%).

A livello regionale la quotazione media nei comuni non capoluogo è rimasta sostanzialmente invariata (1.351 €/m^2) mentre nei capoluoghi ha subito una lieve flessione (-0,85% a 2.992 €/m^2). A livello provinciale le contrazioni più marcate sono state registrate nei capoluoghi di Cremona (-4,92% a 1.354 €/m^2), Bergamo (-2,41% a 1.786 €/m^2) e Varese (-2,19% a 1.400 €/m^2). Le crescite maggiori sono state rilevate nei comuni non capoluogo delle province di Lodi (+2,98% a 1.041 €/m^2), Mantova (+2,27% a 787 €/m^2) e Cremona (+1,41% a 878€/m^2). Seppure in lieve calo (-0,84%) la città più cara si conferma Milano con una quotazione media di 3.756 €/m^2 seguita da Como (2.263 €/m^2), Monza-Brianza (2.221 €/m^2) e Brescia (2.038 €/m^2). Tra i capoluoghi meno cari figurano invece Mantova (1.076 €/m^2), Cremona (1.354 €/m^2) e Lodi (1.395 €/m^2). La quotazione meno cara in assoluto è stata rilevata nei comuni minori della provincia di Mantova (787 €/m^2). L'andamento delle quotazioni (fig.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.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Bergamo	11.535	19,32%	10,39%	1,83%	0,29
Brescia	12.360	23,46%	11,13%	1,73%	0,32
Como	6.182	19,44%	5,57%	1,75%	0,28
Cremona	3.111	19,55%	2,80%	1,66%	0,27
Lecco	3.154	20,16%	2,84%	1,51%	0,25
Lodi	2.235	16,66%	2,01%	1,89%	0,27
Mantova	3.259	19,04%	2,93%	1,58%	0,25
Milano	43.183	22,45%	38,88%	2,54%	0,46
Monza e Brianza	9.863	19,17%	8,88%	2,29%	0,37
Pavia	5.204	20,32%	4,69%	1,61%	0,27
Sondrio	1.788	29,96%	1,61%	1,02%	0,23
Varese	9.196	22,18%	8,28%	1,90%	0,34
Lombardia	**111.071**	**21,38%**	**100,00%**	**2,01%**	**0,35**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Bergamo	1.458	15,73%	4,50%	2,19%	0,30
Brescia	2.180	26,10%	6,73%	2,08%	0,43
Como	1.002	22,54%	3,09%	2,10%	0,38
Cremona	777	18,39%	2,40%	1,89%	0,29
Lecco	496	45,19%	1,53%	1,85%	0,57
Lodi	558	11,72%	1,72%	2,27%	0,24
Mantova	509	19,06%	1,57%	1,72%	0,27
Milano	21.978	21,87%	67,85%	2,76%	0,49
Monza	1.549	16,88%	4,78%	2,50%	0,35
Pavia	893	8,60%	2,76%	1,94%	0,15
Sondrio	200	13,76%	0,62%	1,45%	0,17
Varese	793	15,77%	2,45%	1,75%	0,24
Lombardia	**32.394**	**20,98%**	**100,00%**	**2,49%**	**0,43**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

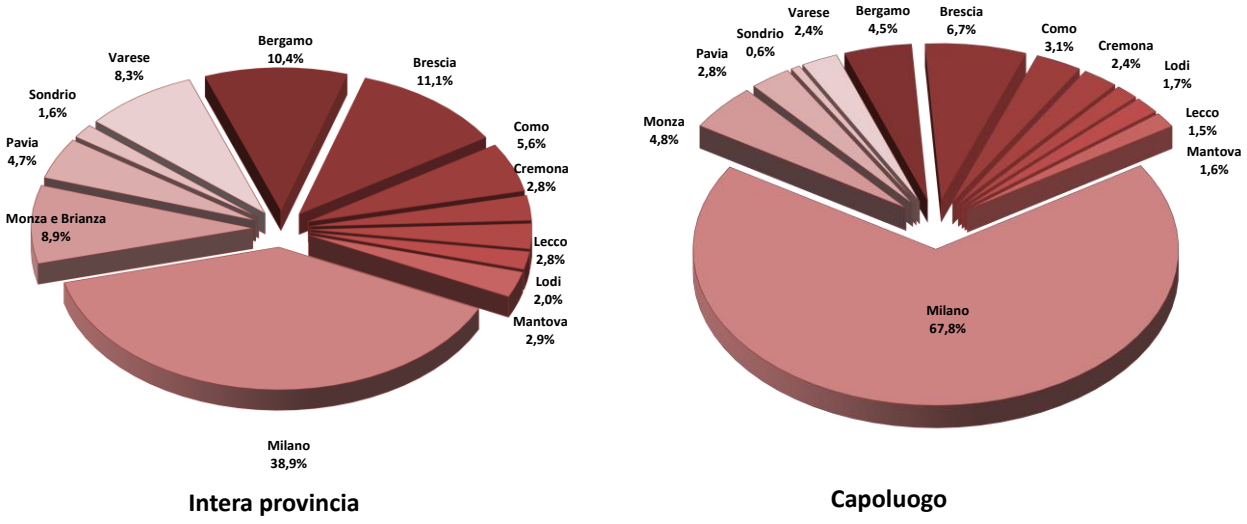


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

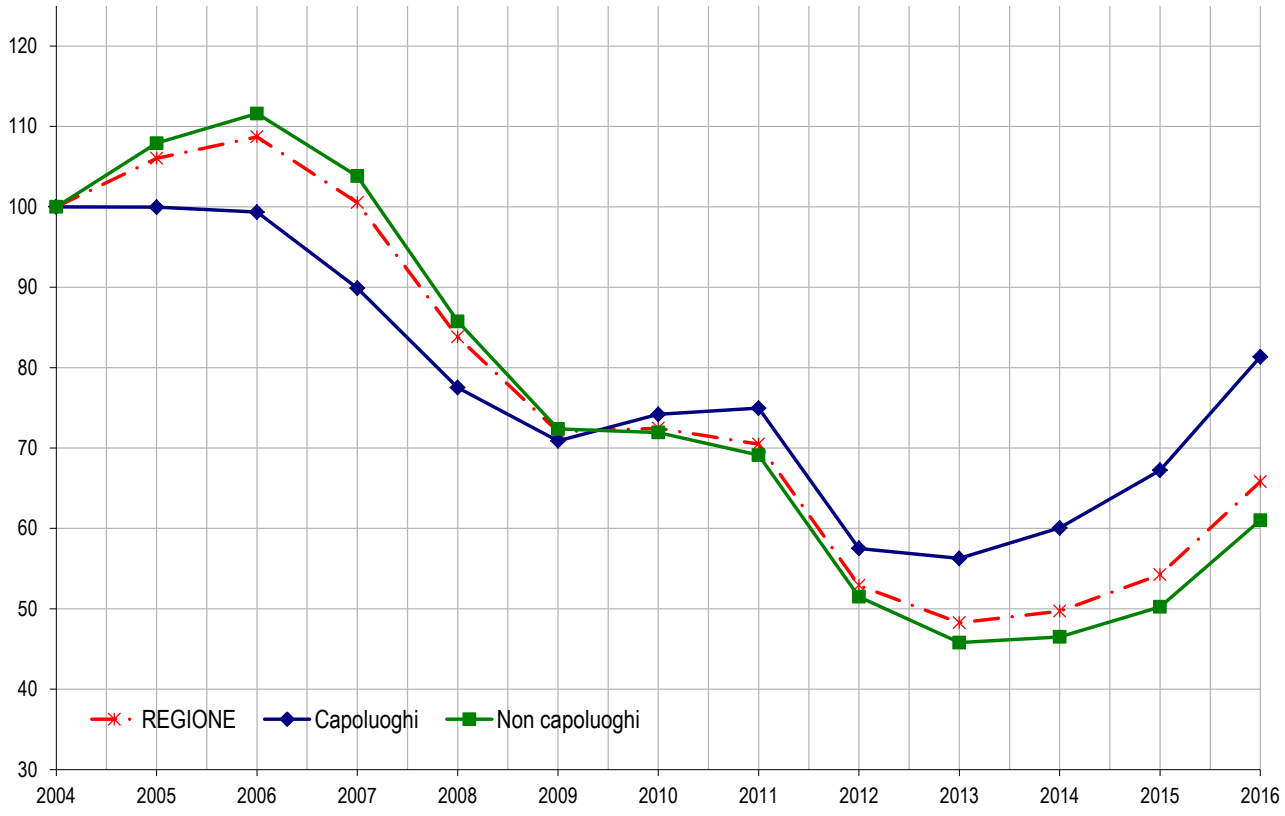


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

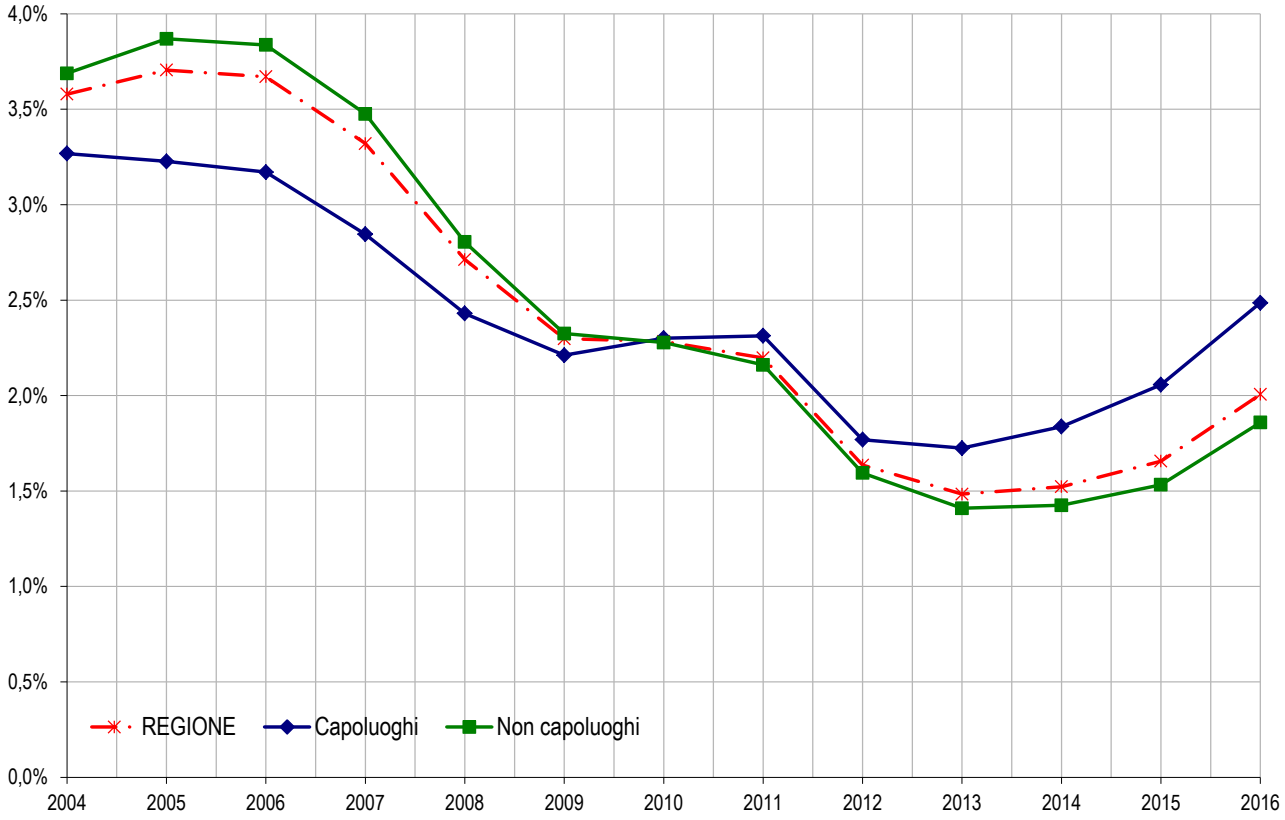


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

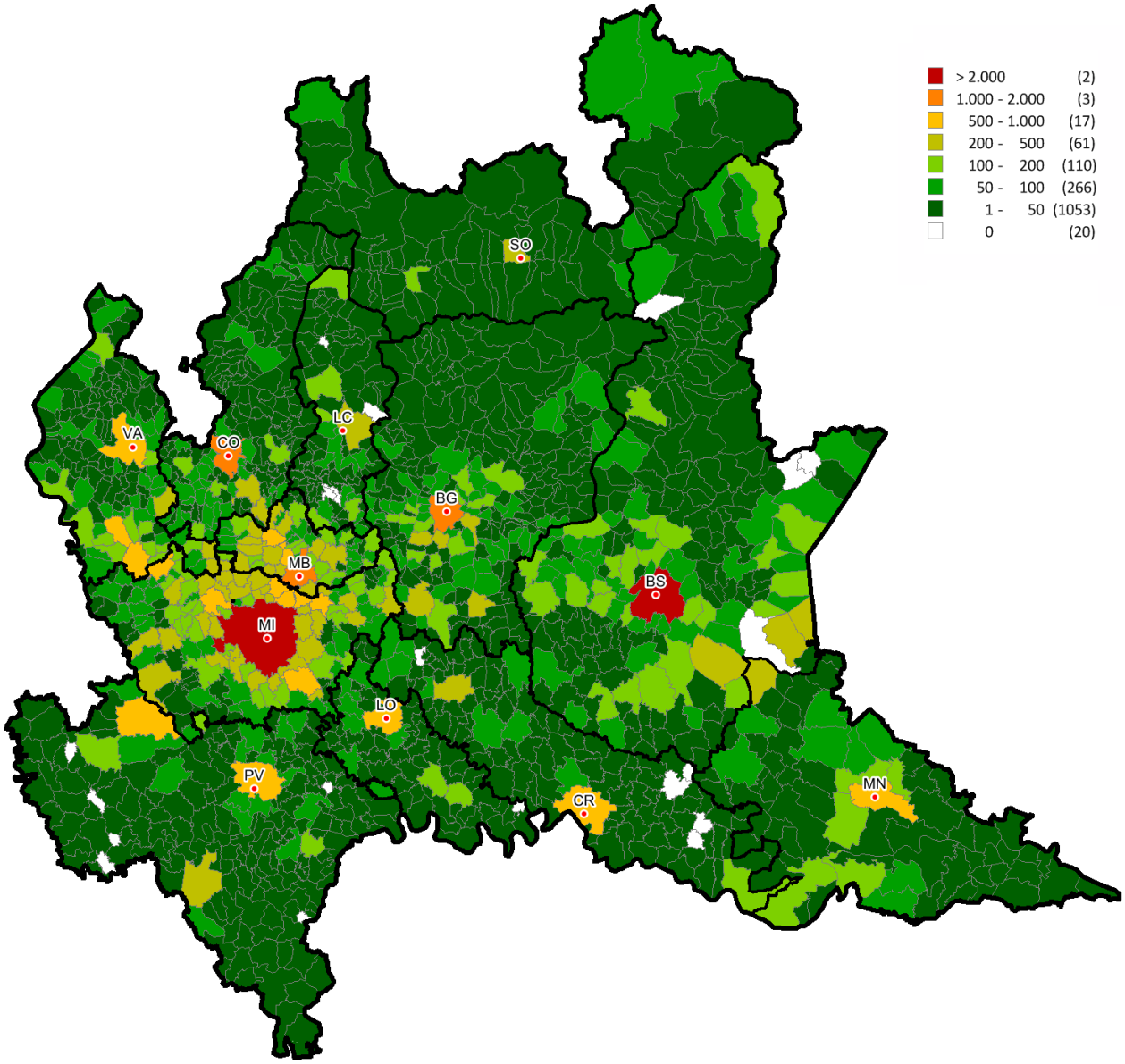
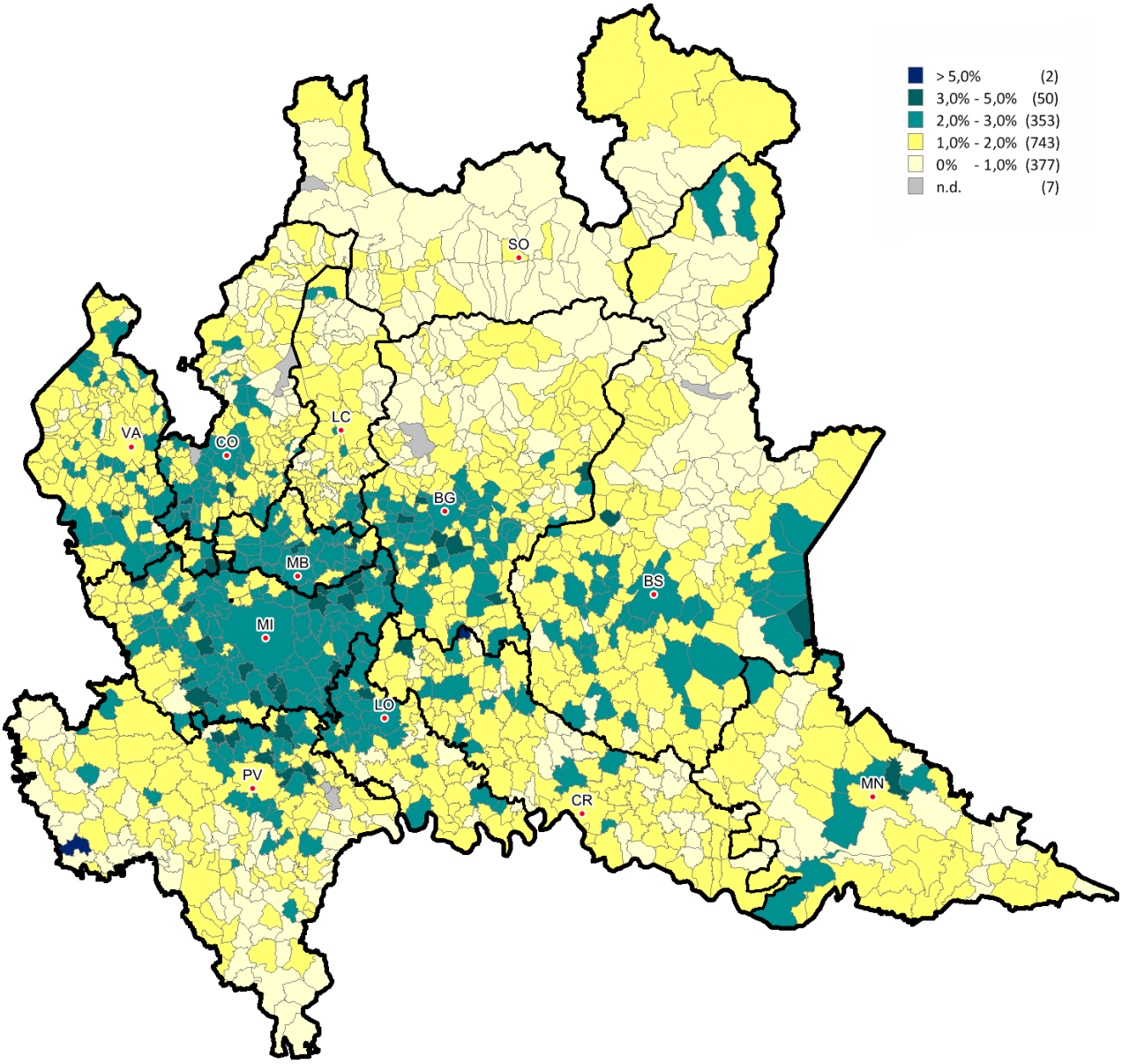


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: Superficie media compravenduta e variazione annua per intera provincia e capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
Bergamo	105,7	1,0	100,4	2,1
Brescia	104,6	-0,8	95,5	-1,9
Como	105,2	0,6	94,6	-6,3
Cremona	123,1	0,3	108,0	0,5
Lecco	103,3	1,3	106,5	5,5
Lodi	107,5	3,0	97,7	5,4
Mantova	145,5	7,3	119,6	7,2
Milano	90,0	0,0	84,7	-0,3
Monza e Brianza	101,0	1,3	99,3	0,5
Pavia	114,8	2,2	89,5	1,1
Sondrio	84,4	1,9	91,6	2,2
Varese	115,8	3,5	105,5	-0,1
Lombardia	**101,6**	**0,8**	**89,5**	**-0,1**

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Bergamo	677	2.727	2.419	3.864	1.188	660	11.535
Brescia	745	2.885	2.019	3.541	1.717	1.454	12.360
Como	353	1.485	1.280	1.862	887	313	6.182
Cremona	125	610	548	1.179	552	97	3.111
Lecco	155	786	661	1.018	417	117	3.154
Lodi	88	505	456	877	262	48	2.235
Mantova	86	532	518	1.176	732	214	3.259
Milano	3.564	13.252	8.271	12.659	3.639	1.798	43.183
Monza e Brianza	590	2.664	2.024	3.442	895	249	9.863
Pavia	319	1.160	1.172	1.752	655	145	5.204
Sondrio	245	481	294	335	109	325	1.788
Varese	568	2.164	2.029	2.994	1.234	208	9.196
Lombardia	**7.515**	**29.251**	**21.691**	**34.700**	**12.287**	**5.627**	**111.071**

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Bergamo	112	351	292	441	162	100	1.458
Brescia	177	423	364	744	247	225	2.180
Como	103	278	220	271	99	30	1.002
Cremona	41	193	131	307	95	9	777
Lecco	17	124	104	169	76	6	496
Lodi	38	157	99	206	49	10	558
Mantova	18	77	95	200	85	35	509
Milano	2.524	7.194	4.111	5.336	1.776	1.037	21.978
Monza	124	348	305	556	171	45	1.549
Pavia	110	266	237	231	46	5	893
Sondrio	13	44	40	51	11	41	200
Varese	66	220	168	238	96	6	793
Lombardia	**3.343**	**9.674**	**6.167**	**8.748**	**2.913**	**1.548**	**32.394**

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Bergamo	13,51%	12,76%	13,96%	18,14%	18,14%	-	19,32%
Brescia	20,91%	20,79%	14,77%	16,86%	20,37%	-	23,46%
Como	12,59%	20,40%	19,77%	13,68%	30,77%	-	19,44%
Cremona	31,31%	30,34%	13,19%	17,37%	16,09%	-	19,55%
Lecco	-5,53%	18,58%	16,16%	19,83%	22,84%	-	20,16%
Lodi	-22,37%	8,82%	15,87%	28,96%	11,28%	-	16,66%
Mantova	-11,11%	29,67%	18,48%	16,27%	20,29%	-	19,04%
Milano	19,71%	19,25%	21,52%	16,25%	24,41%	-	22,45%
Monza e Brianza	21,86%	15,22%	19,48%	16,07%	20,69%	-	19,17%
Pavia	12,45%	8,87%	19,42%	24,70%	24,43%	-	20,32%
Sondrio	7,75%	22,59%	31,13%	25,46%	22,35%	-	29,96%
Varese	28,80%	16,98%	29,09%	18,44%	23,65%	-	22,18%
Lombardia	**17,26%**	**18,05%**	**19,76%**	**17,47%**	**22,27%**	**-**	**21,38%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Bergamo	9,88%	5,09%	8,46%	3,14%	32,68%	-	15,73%
Brescia	48,08%	25,10%	8,35%	14,28%	7,50%	-	26,10%
Como	71,17%	41,59%	32,08%	2,52%	12,14%	-	22,54%
Cremona	19,33%	48,29%	-0,33%	15,88%	20,00%	-	18,39%
Lecco	-0,82%	28,81%	67,96%	39,26%	81,34%	-	45,19%
Lodi	-35,93%	3,97%	18,26%	20,54%	39,97%	-	11,72%
Mantova	-33,05%	-3,16%	0,60%	24,97%	52,48%	-	19,06%
Milano	22,30%	17,44%	24,70%	9,77%	22,62%	-	21,87%
Monza	23,11%	4,05%	17,95%	17,01%	15,20%	-	16,88%
Pavia	-0,49%	-5,95%	30,28%	17,93%	-5,24%	-	8,60%
Sondrio	-23,25%	2,30%	14,48%	38,03%	40,00%	-	13,76%
Varese	15,22%	15,00%	32,80%	21,46%	12,68%	-	15,77%
Lombardia	**20,75%**	**16,53%**	**22,29%**	**11,82%**	**21,87%**	**-**	**20,98%**

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Bergamo	1.786	-2,41%	1.142	-0,65%
Brescia	2.038	0,60%	1.444	0,79%
Como	2.263	0,17%	1.407	0,21%
Cremona	1.354	-4,92%	878	1,41%
Lecco	1.523	-0,76%	1.212	-0,13%
Lodi	1.395	1,28%	1.041	2,98%
Mantova	1.076	0,36%	787	2,27%
Milano	3.756	-0,84%	1.712	-0,35%
Monza e Brianza	2.221	-1,76%	1.582	-0,43%
Pavia	1.958	0,02%	1.030	0,58%
Sondrio	1.443	-0,84%	1.433	-0,69%
Varese	1.400	-2,19%	1.191	-0,22%
Lombardia	**2.992**	**-0,85%**	**1.351**	**0,04%**

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

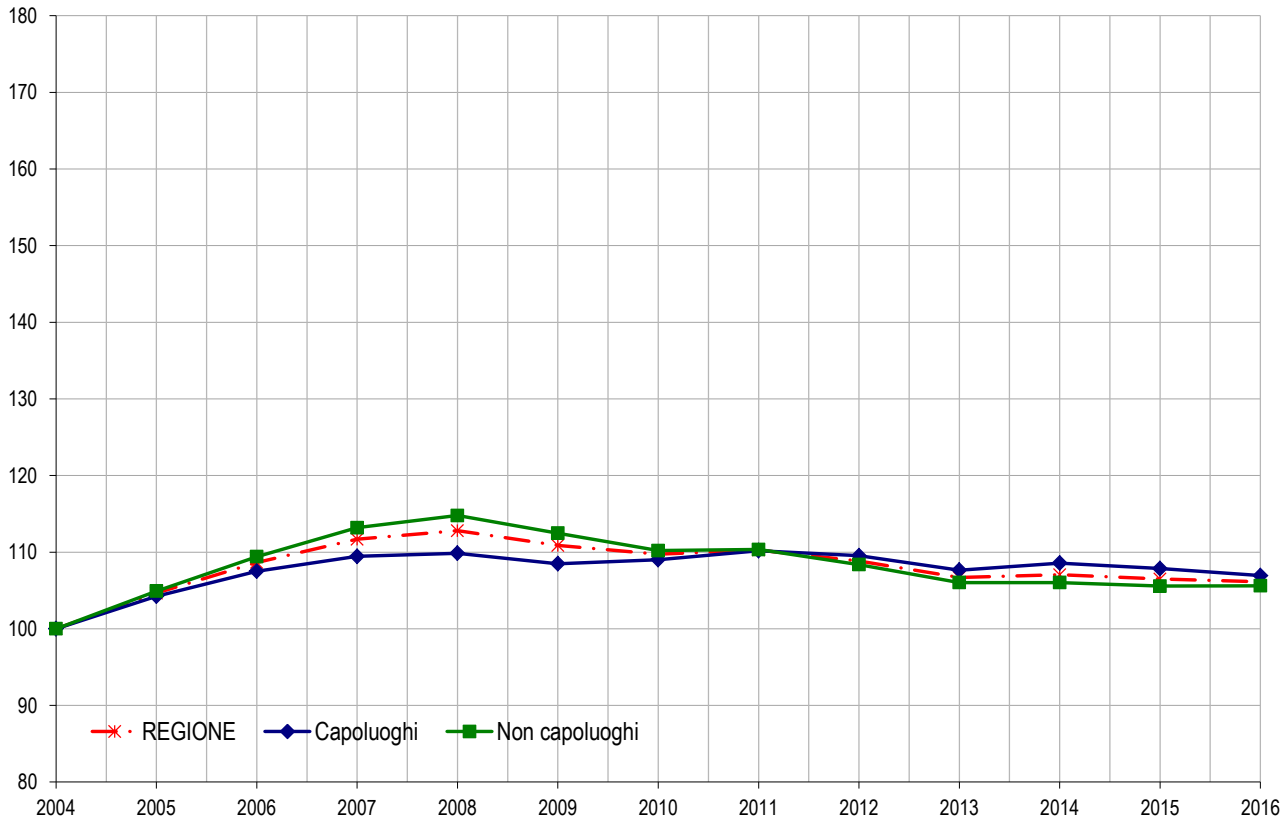
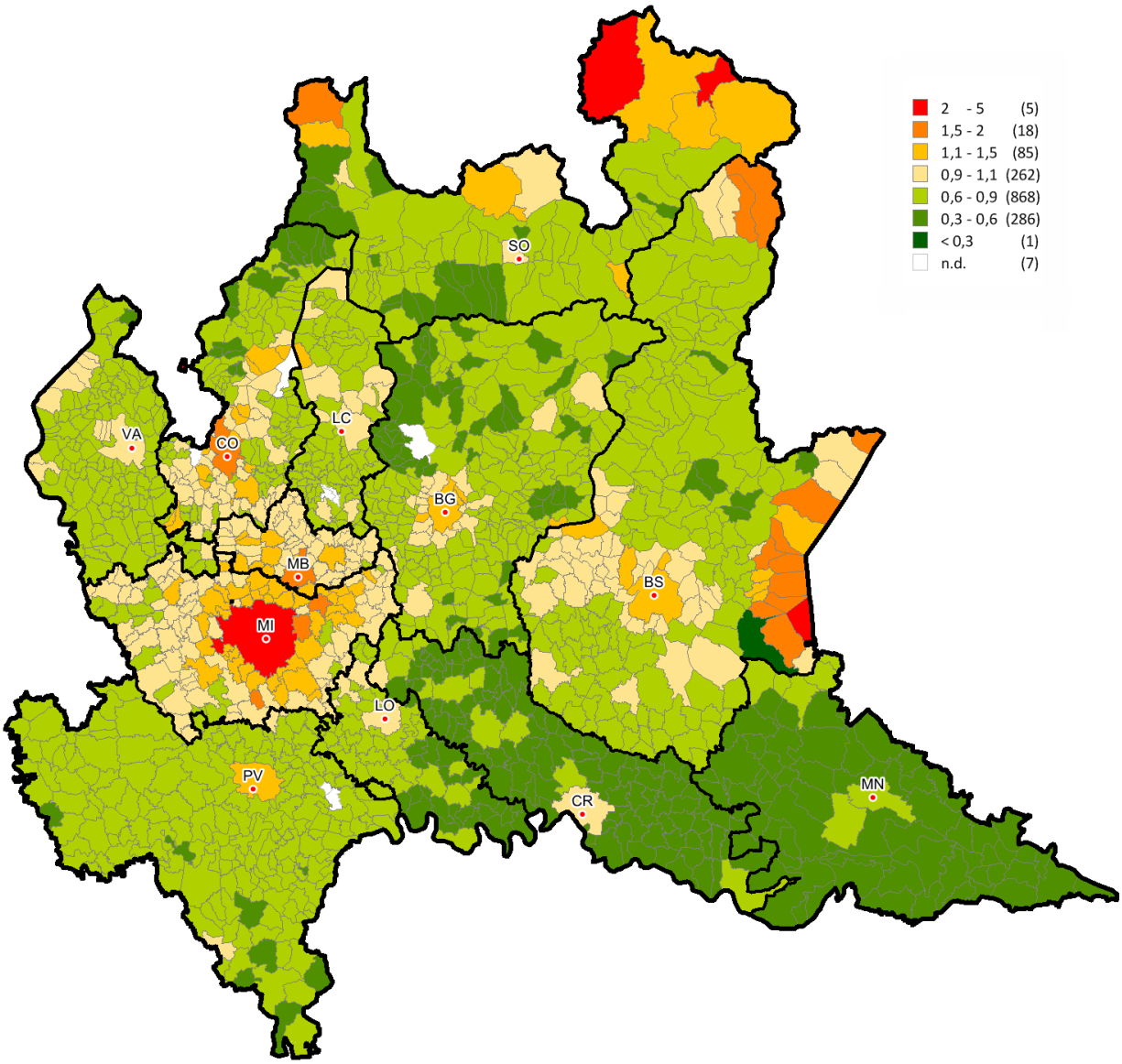


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



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 2016 è pari a 43.183 NTN (Tabella 9) in crescita, rispetto al 2015, del 22,45%. Tutte le macroaree provinciali segnano un incremento in doppia cifra del numero di transazioni normalizzate (NTN). La macroarea Sud Milano registra l'incremento più elevato (+26,46%), dato, che al pari delle macroaree Direttrice Est (+23,83%) e Cintura Nord (+23,04%), spunta un incremento percentuale superiore a quello registrato nella città capoluogo (+21,87%). Seguono, con un +20% circa, le macroaree Abbiatense Magentino (+20,75%) e Alto Milanese (+20,38%).

Come nelle precedenti rilevazioni, con 21.978 TN nella sola città di Milano sono state stipulate circa la metà (50,90%) di tutte le transazioni avvenute nella città metropolitana. Seguono la macroarea Cintura Nord, in cui sono state stipulate il 15,92% delle transazioni (6.877 NTN) e la macroarea Direttrice Est con il 10,04% (4.336 NTN). In coda l'Alto Milanese, macroarea in cui sono state stipulate il 5,94% pari a 2.564 TN. Le restanti macroaree si attestano poco al disotto del 10% con circa 3.700 transazioni normalizzate.

L'analisi dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) ossia la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo, è consultabile sempre dalla Tabella 9. Per il 2016 l'indice provinciale IMI è pari al 2,54%, con un incremento di 0,46 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Analizzando l'indice IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che Milano città (2,76%) e le Macroaree Sud e Direttrice Est (2,64%) si collocano al disopra del dato medio provinciale. Per le restanti macroaree, Abbiatense Magentino, Cintura Nord e Alto Milanese, l'indice IMI si attesta intorno al 2%. In termini di differenziale IMI sul 2015, si registra un segno positivo in tutte le macroaree. Milano città, Sud Milano e Direttrice Est si collocano al di sopra del dato medio provinciale (0,46); Abbiatense Magentino, Cintura Nord e Alto Milanese spuntano un differenziale compreso tra 0,33 e 0,41.

Il grafico di Figura 9 mostra l'andamento dell'indice annuale NTN dal 2004 al 2016 per l'intera provincia, il comune capoluogo e l'insieme dei restanti comuni. Dal grafico si evince come il mercato degli immobili residenziali, dal 2004, abbia subito una contrazione complessiva del 20% circa sull'intera provincia, con una sofferenza maggiore per il mercato dei comuni non capoluogo (-30% circa) rispetto al mercato milanese (-10% 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 biennio 2015-2016 il mercato immobiliare nella provincia di Milano ha registrato un incremento di volume delle compravendite di circa 20 punti percentuali rispetto al dato del 2014.

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'NTN. Nel periodo analizzato, le curve dell'IMI per il comune capoluogo e il resto della provincia hanno sostanzialmente un andamento concorde fino al 2012, solamente nel 2013 i segmenti del grafico vanno ad intersecarsi assumendo andamenti tendenziali divergenti fino al 2014. Nel 2015 sia per il capoluogo sia per la provincia l'IMI ha ripreso a salire, crescita confermata anche nel 2016. Complessivamente dal 2004 l'IMI è sceso di circa 1,5 punti percentuali in provincia e di mezzo punto percentuale 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 un lieve decremento dell'ordine dello 0,5% rispetto al 2015. La quotazione media provinciale nel 2016 si attesta a 2.666 €/m^2, in lieve calo rispetto al precedente anno (-0,67%). La quotazione massima, seppur in calo dello 0,84%, è quella di Milano città con 3.756 €/m^2. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni rilevazioni, nell'Alto Milanese (1.469 €/m^2), che rimane però sostanzialmente stabile rispetto al precedente anno (-0,3%). Unico segno positivo nella macroarea Direttrice Est (+0,87%).

Dal grafico di Figura 11 è possibile notare come le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2008 e nel 2009, restano sostanzialmente costanti se analizzati con riferimento al lungo periodo e in lieve flessione se si fa riferimento al precedente anno.

La provincia – Milano

Figura 8: Macroaree provinciali di Milano

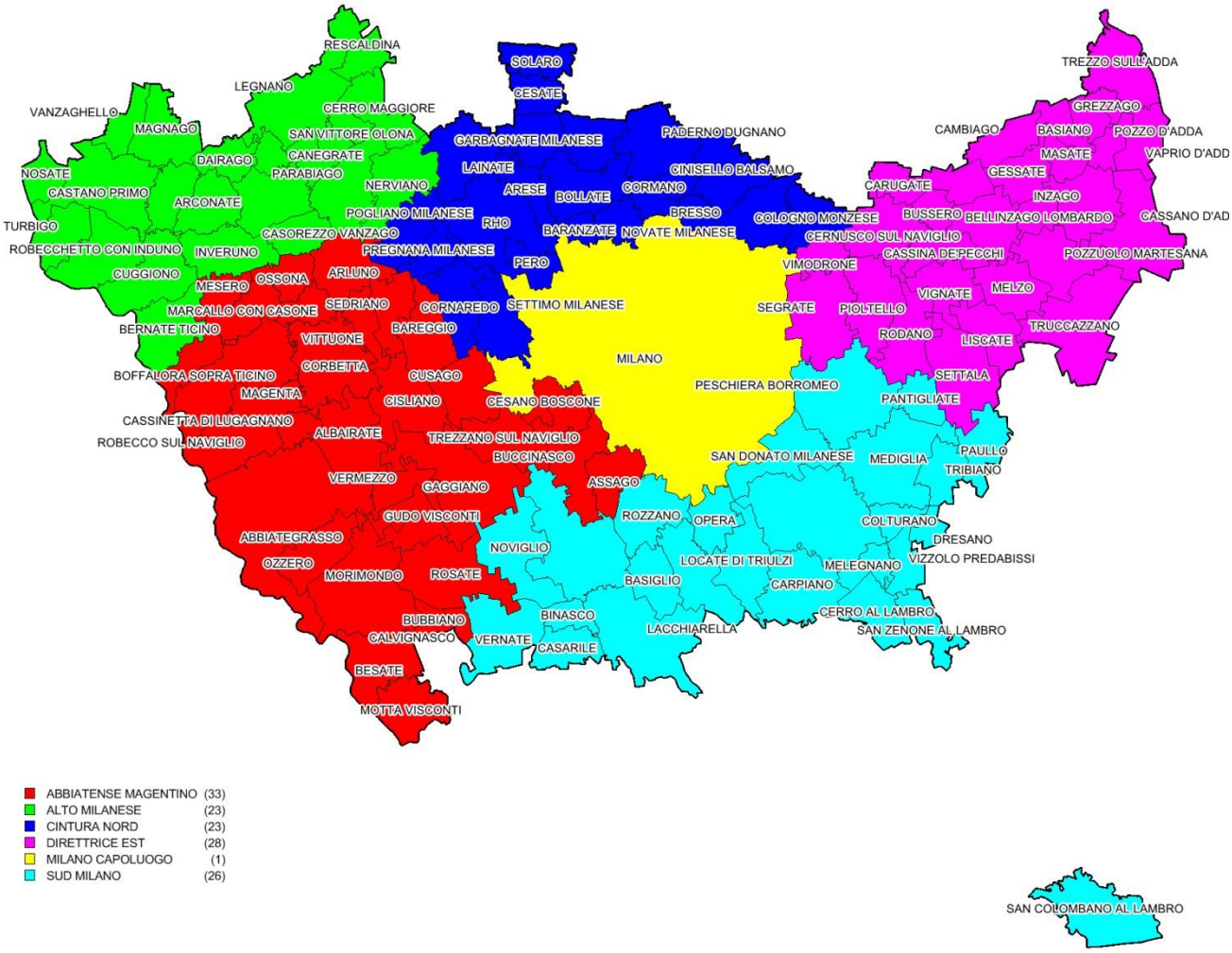


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Abbiatense Magentino	3.642	20,75%	8,44%	2,29%	0,39
Alto Milanese	2.564	20,38%	5,94%	1,95%	0,33
Cintura Nord	6.877	23,04%	15,92%	2,22%	0,41
Direttrice Est	4.336	23,83%	10,04%	2,64%	0,50
Sud Milano	3.785	26,46%	8,76%	2,64%	0,56
Milano Capoluogo	**21.978**	**21,87%**	**50,90%**	**2,76%**	**0,49**
Milano Provincia	**43.183**	**22,45%**	**100,00%**	**2,54%**	**0,46**

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

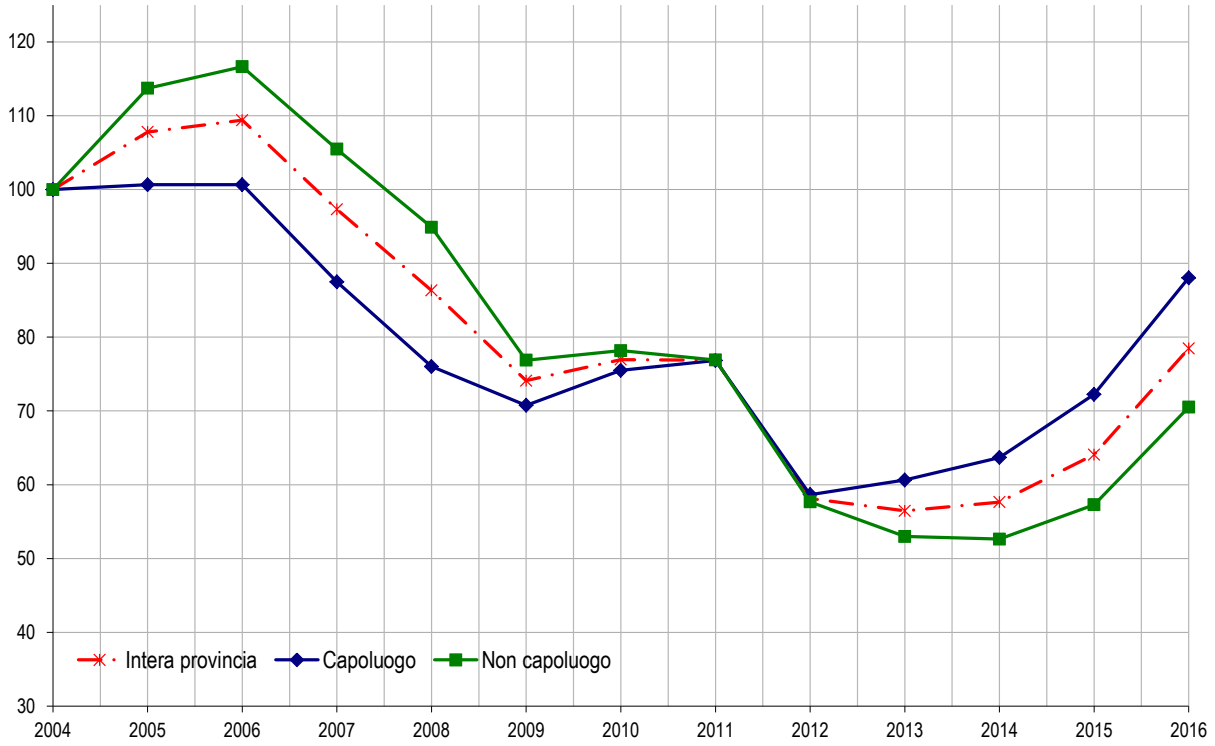


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

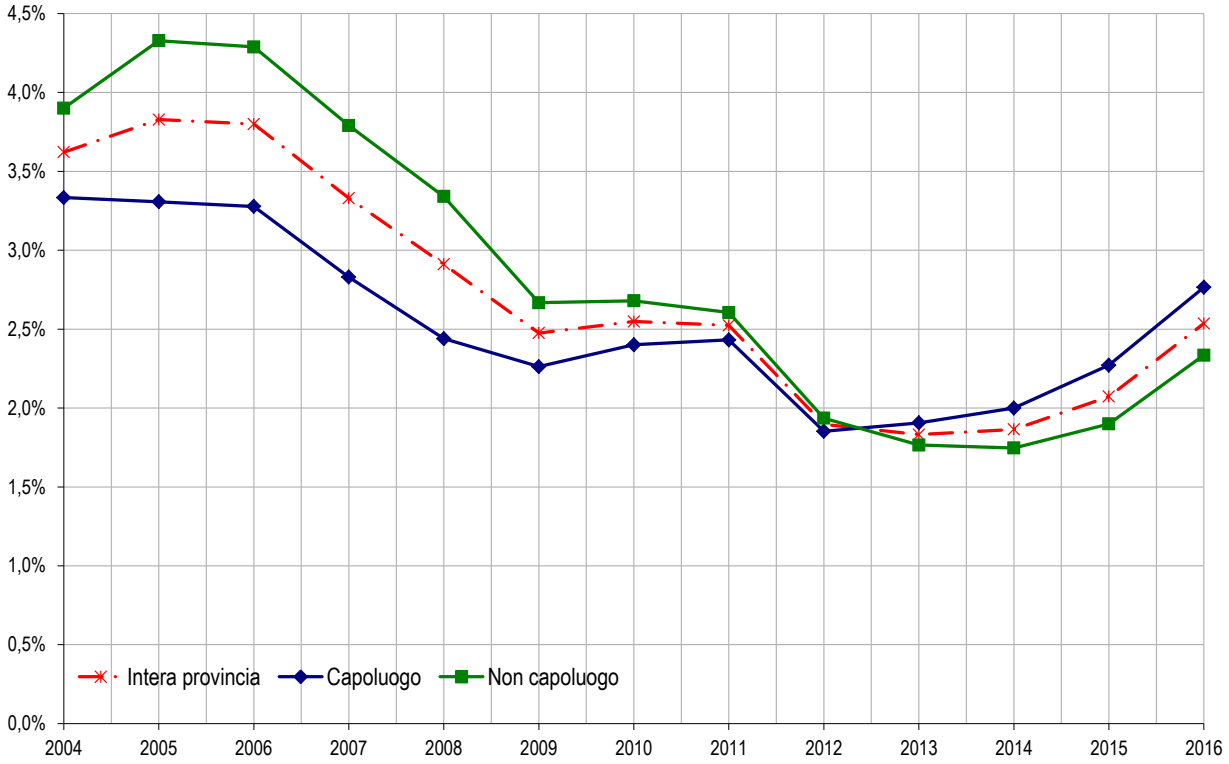
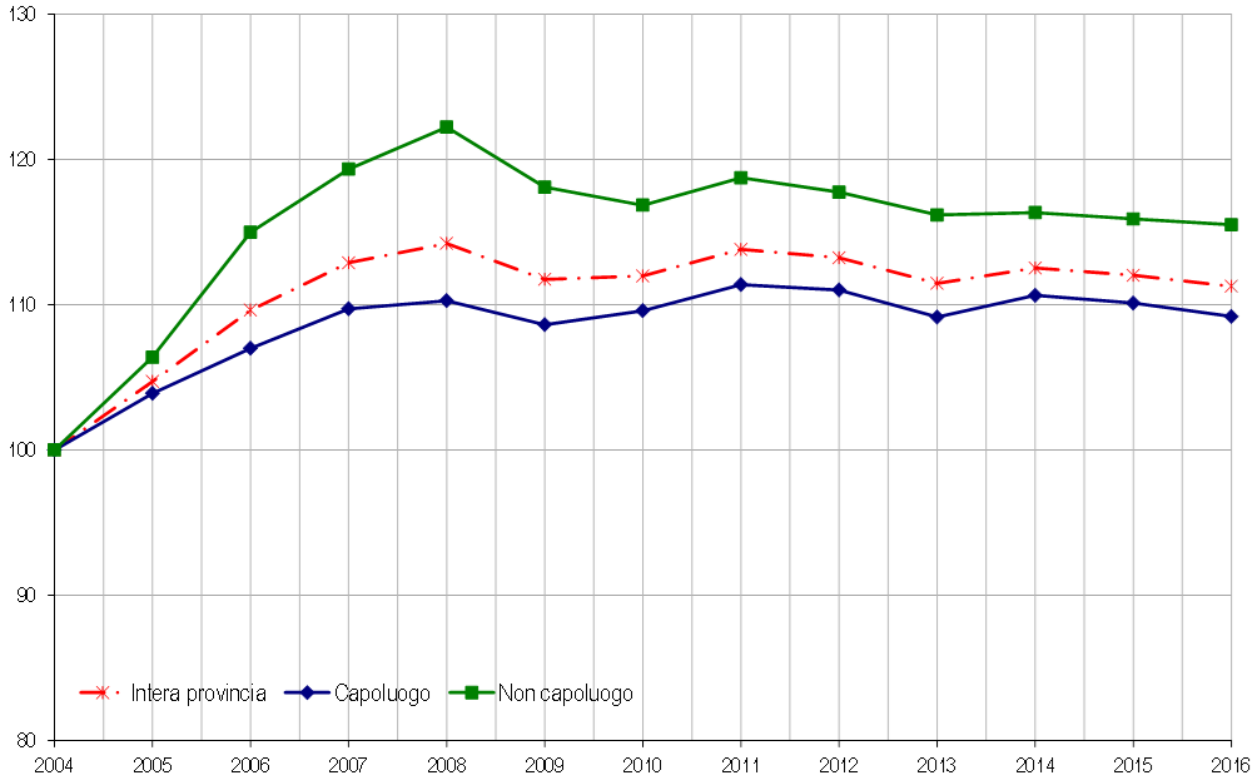


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Abbiatense Magentino	1.591	-0,34%	118,4
Alto Milanese	1.469	-0,31%	114,5
Cintura Nord	1.835	-1,03%	114,6
Direttrice Est	1.775	0,87%	113,8
Sud Milano	1.731	-0,21%	117,7
Milano capoluogo	**3.756**	**-0,84%**	**109,2**
Milano Provincia	**2.666**	**-0,67%**	**111,3**

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



Il comune – Milano

Figura 12: Macroaree urbane di Milano

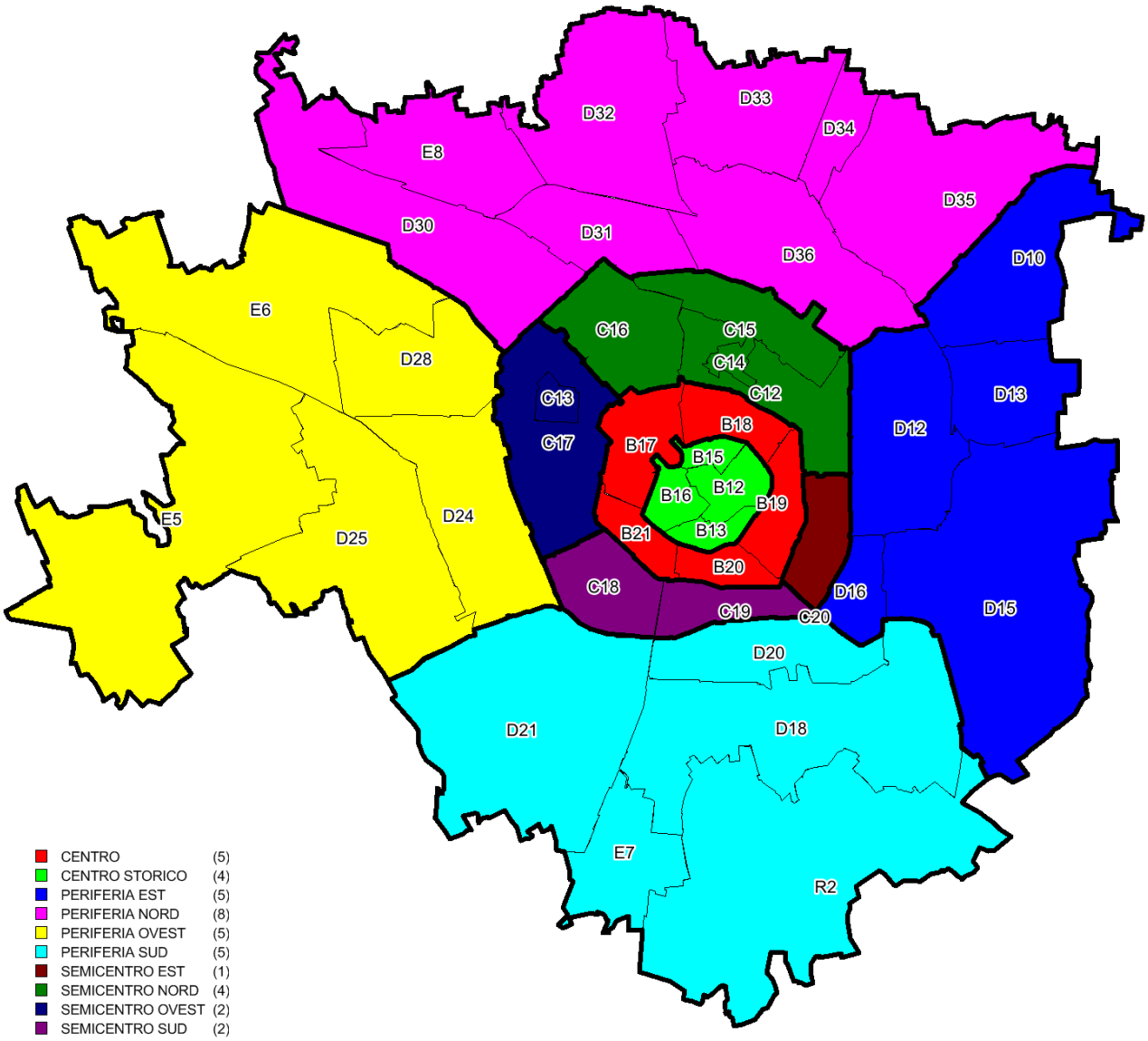


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per comune	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Centro storico	510	48,52%	2,32%	2,91%	0,94
Centro	1.268	20,21%	5,77%	2,49%	0,43
Semicentro est	653	34,42%	2,97%	2,88%	0,72
Semicentro nord	2.724	16,20%	12,39%	3,20%	0,43
Semicentro ovest	1.320	34,25%	6,01%	2,96%	0,74
Semicentro sud	1.060	13,19%	4,82%	2,64%	0,30
Periferia est	3.317	26,81%	15,09%	2,92%	0,62
Periferia nord	5.309	18,05%	24,16%	2,75%	0,42
Periferia ovest	3.032	13,13%	13,80%	2,36%	0,27
Periferia sud	2.649	38,65%	12,05%	2,77%	0,77
N.D.	135	N.D.	0,62%	N.D.	N.D.
Milano	**21.978**	**21,87%**	**100,00%**	**2,76%**	**0,49**

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Centro storico	7.666	-0,86%	2,57
Centro	5.380	0,14%	1,80
Semicentro est	4.013	0,00%	1,34
Semicentro nord	3.684	-0,25%	1,23
Semicentro ovest	4.672	-0,67%	1,57
Semicentro sud	3.288	1,34%	1,10
Periferia est	2.488	-2,77%	0,83
Periferia nord	2.205	-1,41%	0,74
Periferia ovest	2.262	-3,72%	0,76
Periferia sud	2.208	-1,50%	0,74
Milano	**2.985**	**-1,25%**	**1,00**

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

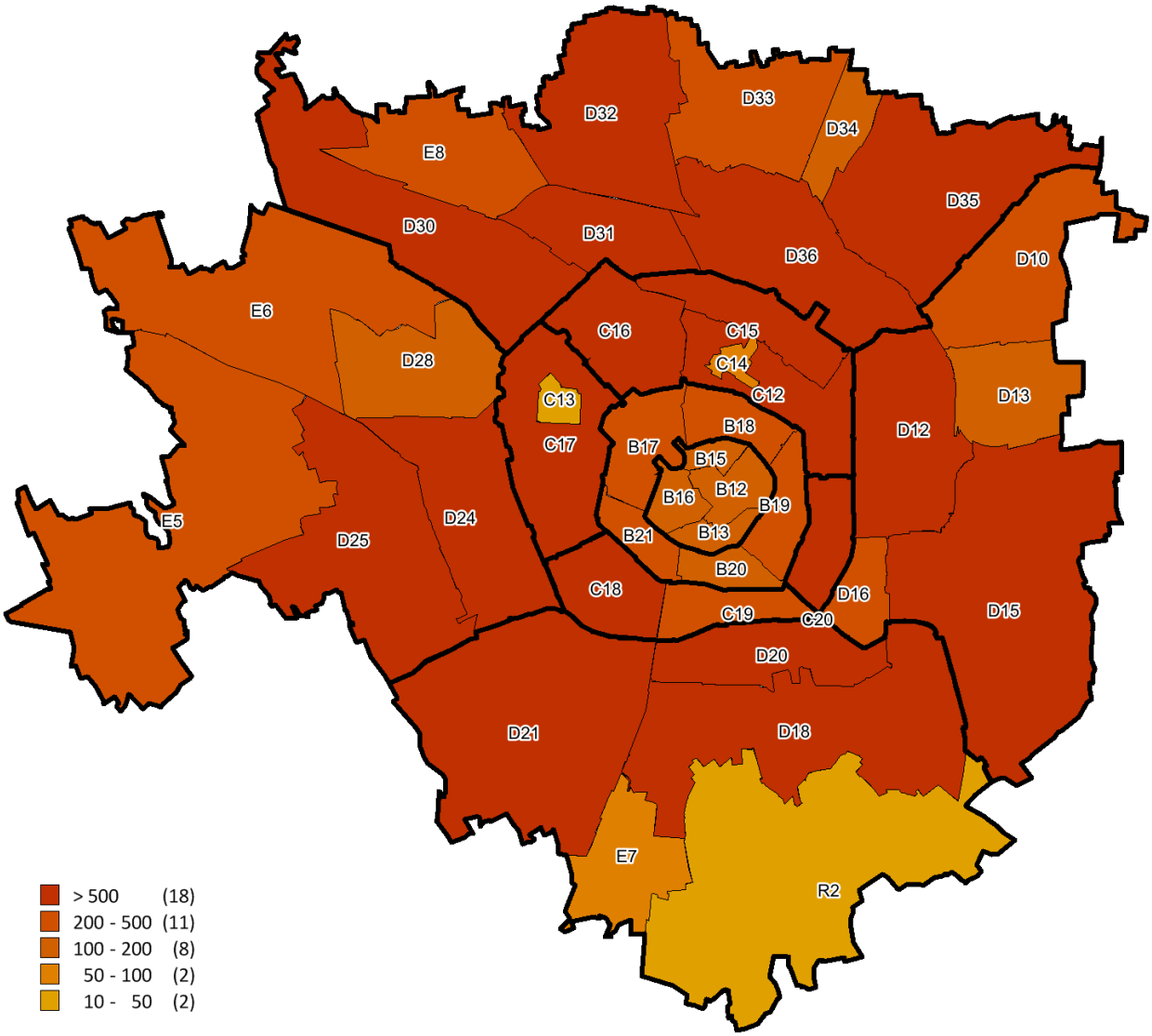


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

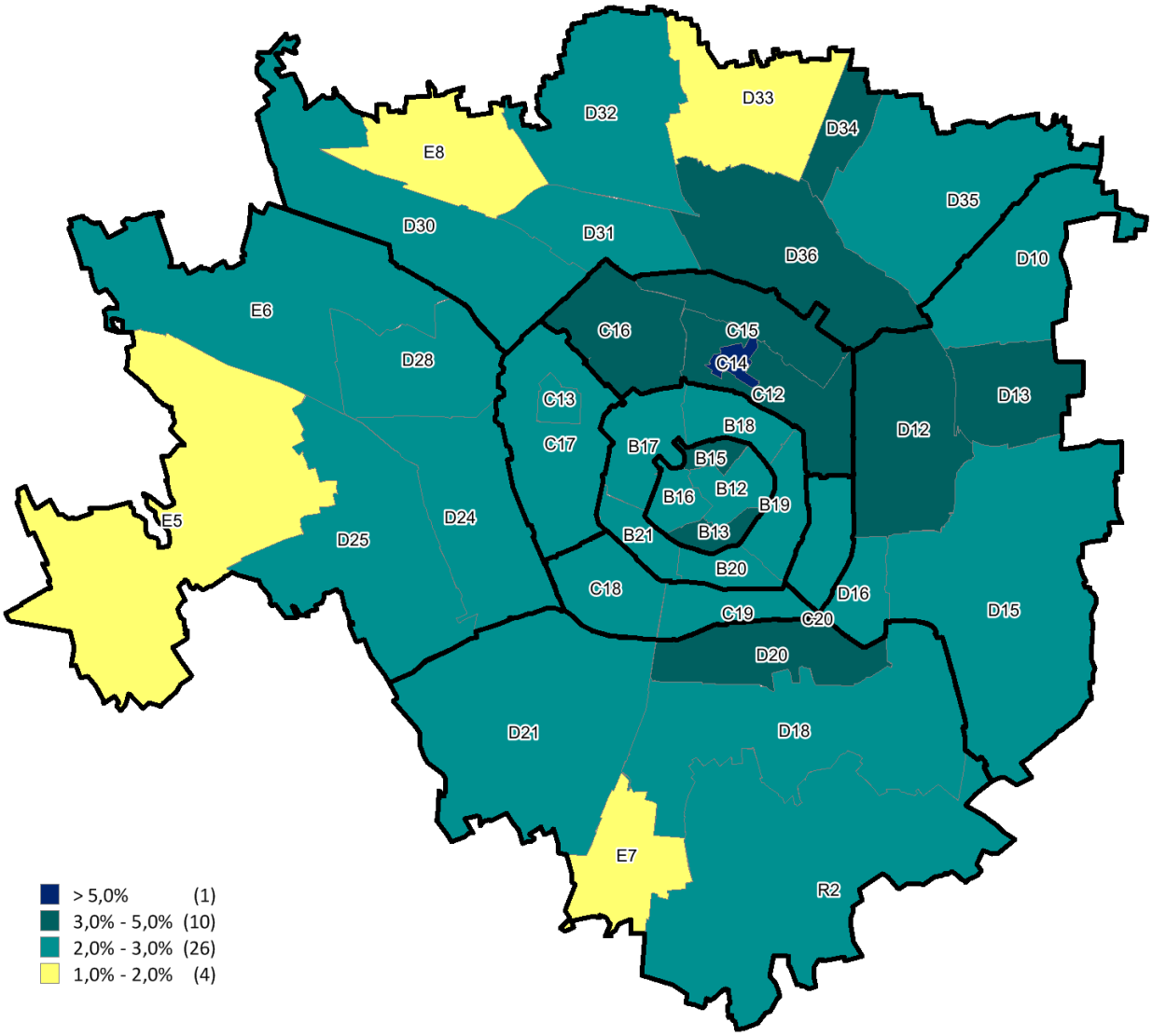


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

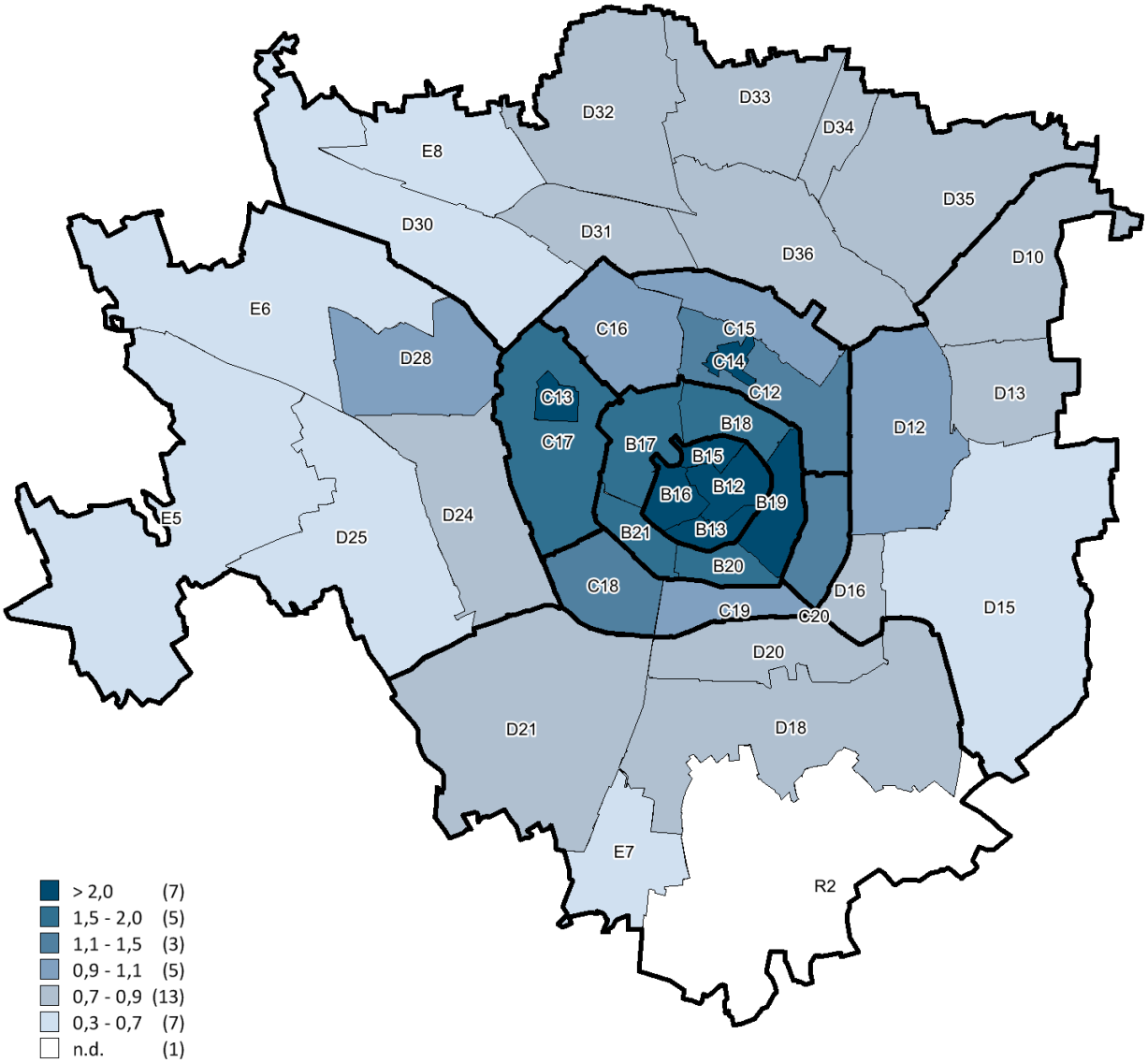


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B12	Duomo, Sanbabila, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	103	96,60%	2,62%	9.280	-0,3%
B13	Università Statale, San Lorenzo	157	46,42%	3,15%	6.360	-0,9%
B15	Brera	103	57,81%	3,28%	8.015	-1,2%
B16	Sant`Ambrogio, Cadorna, Via Dante	146	23,85%	2,68%	7.490	-1,2%
	Centro Storico	**510**	**48,52%**	**2,91%**	**7.666**	**-0,9%**

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B17	Parco Sempione, Arco Della Pace, Corso Magenta	292	23,78%	2,59%	5.680	0,0%
B18	Turati, Moscova, Corso Venezia	265	41,18%	2,58%	5.394	1,9%
B19	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	273	32,20%	2,60%	6.300	-0,6%
B20	Porta Vigentina, Porta Romana	198	0,19%	2,38%	4.806	0,8%
B21	Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore	240	5,69%	2,29%	4.575	-1,1%
	Centro	**1.268**	**20,21%**	**2,49%**	**5.380**	**0,1%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C20	Libia, XXII Marzo, Indipendenza	653	34,42%	2,88%	4.013	0,0%
	Semicentro est	**653**	**34,42%**	**2,88%**	**4.013**	**0,0%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C12	Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	1.178	25,21%	3,16%	4.463	-1,0%
C14	Porta Nuova	89	38,28%	8,36%	11.238	-1,3%
C15	Stazione Centrale Viale Stelvio	634	-1,21%	3,13%	2.935	1,9%
C16	Cenisio, Farini, Sarpi	823	18,05%	3,11%	2.856	-0,1%
	Semicentro nord	**2.724**	**16,20%**	**3,20%**	**3.684**	**-0,2%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C13	City Life	16	-15,34%	2,95%	9.550	-2,2%
C17	Sempione, Pagano, Washington	1.304	35,23%	2,96%	4.613	-0,6%
	Semicentro ovest	**1.320**	**34,25%**	**2,96%**	**4.672**	**-0,7%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C18	Solari, P.Ta Genova, Ascanio Sforza	640	11,54%	2,83%	3.375	0,6%
C19	Tabacchi, Sarfatti, Crema	421	15,80%	2,40%	3.175	2,4%
	Semicentro sud	**1.060**	**13,19%**	**2,64%**	**3.288**	**1,3%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D10	Parco Lambro, Feltre, Udine	262	9,44%	2,40%	2.244	-1,8%
D12	Piola, Argonne, Corsica	1.875	26,69%	3,10%	2.744	-3,1%
D13	Lambrate, Rubattino, Rombon	172	-1,70%	3,13%	2.100	-1,9%
D15	Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa	591	40,67%	2,91%	1.975	-3,7%
D16	Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	417	38,34%	2,55%	2.475	-1,4%
	Periferia est	**3.317**	**26,81%**	**2,92%**	**2.488**	**-2,8%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D30	Musocco, Certosa, Expo, C.Na Merlata	702	14,91%	2,90%	2.072	-0,7%
D31	Bovisa, Bausan, Imbonati	517	27,58%	2,91%	2.147	-0,9%
D32	Bovisasca, Affori, P. Rossi , Comasina	671	12,43%	2,62%	2.248	-0,7%
D33	Niguarda, Bignami, Parco Nord	255	-7,91%	1,82%	2.294	-1,7%
D34	Sarca, Bicocca	107	5,82%	4,07%	2.363	0,8%
D35	Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere	1.230	29,28%	2,92%	2.181	-2,1%
D36	Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo	1.551	18,41%	3,02%	2.363	-1,3%
E8	Quarto Oggiaro, Sacco	275	12,64%	1,82%	1.831	-3,0%
	Periferia nord	**5.309**	**18,05%**	**2,75%**	**2.205**	**-1,4%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D24	Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	1.441	24,19%	2,58%	2.444	-5,8%
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San	661	-13,15%	2,11%	2.063	-1,6%
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	120	32,02%	2,16%	3.265	-1,6%
E5	Baggio, Q. Romano, Muggiano	344	9,79%	1,93%	2.071	-1,3%
E6	Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno,	466	31,51%	2,58%	1.928	-2,8%
	Periferia ovest	**3.032**	**13,13%**	**2,36%**	**2.262**	**-3,7%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D18	Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	911	29,83%	2,59%	2.206	-0,8%
D20	Ortles, Spadolini, Bazzi	801	34,48%	3,34%	2.394	-3,8%
D21	Barona, Famagosta, Faenza	825	50,63%	2,93%	2.256	-0,6%
E7	Missaglia, Gratosoglio	86	80,93%	1,22%	1.781	0,4%
R2	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	25	44,29%	2,03%	nd	nd
	Periferia sud	**2.649**	**38,65%**	**2,77%**	**2.208**	**-1,5%**

FOCUS provinciale - Bergamo

La provincia di Bergamo è suddivisa, per caratteristiche geografiche e socio economiche, in 9 macroaree omogenee. Le macroaree sono state così denominate: Capoluogo (Bergamo), Bassa, Cintura Città, Collinare Val Calepio, Isola Lario Orientale, Laghi Bergamaschi, Val Brembana, Val Seriana, Valle Imagna. Nella figura n.16 è rappresentata graficamente la suddivisione in macroaree.

Il numero delle transazioni nella provincia di Bergamo per l'anno 2016 è aumentato del 19,32% rispetto al 2015 con numero totale di 11.535 NTN. Nella tabella n. 23 sono riportati i volumi delle NTN per l'anno 2016, la quota di NTN delle singole macroaree rispetto al totale della provincia e le variazioni rispetto all'anno precedente. La variazione positiva delle compravendite è riscontrata in tutte le macroaree, anche in quelle montane e scarsamente abitate (Valle Imagna, Valle Brembana). La quota maggiore di NTN si riscontra nella macroarea Bassa (2.708 NTN) che raggruppa 50 comuni della pianura bergamasca, alcuni dei quali fra i più popolosi della provincia (Treviglio, Romano di Lombardia, Caravaggio). Il trend positivo minore si riscontra nella macroarea Collinare Val Calepio (6,62%), mentre le macroaree Bassa, Isola Lario Orientale, Cintura Città e Valle Imagna hanno registrato un aumento del numero delle NTN superiore al 20%. La variazione del volume delle NTN nel capoluogo è del 15,73%.

Il mercato più dinamico è rappresentato dai comuni della macroarea della Cintura Città, con un IMI del 2,34% ben al di sopra del 1,83% che si riscontra a livello provinciale.

Nella figura n. 17 è riportato l'andamento del numero indice delle NTN dal 2004 al 2016 per l'intera provincia, per il capoluogo e per il resto della provincia. Si nota come l'andamento delle compravendite per l'intera provincia diminuisca dal 2007 al 2013, con due discese repentine tra il 2006 e il 2008 e tra il 2011 e il 2013, anno in cui si assiste a un'inversione di tendenza che si protrae sino al 2016.

Guardando il grafico della figura n. 17 si nota come la spezzata del capoluogo abbia un andamento diverso rispetto a quello della provincia. Mentre per il resto della provincia le compravendite hanno una crescita dal 2004 al 2006, per il capoluogo si ha una prima diminuzione dei volumi già nel 2005 con un calo più repentino tra il 2006 e il 2008.

L'aumento delle compravendite degli ultimi anni è coinciso con una diminuzione dei prezzi delle abitazioni. Come si può notare dal grafico nella figura n.19 il calo delle quotazioni immobiliari è avvenuto prima in modo graduale, nei primi anni della diminuzione delle compravendite, e poi in maniera più consistente ed ha riguardato soprattutto la provincia. La diminuzione dei prezzi ha spinto la propensione all'acquisto delle abitazioni soprattutto nel capoluogo, dove le compravendite dal 2013 aumentano in maniera maggiore rispetto al resto della provincia (fig. 17).

La provincia – Bergamo

Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo

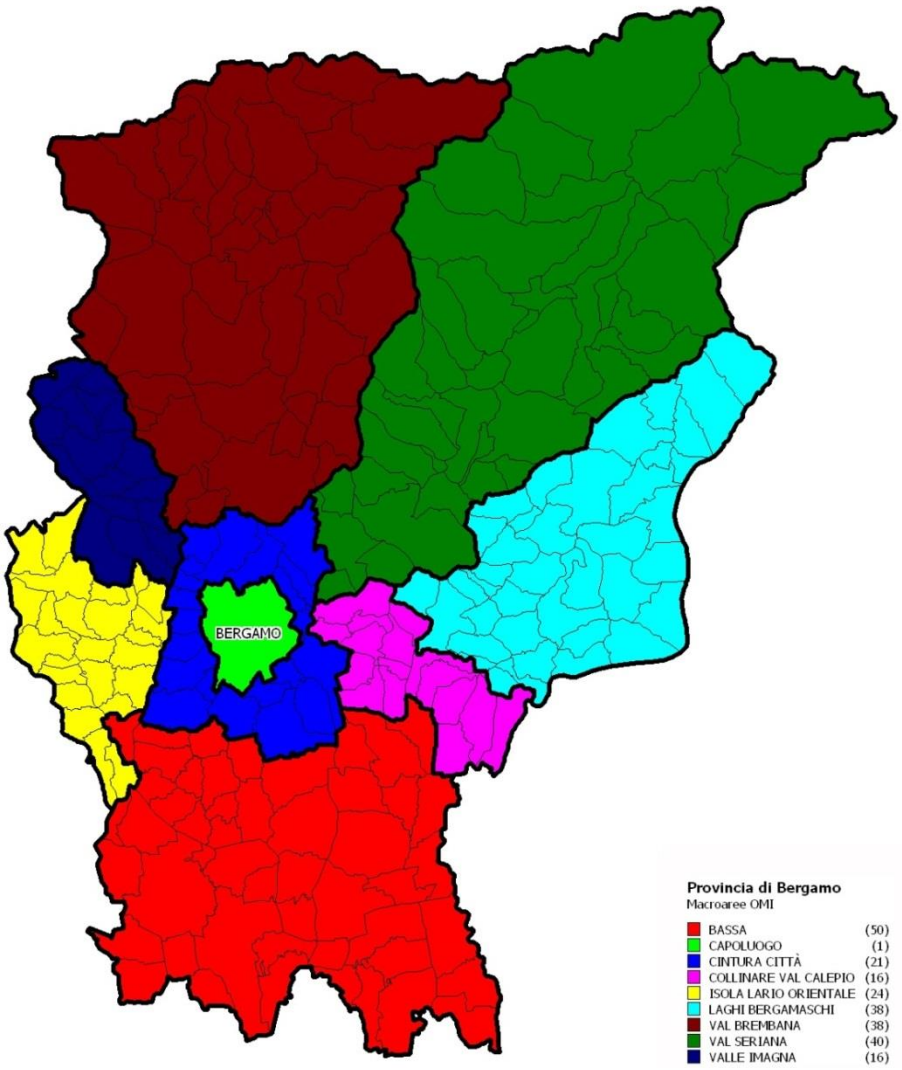


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
BASSA	2.708	24,11%	23,47%	2,01%	0,38
CINTURA CITTA'	2.143	21,38%	18,58%	2,34%	0,40
COLLINARE VAL CALEPIO	848	6,62%	7,35%	2,06%	0,12
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.366	24,39%	11,84%	2,17%	0,42
LAGHI BERGAMASCHI	949	19,89%	8,23%	1,60%	0,26
VAL BREMBANA	500	13,70%	4,33%	0,96%	0,11
VAL SERIANA	1.275	16,11%	11,05%	1,29%	0,18
VALLE IMAGNA	290	21,38%	2,51%	1,28%	0,22
BERGAMO CAPOLUOGO	**1.458**	**15,73%**	**12,64%**	**2,19%**	**0,30**
BERGAMO PROVINCIA	**11.535**	**19,32%**	**100,00%**	**1,83%**	**0,29**

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

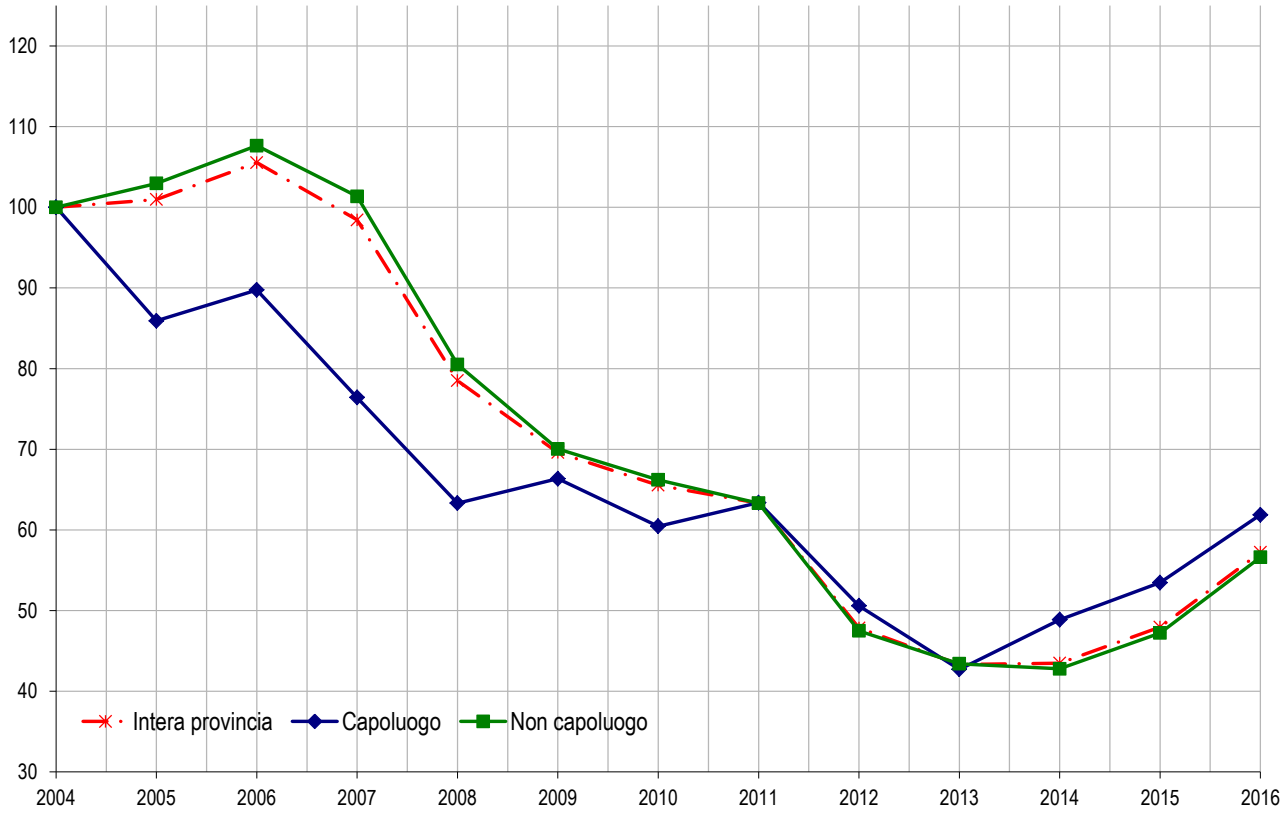


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

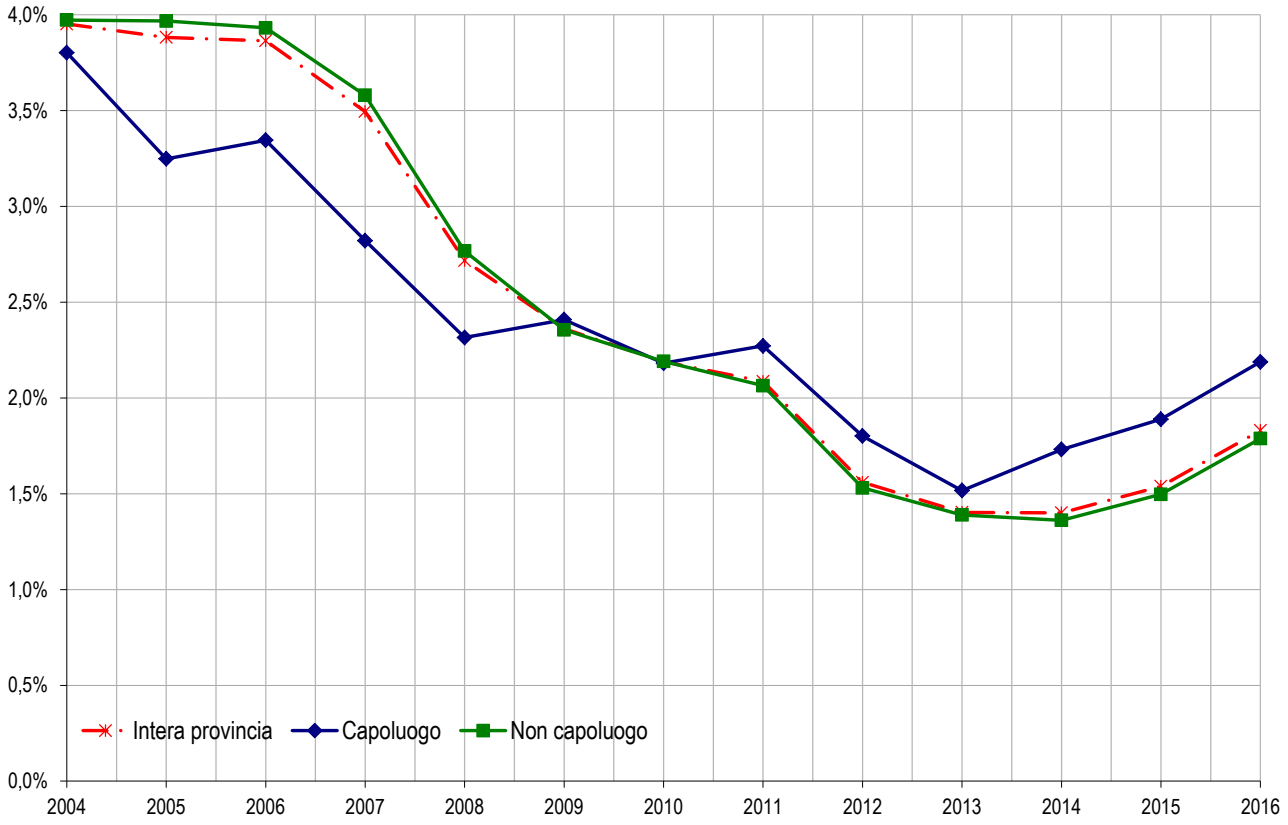
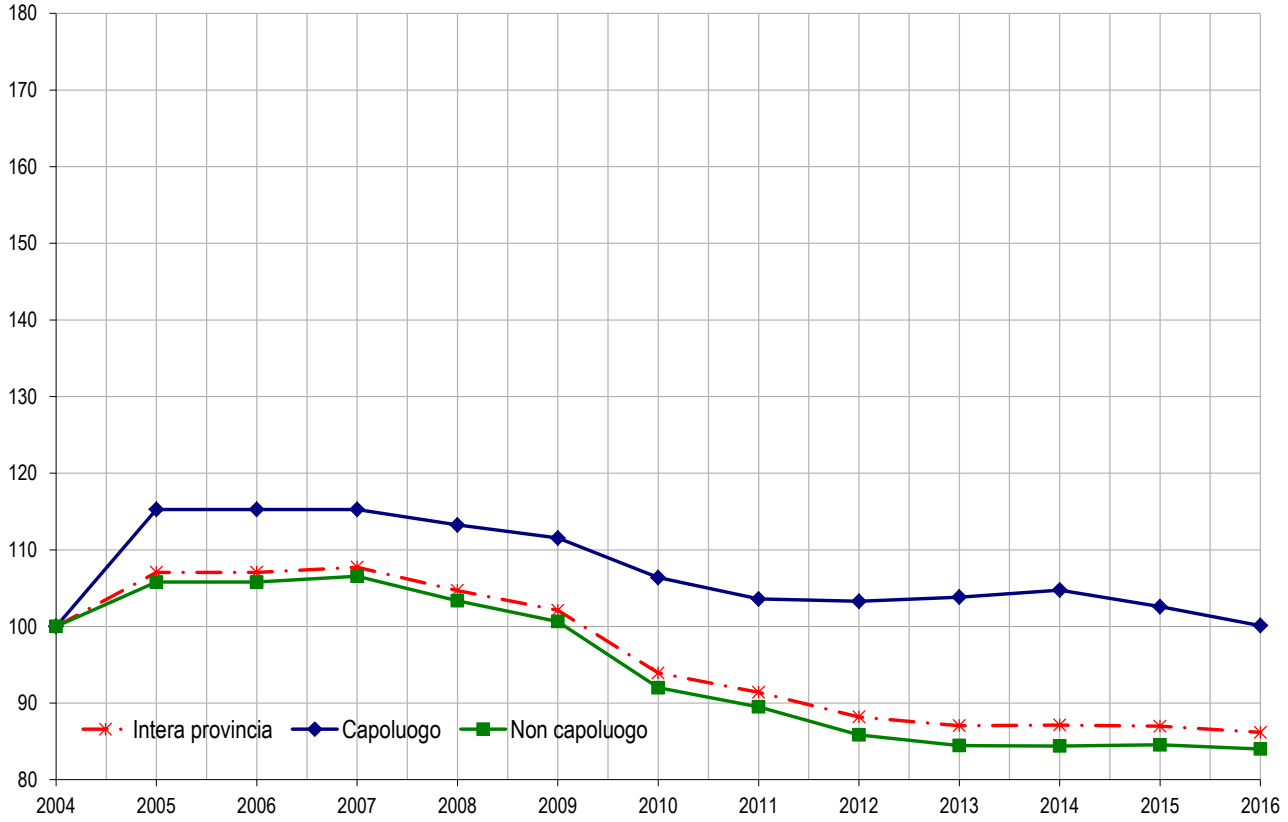


Tabella 24: *Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
BASSA	1.084	-1,66%	80,4
CINTURA CITTA'	1.499	-0,18%	102,5
COLLINARE VAL CALEPIO	1.109	0,33%	83,6
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.119	-0,33%	84,2
LAGHI BERGAMASCHI	1.101	0,73%	84,4
VAL BREMBANA	938	-0,92%	71,3
VAL SERIANA	1.097	-1,13%	77,2
VALLE IMAGNA	940	-0,90%	97,4
BERGAMO CAPOLUOGO	**1.786**	**-2,41%**	**100,1**
BERGAMO PROVINCIA	**1.210**	**-0,90%**	**86,5**

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



Il comune – Bergamo

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Bergamo

Zone OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centrale di Pregio	39	22%	1,18%	2.408	-2,36%
B2	Centrale (Via Verdi, Via Tasso, Via dei Partigiani)	82	36%	1,13%	2.300	0,73%
B3	Centrale (Viale Papa Giovanni, Via Paleocapa)	47	64%	0,86%	1.744	-8,22%
B4	Via San Bernardino Alta, Via Moroni Alta, Via Palazzolo	64	22%	0,86%	1.758	-8,06%
B6	Citta Alta E Colli	54	153%	1,65%	3.363	-5,28%
C1	Via Angelo Maj, Via Madonna Della Neve, Via Bono	29	45%	0,77%	1.575	-9,35%
C2	Piscine, Vecchio Ospedale. Santa Lucia	70	-9%	1,04%	2.113	0,00%
C3	Parco Locatelli Via Gramsci Traingolo	65	38%	0,86%	1.742	-2,79%
C4	Stadio, Conca Fiorita, Quartiere Fianrdi Viale Giulio Cesare	78	47%	0,94%	1.908	0,00%
C5	Malpensata Via Autostrada, Via Zanica, Via Gavazzeni, Campagnola Nord	39	-3%	0,72%	1.458	-2,51%
C6	Borgo Palazzo, Cimitero	113	42%	0,74%	1.500	-1,91%
C7	Borgo Santa Caterina	72	17%	0,93%	1.900	1,33%
C8	Porta Osio Via Carducci	64	19%	0,72%	1.467	2,03%
C9	Canovine, Via San Bernardino Bassa, Via Carnovali	70	12%	0,74%	1.517	-7,14%
D1	Loreto, Longuelo	80	-2%	0,78%	1.598	-8,22%
D2	Valtesse	53	40%	0,78%	1.579	1,88%
D3	Redona	68	16%	0,83%	1.688	-2,53%
D4	Ospedale Giovanni Paolo XXIII, Villaggio Degli Sposi, Via Moroni	75	132%	0,78%	1.583	0,00%
D5	Monterosso	29	-35%	0,78%	1.588	0,26%
D6	Colli, San Vigilio	20	10%	1,39%	2.825	0,00%
E1	Colognola, Campagnola Sud, Grumellina	63	-58%	0,70%	1.425	-1,72%
E2	Celadina	97	10%	0,71%	1.442	3,59%
E3	Boccaleone, Campagnola	45	0%	0,57%	1.153	7,66%
R1	Restante Parte Del Territorio Comunale Parco Dei Colli	13	115%	1,34%	2.725	-1,80%
	BERGAMO	**1458**	**15,7%**	**2,19%**	**1.767**	**-1,82%**

FOCUS provinciale - Brescia

Il territorio della provincia di Brescia 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 (41), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15). Tra parentesi il numero di comuni per macroarea.

Analizzando i dati, la Tabella 26 evidenzia che il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2016, nell'intera Provincia di Brescia, sono state 12.360, con una variazione percentuale rispetto al 2015 di +23,46%; tale dato rappresenta l'1,73% delle unità immobiliari presenti nello stesso ambito territoriale (IMI). In particolare tutte le macroaree sono interessate dal rialzo positivo delle NTN; la macroarea con maggior numero di transazioni è la Pianura Bresciana che, con 2866 NTN, rappresenta il 23,2% dell'intero territorio provinciale, con un aumento del 22,66% rispetto al 2015; si evidenzia, però, che l'aumento maggiore di NTN si è registrato in Valle Camonica (+31,18%) e in Valle Sabbia (+30,33%).

Per quanto riguarda l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che per l'intera Provincia è dell'1,73%, si è verificato un incremento rispetto al 2015 che ha interessato tutte le macroaree; la maggiore differenza si riscontra nelle macroaree Lago di Garda e Valtenesi e Brescia Capoluogo, rispettivamente con +0,40 e +0,43.

Nelle figure n. 21 e n. 22 si nota che l'andamento delle compravendite per l'intera provincia registra 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 2016. 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 fig. 23, per quanto riguarda le quotazioni, si registra sull'intera provincia un aumento fino al 2011; negli anni successivi, le quotazioni si mantengono pressoché costanti fino al 2016.

La provincia – Brescia

Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia

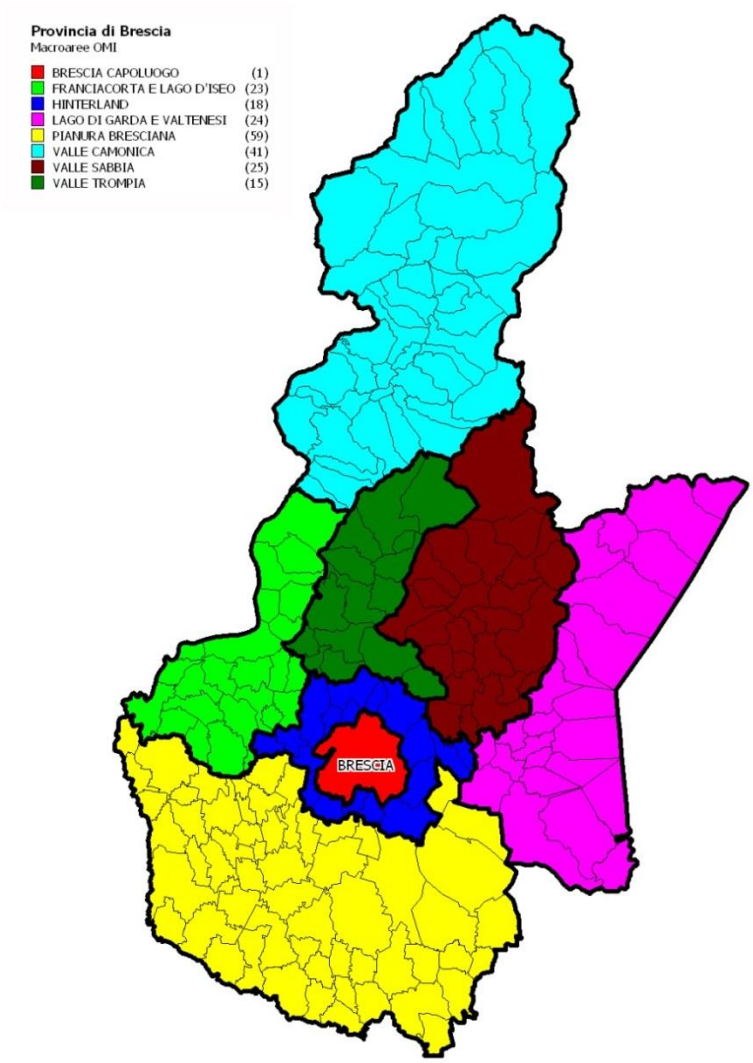


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.540	23,08%	12,5%	1,81%	0,33
HINTERLAND	1.512	17,84%	12,2%	1,88%	0,28
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.255	23,79%	18,2%	2,16%	0,40
PIANURA BRESCIANA	2.866	22,66%	23,2%	1,76%	0,32
VALLE CAMONICA	1.052	31,18%	8,5%	1,19%	0,27
VALLE SABBIA	450	30,33%	3,6%	1,08%	0,25
VALLE TROMPIA	507	14,18%	4,1%	1,12%	0,14
BRESCIA CAPOLUOGO	**2.180**	**26,10%**	**17,6%**	**2,08%**	**0,43**
BRESCIA PROVINCIA	**12.360**	**23,46%**	**100,0%**	**1,73%**	**0,32**

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

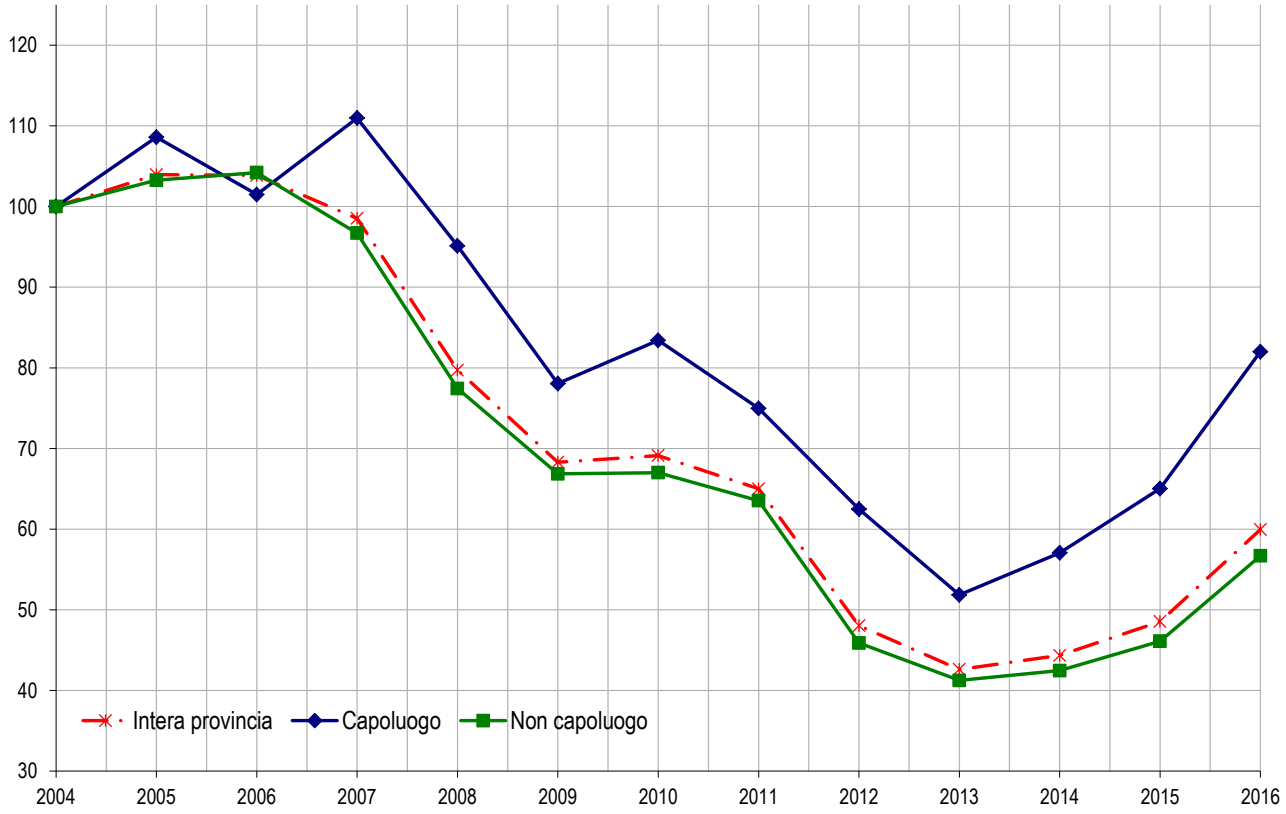


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

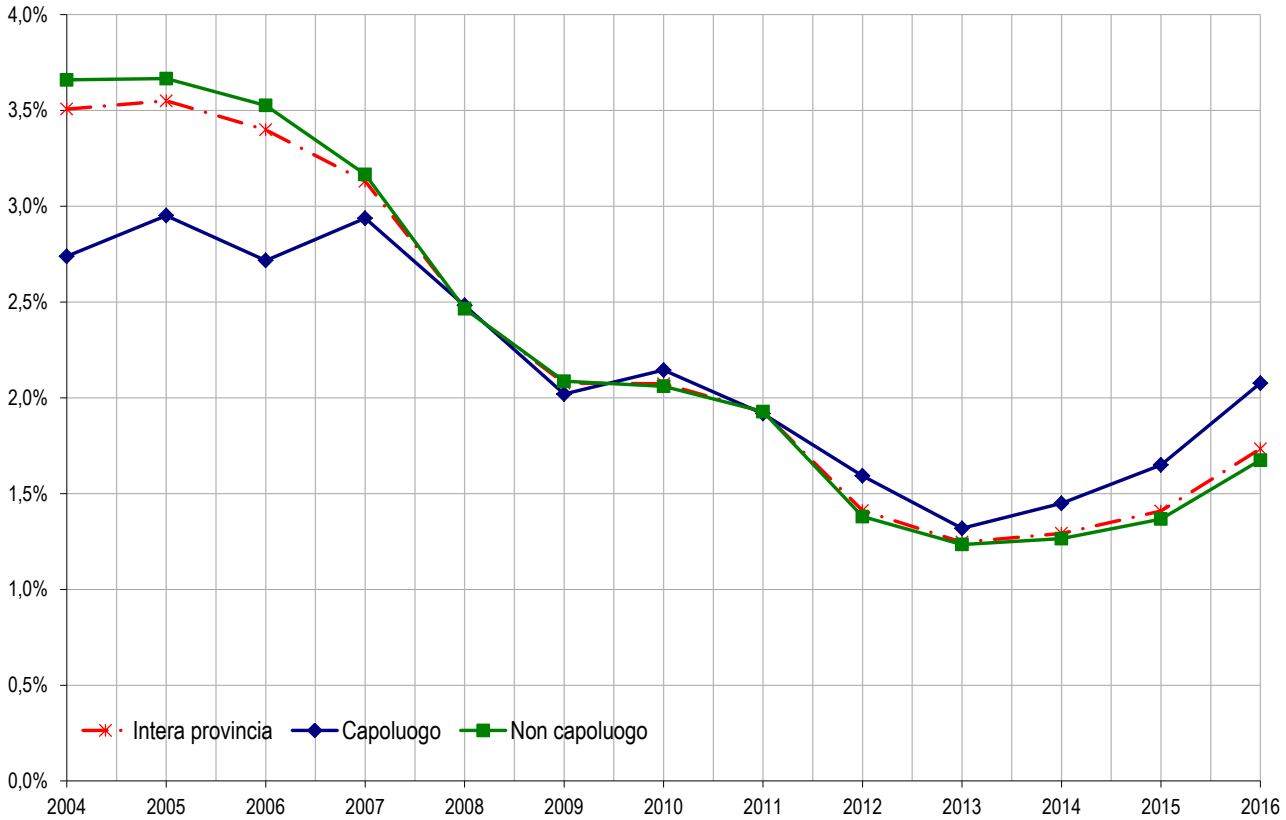
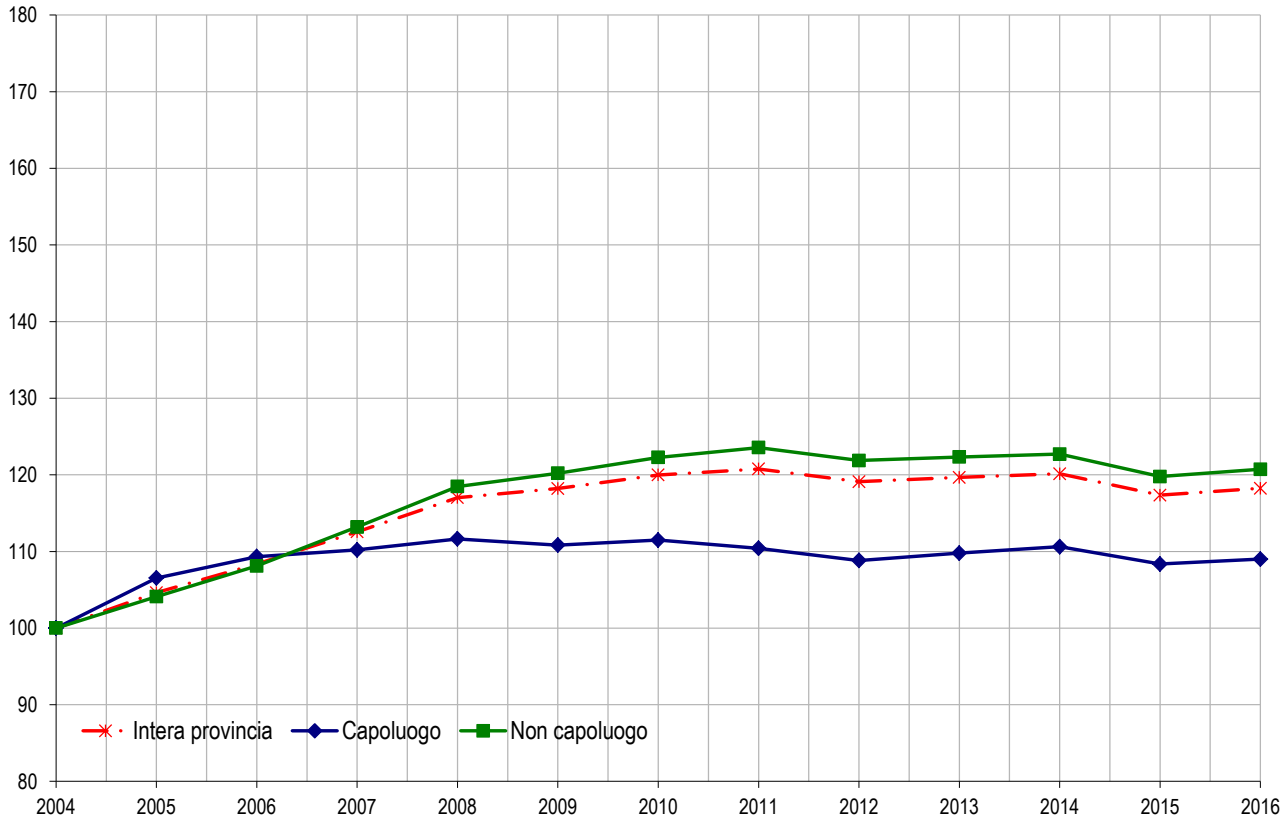


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.403	0,2%	118,2
HINTERLAND	1.489	1,5%	115,9
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.248	2,0%	140,3
PIANURA BRESCIANA	1.203	0,0%	113,6
VALLE CAMONICA	1.223	0,0%	115,9
VALLE SABBIA	1.132	0,0%	116,9
VALLE TROMPIA	1.173	0,6%	107,2
BRESCIA CAPOLUOGO	**2.038**	**0,6%**	**109,0**
BRESCIA PROVINCIA	**1.532**	**0,8%**	**118,2**

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



Il comune – Brescia

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Brescia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico	85	0%	1,66%	2.800	-0,4%
B2	P. le Garibaldi,Cremona,Via XX Settembre,F.lli Ugoni	0	-100%	0,00%	1.994	0,6%
B3	C.so Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria,Paolo VI, Via Mazzini	19	15%	2,36%	3.525	1,0%
B4	Via Carmine,Battaglie,Porta Pile, Bixio...	100	71%	2,49%	1.729	2,7%
C1	Via Veneto,Croc. di Rosa,Ospedale, Mompiano	307	34%	2,31%	2.225	-0,3%
C2	Via Corsica, Via Cremona, Via I Maggio, Q.re Don Bosco, Leonessa	97	-1%	2,28%	1.759	-0,2%
C3	Via Milano,Industriale,Fiumicello	151	64%	2,66%	1.731	0,5%
C4	Brescia Due	64	26%	3,90%	1.834	0,9%
C5	V.le Venezia,Rebuffone,Via Boifava,Diaz,Piave, Stazione	99	23%	2,04%	2.059	-0,5%
C6	Via Ronchi,Panoramica,Ambadoro	15	-6%	1,01%	2.738	0,2%
C7	Costalunga,Colle San Giuseppe,Ronchettini	15	18%	1,63%	2.731	0,0%
D1	Q.re Abba, S.Anna, Urago Mella	138	8%	1,85%	1.963	0,6%
D2	Bornata, Poggio dei Mandorli, Canale Maddalena	16	129%	2,89%	2.400	0,3%
D3	San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora	281	24%	2,06%	1.538	0,8%
D4	S.Bartolomeo,Casazza,V.ggio Prealpino	106	31%	2,08%	1.741	1,1%
D5	Caionvico, S. Eufemia, Maddalena Est	24	-36%	1,15%	1.947	3,1%
D6	Q.re Lamarmora Sud, Ziziola	20	-21%	1,15%	1.713	1,5%
D7	Noce, Eib, Via Grandi Zona Industriale	15	-19%	1,75%	1.363	2,3%
D8	Borgo Wuhrer	14	-18%	2,69%	2.331	0,5%
D9	Iveco, S.Eustacchio	4	33%	2,72%	1.417	0,0%
D10	Campiani, Collina S. Anna	10	31%	1,04%	2.728	-0,1%
E1	Oltremella, Violino, Badia	70	63%	2,42%	1.516	0,4%
E2	Folzano, Fornaci, San Zeno	65	29%	1,43%	1.559	0,6%
R1	Agricola	2	-	1,57%	nd	nd
R2	Agricola Nord	2	-	11,76%	nd	nd
nd	Nd	461	-	2,09%	nd	nd
BRESCIA		**2.180**	**26,10%**	**2,08%**	**1.936**	**0,4%**

FOCUS provinciale – Como

La Provincia di Como è composta da 16 *macroaree*, come rappresentato in *Figura 24.*

A seguire viene analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2016: nella prima parte (La Provincia) con riferimento a ciascuna macroarea, nella seconda parte (Il Comune) con un maggiore approfondimento delle singole zone OMI del Capoluogo.

Nella *Tabella 29* sono riportati, per ciascuna *macroarea*:

- i dati relativi al NTN: quantità, variazione percentuale rispetto all'anno precedente e quota rispetto al NTN dell'intera provincia,
- i dati relativi all'IMI: quantità e variazione percentuale rispetto all'anno precedente.

I grafici di *Figura 25* e *Figura 26* mostrano l'andamento del NTN e dell'IMI a partire dall'anno 2004, sia per l'*intera provincia*, sia distinti tra *Capoluogo* e resto della Provincia (*Non capoluogo*).

Esaminando quanto emerge dalla tabella e dai grafici si rileva che nell'anno 2016 la Provincia di Como ha fatto registrare complessivamente 6.182 NTN con un incremento di quasi il 20% rispetto al 2015, rafforzando la timida ripresa avviata nel 2014, dopo il minimo toccato nel 2013 (indice 46,8), ma attestandosi su valori ancora inferiori a quelli registrati tra il 2004 e il 2011.

Poco più del 16% di tale risultato è ascrivibile alla *macroarea* **Como Capoluogo**, comprendente la sola città di Como, che con 1.002 NTN ha incrementato del 22,54% il dato dell'anno precedente. Dal grafico in *Figura 25* l'andamento storico del NTN del Capoluogo risulta simile a quello dell'intera provincia, mostrando tuttavia una maggiore volatilità, con un minimo più "pesante" nel 2013 (indice 41,2), seguito da una ripresa più consistente, tanto da riuscire anche a recuperare i livelli del 2011.

Oltre al Capoluogo, altre otto macroaree hanno segnato un incremento in doppia cifra; il maggior contributo al NTN, quasi un quinto, è stata fornito dalla **Brianza Canturina**, con 1.187 NTN (incremento del 17,47%) che, annoverando tra i propri 15 comuni la seconda e terza realtà più popolose della provincia, rispettivamente Cantù e Mariano Comense, conta il maggiore stock residenziale (66.067 unità).

Consistente è anche la quota della **Pianura Sud Occidentale** (14,78%), comprendente 15 comuni posti a ridosso dei confini con le province di Milano e Varese, che con 913 NTN ha fatto registrare un incremento del 34,42%.

Le maggiori variazioni positive sono state invece rilevate nelle macroaree **Primo Bacino Orientale** (68,17%) e **Val d'Intelvi** (39,90%) che però rappresentano quote minime sia in termini di stock sia in termini di NTN (poco meno del 2,5% ciascuno).

Solo 4 macroaree hanno fatto registrare variazioni negative (**Bellagio**, **Campione d'Italia**, **Primo Bacino Occidentale** e **Tremezzina**) ma si tratta di risultati poco significativi in quanto, complessivamente, rappresentano meno del 6% delle NTN dell'intera provincia.

L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) della provincia è stata dell'1,75%, con un incremento di 0,28. Solo cinque macroaree hanno superato la media, tra cui il Capoluogo (2,10%; differenza 0,38); la maggiore IMI è stata registrata nella **Cintura Occidentale** (2,26%; 0,32), composta dagli 11 comuni ubicati ad ovest del capoluogo, mentre la differenza positiva più importante (0,70) è del **Primo Bacino Orientale**.

Nella *Tabella 30* sono riportati invece, sempre distinti per *macroarea*, la quotazione media del 2016, la relativa variazione rispetto all'anno precedente e l'indice storico rispetto all'anno 2004.

Il grafico di *Figura 27* mostra l'andamento delle quotazioni medie a partire dall'anno 2004, sia per l'*intera provincia*, sia distinguendo tra *Capoluogo* e resto della Provincia.

La quotazione media degli immobili a destinazione residenziale della Provincia di Como è di 1.522,00 €/m^2, sostanzialmente invariata (+0,20%) rispetto all'anno precedente e poco inferiore rispetto al 2004 (indice 95,3). Il confronto tra il grafico di Figura 27 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, senza subirne le pesanti cadute, né l'evidente ripresa.

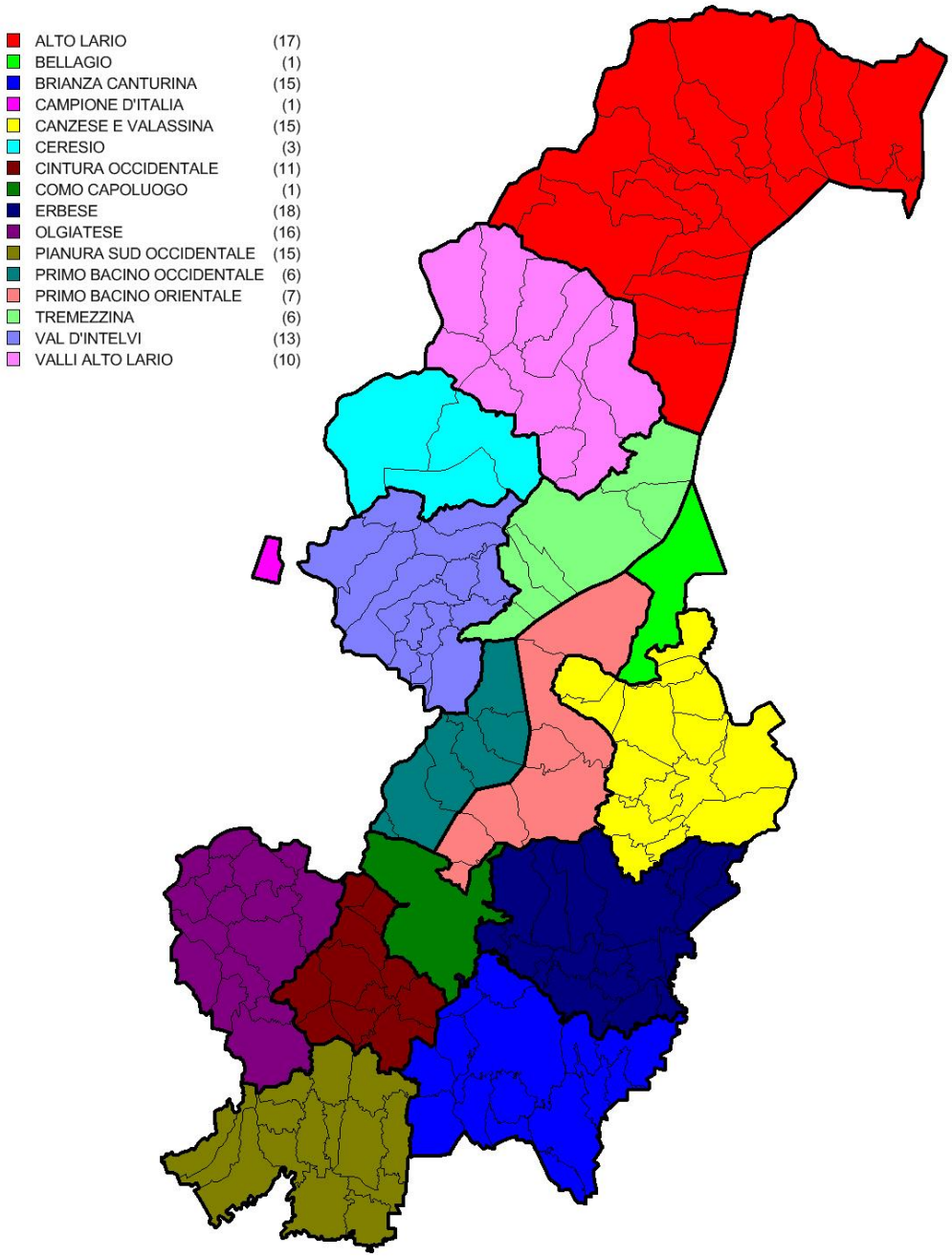
Nel Capoluogo la quotazione media del 2016 è di 2.263,00 €/m^2, anch'essa invariata (+0,17%) rispetto all'anno precedente, ma con un calo decisamente più marcato rispetto al 2004 (indice 86,1). Il grafico rileva un andamento non parallelo a quello dell'intera provincia con una sola importante caduta 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%).

Nel resto della provincia la maggiore quotazione si rileva nell'enclave di Campione d'Italia (3.146,00 €/m^2), peraltro l'unico a superare il valore di Como. Quotazioni sopra la media provinciale si registrano, in ordine, nelle macroaree **Primo Bacino Occidentale** (1.955,00 €/m^2), dove il contributo maggiore è dato dal Comune di Cernobbio, **Bellagio** (1.820,00 €/m^2) il cui valore risulta inferiori rispetto al 2004 (indice 95,2), **Tremezzina** (1.649,00 €/m^2), **Brianza Canturina** (1.578,00 €/m^2), **Cintura Occidentale** (1.556,00 €/m^2) e **Primo Bacino Orientale** (1.534,00 €/m^2).

La quotazione più bassa si riscontra nelle macroaree **Canzese e Valassina**, comprendente i comuni del Triangolo Lariano, e **Val d'Intelvi**, per entrambe € 1.011,00/m^2.

Pur mantenendo tutte le macroaree valori sostanzialmente stabili rispetto all'anno precedente, per alcune si evidenziano importanti variazioni dell'indice rispetto al 2004; in particolare la maggiore perdita di valore si riscontra nella macroarea **Ceresio** (indice 72,6), comprendente i comuni sul Lago di Lugano, preceduta dalle macroarea **Val d'Intelvi** (indice 81,2) e **Canzese e Valassina** (indice 82,3); decisamente più limitati gli incrementi di valore, tra cui il maggiore è stato registrato dal **Primo Bacino Occidentale** (indice 105,9).

Figura 24: Macroaree provinciali di Como



La provincia – Como

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

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTO LARIO	217	1,74%	3,50%	1,00%	0,01
BELLAGIO	35	-24,55%	0,57%	1,14%	-0,37
BRIANZA CANTURINA	1.187	17,47%	19,20%	1,80%	0,26
CAMPIONE D'ITALIA	19	-44,80%	0,31%	1,24%	-1,01
CANZESE E VALASSINA	199	8,09%	3,21%	1,07%	0,08
CERESIO	104	22,54%	1,68%	1,62%	0,29
CINTURA OCCIDENTALE	658	16,65%	10,65%	2,26%	0,32
ERBESE	586	22,19%	9,47%	1,54%	0,27
OLGIATESE	612	28,25%	9,90%	2,05%	0,45
PIANURA SUD OCCIDENTALE	913	34,42%	14,78%	2,17%	0,54
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	142	-18,97%	2,29%	1,43%	-0,34
PRIMO BACINO ORIENTALE	146	68,17%	2,37%	1,73%	0,70
TREMEZZINA	152	-1,40%	2,46%	1,45%	-0,02
VAL D'INTELVI	146	39,90%	2,36%	1,15%	0,33
VALLI ALTO LARIO	64	0,55%	1,04%	0,85%	0,00
COMO CAPOLUOGO	**1.002**	**22,54%**	**16,21%**	**2,10%**	**0,38**
COMO PROVINCIA	**6.182**	**19,44%**	**100,00%**	**1,75%**	**0,28**

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

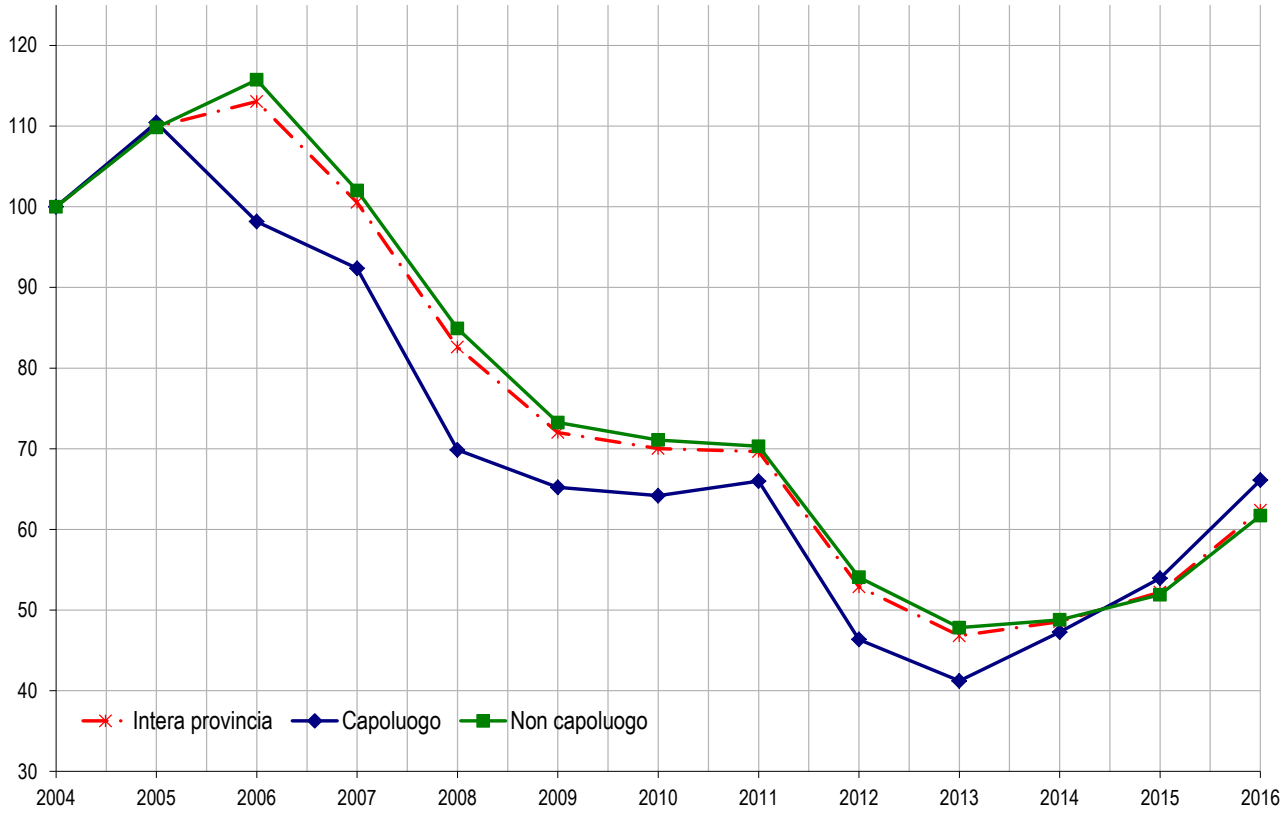


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

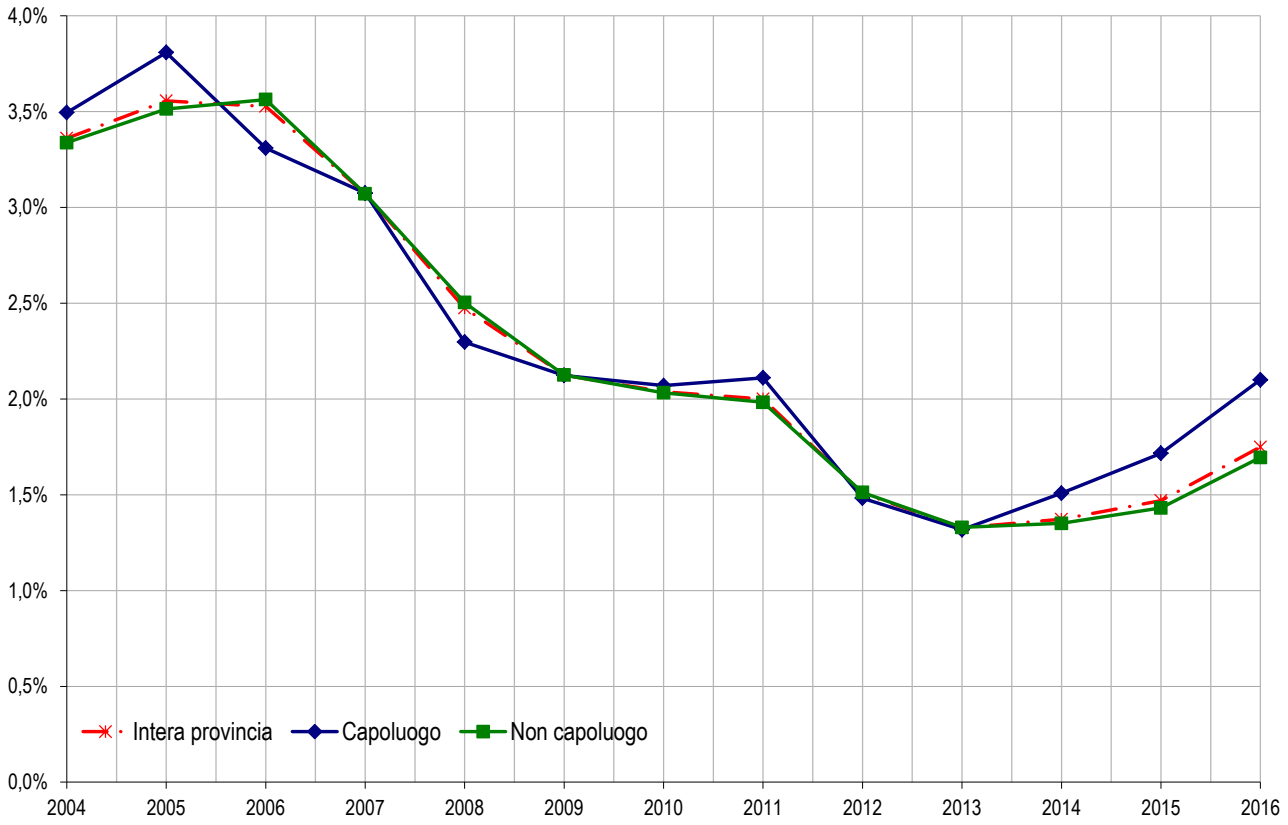
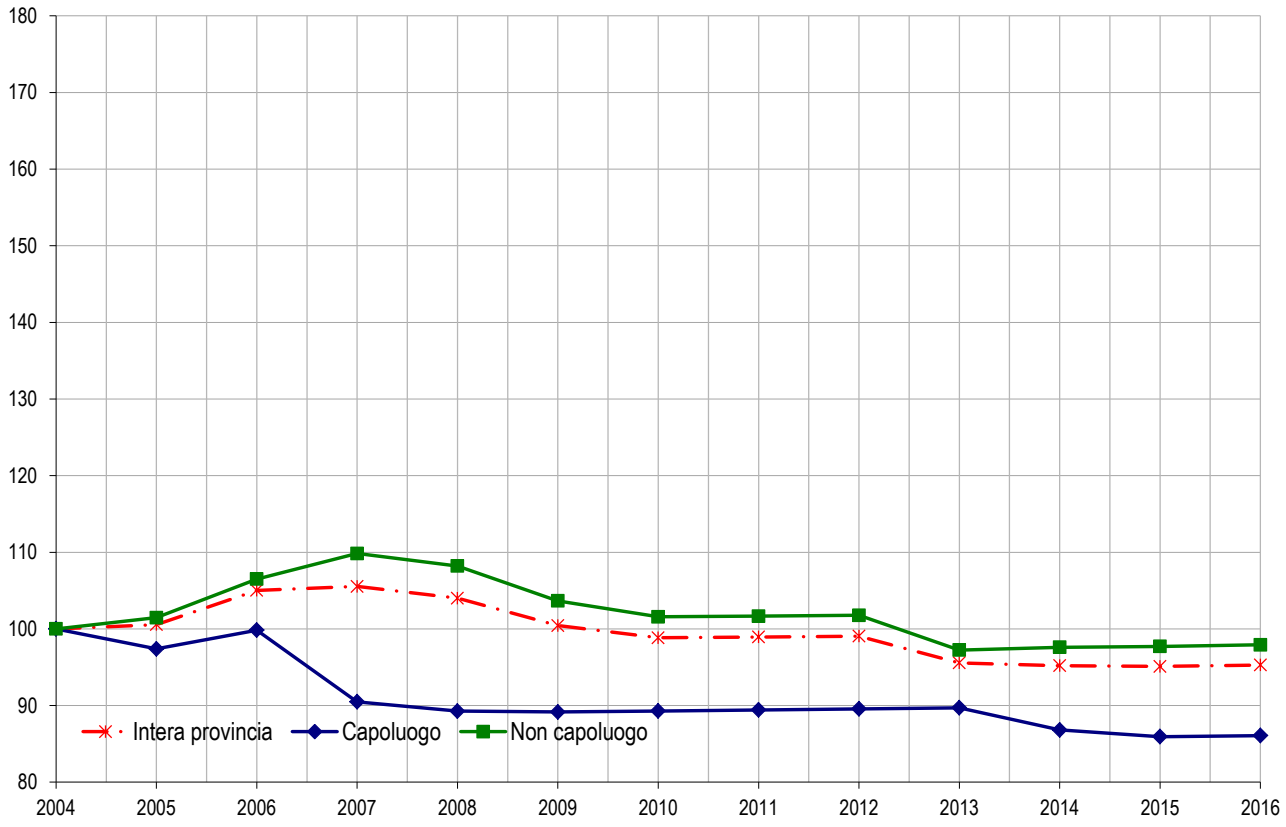


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTO LARIO	1.059	0,00%	94,4
BELLAGIO	1.820	0,00%	95,2
BRIANZA CANTURINA	1.578	0,40%	100,9
CAMPIONE D'ITALIA	3.146	0,00%	100,3
CANZESE E VALASSINA	1.011	0,00%	82,3
CERESIO	1.047	0,00%	72,6
CINTURA OCCIDENTALE	1.556	0,38%	101,5
ERBESE	1.292	0,05%	93,6
OLGIATESE	1.396	0,35%	101,4
PIANURA SUD OCCIDENTALE	1.432	0,25%	103,3
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	1.955	0,00%	105,9
PRIMO BACINO ORIENTALE	1.534	0,00%	99,0
TREMEZZINA	1.649	0,00%	103,7
VAL D'INTELVI	1.011	0,00%	81,2
VALLI ALTO LARIO	1.027	0,00%	97,1
COMO CAPOLUOGO	**2.263**	**0,17%**	**86,1**
COMO PROVINCIA	**1.522**	**0,20%**	**95,3**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CITTA MURATA	94	87,1%	3,0%	3.178	0,9%
B2	CONVALLE FUORI MURA : VECCHIO BORGO VICO - VLE VARESE - GERBETTO - ZEZIO - CRISPI - PRUDENZIANA	179	33,5%	1,9%	2.346	1,4%
B3	LARIO CITTADINO CENTRALE (PIAZZA CAVOUR LUNGHI LARIO VIA SINIGAGLIA VIA BIXIO VILLA OLMO)	33	24,9%	1,9%	2.713	0,0%
B4	LITORANEA PANORAMICA PER CERNOBBIO: LARIO OCCIDENTALE S.PIETRO VILLA APRICA	11	59,1%	1,1%	2.983	0,0%
B5	LITORANEA PANORAMICA PER BELLAGIO: LARIO ORIENTALE (VIALE GENO VIA TORNO)	0	-	0,0%	3.200	0,0%
C1	VIA GIULIO CESARE, S. GIUSEPPE, COMO SOLE	88	95,1%	2,2%	2.158	0,3%
C2	VIALE INNOCENZO VIA GRANDI S.ABBONDIO VECCHIA REGINA	24	305,7%	3,6%	1.558	0,0%
C3	CASERME, MADRUZZA, S.MARTINO, LORA	71	117,5%	2,1%	1.780	0,0%
C4	ZONE PANORAMICHE SOPRA VIA PRUDENZIANA, VIA CRISPI, GARZOLA	14	-33,3%	1,3%	2.020	0,0%
D1	RESIDENZIALE PEDEMONTANA ZONE DI CIVIGLIO E CAMNAGO VOLTA	17	83,8%	1,5%	1.813	0,0%
D2	RESIDENZIALE COLLINARE PANORAMICA : CARDANO E VALFRESCA	14	7,3%	2,0%	2.031	0,0%
D3	TAVERNOLA MONTEOLIMPINO SAGNINO	118	32,2%	1,8%	1.642	0,5%
D4	COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA ALBATE	163	11,1%	2,4%	1.479	-0,8%
E1	COLLINARE SUBURBANA BRECCIA REBBIO PRESTINO	89	31,5%	1,4%	1.458	-0,6%
nd	nd	87	-	5,0%	nd	nd
R1	RURALE SOPRA CARDANO	0	-	0,0%	nd	nd
R2	RURALE SOTTO BRUNATE	0	-	0,0%	nd	nd
R3	RURALE CENTRALE	0	-	0,0%	nd	nd
R4	RURALE SOPRA ALBATE	0	-	0,0%	nd	nd
	COMO	**1.002**	**22,54%**	**2,10%**	**1.983**	**0,4%**

FOCUS provinciale - Cremona

Il territorio della provincia di Cremona 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 2016 sono state 3.111, con un aumento 19,55% rispetto al 2015: nella tabella 32 sono riportati i valori relativi alle macroaree.

Il mercato immobiliare fa registrare su tutte le macroaree un andamento in crescita e uniformemente distribuito in tutta la provincia. Il mercato più dinamico è rappresentato dalla macroarea Soresinese che ha avuto un incremento del 29,91% rispetto al 2015.

Il trend provinciale degli NTN, dal 2004 al 2016, è rappresentato nella figura 29, dove si nota come le compravendite siano diminuite dal 2006 al 2013; durante il periodo dal 2013 al 2016 si è verificata una flebile ripresa.

Il trend dell'indice NTN del capoluogo segue quello dell'intera provincia attestandosi, dal 2008 in poi, su valori più alti rispetto a quelli del resto della provincia.

Per quanto riguarda la variazione degli indici di quotazione immobiliari (figura 31), si nota che le quotazioni delle abitazioni rilevate nel 2006 sono aumentate del 5,1% rispetto al 2004: da allora c'è stata, però, una diminuzione che, attualmente, rispetto al 2004, è pari al 6,8% per l'intera provincia, al 2% per i comuni non capoluogo e al 16,3% per il capoluogo. Osservando, inoltre, la tabella 33 si rileva che le quotazioni medie, rispetto al 2015, diminuiscono nel capoluogo e nella macroarea Cremonese, mentre sono in crescita nelle macroaree Cremasco, Casalasco e Soresinese.

Per quanto riguarda il Capoluogo, in riferimento alla tabella n.34, si osserva che c'è un trend positivo degli NTN rispetto al 2015 pari al 18.39% e che le zone OMI più attive sono la C1-Quartiere PO e la D1 - Zona Castello.

Nella Zona B1 si osserva che l'indice NTN del centro storico manifesta una piccola crescita rispetto all'anno precedente (intorno all' 11.5%) mentre nelle frazioni dell'interland di Cremona si denota una piccola crescita pari al 6%.

Per quanto riguarda le variazioni di quotazioni c'è una diminuzione media nel Capoluogo che si attesta intorno al -5%: essa è generalizzata a tutto il capoluogo senza grandi variazioni di una zona rispetto ad un'altra.

Figura 28: Zone OMI di Cremona

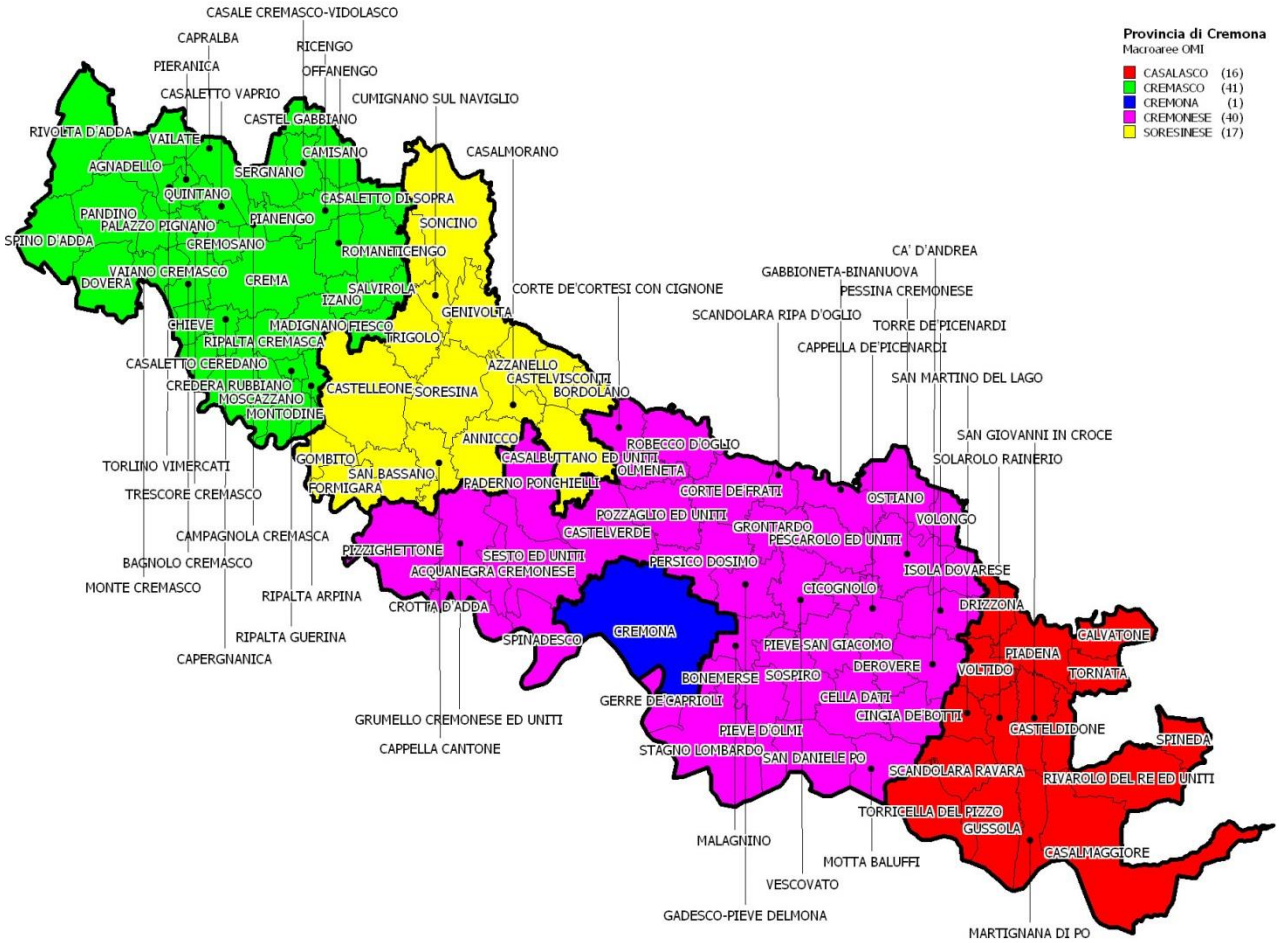


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CASALASCO	239	22,08%	7,68%	1,33%	0,24
CREMASCO	1.262	18,09%	40,56%	1,80%	0,27
CREMONA CAPOLUOGO	**777**	**18,39%**	**24,97%**	**1,89%**	**0,29**
CREMONESE	467	16,83%	15,01%	1,33%	0,19
SORESINESE	366	29,91%	11,76%	1,57%	0,36
CREMONA PROVINCIA	**3.111**	**19,55%**	**100%**	**1,66%**	**0,27**

La provincia – Cremona

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

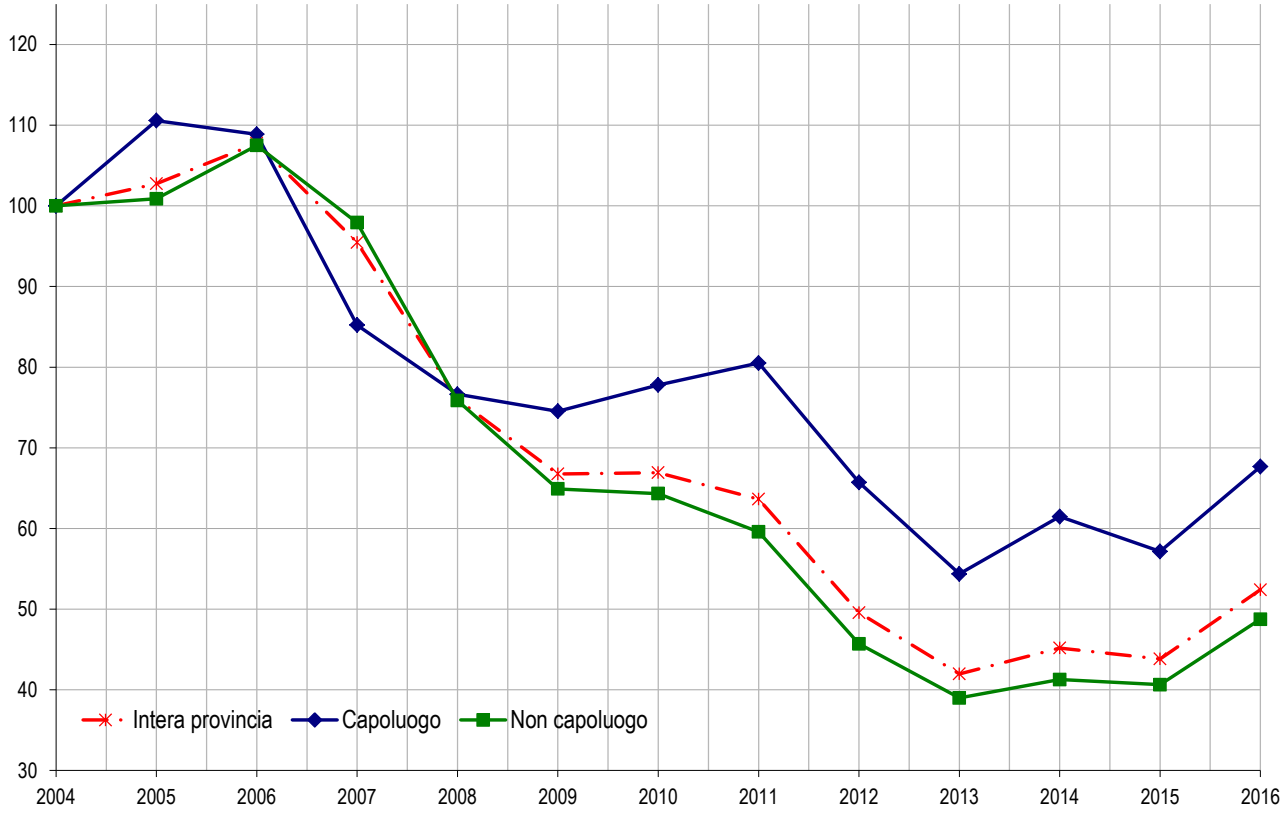


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

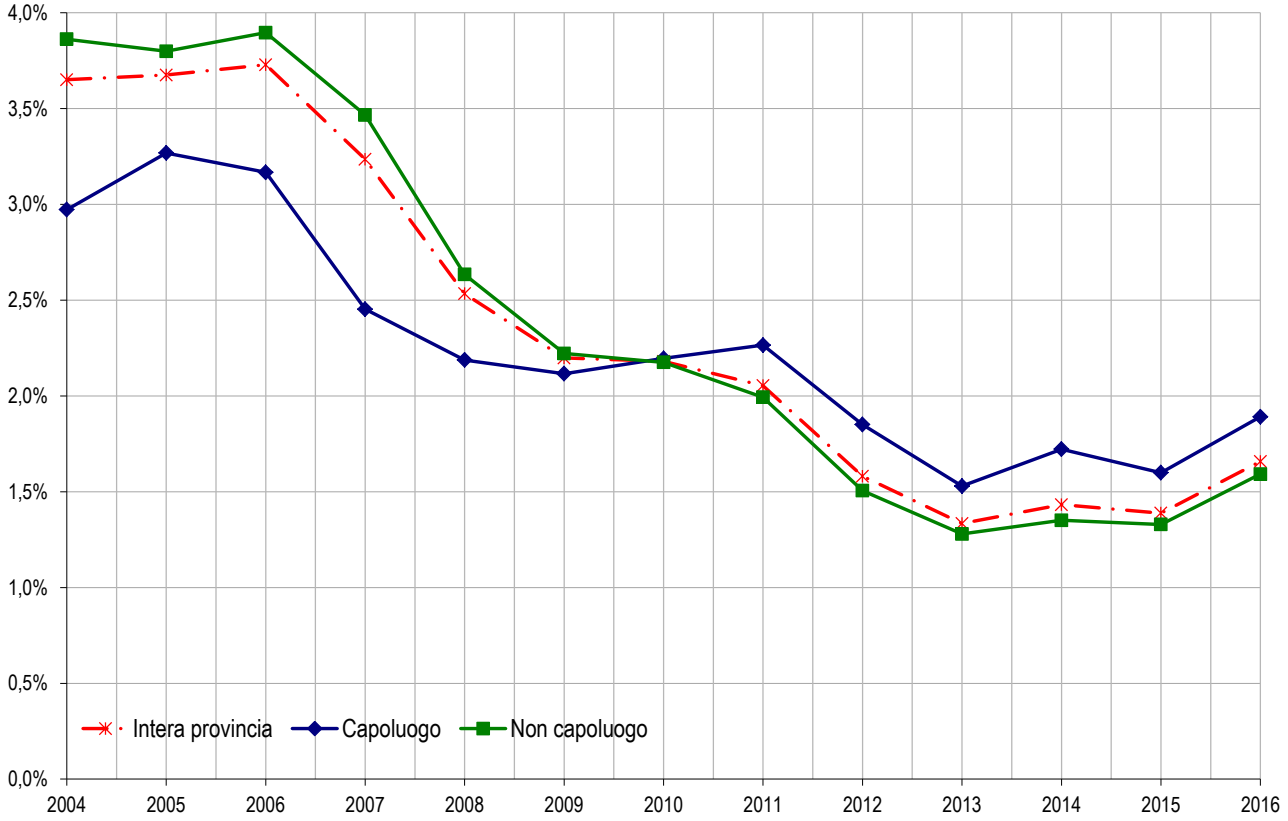
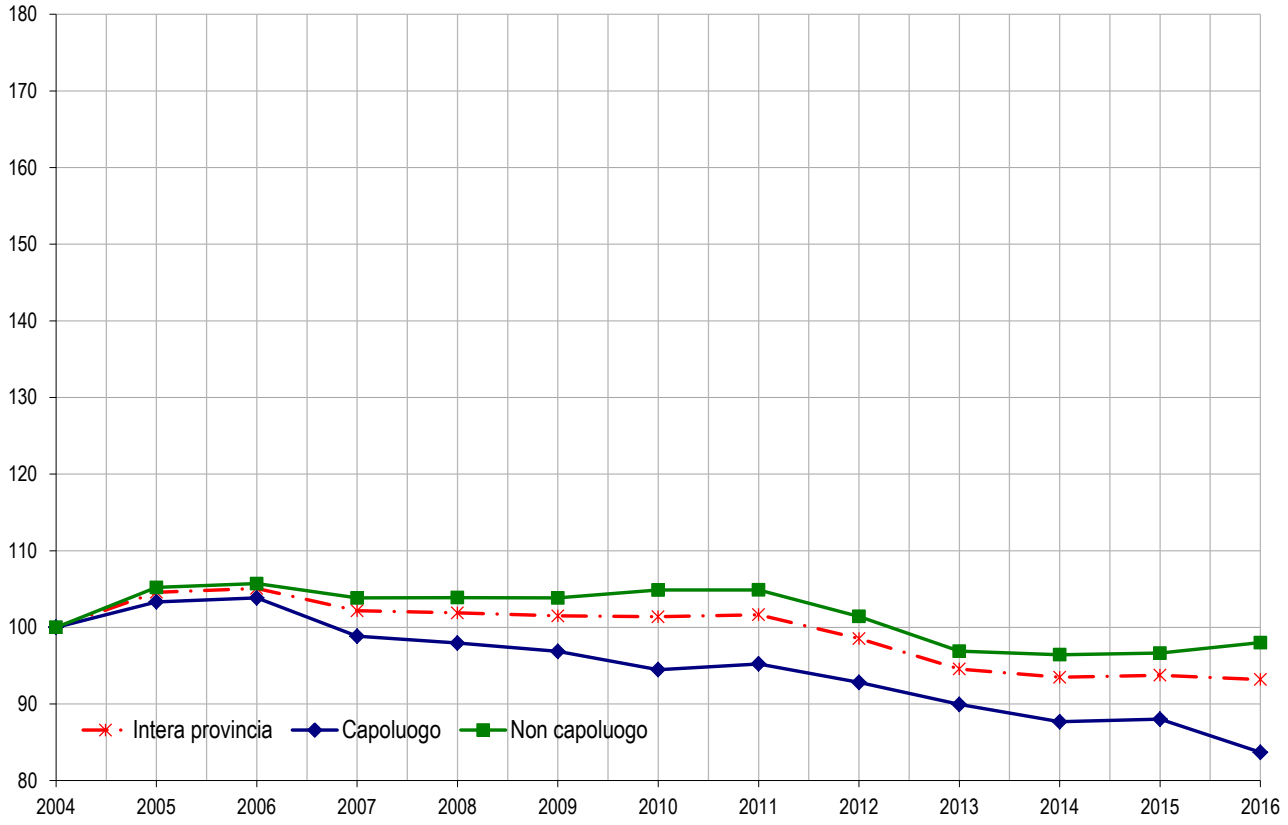


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
CASALASCO	792	2,55%	95,6
CREMASCO	1.004	1,02%	99,6
CREMONA CAPOLUOGO	**1.354**	**-4,92%**	**83,7**
CREMONESE	670	-0,61%	91,2
SORESINESE	879	4,42%	103,0
CREMONA PROVINCIA	**982**	**-0,59%**	**93,2**

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



Il comune – Cremona

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO INTERNO ALLE VIE DANTE GHISLERI MARMOLADA GENALA GIORDANO MASSAROTTI SPALATO GRADO ZARA MONTELLO	247	11,54%	1,96%	1.567	-5,1%
C1	QUARTIERE PO E ZONA CASTELLO	143	30,72%	2,48%	1.438	-5,5%
D1	ESTERNA ALLE ZONE B1 E C1 E DELIMITATA DALLA TANGENZIALE	288	22,54%	1,77%	1.316	-4,4%
E1	FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE	90	6,32%	1,41%	1.146	-4,5%
nd	nd	8	-	88,89%	nd	nd
CREMONA		**777**	**18,39%**	**1,89%**	**1.384**	**-4,9%**

FOCUS provinciale - Lecco

La Provincia di Lecco è costituita da 88 Comuni, il cui territorio ai fini dell'analisi del mercato immobiliare residenziale è stato suddiviso in sette macroaree, sulla base di caratteristiche territoriali, sociali ed economiche pressoché omogenee; il capoluogo è stato invece suddiviso in 19 aree omogenee (zone OMI, cfr. Tabella 37).

Attraverso le tabelle ed i grafici di seguito rappresentati, l'analisi del mercato immobiliare residenziale relativo alla Provincia di Lecco, per l'anno 2016, rileva un trend notevolmente positivo dei "volumi" delle transazioni, rispetto all'anno 2015, a differenza di quanto accade per le quotazioni che, dopo aver mostrato segni di ripresa nel biennio 2014-15, sembrano segnare il passo.

Per quanto riguarda i "volumi" di mercato è possibile sintetizzare quanto segue: gli indici relativi a NTN ed IMI sono in crescita, sia per quanto riguarda il Capoluogo, sia per il resto del territorio provinciale.

Nel dettaglio, indici particolarmente positivi sono presenti sia per il Comune capoluogo con una variazione percentuale NTN 2016/2015 pari al +45,19%, sia per la macroarea del Meratese con un +28,39%; valori questi che trascinano la Provincia ad un +20,16% complessivo. In ritardo sembra invece la macroarea Calolziese/Olginatese che presenta un incremento limitato al +3,24%.

Nell'insieme le altre macroaree provinciali presentano variazioni percentuali del NTN tra il 2015 ed il 2016 positive, con un incremento compreso fra l'8,91% ed il 18,92%.

L'indice I_{NTN} provinciale fa un balzo in avanti di quasi 10 punti attestandosi al 58,3 rispetto al 48,6 del 2015, ma rimane sempre abbondantemente lontano dalla base 100 dell'anno 2004.

Pressoché statici sono invece i dati relativi alle quotazioni immobiliari del comparto residenziale che vedono l'intera provincia in territorio leggermente negativo.

In particolare si sottolinea il -1,31% della macroarea Calolziese/Olginatese, dato peggiore della Provincia, nonostante valori assoluti già sotto la media provinciale, cui si contrappone qualche segnale di ripresa della macroarea dell'Oggionese con un +1,56%.

Il dato del Capoluogo segue, anche se leggermente accentuato, il decremento di valore riscontrato sull'intero territorio provinciale, continuando una lenta discesa delle quotazioni che, dopo i massimi valori raggiunti nel triennio 2010-2012 (€/m^2 1.745,00 nel 2011) ed il brusco calo del 2013, si attesta su €/m^2 1.523,00, con una perdita dello 0,76% rispetto al 2015.

Il valore massimo della quotazione sul territorio provinciale resta comunque quello della macroarea "*Lecco Capoluogo*", mentre il minimo si riscontra nella macroarea Oggionese con €/m^2 1.139,00.

Complessivamente in Provincia di Lecco le quotazioni si attestano su €/m^2 1.252,00, con una variazione negativa pari allo 0,22% (2015/2016).

La provincia – Lecco

Figura 32: *Macroaree provinciali di Lecco*

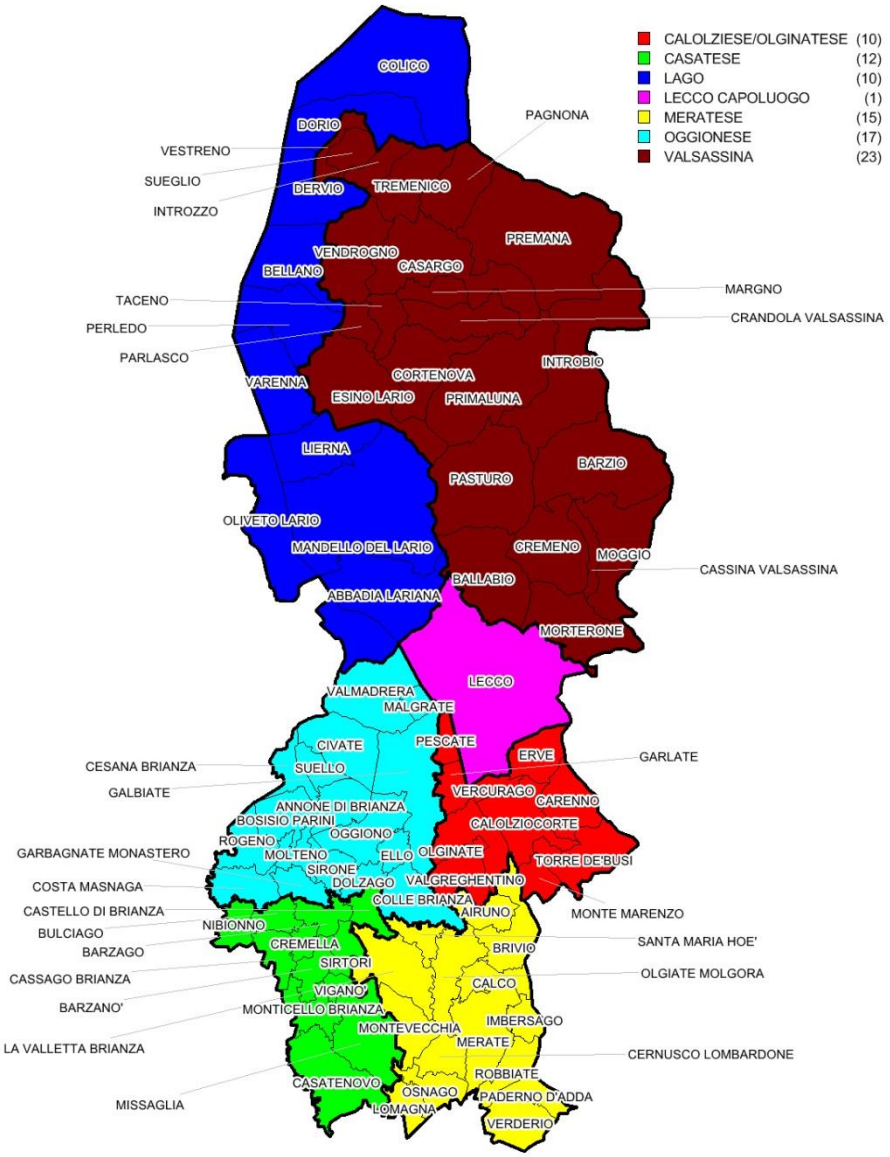


Tabella 35: *NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CALOLZIESE/OLGINATESE	278	3,24%	8,82%	1,32%	0,04
CASATESE	427	8,91%	13,54%	1,56%	0,12
LAGO	440	17,33%	13,94%	1,55%	0,23
LECCO CAPOLUOGO	**496**	**45,19%**	**15,71%**	**1,85%**	**0,57**
MERATESE	746	28,39%	23,67%	1,94%	0,42
OGGIONESE	497	18,92%	15,75%	1,40%	0,22
VALSASSINA	270	8,96%	8,57%	0,85%	0,07
LECCO PROVINCIA	**3.154**	**20,16%**	**100,00%**	**1,51%**	**0,25**

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

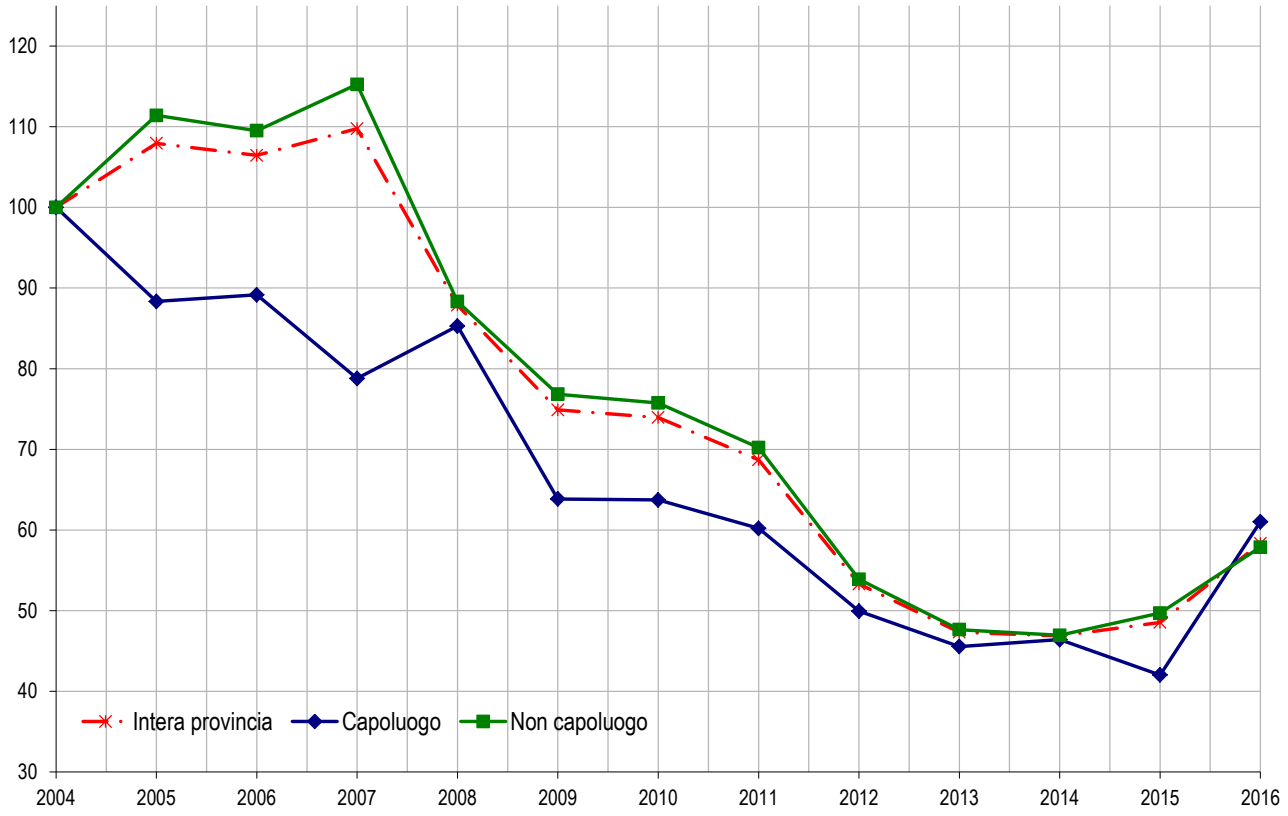


Figura 34: *IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo*

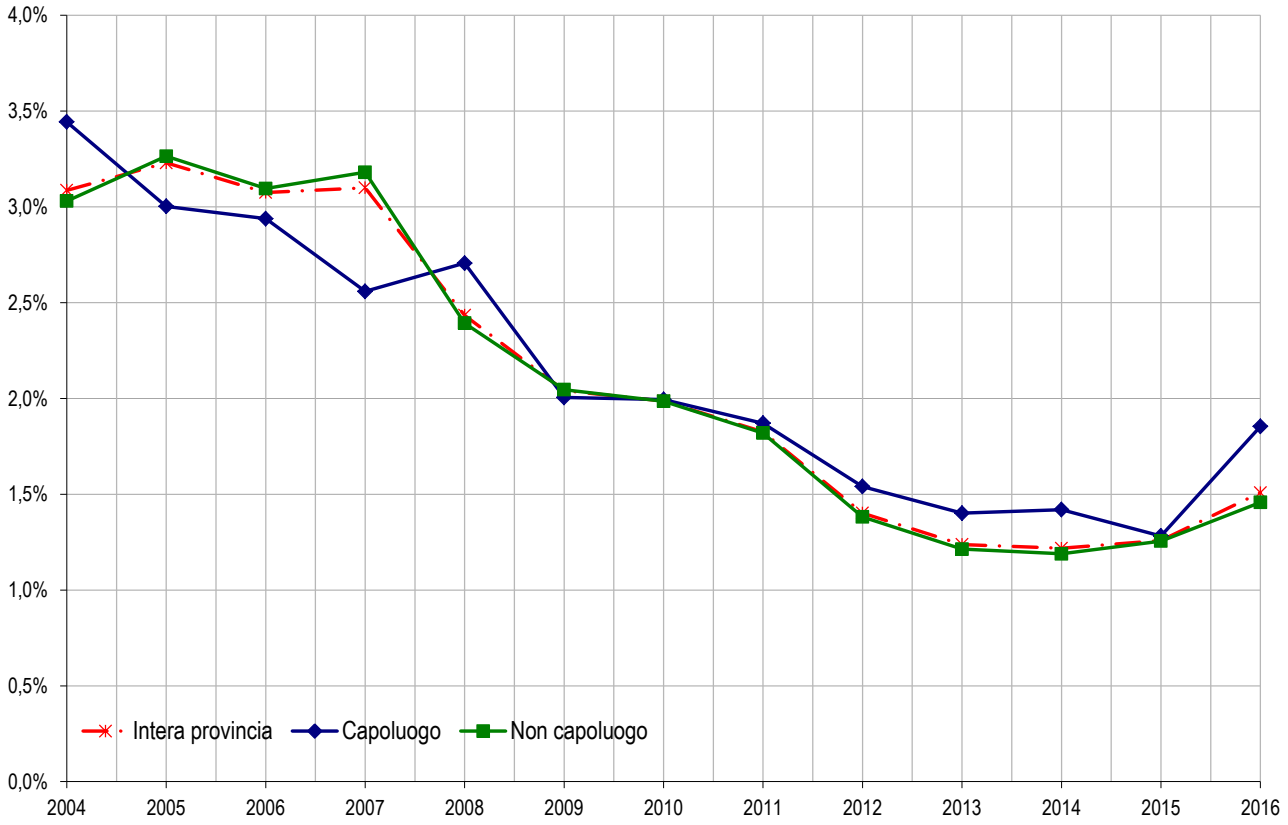
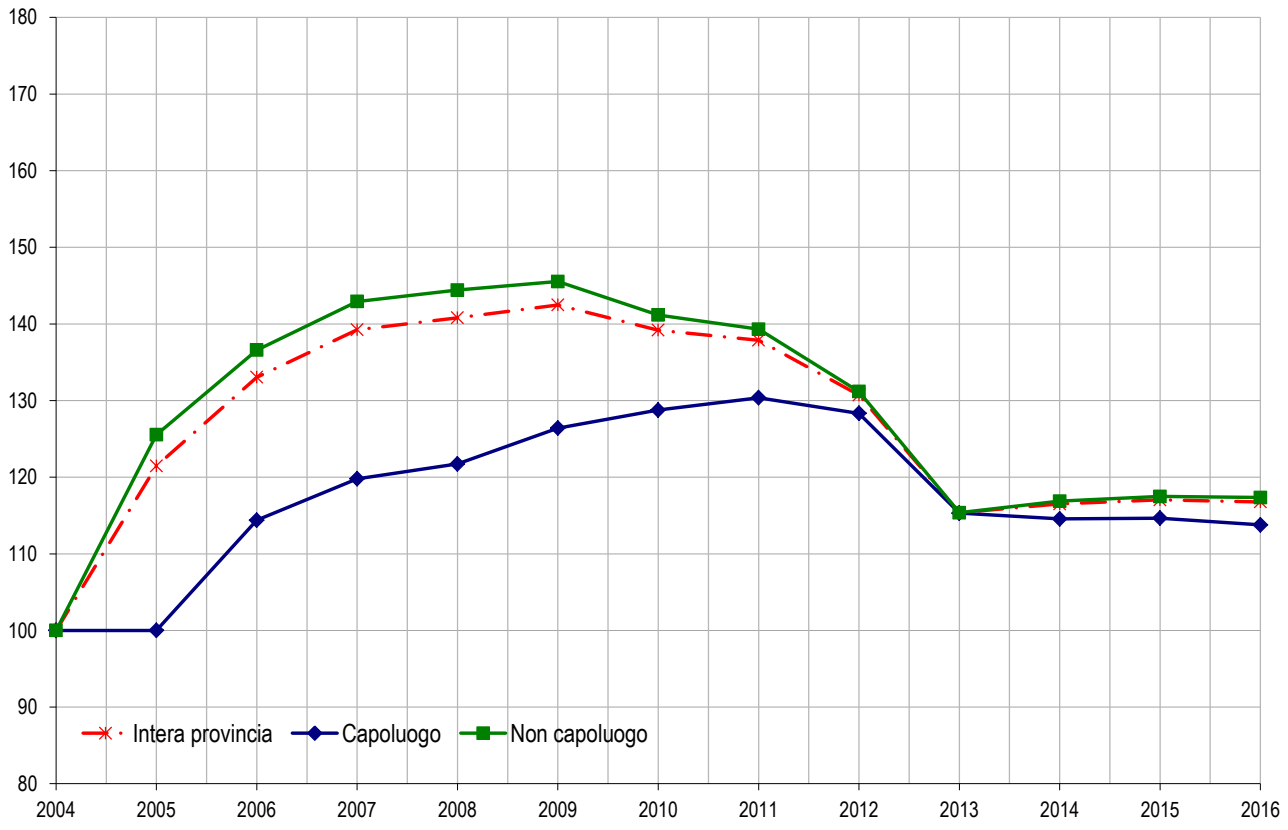


Tabella 36: *Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
CALOLZIESE/OLGINATESE	1.158	-1,31%	118,0
CASATESE	1.187	0,34%	116,3
LAGO	1.399	-0,58%	134,0
LECCO CAPOLUOGO	**1.523**	**-0,76%**	**113,8**
MERATESE	1.208	-0,44%	110,2
OGGIONESE	1.139	1,56%	109,9
VALSASSINA	1.190	-0,67%	120,5
LECCO PROVINCIA	**1.252**	**-0,22%**	**116,8**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO 1 PIAZZA L. LOMBARDA PIAZZA	11	-35,06%	0,89%	1.853	-1,0%
B2	CENTRO 2 L. LARIO BATTISTI VIA C. PORTA	65	138,36%	2,10%	1.784	-1,6%
C1	S. STEFANO ZONA TURATI	60	26,54%	2,04%	1.684	-5,6%
C2	CASTELLO	66	72,37%	3,18%	1.778	-3,7%
C3	ACQUATE	54	12,29%	1,99%	1.640	-5,7%
C5	BELLEDO - CALEOTTO	38	76,06%	1,77%	1.438	-1,3%
C6	PESCARENICO	14	21,70%	1,46%	1.555	-1,6%
D1	RANCIO	6	-24,14%	0,83%	1.500	0,0%
D2	SAN GIOVANNI	41	120,38%	1,98%	1.605	-1,2%
D3	BONACINA	9	-10,00%	2,05%	1.423	0,4%
D4	ACQUATE	8	77,78%	2,46%	1.410	2,5%
D5	GERMANEDO	26	69,87%	2,14%	1.530	3,4%
D6	BELLEDO	2	300,00%	0,70%	1.460	3,2%
D7	PESCARENICO	0	-100,00%	0,00%	1.403	-0,5%
D8	MAGGIANICO	14	33,62%	1,10%	1.455	-1,4%
D9	CHIUSO	19	189,19%	2,06%	1.418	-0,8%
E1	MALAVEDO - LAORCA	9	45,83%	1,02%	1.305	3,3%
E2	MALNAGO - FALGHERA	9	125,00%	2,02%	1.610	-0,3%
R1	ZONA UNICA	5	150,00%	1,57%	1.097	-0,8%
ND	ND	42	-	1,57%	-	-
LECCO		**496**	**45,19%**	**1,85%**	**1.604**	**-2,1%**

FOCUS provinciale - Lodi

Analizzando in termini generali l'andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Lodi, si evidenzia come quasi tutti gli indicatori presentino, seppur in termini contenuti, valori positivi. I dati in forma aggregata su base provinciale degli indicatori registrano: NTN +16,66% (rispetto al 2015), quotazione media +2,5% (rispetto al 2015) e un indice IMI pari all'1,89%.

Le quotazioni del mercato provinciale propongono valori positivi in tutte le macroaree con l'incremento maggiore della quotazione media pari al 3,60% nella macroarea denominata Alto Lodigiano, a seguire la macroarea denominata Basso Lodigiano con il 2,00% e la macroarea denominata Lodi Capoluogo con l'1,30% (tabella 39).

Tale situazione descrive un andamento di mercato favorevole, in ripresa, dove al maggior numero di NTN corrisponde una ritrovata crescita delle quotazioni medie. In particolare si rileva il dato relativo alla variazione delle NTN nella macroarea denominata Basso Lodigiano, con un incremento rispetto al 2015 pari al 22,72% e relativo indice IMI pari all'1,52% (tabella 38). Il dato medio provinciale IMI è pari a 1,89%, con il valore più elevato che si riscontra nel capoluogo (2,27%).

Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi

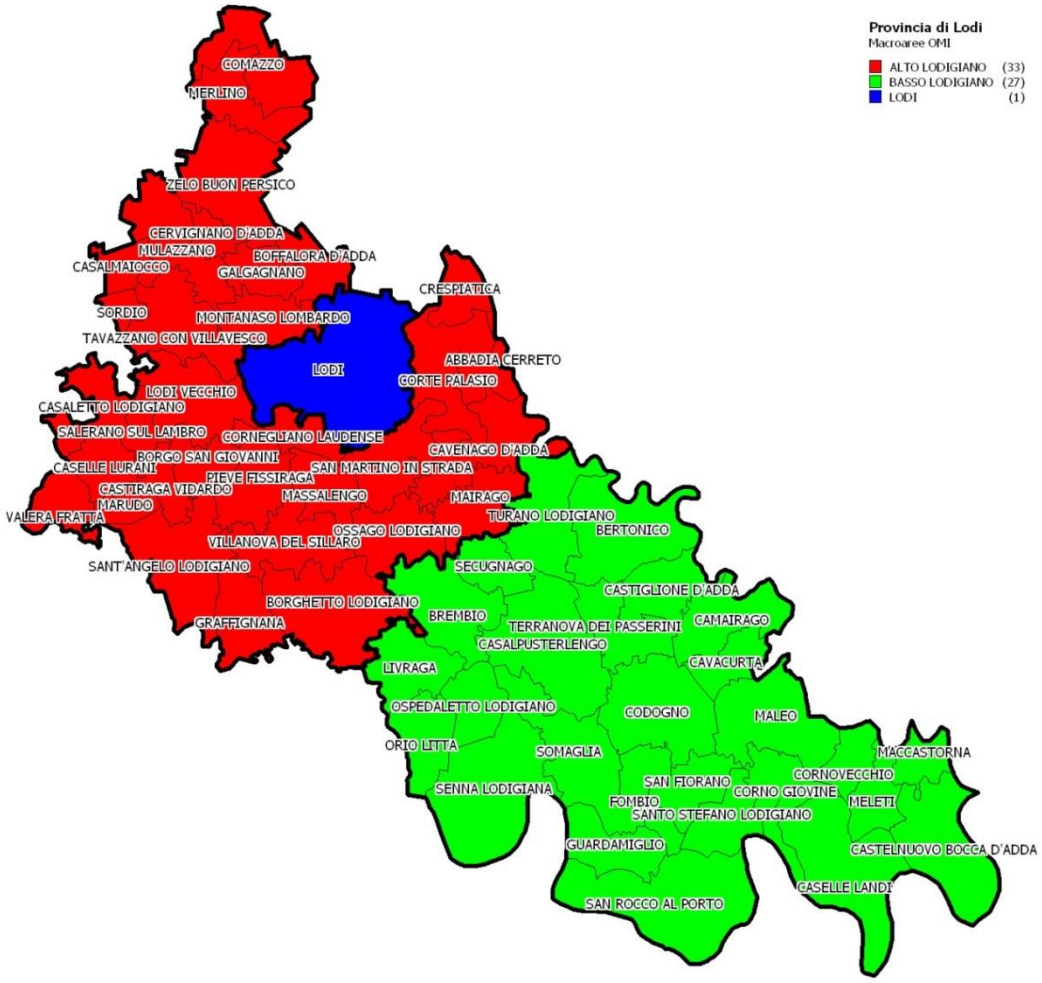


Tabella 38: *NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTO LODIGIANO	1.040	15,91%	46,55%	2,02%	0,28
BASSO LODIGIANO	636	22,72%	28,48%	1,52%	0,28
LODI CAPOLUOGO	**558**	**11,72%**	**24,98%**	**2,27%**	**0,24**
LODI PROVINCIA	**2.235**	**16,66%**	**100,00%**	**1,89%**	**0,27**

La provincia – Lodi

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

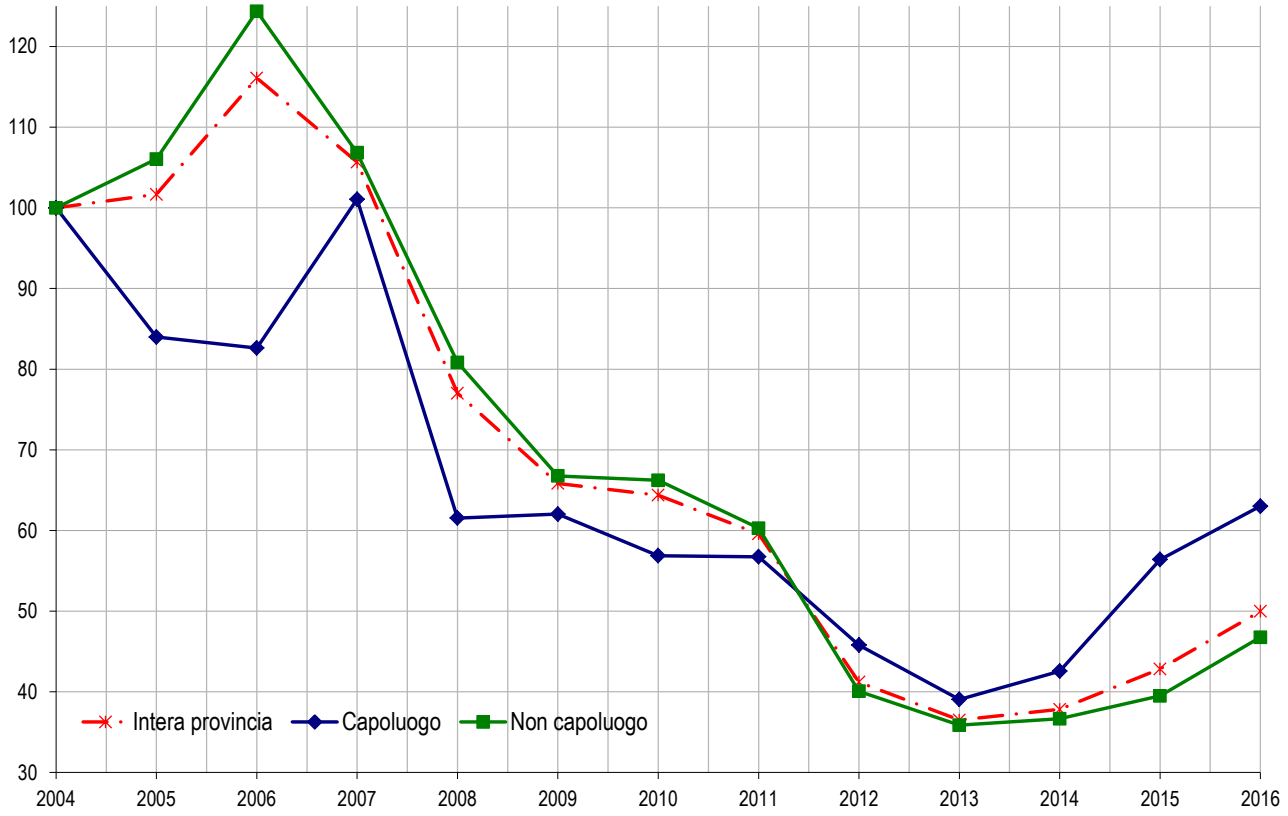


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

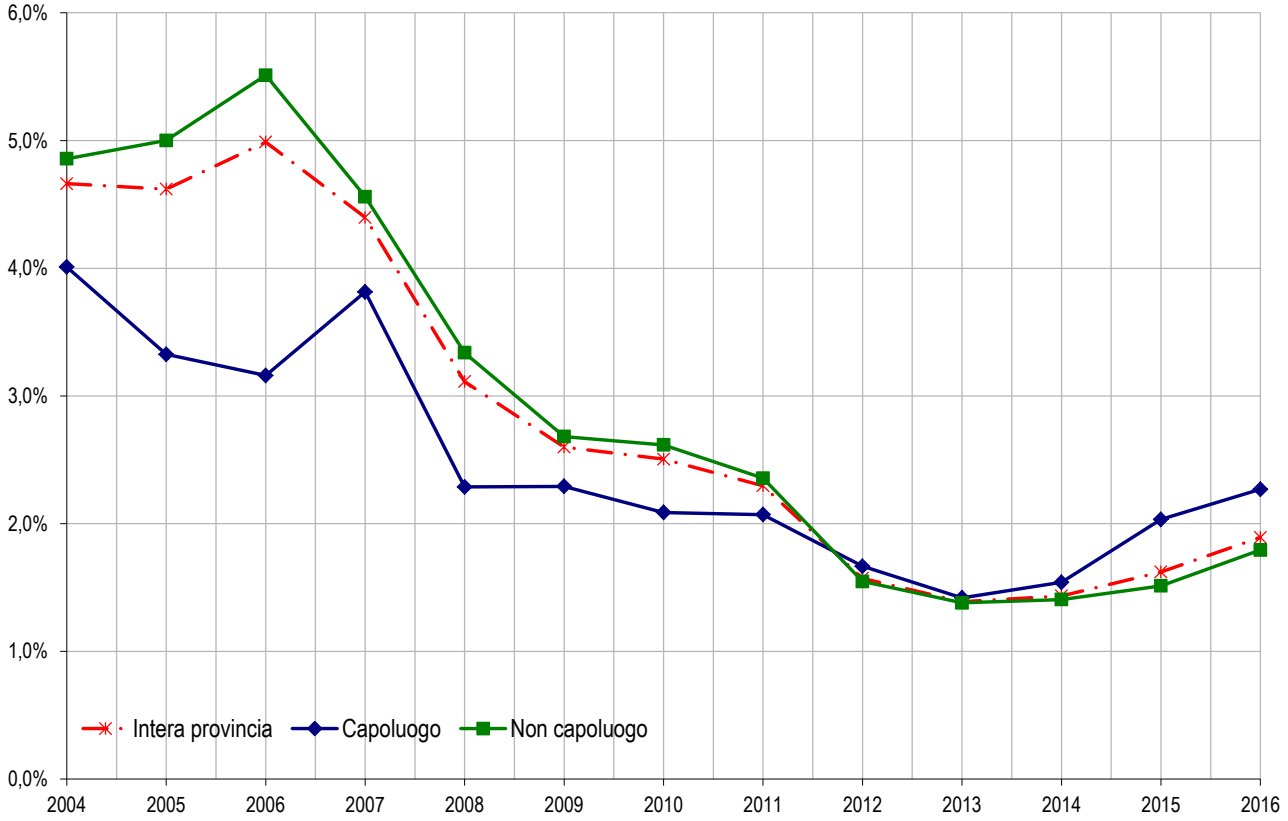
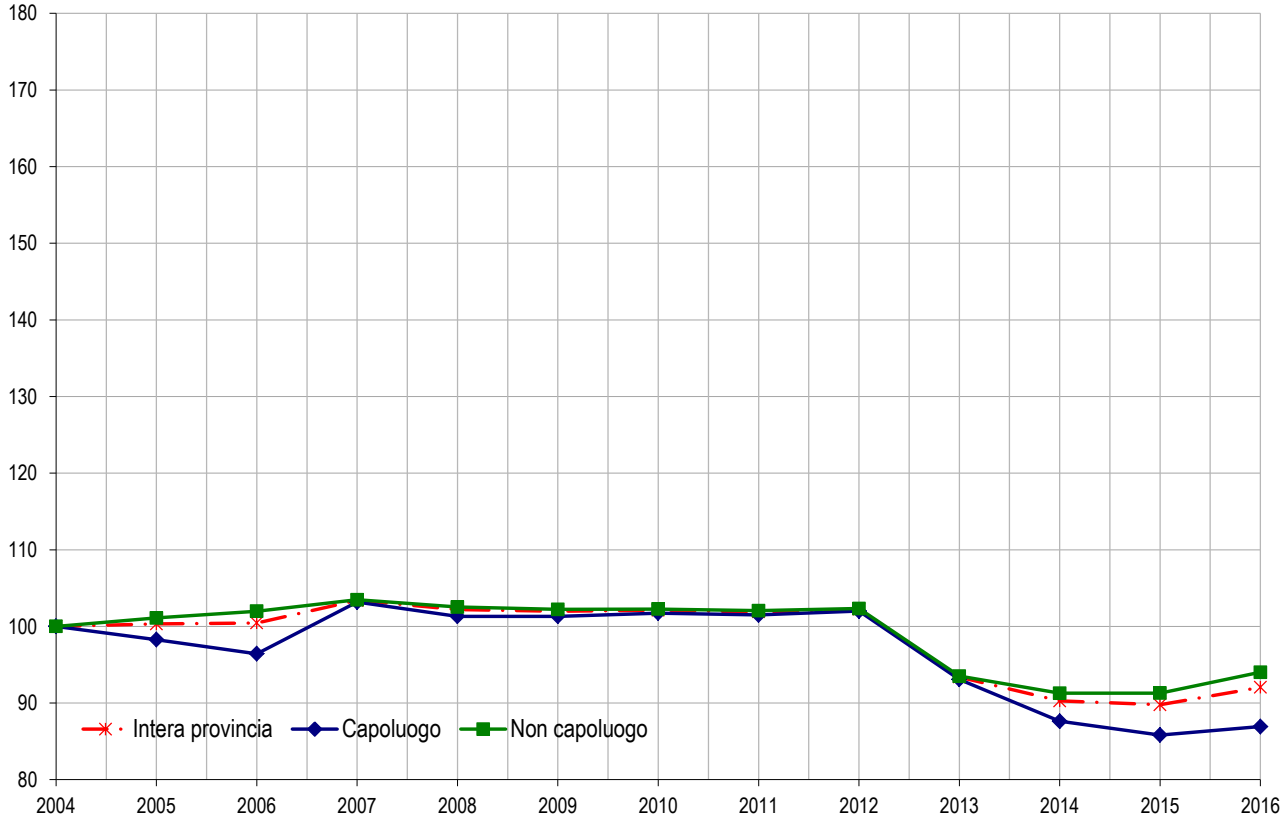


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTO LODIGIANO	1.121	3,60%	100,3
BASSO LODIGIANO	942	2,00%	86,1
LODI CAPOLUOGO	**1.395**	**1,30%**	**86,9**
LODI PROVINCIA	**1.115**	**2,50%**	**92,1**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO	75	-11,27%	1,62%	1.803	-1,2%
C10	OVEST	93	-19,88%	3,31%	1.540	4,2%
C11	SUD	53	61,31%	2,21%	1.653	0,0%
C8	NORD	33	40,06%	2,89%	1.413	-2,4%
C9	EST	41	37,58%	2,11%	1.515	2,9%
D4	PERIFERIA NORD OVEST	101	25,20%	2,44%	1.420	2,5%
D5	PERIFERIA SUD EST	98	8,79%	2,00%	1.675	0,9%
E1	S. GRATO	4	-33,33%	0,94%	1.170	-5,6%
E3	OLMO	6	-4,61%	2,38%	1.276	5,0%
E4	CAMPO DI MARTE	29	23,91%	2,48%	1.460	8,7%
E5	RIOLO	5	24900,00%	4,31%	1.019	-0,7%
E6	FONTANA	0	-90,00%	0,17%	1.022	0,3%
nd	nd	7	-	4,47%	nd	nd
R1	RURALE	14	624,00%	3,45%	1.216	0,0%
LODI		**558**	**11,72%**	**2,27%**	**1.576**	**1,2%**

FOCUS provinciale - Mantova

La provincia di Mantova è suddivisa in 8 macroaree così come graficamente individuate nella Figura 40: 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 Virgilio, nato dalla fusione degli ex comuni "Virgilio" e "Borgoforte" (rispettivamente appartenenti a due macroaree distinte quali "*Comuni di prima fascia*" e "*Pianura mantovana*") è stato inserito nella macroarea "*Comuni di prima fascia*".

In questo paragrafo, pertanto, sono analizzati i dati riguardanti il territorio provinciale che con 3.259 NTN rappresenta il 2,93% dell'intero territorio regionale (Tabella 41).

La Tabella 41: 41 riporta appunto le informazioni aggregate riferite al NTN e all'IMI. Sono esposti quindi i dati riferiti al numero di transazioni normalizzate, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale; sono altresì presenti, per ognuna delle otto macroaree provinciali, le informazioni che si riferiscono all'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) e al suo differenziale rispetto all'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo del NTN, anche se leggermente inferiore rispetto a quello medio riscontrato per l'intera regione Lombardia (+21,4%), evidenzia un incremento del 19,0% rispetto all'anno precedente (Tab. 41). Tutte le macroaree sono in aumento rispetto al 2015 con valori che vanno dall'11,2%, per la "*Collina e Alto mantovano*", al 32,6% per i "*Comuni di prima fascia*". La "*Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*", con un +3,2%, è la macroarea che ha segnato il passo facendo registrare un valore certamente inferiore rispetto a quello medio provinciale (+19,0%).

Il grafico di Fig. 41, che riporta l'andamento dall'anno 2004 dell'indice del NTN, evidenzia come il mercato degli immobili dell'intera provincia, in quest'ultimo periodo, 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 la città di Mantova, negli anni 2006 e 2010. Dall'anno 2014 i dati rappresentati nella stessa figura evidenziano quella che potrebbe definirsi un'inversione di tendenza con vendite in continuo leggero aumento.

La ripresa del mercato delle compravendite è confermata anche dal grafico di figura 42 che mostra questa inversione di tendenza con andamento in rialzo dell'IMI dal 2014.

I risultati delle Quotazioni evidenziati nella Tab. 42 e nella Figura 43: 43, hanno in sostanza confermato il trend positivo con un aumento, rispetto all'anno 2015, dell'1,9%, assestandosi su una quotazione media provinciale di 829 €/m². Nella Tab. 42 sono, infatti, riportate le informazioni concernenti la quotazione media, la variazione percentuale rispetto al 2015 e il numero indice delle medesime quotazioni riferite, come base, all'anno 2004. La quotazione media più elevata si è riscontrata nel capoluogo (macroarea "*Mantova città*") con 1.076 €/m², in rialzo dello 0,36% rispetto al 2015; a seguire le macroaree "*Collina e Alto mantovano*" con 901 €/m² (+3,43%), "*Comuni di prima fascia*" con 807 €/m² (+1,53%), "*Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*" con 783 €/m² (+1,84%) sino alla quotazione più bassa riscontrata nella macroarea "*Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia*" di 672 €/m² (+0,83%).

Anche il grafico di fig. 43, che riporta l'andamento dall'anno 2004 dell'indice delle quotazioni, evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari nel corso del 2016 sia tendenzialmente in aumento.

La provincia – Mantova

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova

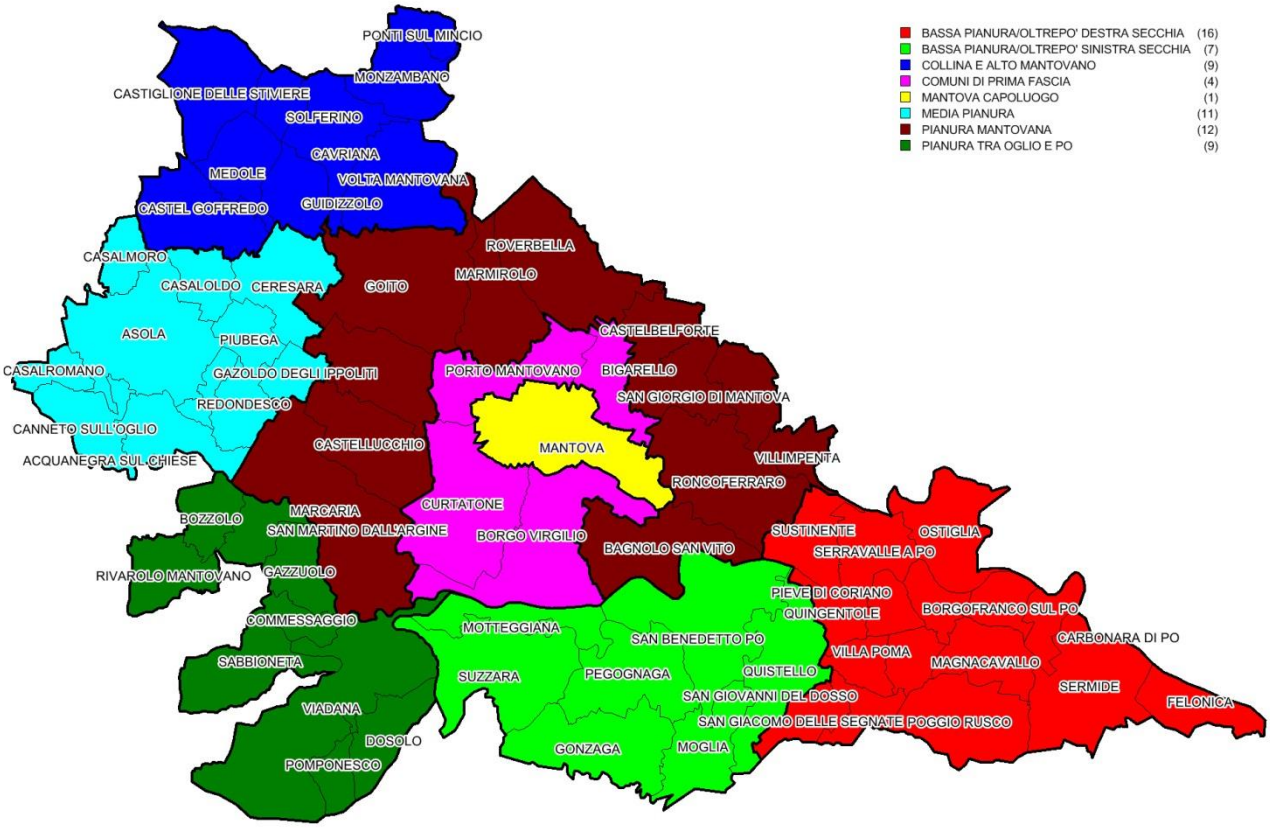


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Mantova città	**509**	**19,06%**	**15,6%**	**1,72%**	**0,27**
Comuni di prima fascia	625	32,64%	19,2%	2,38%	0,58
Pianura mantovana	466	16,60%	14,3%	1,38%	0,19
Collina e Alto mantovano	505	11,25%	15,5%	1,62%	0,16
Media pianura	214	26,33%	6,6%	1,35%	0,28
Pianura tra Oglio e Po	313	23,17%	9,6%	1,51%	0,28
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra	411	16,51%	12,6%	1,49%	0,21
Bassa pianura e Oltrepò in destra	216	3,23%	6,6%	1,02%	0,03
Mantova provincia	**3.259**	**19,04%**	**100,0%**	**1,58%**	**0,25**

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

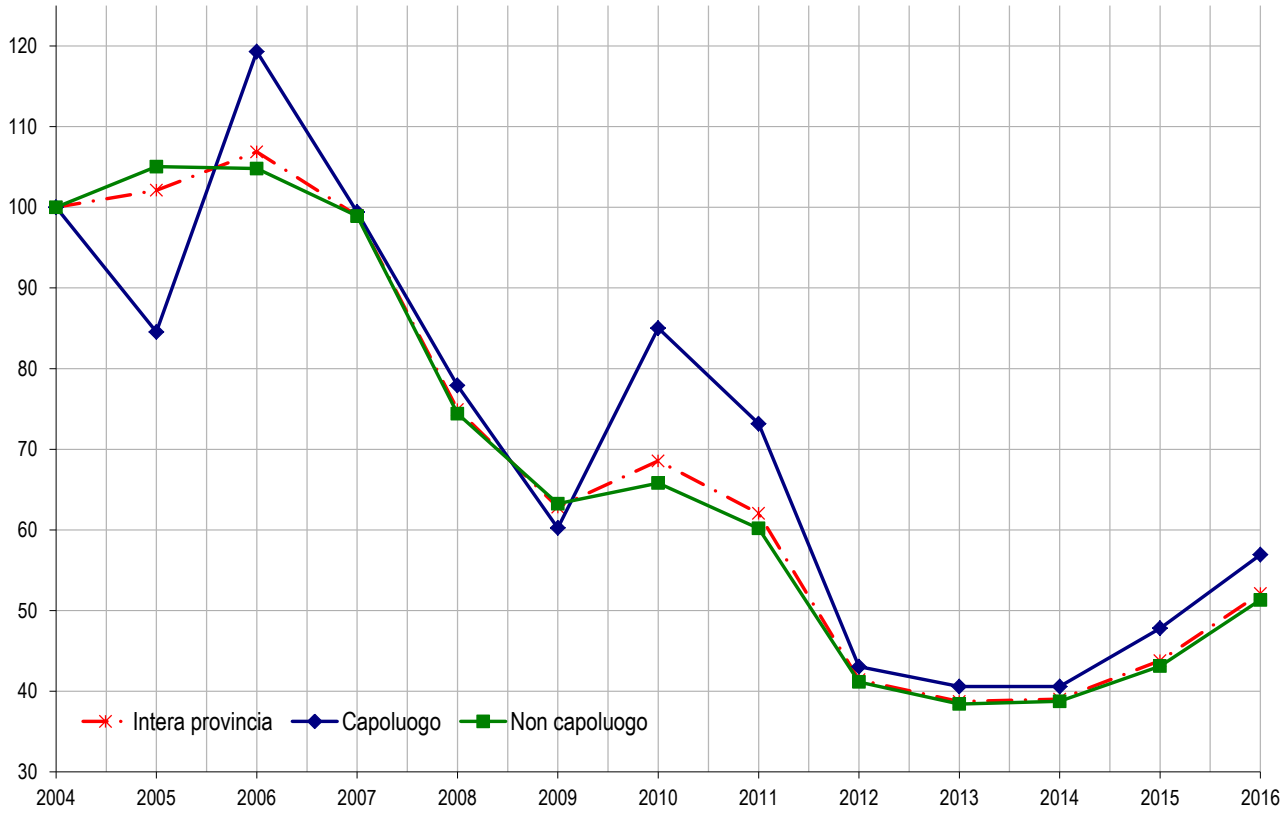


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

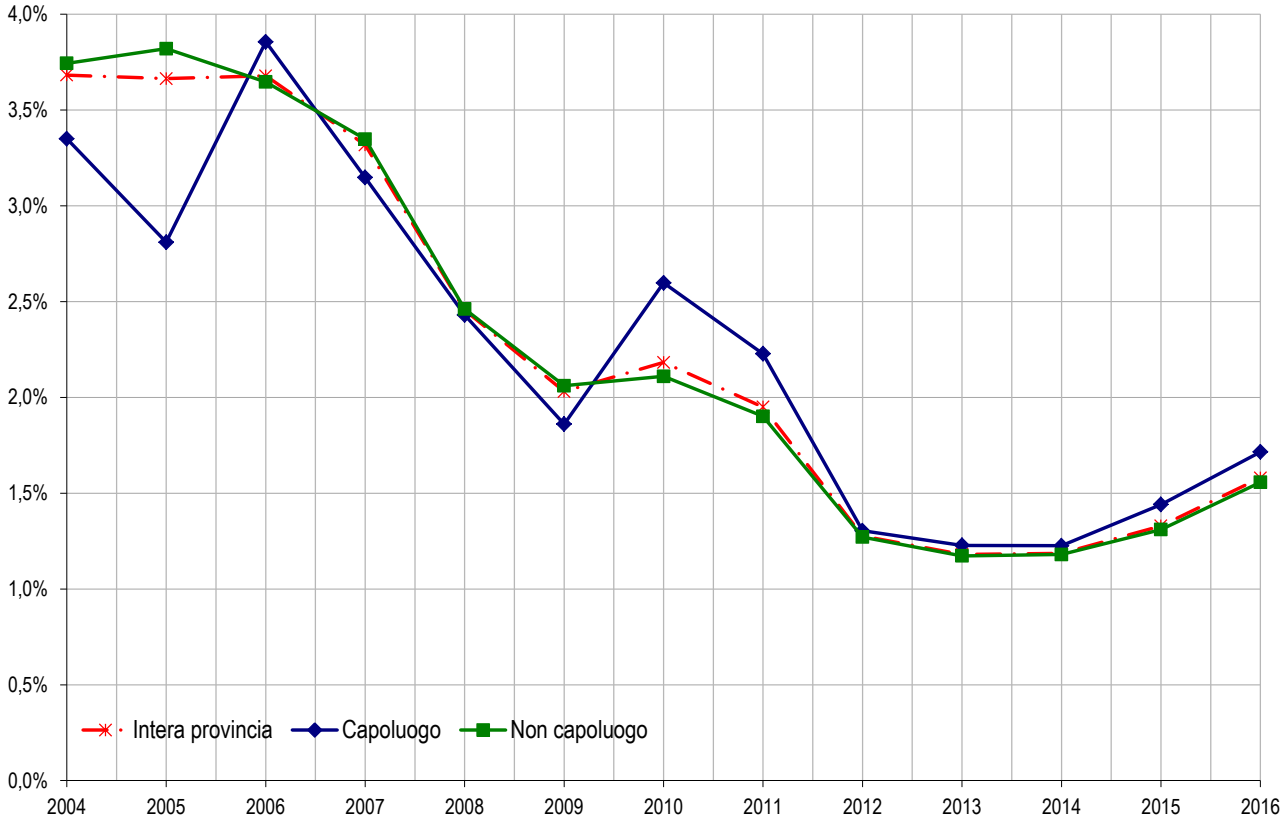
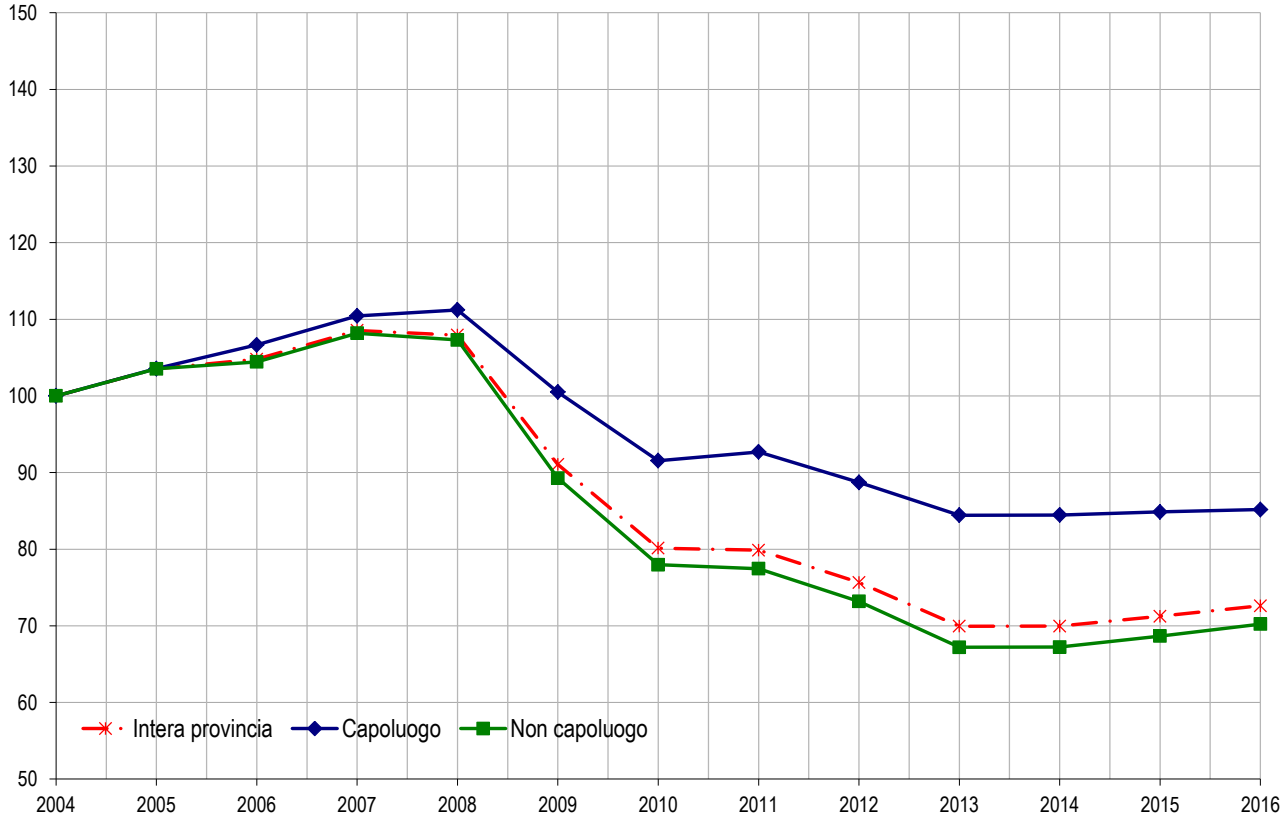


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Mantova città	**1.076**	**0,36%**	**85,2**
Comuni di prima fascia	807	1,53%	91,3
Pianura mantovana	765	1,76%	71,4
Collina e Alto mantovano	901	3,43%	79,6
Media pianura	753	2,94%	89,5
Pianura tra Oglio e Po	780	3,46%	67,0
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra	783	1,84%	65,8
Bassa pianura e Oltrepò in destra	672	0,83%	59,3
Mantova provincia	**829**	**1,91%**	**75,5**

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



Il comune – Mantova

Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media macroarea – Comune di Mantova

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro storico	172	14,49%	1,52%	1.963	0,6%
C2	Valletta Valsecchi	24	28,22%	1,44%	738	0,0%
C3	Tè Brunetti	13	-39,53%	1,65%	1.013	-1,2%
C4	Valletta Paiolo	88	-13,70%	1,75%	1.165	-1,9%
C5	Pompilio, 2 Pini	32	132,99%	2,14%	955	-0,8%
C6	Belfiore	5	42,86%	1,31%	1.630	0,6%
D1	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	27	40,66%	1,16%	985	-1,0%
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgo chiesa	73	39,81%	2,91%	998	-3,4%
D3	Quartiere Lunetta, Frassino, Virgiliana	25	14,09%	1,04%	805	-0,6%
E1	Centro Commerciale Boccabusa	18	59,09%	13,67%	983	3,7%
E2	Zona Insediamenti produttivi di Valdaro,	4	74,67%	0,79%	870	5,5%
E3	Montata Carra	4	-50,00%	2,41%	995	3,9%
R1	Zona agricola	11	154,04%	1,52%	533	0,0%
N.D.	ND	14	-	6,77%	-	-
	Mantova	**509**	**19,06%**	**1,72%**	**1.359**	**-0,2%**

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 2016, si sono registrate 9.863 NTN (Tabella 44), continua pertanto la crescita del numero di transazioni della provincia Brianzola (+19,2%) rispetto al 2015. Tutte le macroaree provinciali mostrano segni positivi, per la maggior parte in linea con la media provinciale, come le macroaree Est (+17,1%), Nord (+16,1%) e Monza città (+16,9). Le macroaree Ovest (23,9%) e Nord-Ovest (22,2%) sono quelle con gli incrementi percentuali più elevati. I dati di Tabella 44 evidenziano come il maggior numero delle transazioni, per l'anno in esame, sia avvenuto nelle macroaree Est (27,1%) e Ovest (21,5%). Solo il 15,7% delle transazioni ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo.

La quotazione media provinciale nel 2016 è pari a 1.674 €/m^2, -0,7% rispetto all'anno precedente. In tutte le macroaree le quotazioni hanno subito solo lievi decrementi non superiori al 2%. La quotazione massima si riscontra a Monza città (2.221 €/m^2), mentre la minima si registra nella macroarea Nord Monza (1.559 €/m^2) (Tabella 45).

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 ulteriore calo nel periodo 2011/2013 e una fase di ripresa, registrata anche nel 2016, iniziata nel 2014. Dal 2004 il numero di transazioni normalizzato è diminuito di circa il 30%.

Nel 2016 l'IMI provinciale è pari a 2,29%, solo il capoluogo (2,50%) e la macroarea Est Monza (2,33%) si collocano sopra il dato medio provinciale. L'andamento dell'IMI dal 2004, per Monza città e per il resto dei comuni della provincia (Figura 46), 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 segni di ripresa, ravvisabili anche nel 2016.

Nel grafico di 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; a partire dal 2009, invece, si assiste ad una fase di lenta flessione.

La provincia – Monza e Brianza

Figura 44: Macroaree provinciali di Monza e Brianza

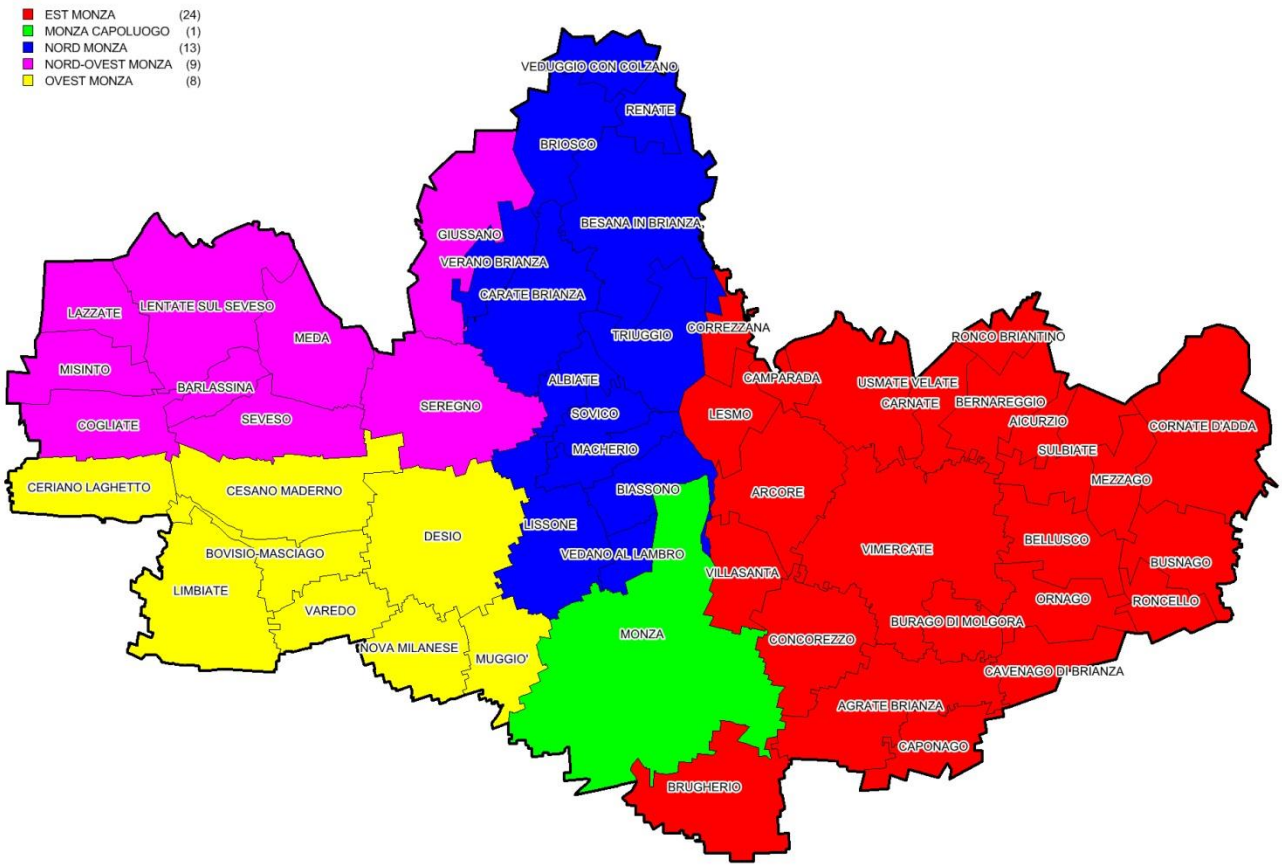


Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Est Monza	2.675	17,09%	27,12%	2,33%	0,34
Nord Monza	1.762	16,06%	17,86%	2,28%	0,32
Nord-Ovest Monza	1.751	22,20%	17,75%	2,14%	0,39
Ovest Monza	2.127	23,91%	21,56%	2,23%	0,43
Monza	**1.549**	**16,88%**	**15,71%**	**2,50%**	**0,35**
Monza e Brianza	**9.863**	**19,17%**	**100,00%**	**2,29%**	**0,37**

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

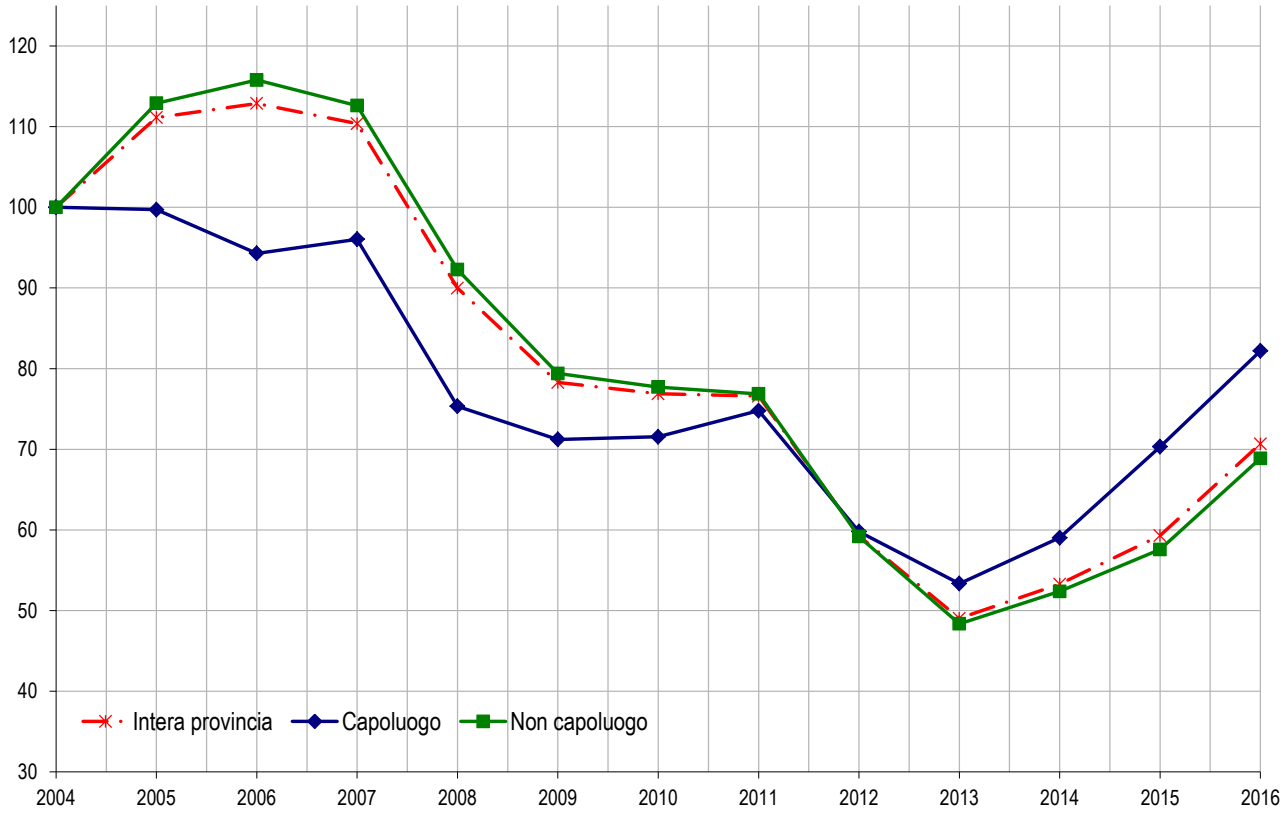


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

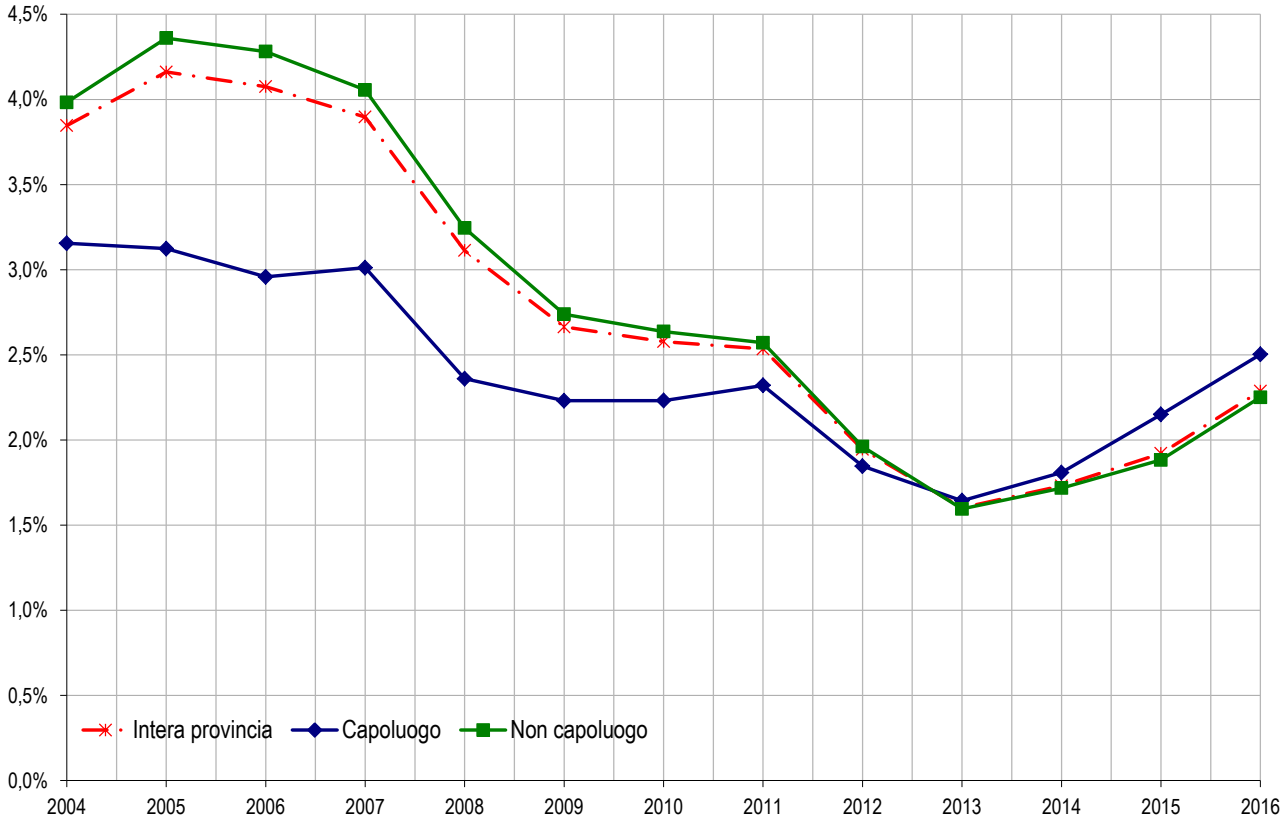
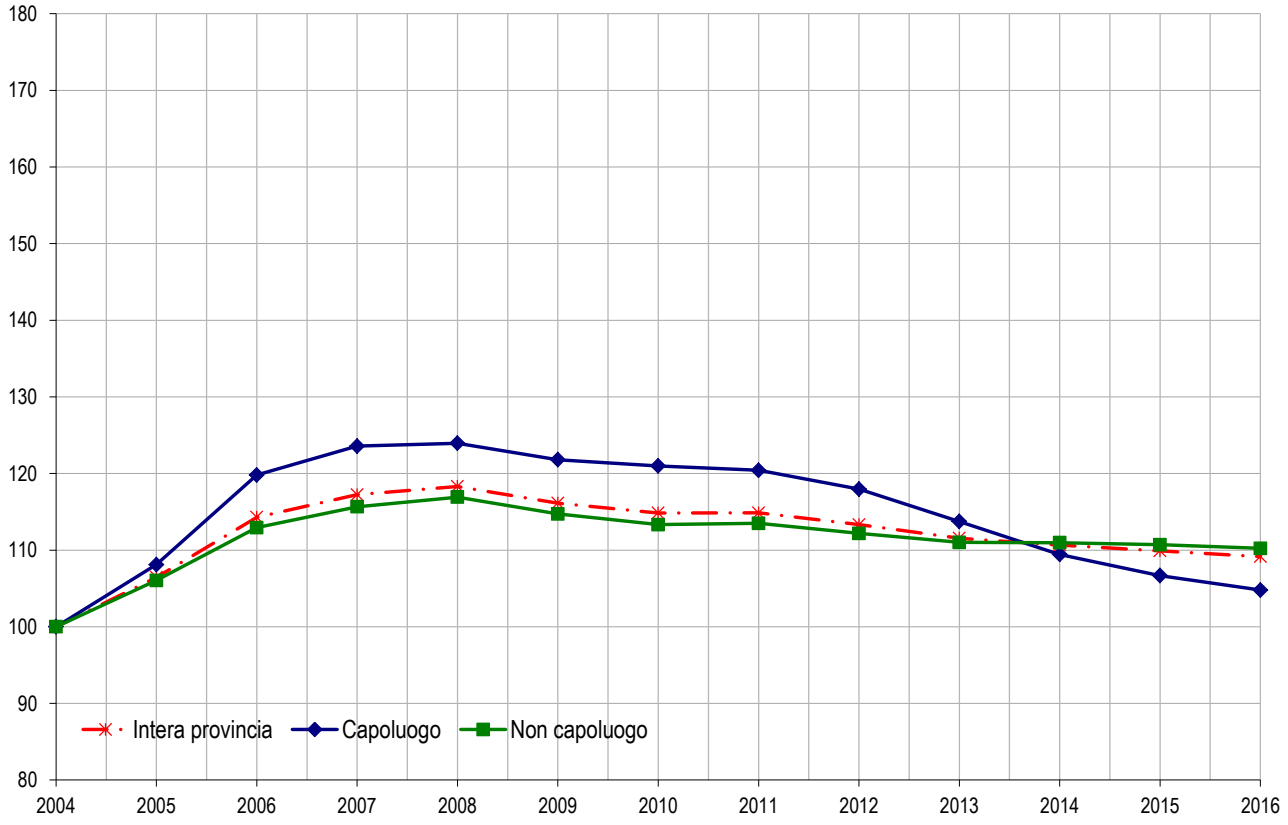


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Est Monza	1.561	-0,44%	108,9
Nord Monza	1.559	-1,60%	110,1
Nord-Ovest Monza	1.615	-0,01%	112,2
Ovest Monza	1.600	0,18%	110,3
Monza	**2.221**	**-1,76%**	**104,8**
Monza e Brianza	**1.674**	**-0,68%**	**109,2**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	C. Battisti, Boccaccio, Montecassino, Magellano, Ferrovia, Bergamo, Randaccio, D`Azeglio	331	1,86%	2,74%	2.567	-2,5%
B11	A1- D`Azeglio, Filzi, Randaccio, V. Emanuele, Bergamo, Visconti, Manzoni, Appiani	91	19,55%	2,83%	3.394	-0,7%
B2	San Michele, Gallarana, Cederna, Villoresi, Stazione, Visconti, Ferrovia	271	37,10%	2,83%	2.108	-2,6%
B3	Macalle, Villoresi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano	250	37,50%	2,62%	2.377	-1,3%
C3	San Rocco	175	21,57%	2,37%	1.954	-5,1%
C4	Parco, Ospedale	159	16,81%	2,69%	2.460	-0,8%
D1	Villoresi, Salvadori, Buonarroti, Monte Grappa	39	10,39%	1,58%	1.888	-2,7%
D2	C.na Villona, C.na Delle Monache, C.na Sant`Anna, Gallarana	145	2,55%	1,99%	1.867	-0,1%
D3	C.na Bironetta, Lombardia, Tevere, Legnone	90	2,71%	2,04%	1.769	0,1%
R1	Parco Di Monza	0	nd	0,00%	nd	nd
	Monza	**1.549**	**16,88%**	**2,50%**	**2.256**	**-1,9%**

FOCUS provinciale - Pavia

La provincia di Pavia, in termini di numero di transazioni normalizzate, rappresenta per l'anno 2016 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 17,17% dell'NTN) e la sua area circostante (31,56%) costituiscono circa la metà del mercato provinciale. L'altra metà è suddivisa tra l'area della Lomellina (27,98%) e l'Oltrepò (23,29%).

In termini assoluti l'intera provincia ha registrato 5.204 NTN nel 2016, con un incremento rispetto all'anno precedente diffuso su tutto il territorio e più marcato nelle macroaree che non comprendono il capoluogo (25,16 % per la Lomellina, 24,83% per il Pavese, 18,42% per l'Oltrepò). L'indice IMI, che oltre al NTN tiene conto anche dello stock immobiliare disponibile, mostra però come sia la città di Pavia (1,94%) che la sua area circostante (2,07%) abbiano un'intensità di mercato superiore rispetto alla media provinciale (1,61%). Lo stesso indice fornisce una misura della ripresa generale del mercato immobiliare residenziale: rispetto al 2015, si registra infatti un aumento medio provinciale di 0,27 punti percentuali, con incrementi nelle macroaree che vanno dallo 0,41 del Pavese allo 0,15 del capoluogo.

Tale ripresa è deducibile anche dalla Figura 49 e dalla Figura 50, che mostrano rispettivamente l'andamento dell'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 €/m^2). 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

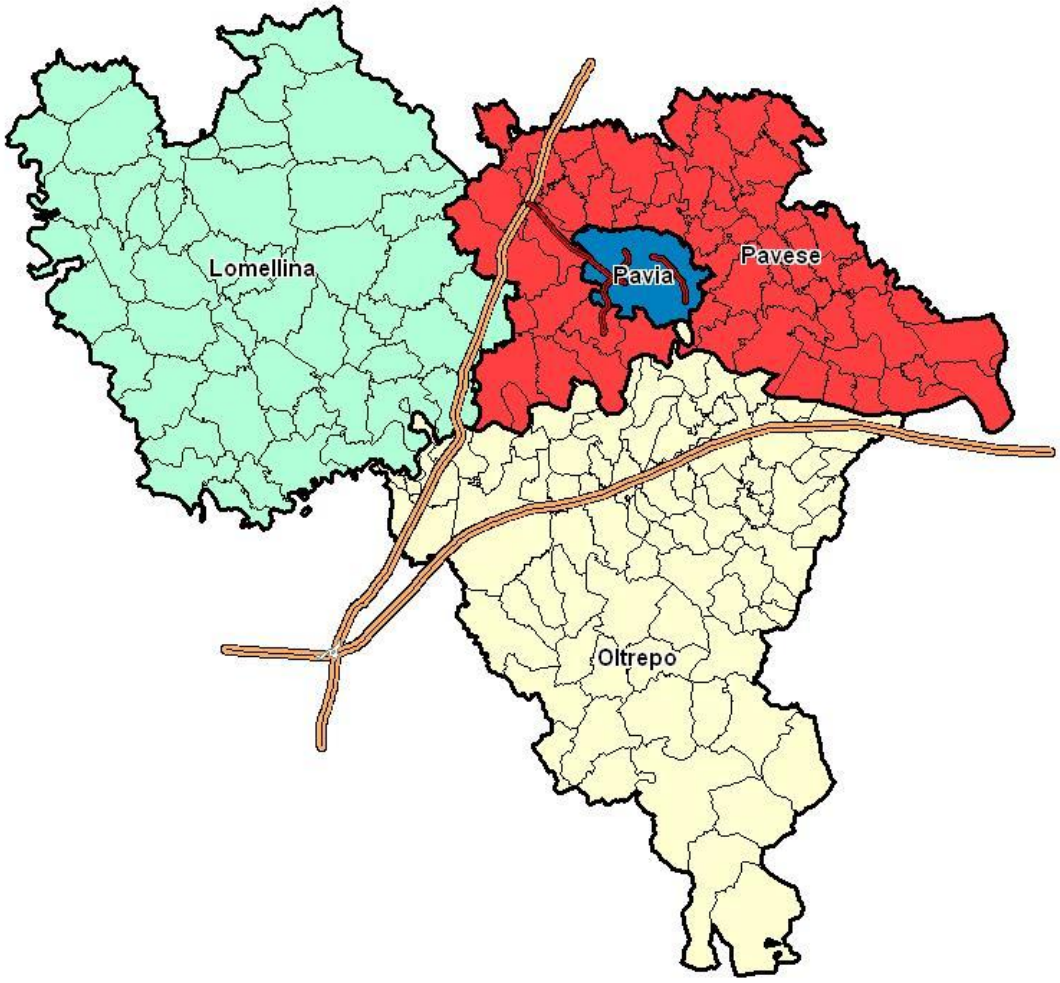


Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Lomellina	1.456	25,16%	27,98%	1,44%	0,29
Oltrepò	1.212	18,42%	23,29%	1,25%	0,19
Pavese	1.642	24,83%	31,56%	2,07%	0,41
Pavia capoluogo	**893**	**8,60%**	**17,17%**	**1,94%**	**0,15**
Pavia provincia	**5.204**	**20,32%**	**100,00%**	**1,61%**	**0,27**

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

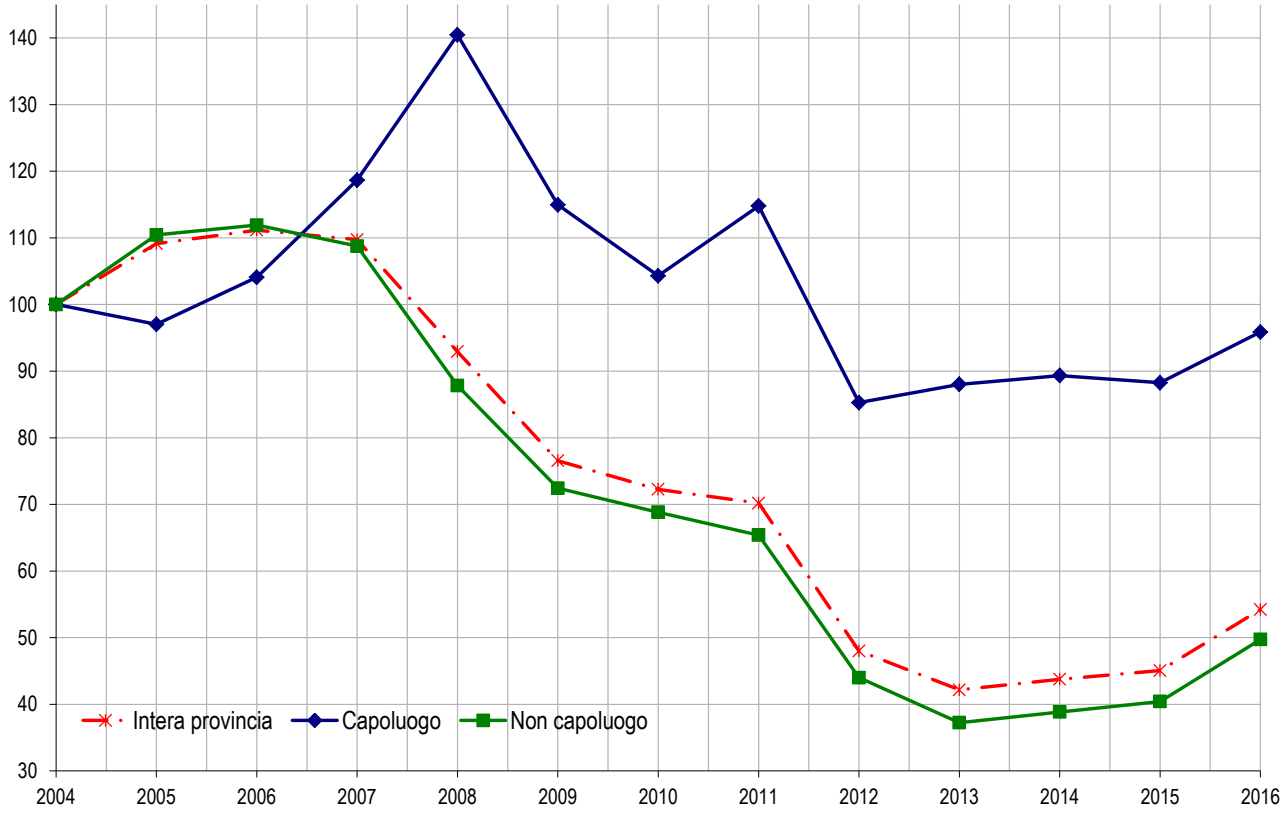


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

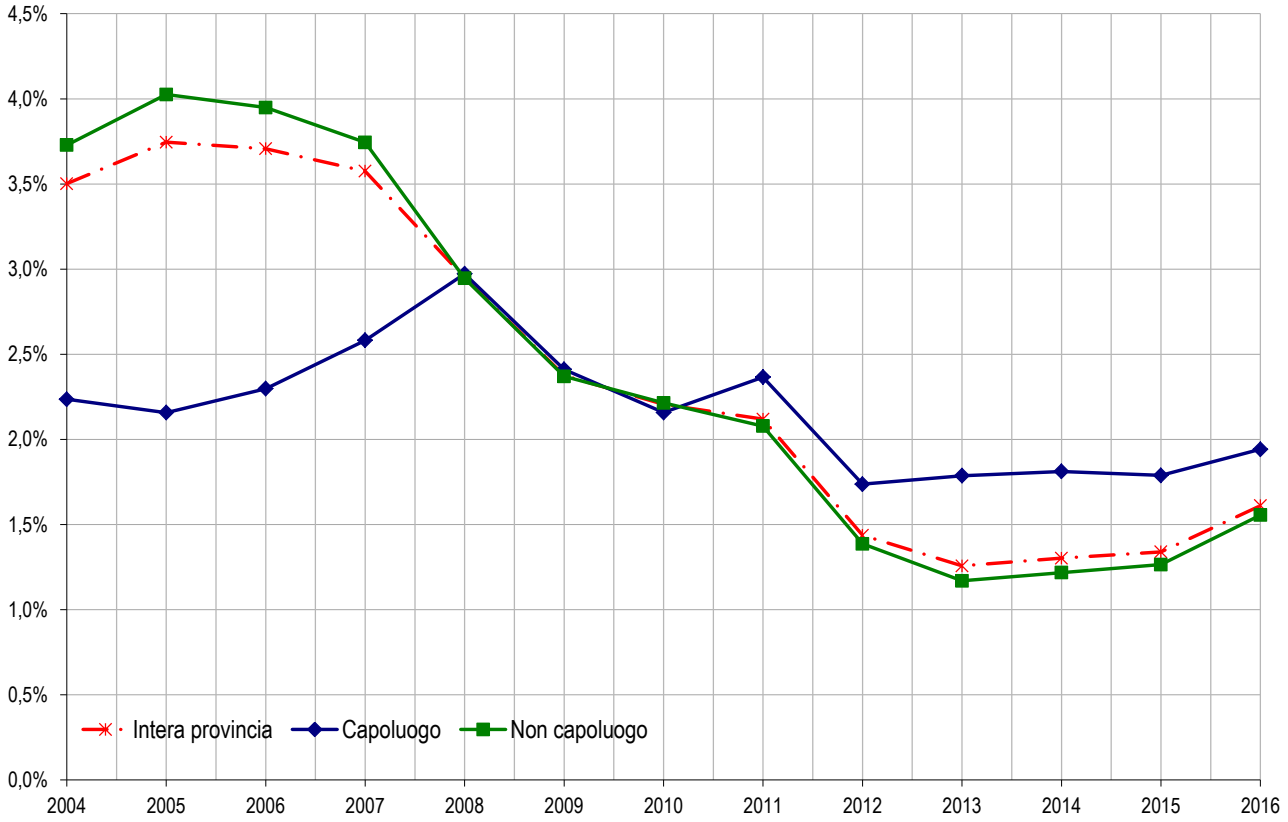
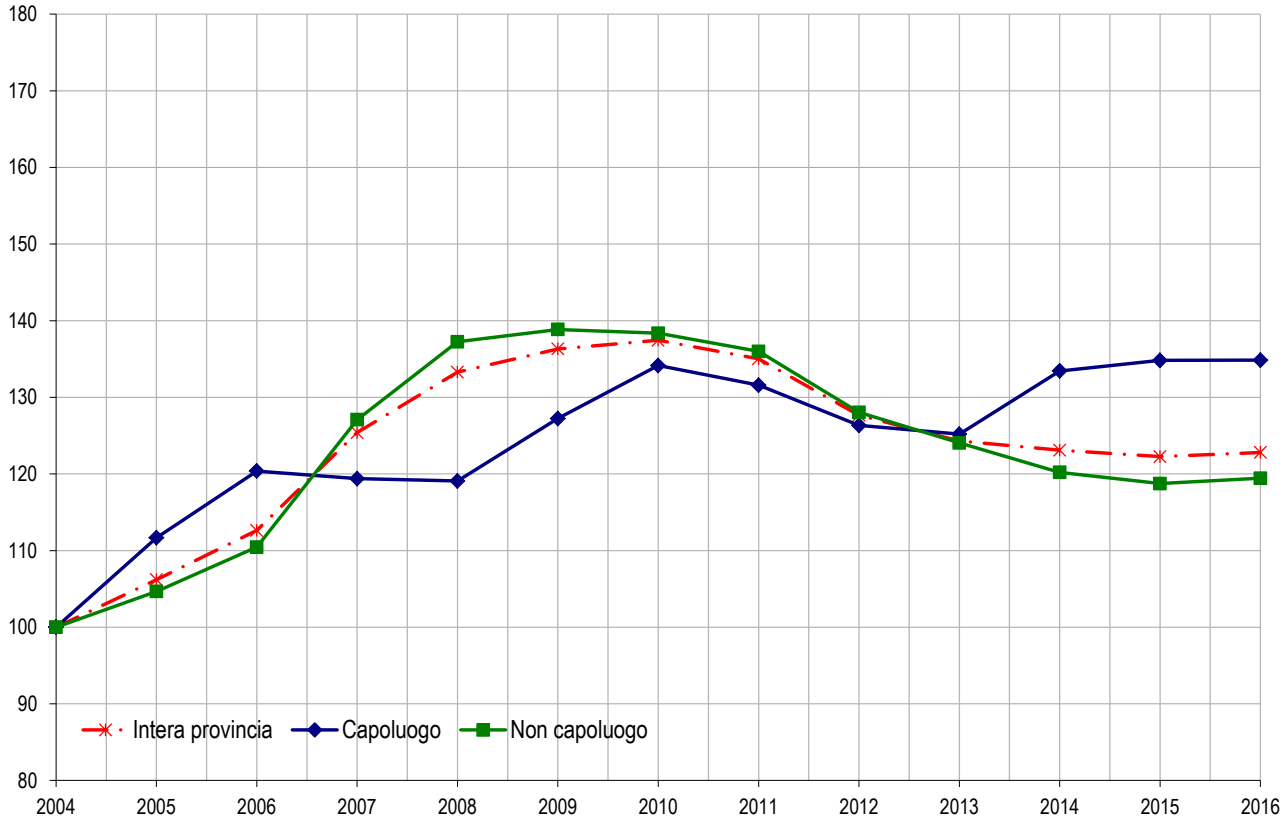


Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Lomellina	1.000	0,99%	115,0
Oltrepò	1.029	-0,10%	111,1
Pavese	1.069	0,91%	138,0
Pavia capoluogo	**1.958**	**0,02%**	**134,9**
Pavia provincia	**1.162**	**0,45%**	**122,8**

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



Il comune – Pavia

Tabella 49: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Pavia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1 (Centrale)	Viale Libertà - Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza - Lungo Ticino Sforza - Lungo Ticino	158	3,45%	1,73%	2.728	0,58%
C1 (Semicentrale)	Quartiere Ticinello - Stazione F.S. -	188	24,08%	1,98%	2.613	-0,79%
C2 (Semicentrale)	Borgo Ticino - Borgo Basso	39	18,15%	1,92%	1.888	0,94%
D1 (Periferica)	San Lanfranco - Policlinico	97	64,41%	2,40%	1.853	-0,13%
D2 (Periferica)	Policlinico - Città Giardino - Viale	193	5,51%	1,82%	1.868	1,49%
D3 (Periferica)	Viale Lodi - Viale Cremona	81	-3,78%	1,71%	1.755	-1,15%
E1 (Suburbana)	Rione Scala - Mirabello	25	65,54%	1,38%	1.388	0,00%
R1 (Extraurbana)	Zona Agricola Pianeggiante (R.A.	70	-37,25%	1,94%	1.938	0,65%
nd	-	42	-	7,40%	-	-
	Pavia	**893**	**8,60%**	**1,94%**	**2.171**	**0,21%**

FOCUS provinciale - Sondrio

Il numero di transazioni normalizzato nella provincia di Sondrio è pari, nel 2016, a 1.788 NTN (Tabella 50), con un incremento, rispetto al 2015, prossimo al 30% (+29,96%). Gran parte delle macroaree provinciali segnano un incremento in doppia cifra del numero di transazioni; tralasciando le macroaree Valli del Bitto - Val Tartano e Bregaglia - Val San Giacomo (le cui consistenti variazioni percentuali in aumento richiedono un'attenta lettura riguardo all'esiguo numero di transazioni verificatosi nell'anno precedente), i dati più rilevanti sono quelli registrati per le macroaree Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (+62,67%) e Morbegnese (+41,01%). Nel capoluogo valtellinese (Sondrio), l'incremento, pur rimanendo in doppia cifra, è più contenuto (+13,76%). Un leggero decremento (al di sotto del punto percentuale), si registra per la macroarea Chiavennasco (-0,27%), mentre è più sostanzioso quello afferente alla macroarea Area sciistica Valmalenco (-7,58%). Nella media provinciale si colloca la macroarea Tiranese (+31,50%).Nel 2016 la maggior quota di NTN, oltre il 20% del totale, è detenuta dalla macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (22,94%), che per altro comprende quasi un terzo del territorio valtellinese, seguono le macroaree Morbegnese (12,32%), Sondrio capoluogo (11,16%), Tiranese (10,07%), Chiavennasco (8,48%), Val Masino - Retica Ovest (7,31%), Retica Est (5,67%), Teglio - Area sciistica Aprica (4,85%), Area sciistica Valle Spluga (4,63%), Area sciistica Valmalenco (4,54%), Pedemontana Orobica (3,82%), Bregaglia - Val San Giacomo (2,31%) e, in coda, la macroarea Valli del Bitto - Val Tartano (1,90%), con un esiguo numero di transazioni normalizzate (34).

L'indice annuale IMI (intensità del mercato immobiliare, dato dal rapporto tra NTN e *stock* di unità immobiliari), si attesta, con riferimento all'intero territorio provinciale, all'1,02%, guadagnando 0,23 punti percentuali ed evidenzia una crescita generale in tutti gli ambiti territoriali. Gli unici segni negativi si riscontrano nelle macroaree Area sciistica Valmalenco (-0.06 punti percentuali) e Chiavennasco (-0,03 punti percentuali). Il valore IMI più elevato si registra nel capoluogo (1,45%), leggermente al di sopra dei comuni italiani di pari classe demografica, mentre quelli 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, dal 2004, del 50% circa nel capoluogo, del 35% nell'intera provincia e del 30% circa nei comuni non capoluogo. Come si può notare dal grafico, l'intera provincia e i comuni non capoluogo registrano un più deciso aumento dell'indice NTN a partire dall'anno 2014 , mentre la situazione del capoluogo appare più altalenante, con un incremento decisamente più contenuto, pari a circa 6 punti (variazione indice annuale NTN 2015-2016).

Il grafico di Figura 54 riporta l'andamento, dal 2004, dell'indice annuale IMI (intensità del mercato immobiliare), 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 a partire, sostanzialmente, dal 2015, sia per il capoluogo, sia per l'intera provincia che per i comuni non capoluogo.

In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni (Tabella 51), i decrementi più significativi si registrano per le macroaree Area sciistica Valle Spluga (-2,07%), Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (-1,46%), Sondrio capoluogo (-0,84%) e Area sciistica Valmalenco (-0,82%); nelle restanti macroaree le quotazioni sono sostanzialmente stabili.

La quotazione media provinciale si attesta, nel 2016, a 1.434 €/m^2, in lieve calo rispetto all'anno precedente (-0,70%). La quotazione massima, seppur in calo dell'1,46%, si riscontra nella macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina, con 2.503 €/m^2 (che comprende il territorio extra doganale di Livigno), seguono le macroaree Area sciistica Valle Spluga (2.306 €/m^2), Area sciistica Valmalenco (1.702 €/m^2) e Teglio – Area sciistica Aprica (1.411 €/m^2). La quotazione più prossima alla media provinciale si verifica nel capoluogo Sondrio, con un valore pari a 1.443 €/m^2. Le quotazioni minime si registrano nelle macroaree Val Masino - Retica Ovest (996 €/m^2), Pedemontana Orobica (960 €/m^2), Valli del Bitto - Val Tartano (844 €/m^2) e Bregaglia - Val San Giacomo (821 €/m^2). Le macroaree Chiavennasco, Morbegnese e Tiranese, comprendenti i capoluoghi di mandamento (Chiavenna, Morbegno e Tirano), si attestano su quotazioni medie simili fra loro (rispettivamente 1.102 €/m^2, 1.139 €/m^2 e 1.046 €/m^2), a dimostrazione di una sostanziale omogeneità del mercato immobiliare nei tre mandamenti.

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 contenute per il restante periodo (dal 2013 al 2016). Per quanto attiene il capoluogo il grafico mostra un andamento decisamente più costante, con un lieve aumento delle quotazioni dal 2004 al 2011, una flessione contenuta nel biennio successivo, un timido segnale di ripresa negli anni 2014 e 2015 e, infine, un'ulteriore flessione nel corso del 2016.

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), dalla 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 1, 2 o 3 stati conservativi).

La provincia – Sondrio

Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio

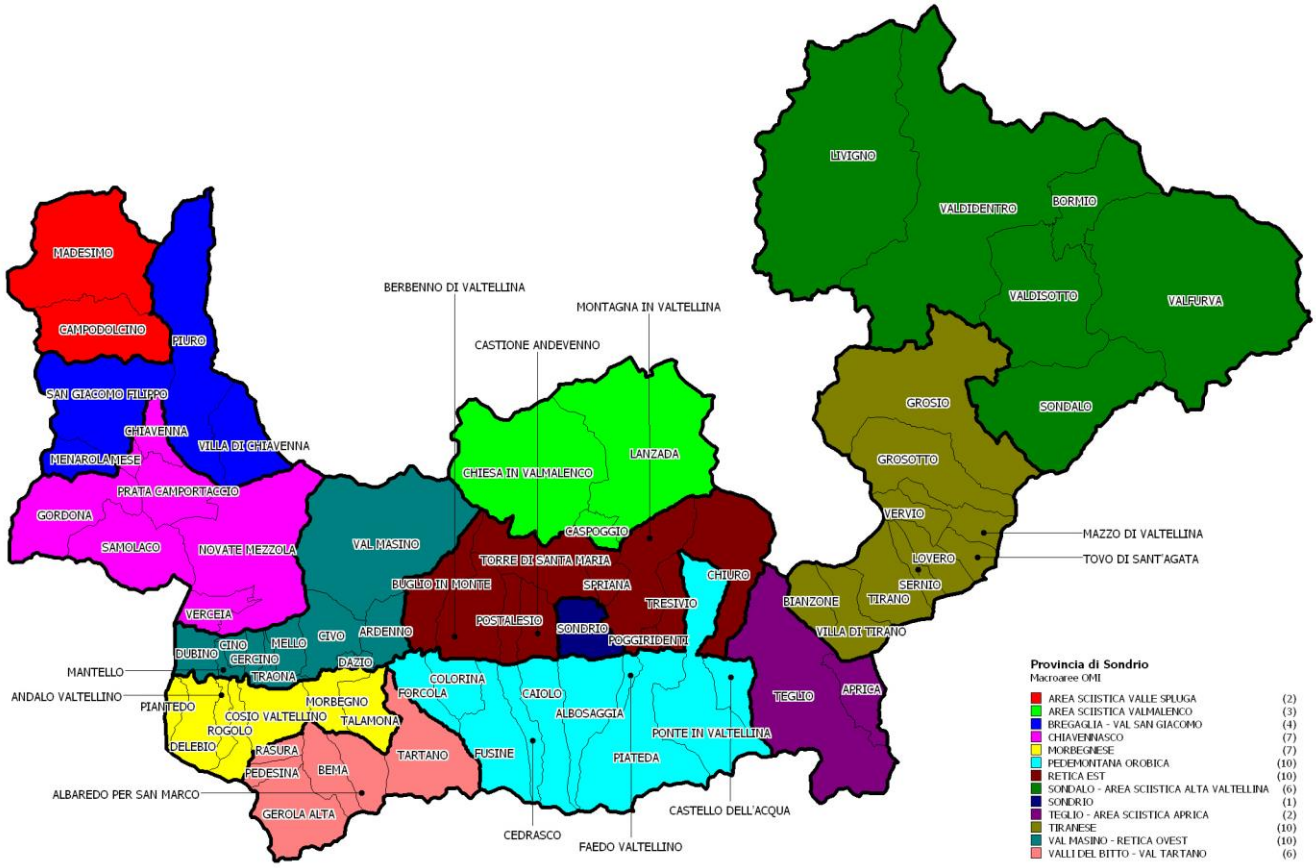


Tabella 50: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	83	31,81%	4,63%	1,06%	0,26
AREA SCIISTICA VALMALENCO	81	-7,58%	4,54%	0,77%	-0,06
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	41	44,93%	2,31%	1,08%	0,38
CHIAVENNASCO	152	-0,27%	8,48%	1,05%	-0,03
MORBEGNESE	220	41,01%	12,32%	1,20%	0,34
PEDEMONTANA OROBICA	68	19,65%	3,82%	0,53%	0,09
RETICA EST	101	14,77%	5,67%	0,62%	0,08
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	410	62,67%	22,94%	1,39%	0,53
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	87	23,18%	4,85%	0,79%	0,15
TIRANESE	180	31,50%	10,07%	0,87%	0,21
VAL MASINO - RETICA OVEST	131	33,46%	7,31%	0,97%	0,24
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	34	232,52%	1,90%	1,03%	0,72
SONDRIO CAPOLUOGO	**200**	**13,76%**	**11,16%**	**1,45%**	**0,17**
SONDRIO PROVINCIA	**1.788**	**29,96%**	**100,00%**	**1,02%**	**0,23**

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

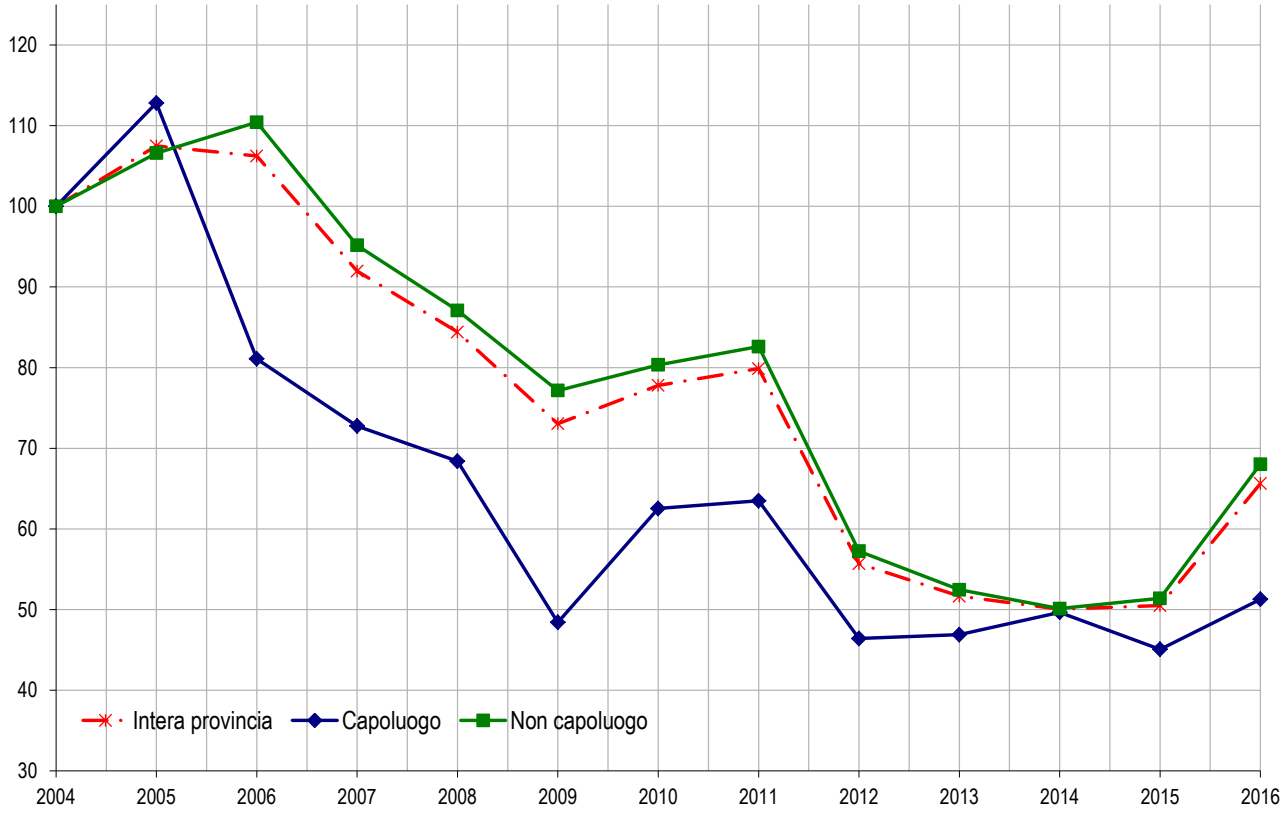


Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

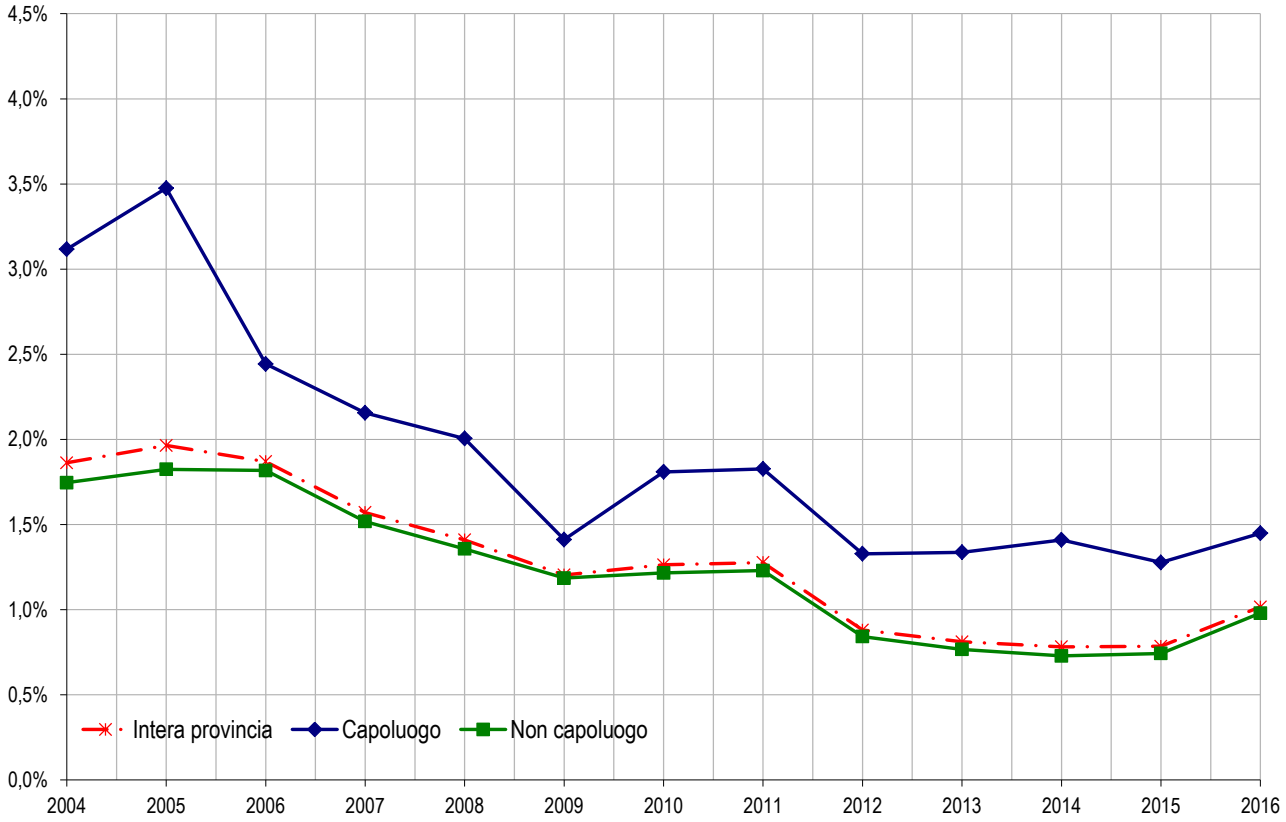
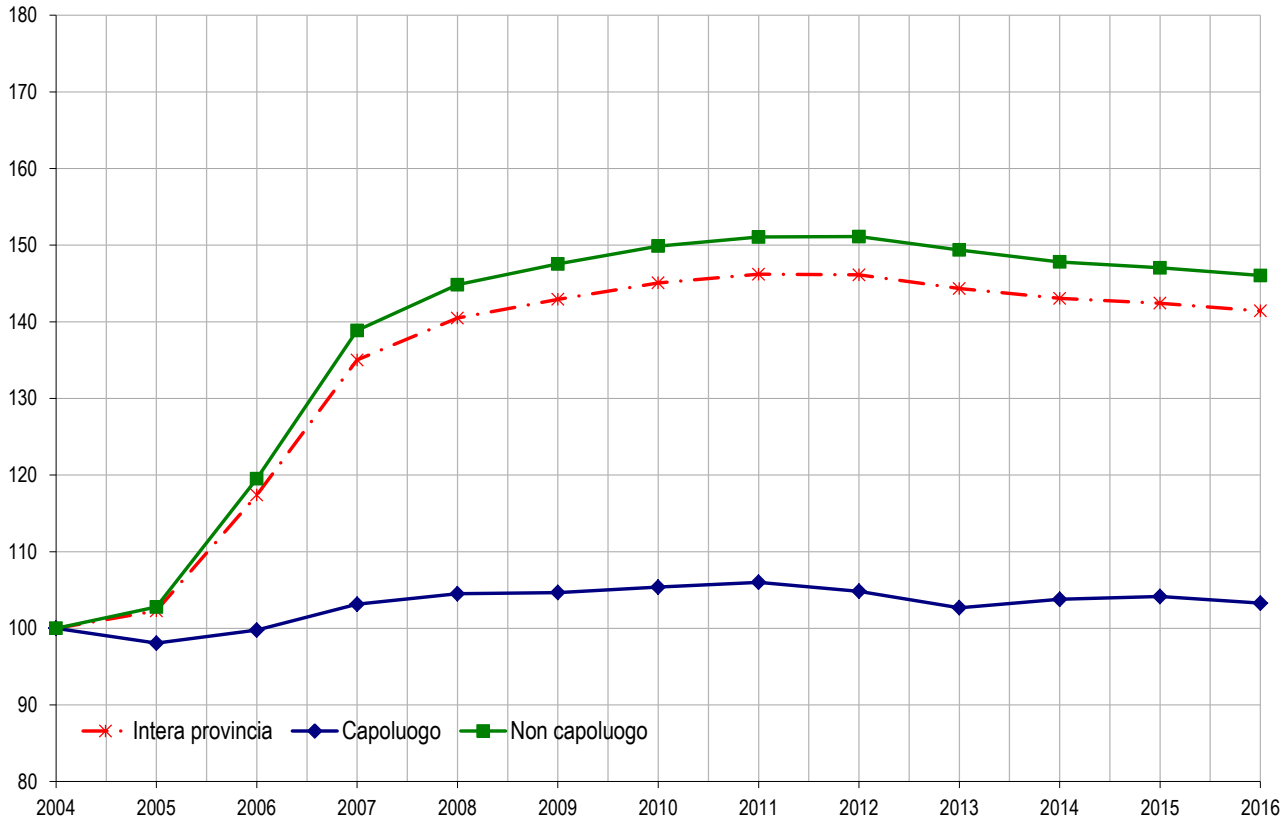


Tabella 51: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	2.306	-2,07%	146,9
AREA SCIISTICA VALMALENCO	1.702	-0,82%	168,8
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	821	0,35%	130,8
CHIAVENNASCO	1.102	0,11%	142,0
MORBEGNESE	1.139	0,06%	140,2
PEDEMONTANA OROBICA	960	0,16%	145,3
RETICA EST	1.031	0,04%	157,5
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	2.503	-1,46%	152,2
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	1.411	-0,35%	113,7
TIRANESE	1.046	-0,22%	138,9
VAL MASINO - RETICA OVEST	996	0,25%	154,2
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	844	0,30%	138,7
SONDRIO CAPOLUOGO	**1.443**	**-0,84%**	**103,3**
SONDRIO PROVINCIA	**1.434**	**-0,70%**	**141,4**

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



Il comune – Sondrio

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	PIAZZALE BERTACCHI, CORSO ITALIA, VIA PIAZZI, VIA DE SIMONI, VIA CAIMI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA SAURO	71	53,64%	1,62%	1.967	-4,26%
C1	VIA ALDO MORO, VIA TONALE, VIA MORBEGNO, VIA CHIAVENNA, VIA PARIBELLI, VIA LUSARDI, VIA GRUMELLO	58	-22,48%	1,68%	1.698	0,00%
D1	VIALE DELLO STADIO, VIA DON LUCCHINETTI, VIA VENUSTI, VIA CHIAREGGIO, VIA VENTINA, VIA VALERIANA	10	-44,44%	1,50%	1.663	-0,19%
D2	VIA MARINAI D`ITALIA, VIA TEGLIO, VIA EUROPA, VIA DELL`INDUSTRIA, VIA PEDRANZINI, VIA ADAMELLO, VIA G. GIANOLI	16	10,51%	1,42%	1.546	0,27%
D3	LARGO SINDELFINGEN, VIA GIULIANI, VIA GRAMSCI, VIA GUICCIARDI, VIA SCAIS	28	305,14%	1,57%	1.506	-0,96%
D6	FRAZIONI DI SANT`ANNA, MOSSINI E PONCHIERA	14	63,87%	0,86%	1.379	0,00%
E1	FRAZIONE DI TRIANGIA	2	-33,33%	0,94%	1.308	-0,63%
E2	FRAZIONE DI ARQUINO, NUCLEO ABITATO DI GUALTIERI, LOCALITA` CAPARE` E ANTOGNASCO	-	-	-	1.069	5,23%
nd		1	-	1,20%	nd	nd
R1	PARCO ADDA MALLERO RENATO BARTESAGHI, LOCALITA` CASE DI AGNEDA E CASTELLETTO	-	-	-	nd	nd
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	-	-	-	663	-0,93%
	SONDRIO	**200**	**13,76%**	**1,45%**	**1.675**	**-1,73%**

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 2016 nella Provincia si sono registrate 9.196 NTN, con un più che considerevole incremento (+22,2%) rispetto all'anno precedente. L'analisi delle macroaree, riportata in Tabella 54, mostra un andamento decisamente positivo in "Valcuvia (+40,0%)", "Valceresio" (+34,7%) e "Zona Laghi" (+46,7). Seguono a breve distanza "Valli del Luinese", "Industriale del Basso Varesotto" e "Industriale Saronnese". Più modesti gli incrementi sulle altre macroaree, città di Varese compresa, che comunque registra un incremento del +15,8%.

Questo incremento sembrerebbe l'inizio dell'inversione di tendenza del mercato immobiliare residenziale, dopo il crollo avvenuto dal 2007 al 2013 e la fase di stallo registrata negli anni 2014 e 2015. (Figura 57).

Il numero indice delle quotazioni della provincia risulta stabile dal 2011, dopo il forte decremento registrato dal 2004 al 2010. Analogo andamento ha l'indice dei comuni non capoluogo. Per la città di Varese l'indice è in continuo calo dal 2004 ad oggi e non si registrano segni di ripresa per le quotazioni. (Figura 59).

L'andamento dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) rispecchia quello del numero di transazioni normalizzate (NTN); dopo il crollo avvenuto dal 2007 al 2013 e la fase di stallo dal 2014 al 2015, sembrerebbe esserci stata una decisa inversione di tendenza (Figura 58).

A fronte di una quotazione media provinciale di 1.211 €/mq, leggermente in diminuzione rispetto all'anno 2015 (-0,44%), il massimo delle quotazioni medie dell'anno 2016 si è riscontrato nella città di Varese (1.400 €/mq), comunque in sensibile diminuzione rispetto al 2015 (-2,19%), unico segno negativo in tutta la Provincia oltre alla "Zona Industriale Saronnese" (-0,37%) e alla "Zona Industriale Basso Varesotto" (-0,51%), mentre la quotazione minima si riscontra nella "Comunità Montana Valceresio" (1.138 €/mq), invariata rispetto all'anno precedente.

La provincia – Varese

Figura 56: Macroaree provinciali di Varese

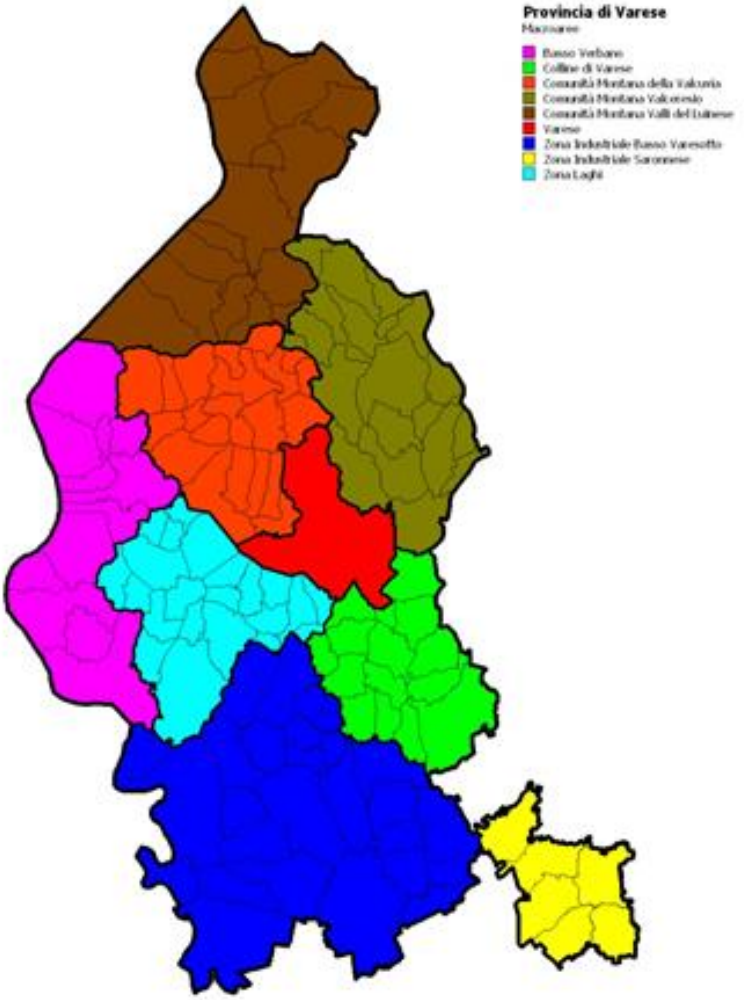


Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Basso Verbano	484	6,1%	5,26%	1,34%	0,07
Colline di Varese	964	12,8%	10,49%	1,93%	0,22
Comunità Montana della Valcuvia	385	40,0%	4,19%	1,44%	0,41
Comunità Montana Valceresio	743	34,7%	8,08%	1,86%	0,47
Comunità Montana Valli del Luinese	564	26,8%	6,13%	1,94%	0,41
Zona Industriale Basso Varesotto	3.625	20,6%	39,42%	1,99%	0,34
Zona Industriale Saronnese	1.139	24,6%	12,38%	2,33%	0,45
Zona Laghi	499	46,7%	5,42%	1,82%	0,57
VARESE Comune	**793**	**15,8%**	**8,63%**	**1,75%**	**0,24**
VARESE Provincia	**9.196**	**22,2%**	**100,00%**	**1,90%**	**0,34**

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

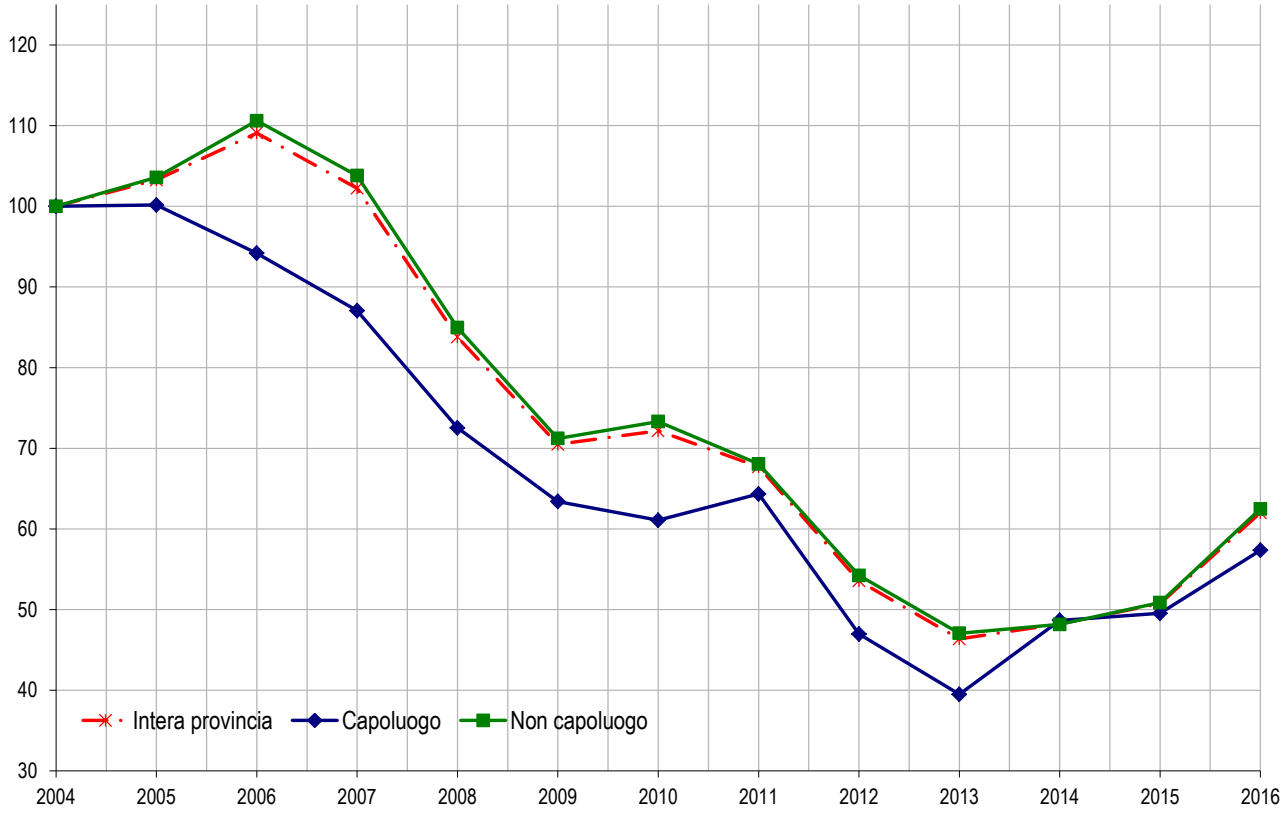


Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

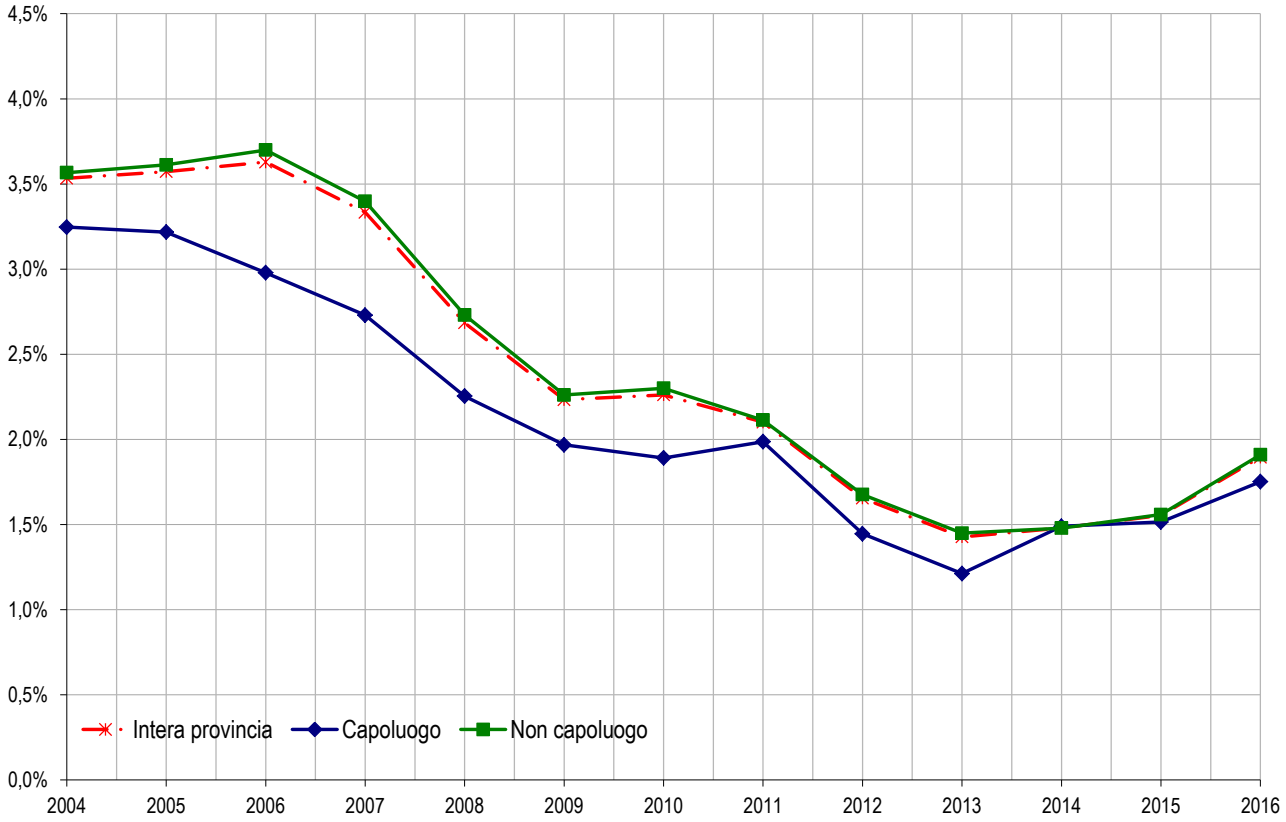
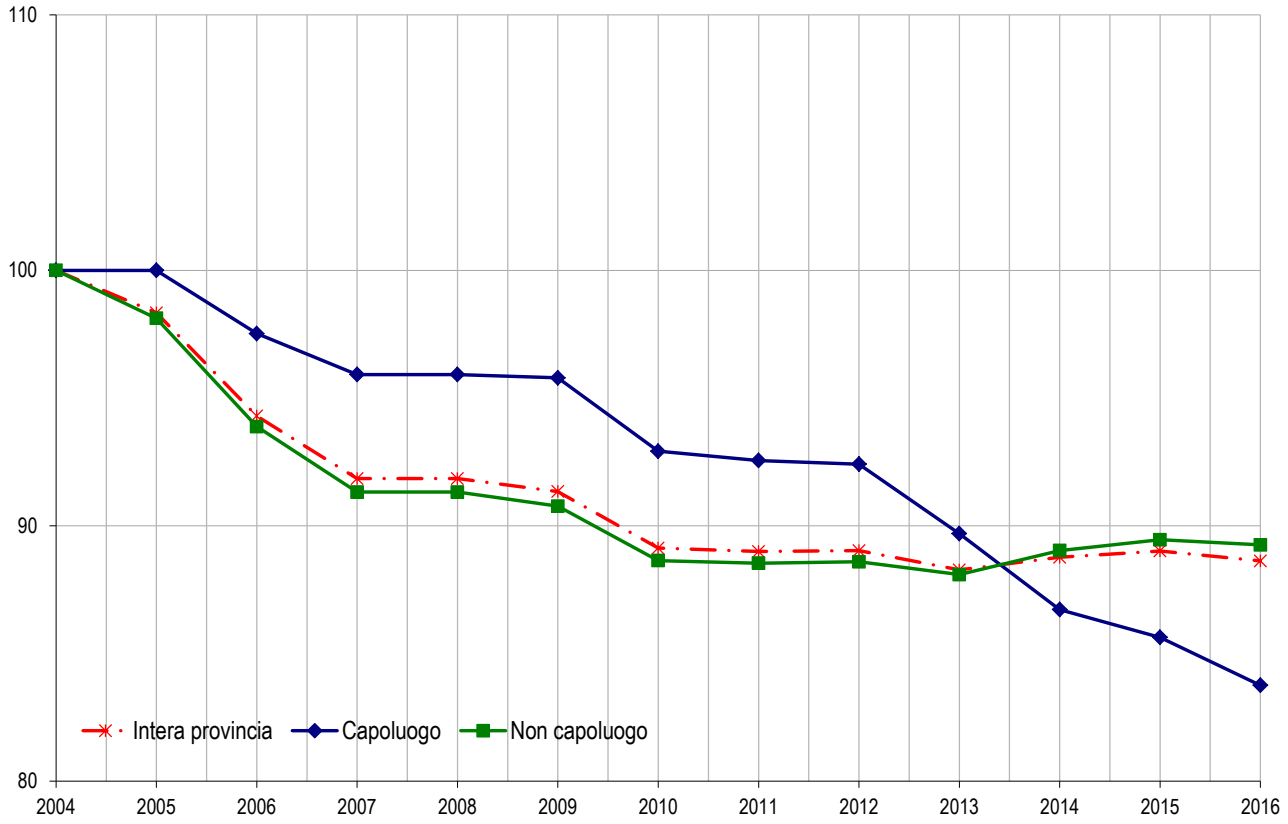


Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Basso Verbano	1.226	0,00%	88,9
Colline di Varese	1.163	0,14%	89,5
Comunità Montana della Valcuvia	1.160	0,00%	92,1
Comunità Montana Valceresio	1.138	0,00%	92,0
Comunità Montana Valli del Luinese	1.242	0,22%	88,1
Zona Industriale Basso Varesotto	1.189	-0,51%	88,7
Zona Industriale Saronnese	1.261	-0,37%	88,0
Zona Laghi	1.141	0,00%	90,2
VARESE Comune	**1.400**	**-2,19%**	**83,8**
VARESE Provincia	**1.211**	**-0,44%**	**88,6**

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



Il comune – Varese

Tabella 55: NTN, IMI e quotazione media – Comune di VARESE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	V.STAURENGHI, V.GRANDI, V.PARRAVICINI, V.DANDOLO, V. CAVOUR, V.BIZZOZERO, V.LONATI, V.S.ASSISI, MUNICIPIO.	29	-7,99%	1,23%	1.913	-6,7%
B2	V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.	23	8,59%	2,18%	1.563	1,2%
C1	CAMPIGLI,S.SILVESTRO,F.CRISPI, FIUME,AGUGGIARI, IPPODROMO,VALGANNA,FS,GOLDONI, EUROPA,FILZI,S.ANTONIO,TRENTINI	167	1,93%	1,90%	1.286	-2,2%
D1	V.MANIN,V.LE AGUGGIARI, V.LE VALGANNA,V.LE IPPODROMO, V.FIUME,V.F.CRISPI,V.CERNUSCHI,V.MONTELLO	99	64,09%	1,91%	1.554	-6,0%
D2	LOC.TA S.AMBROGIO, LOC.TA VELATE FOGLIARO_LIM.TE NORD:C.FIORI, P.CAPPELLA,BREGAZZANA_LIM.SUD FNM	59	4,56%	1,58%	1.431	-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.	40	7,78%	1,65%	1.371	-6,2%
D4	LOC.TA MOROSOLO,LOC.TA LISSAGO LOC.TA CAPOLAGO CARTABBIA BOSTO INF._A NORD: V .L EUROPA, A EST :V. GASPAROTTO	53	39,71%	1,62%	1.322	-0,2%
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.	6	-27,27%	0,59%	1.282	5,6%
D6	LOC.TA BIZZOZERO LOC.TA S.CARLO BUSTECCHE_A NORD V.L.BORRI,V.GOZZI,FNM_ AD EST FIUME OLONA_AD OVEST FS.	74	14,56%	1,64%	1.262	2,4%
D7	LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLONA_AD OVEST V.R.VANETTI,V.JAMORETTI_A SUD V.DALMAZIA,V.PESCHIERA.	55	-23,93%	1,64%	1.199	-0,5%
D8	LOC.TA GIUBIANO,LOC.TA BELFORTE_A NORD V.DALMAZIA_AD EST PESCHIERA,FRIULI,FNM_A SUD GOZZI_AD OVEST L.BORRI,FS	73	34,63%	1,98%	1.591	-0,1%
D9	LOCALITA MASNAGO	41	23,37%	1,57%	1.501	-7,3%
D10	LOCALITA BELFORTE VALGANNA	44	38,23%	1,77%	1.232	-3,5%
n.d.	n.d.	30	-	3,84%	-	-
	VARESE	**793**	**15,77%**	**1,75%**	**1.402**	**-2,7%**

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

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).

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 abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'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.
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.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
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.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO 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 €/m^2 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.
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.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
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.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m^2 del vano delle unità abitative.