



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LOMBARDIA

data di pubblicazione: 1 giugno 2018
periodo di riferimento: anno 2017

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, Stefano Silvano)
- Direzione provinciale di Sondrio – Ufficio Provinciale Territorio** (Luciano Rabbiosi)
- Direzione provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio** (Antonio Dellutri, Assunta La Torre)



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

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

*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

Introduzione	4
Il mercato immobiliare residenziale della regione	5
Le compravendite	7
Le dimensioni	12
Le quotazioni	15
FOCUS provinciale - Milano	18
La provincia – Milano	19
Il comune – Milano	22
FOCUS provinciale - Bergamo	30
La provincia – Bergamo	31
Il comune – Bergamo	35
FOCUS provinciale - Brescia	36
La provincia – Brescia	37
Il comune – Brescia	41
FOCUS provinciale - Como	42
La provincia – Como	43
Il comune – Como	47
FOCUS provinciale - Cremona	48
La provincia – Cremona	49
Il comune – Cremona	52
FOCUS provinciale - Lecco	53
La provincia – Lecco	54
Il comune – Lecco	57
FOCUS provinciale - Lodi	58
La provincia – Lodi	59
Il comune – Lodi	62
FOCUS provinciale - Mantova	63
La provincia – Mantova	64
Il comune – Mantova	67
FOCUS provinciale – Monza e Brianza	68
La provincia – Monza e Brianza	69
Il comune – Monza	72
FOCUS provinciale - Pavia	73
La provincia – Pavia	74
Il comune – Pavia	77
FOCUS provinciale - Sondrio	78
La provincia – Sondrio	80
Il comune – Sondrio	83
FOCUS provinciale - Varese	84
La provincia – Varese	85

Il comune – Varese	88
Indice delle Figure	89
Indice delle Tabelle.....	91

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il volume delle compravendite di abitazioni nella regione Lombardia, nel 2017 pari a 115.826 NTN, rappresenta da solo circa il 22% dell'intero mercato nazionale. Pur proseguendo il trend positivo, il mercato residenziale lombardo ha subito una contrazione della crescita, segnando lo scorso anno un incremento del 5,5% rispetto al 2016 (tab. 1), a fronte di un incremento nel 2016 (rispetto al 2015) pari a circa il 21%. Per il comparto residenziale si tratta del quarto 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) nelle province lombarde – con la sola eccezione di Sondrio - registrano un trend positivo, segno che la ripresa del mercato prosegue su quasi tutto il territorio regionale dopo gli anni della crisi, anche se su tutte le province, come si è detto, la crescita ha registrato un rallentamento. L'unica provincia in controtendenza è, come detto, Sondrio (- 5,3%) mentre la migliore performance si è registrata a Lodi (+12,9%): buoni anche i risultati di Brescia (+8,2%), Mantova (+7,7%) e Cremona (+7,4%). La distribuzione dei volumi di compravendite è illustrata nella fig.1: la provincia emergente resta Milano che da sola assorbe circa il 40% delle transazioni rilevate nella regione, seguita da Brescia (11,1%) e Bergamo (10,0%).

La tabella 2 mostra che la maggioranza dei comuni capoluogo mantiene un trend positivo favorevole agli scambi, con le eccezioni di Bergamo (-3,0%), Cremona (-0,6%) e Lecco (-9,4%). Va comunque evidenziato che anche per i capoluoghi vale quanto detto per i dati provinciali, e cioè che il raffronto con il 2016 mette in luce la generale contrazione della crescita del mercato residenziale, con la sola eccezione in controtendenza del comune di Lodi, dove si è registrata la migliore performance (+16,4%). A dominare la scena lombarda è Milano con 23.707 NTN (pari a circa il 69% del mercato residenziale dei capoluoghi – fig.1). In termini di variazione di NTN (tab. 2), le migliori performance sono state registrate, oltre che nel già citato comune di Lodi, nei comuni di Mantova (+16,1%) e Milano (+8,1%), mentre a Como il mercato si è mantenuto quasi stazionario (+0,5%).

L'analisi dell'indice IMI evidenzia, in termini di vivacità e dinamicità in relazione allo stock immobiliare, analogamente a quanto detto per il volume delle compravendite, un trend positivo, seppur in misura ridotta rispetto alla crescita registrata nel 2016: in tutte le province si è registrato un incremento del differenziale IMI minore rispetto a quello misurato lo scorso anno, nel caso di Sondrio una lieve diminuzione (-0,06). La media regionale si colloca al 2,09%: la provincia leader è Milano che ottiene il miglior risultato in termini assoluti (2,69%); sopra la media regionale anche Monza e Brianza (2,41%) e Lodi (2,13%). Nella provincia di Lodi si registra il miglior differenziale (0,24 punti). Fra i capoluoghi è sempre Milano il comune trainante con un indice IMI pari al 2,98 % (tab.2) mentre il differenziale più alto è stato rilevato a Lodi (+0,36).

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: nell'ultimo anno, pur mantenendo un segno positivo, si registra tuttavia una contrazione rispetto al precedente incremento. Complessivamente, rispetto al 2004 il mercato regionale ha subito una contrazione del 30,6% (15,1% nei soli capoluoghi e 35,6% 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 tre anni siano i comuni capoluoghi a trainare gli incrementi.

Nel 2017 sono state vendute in Lombardia abitazioni per un totale di circa 11,7 milioni di metri quadrati (circa un quinto dell'intero mercato nazionale), con una superficie media compravenduta pari a 101,2 m² (tab. 3). Le abitazioni compravendute nei capoluoghi sono mediamente più piccole, 89,4 m², rispetto ai 106,2 m² delle abitazioni ubicate nei comuni non capoluogo. In particolare è nei comuni della provincia di Sondrio che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole (88,2 m²) mentre fra i capoluoghi è Milano il comune ove si scambiano i tagli più piccoli (83,9 m²). La provincia ove si scambiano le residenze con superficie media più elevata è Mantova (133 m²). Sempre Mantova è il comune capoluogo ove si vendono gli appartamenti mediamente più grandi (112,9 m²).

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni, dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate appartengono alle classi da 50 m² a 85 m² (40.647 NTN) e da 85 m² a 115 m² (31.818 NTN). Nei comuni capoluogo (tab. 5) sono i tagli da 50 m² a 85 m² ad essere maggiormente compravenduti (13.853 NTN). In termini di variazioni, rispetto al 2016, la tabella 6 mostra che mediamente, a livello regionale, si ha un incremento degli scambi per tutte le tipologie, in particolare per i tagli più piccoli fino a 50 m² (+9,28%). Le province che registrano una crescita generalizzata delle compravendite di abitazioni per tutti i tagli dimensionali sono Brescia, Cremona, Milano, Monza e Brianza e Pavia. La provincia con l'incremento medio maggiore è Lodi (+12,9%) e sempre a Lodi si è registrato l'incremento massimo in assoluto (+35,72% per i tagli fino a 50 m²). A Sondrio, invece, si rileva una caduta generalizzata per tutte le tipologie. Nei comuni capoluogo (tab. 7) sono i tagli piccoli fino a 50 m² che hanno registrato il tasso di incremento maggiore (+10,65%), seguiti dalle classi da 50 m² a 85 m² (7,74%). Il risultato medio migliore si è verificato a Lodi (+16,35%) mentre il valore in assoluto più alto è stato rilevato a Mantova per la classe fino a 50 m² (+81,8%).

La tabella 8 evidenzia che a livello regionale la quotazione media nei comuni non capoluogo è rimasta sostanzialmente invariata (1.352 €/m²) mentre nei capoluoghi ha subito un lieve incremento (+0,12% a 2.996 €/m²). A livello provinciale le contrazioni più marcate sono state registrate a Sondrio (-2,1% a 1.403 €/m²) e Cremona (-1,18% a 868 €/m²). La crescita maggiore è stata rilevata nei comuni non capoluogo della provincia di Lodi (+3,34% a 1.076 €/m²). La città più cara si conferma Milano ove i prezzi hanno subito un lieve incremento (+0,18% a 3.763 €/m²) seguita da Como (2.283 €/m²), Monza (2.231 €/m²) e Brescia (2.044 €/m²). Tra i capoluoghi meno cari figurano invece Mantova (1.070 €/m²) e Cremona (1.299 €/m²). La quotazione meno cara in assoluto è stata rilevata nei comuni minori della provincia di Mantova (789 €/m²). 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

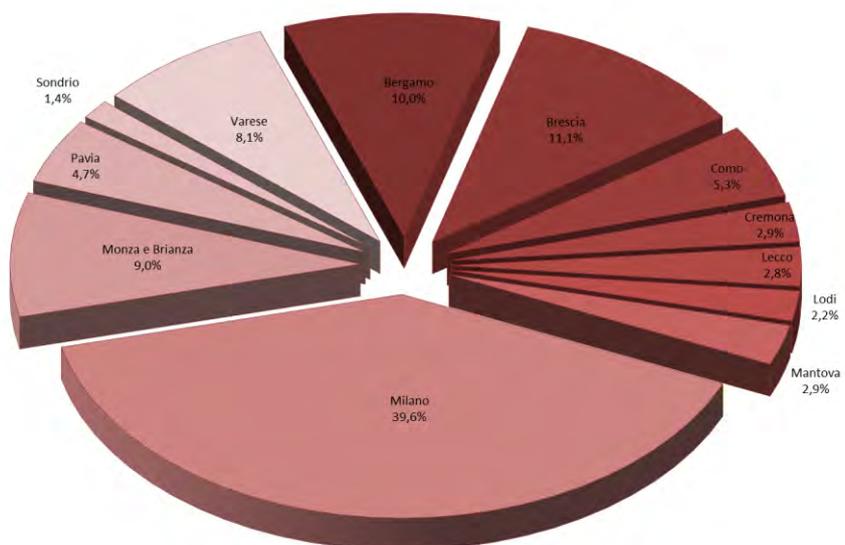
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bergamo	11.532	2,10%	9,96%	1,82%	0,03
Brescia	12.880	8,16%	11,12%	1,80%	0,13
Como	6.124	0,41%	5,29%	1,72%	0,00
Cremona	3.302	7,40%	2,85%	1,76%	0,12
Lecco	3.276	4,31%	2,83%	1,56%	0,06
Lodi	2.514	12,93%	2,17%	2,13%	0,24
Mantova	3.363	7,69%	2,90%	1,63%	0,11
Milano	45.917	6,57%	39,64%	2,69%	0,16
Monza e Brianza	10.393	5,69%	8,97%	2,41%	0,13
Pavia	5.477	6,21%	4,73%	1,69%	0,10
Sondrio	1.626	-5,30%	1,40%	0,92%	-0,06
Varese	9.420	3,25%	8,13%	1,94%	0,06
Lombardia	115.826	5,50%	100,00%	2,09%	0,10

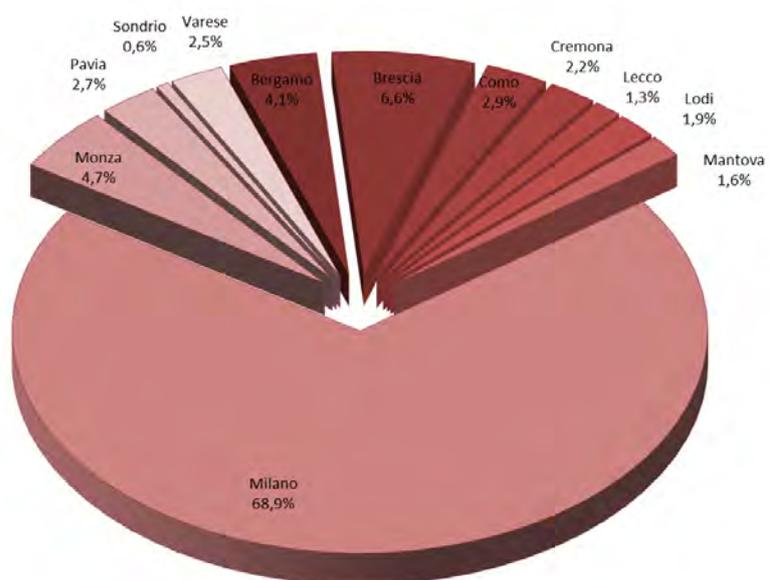
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bergamo	1.405	-3,01%	4,08%	2,10%	-0,07
Brescia	2.284	6,48%	6,64%	2,17%	0,13
Como	999	0,45%	2,90%	2,09%	0,00
Cremona	769	-0,59%	2,24%	1,87%	-0,01
Lecco	449	-9,40%	1,30%	1,68%	-0,18
Lodi	645	16,35%	1,87%	2,61%	0,36
Mantova	562	16,13%	1,63%	1,90%	0,26
Milano	23.707	8,14%	68,88%	2,98%	0,22
Monza	1.606	3,93%	4,67%	2,59%	0,09
Pavia	934	4,83%	2,71%	2,03%	0,09
Sondrio	206	3,33%	0,60%	1,49%	0,04
Varese	852	7,56%	2,48%	1,88%	0,13
Lombardia	34.419	6,74%	100,00%	2,64%	0,16

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia



Capoluogo

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

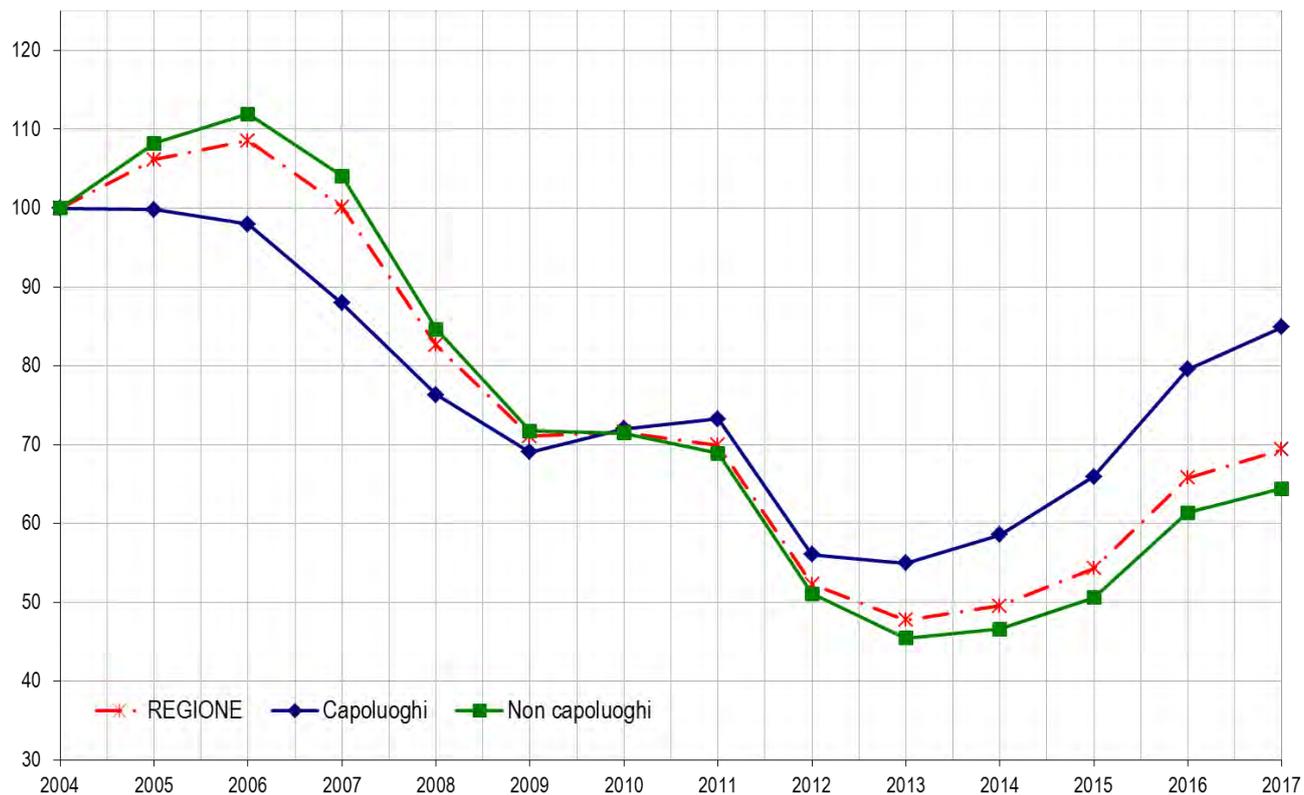


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

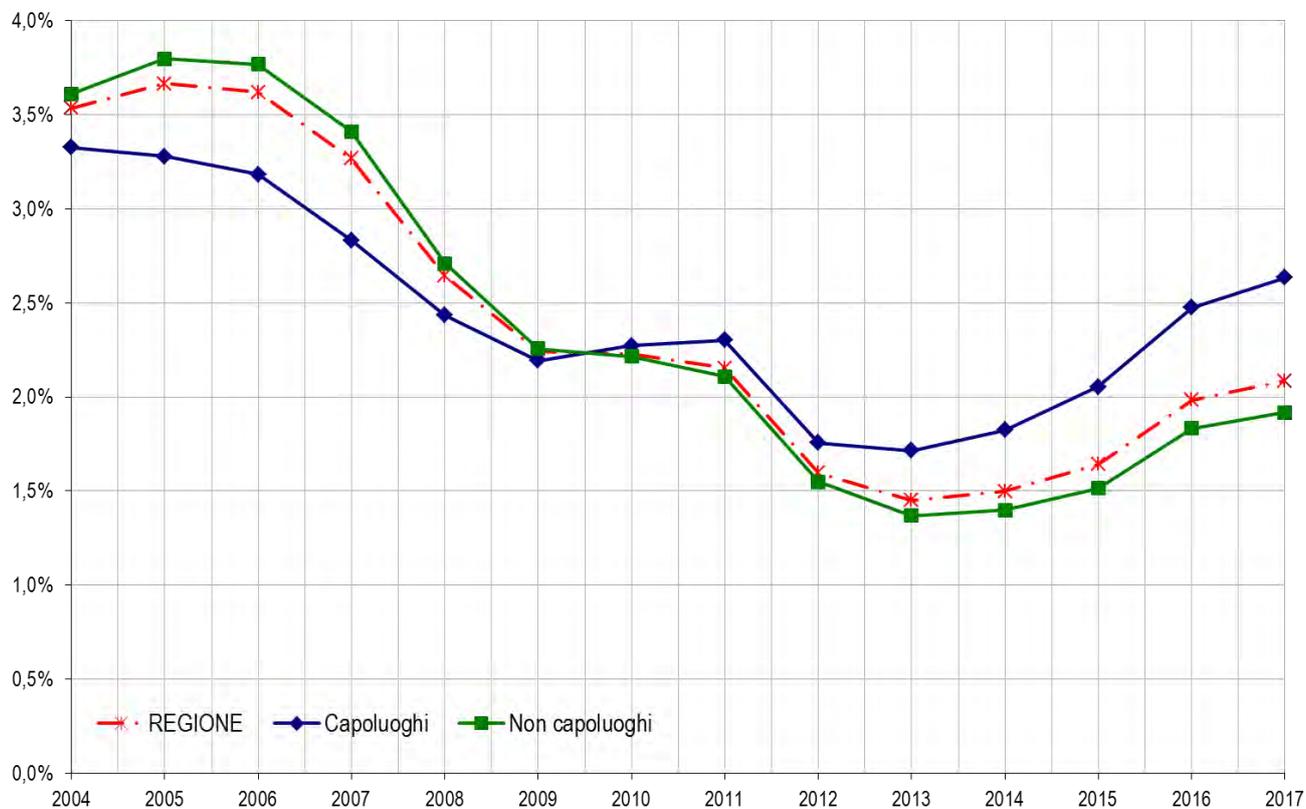


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

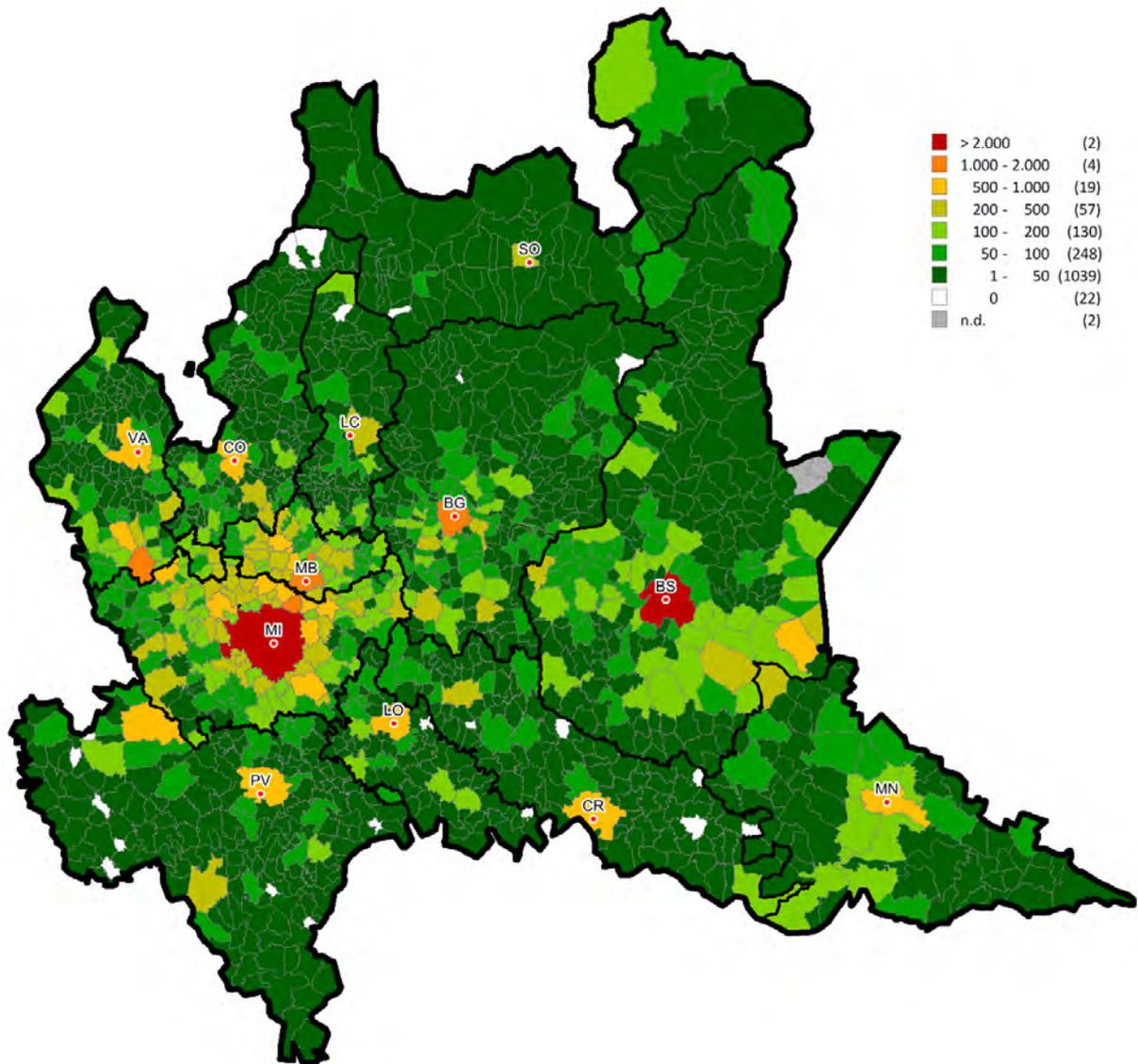
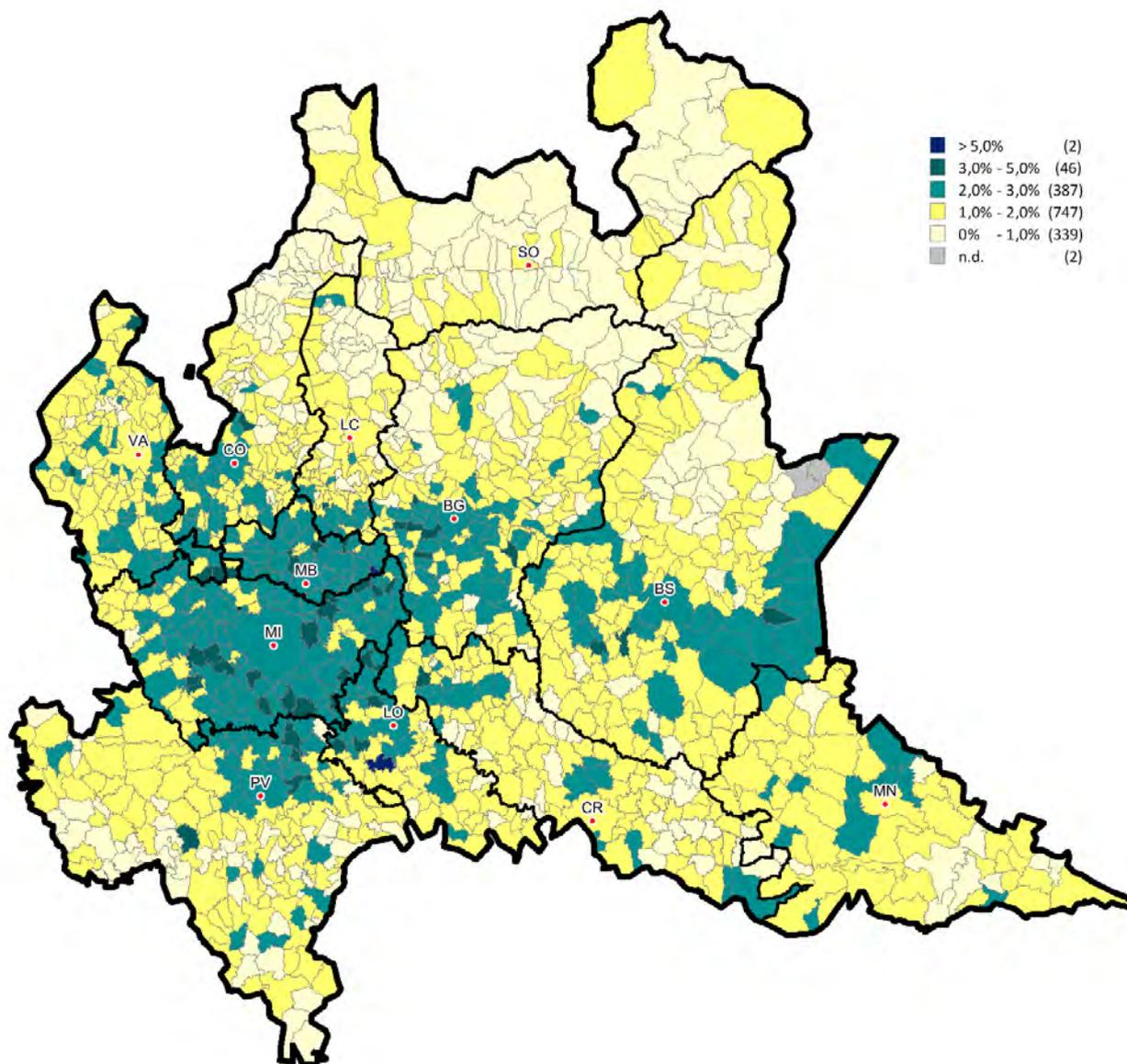


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17
Bergamo	107,3	0,7	103,7	-1,0
Brescia	112,1	0,4	105,2	0,8
Como	107,9	-0,2	103,9	7,8
Cremona	121,9	2,0	107,0	3,1
Lecco	105,6	-2,7	104,2	-7,9
Lodi	104,7	0,2	95,9	1,3
Mantova	133,0	1,2	112,9	-3,4
Milano	89,4	-0,4	83,9	-0,9
Monza e Brianza	98,4	0,5	96,4	-1,9
Pavia	112,1	-0,3	84,9	-4,1
Sondrio	88,2	0,7	99,2	5,9
Varese	110,5	-0,2	107,1	1,0
Lombardia	101,2	0,0	89,4	-0,7

Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bergamo	720	3.483	3.470	1.973	1.886	11.532
Brescia	856	3.718	3.485	2.154	2.668	12.880
Como	453	1.911	1.799	887	1.074	6.124
Cremona	133	859	875	634	803	3.302
Lecco	230	1.038	1.000	498	510	3.276
Lodi	122	857	797	380	358	2.514
Mantova	95	728	804	646	1.090	3.363
Milano	6.070	19.086	11.842	4.798	4.120	45.917
Monza e Brianza	715	3.845	3.262	1.349	1.223	10.393
Pavia	335	1.644	1.430	953	1.115	5.477
Sondrio	312	591	377	185	161	1.626
Varese	588	2.887	2.677	1.433	1.835	9.420
Lombardia	10.629	40.647	31.818	15.888	16.843	115.826

Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bergamo	91	478	418	232	184	1.405
Brescia	169	643	701	432	339	2.284
Como	95	334	306	115	149	999
Cremona	40	254	244	124	107	769
Lecco	35	142	136	80	56	449
Lodi	51	247	200	91	55	645
Mantova	30	139	204	94	96	562
Milano	4.417	10.285	5.041	2.107	1.857	23.707
Monza	141	608	481	209	167	1.606
Pavia	167	387	216	95	69	934
Sondrio	22	66	59	36	23	206
Varese	73	270	237	140	132	852
Lombardia	5.332	13.853	8.243	3.756	3.236	34.419

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bergamo	-2,28%	5,68%	-2,47%	2,49%	6,01%	2,10%
Brescia	4,16%	7,39%	9,57%	8,16%	8,78%	8,16%
Como	3,69%	-1,58%	2,24%	-1,91%	1,62%	0,41%
Cremona	6,63%	6,97%	8,63%	6,71%	7,21%	7,40%
Lecco	2,29%	7,42%	5,78%	2,67%	-1,76%	4,31%
Lodi	35,72%	11,09%	16,52%	-3,43%	24,65%	12,93%
Mantova	35,53%	14,12%	-1,75%	6,75%	9,94%	7,69%
Milano	12,05%	7,11%	4,11%	4,56%	6,06%	6,57%
Monza Brianza ^e	10,75%	5,39%	4,10%	3,15%	11,33%	5,69%
Pavia	12,71%	9,26%	0,82%	8,66%	5,23%	6,21%
Sondrio	-12,97%	-1,67%	-5,79%	-4,22%	-1,91%	-5,30%
Varese	16,92%	3,43%	-0,96%	8,89%	1,35%	3,25%
Lombardia	9,28%	6,29%	3,37%	4,67%	6,25%	5,50%

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bergamo	-25,90%	4,20%	3,67%	-3,21%	-17,10%	-3,01%
Brescia	-8,11%	3,24%	8,53%	14,69%	7,38%	6,48%
Como	-7,43%	-12,09%	16,35%	-10,85%	24,37%	0,45%
Cremona	-31,51%	4,23%	8,28%	-8,47%	-3,50%	-0,59%
Lecco	45,78%	-7,23%	-14,60%	7,90%	-34,08%	-9,40%
Lodi	15,86%	10,94%	23,42%	24,74%	6,06%	16,35%
Mantova	81,82%	17,43%	19,59%	13,00%	-0,20%	16,13%
Milano	13,25%	8,97%	5,20%	3,75%	5,44%	8,14%
Monza	8,80%	9,70%	5,77%	-8,25%	-6,58%	3,93%
Pavia	25,22%	14,32%	-11,95%	-9,82%	0,73%	4,83%
Sondrio	-14,68%	-4,42%	-7,26%	40,98%	49,27%	3,33%
Varese	-4,59%	4,75%	9,33%	27,78%	0,45%	7,56%
Lombardia	10,65%	7,74%	5,66%	4,01%	2,45%	6,74%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Bergamo	1.770	-0,86%	1.138	-0,32%
Brescia	2.044	0,34%	1.450	0,38%
Como	2.283	0,87%	1.424	-0,07%
Cremona	1.299	-4,01%	868	-1,18%
Lecco	1.521	-0,15%	1.205	-0,59%
Lodi	1.391	-0,33%	1.076	3,34%
Mantova	1.070	0,05%	789	0,31%
Milano	3.763	0,18%	1.712	-0,03%
Monza e Brianza	2.231	0,43%	1.584	0,13%
Pavia	1.983	1,42%	1.042	0,84%
Sondrio	1.411	-2,22%	1.403	-2,10%
Varese	1.388	-0,89%	1.186	-0,52%
Lombardia	2.996	0,12%	1.352	-0,05%

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

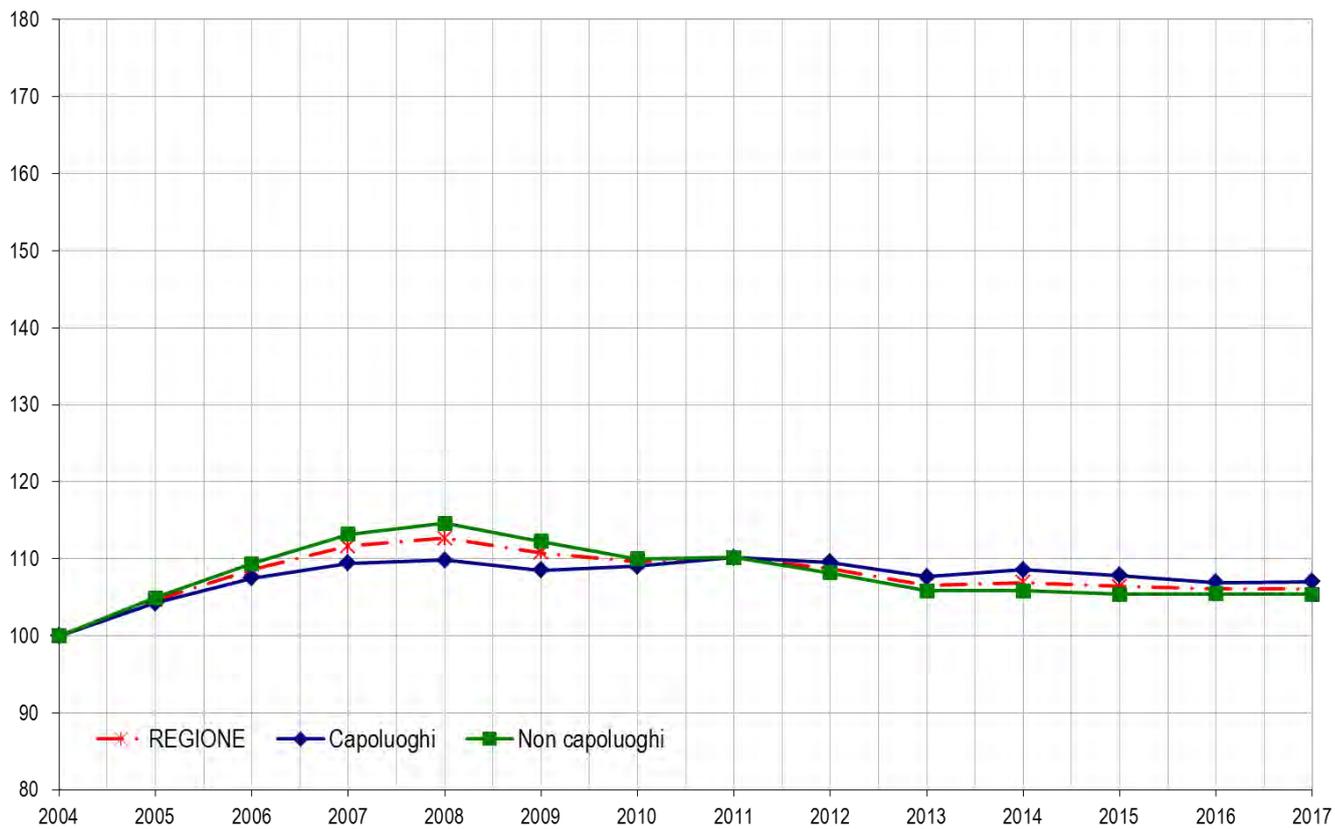
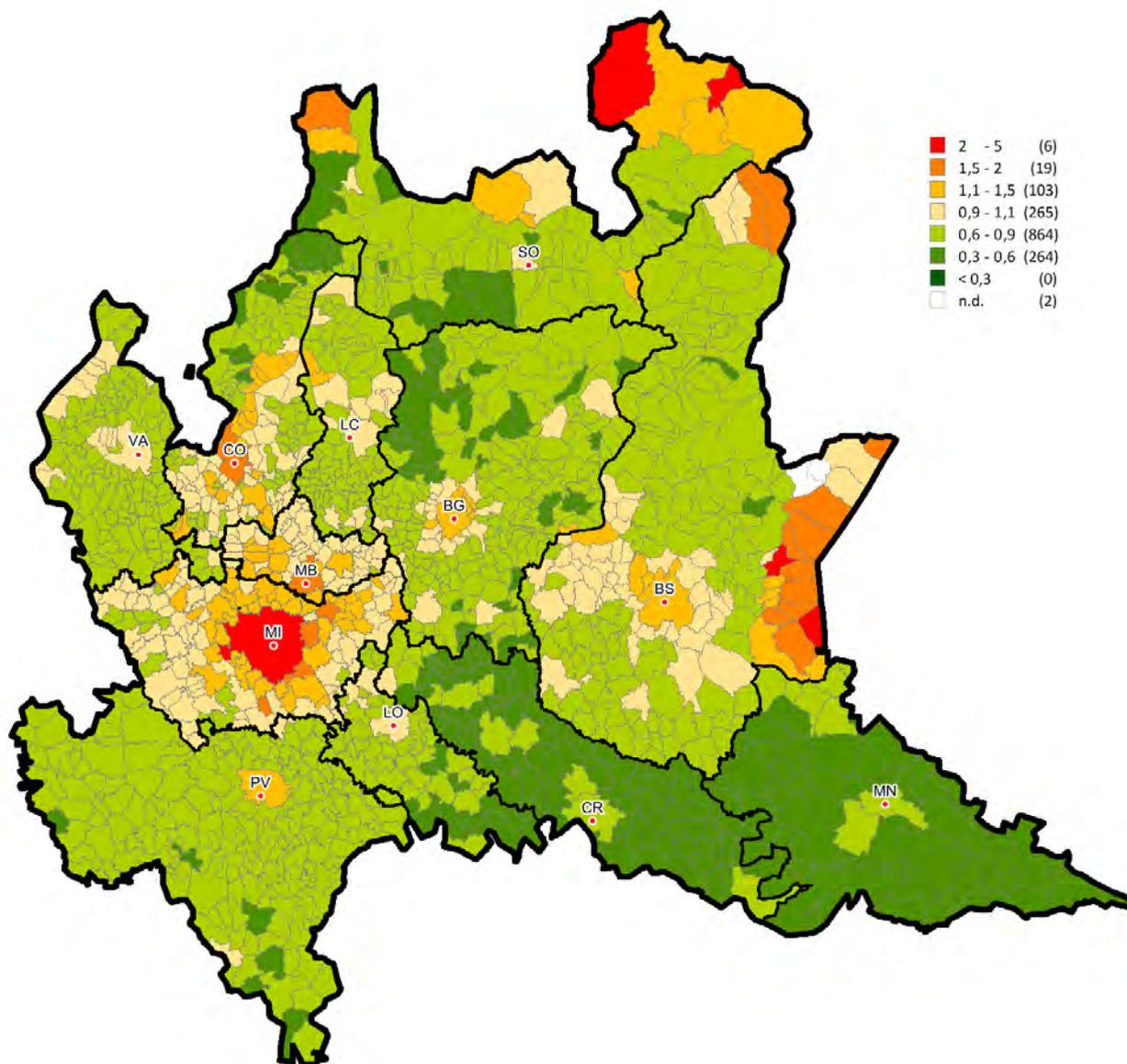


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



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 (fig. 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 2017 è pari a 45.917 NTN (tab.9) in crescita, rispetto al 2016, del 6,57%. Le macroaree Abbatense Magentino (+9,65%) e Alto Milanese (+9,20%) segnano gli incrementi percentuali più elevati, seguiti dalla macroarea Cintura Nord (+5,62%). Incrementi più contenuti per le macroaree Direttrice Est (+1,65%) e Sud Milano nella quale il numero di transazioni è rimasto pressoché invariato rispetto al precedente anno (+0,14%).

Come nelle precedenti rilevazioni, con 23.707 NTN nella sola città di Milano sono state stipulate più della metà (51,63%) di tutte le transazioni avvenute nell'intera città metropolitana. Il restante 48% circa delle transazioni normalizzate del 2017 sono state stipulate, per il 15,78% nella macroarea Cintura Nord (7.245 NTN), per il 9,59% nella macroarea Direttrice Est (4.402 NTN), per l'8,68% nella macroarea Abbatense Magentino (3.988 NTN), per l'8,25% nella Sud Milano (3.788 NTN) e per il 6,07% nell'Alto Milanese (2.788 NTN).

L'analisi dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), ossia la quota percentuale di *stock* compravenduto nel 2017, è consultabile sempre nella tab. 9. Per il 2017 l'indice provinciale IMI è pari al 2,69%, con un incremento di 0,16 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Analizzando l'indice IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che solo Milano città (2,98%) si colloca al di sopra del dato medio provinciale. Le macroaree Sud Milano e Direttrice Est si collocano allo stesso livello della media provinciale, mentre per le restanti macroaree - Abbatense Magentino, Cintura Nord e Alto Milanese - l'indice IMI è compreso tra il 2,12% e il 2,5%. In termini di differenziale IMI sul 2016, si registra un segno positivo in quasi tutte le macroaree. Milano città, Abbatense Magentino e Alto Milanese con valori al di sopra del dato medio provinciale (0,16); differenziali quasi nulli si registrano nelle macroaree Est e Sud.

Il grafico di fig. 9 mostra l'andamento dell'indice annuale NTN dal 2004 al 2017 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 18% circa sull'intera provincia, con una sofferenza maggiore per il mercato dei comuni non capoluogo (-26,5% circa) rispetto al mercato milanese (-8% 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. Anche nel 2017 il volume delle transazioni si è incrementato rispetto al precedente anno.

Come rilevabile dal grafico di fig. 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 per 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. Dal 2015, sia per il capoluogo che per la provincia, l'IMI ha ripreso a salire, crescita confermata anche nel 2017. Complessivamente, dal 2004 l'IMI è sceso di circa mezzo punto percentuale nella città di Milano e di circa 1,5 punti percentuali nel resto della provincia.

La tab. 10 e il grafico di fig. 11 analizzano e rappresentano l'andamento delle quotazioni nella città metropolitana di Milano. In termini di variazione percentuale sulle quotazioni, si registra mediamente una sostanziale stabilità delle quotazioni rispetto al 2016. La quotazione media provinciale nel 2017 si attesta a 2.669 €/m² (+0,11%). La quotazione massima è quella di Milano città, 3.763 €/m² con un +0,18% rispetto al precedente anno. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni rilevazioni, nell'Alto Milanese (1.470 €/m²), sostanzialmente stabile rispetto al precedente anno (+0,06%). Segni negativi nelle macroaree Cintura Nord (-0,17%) e Sud Milano (-0,06%).

Dal grafico di fig. 11 è possibile notare come le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2009, restano sostanzialmente costanti se analizzate con riferimento al lungo periodo. In lieve crescita per il 2017 le quotazioni medie del solo capoluogo.

La provincia – Milano

Figura 8: Macroaree provinciali di Milano

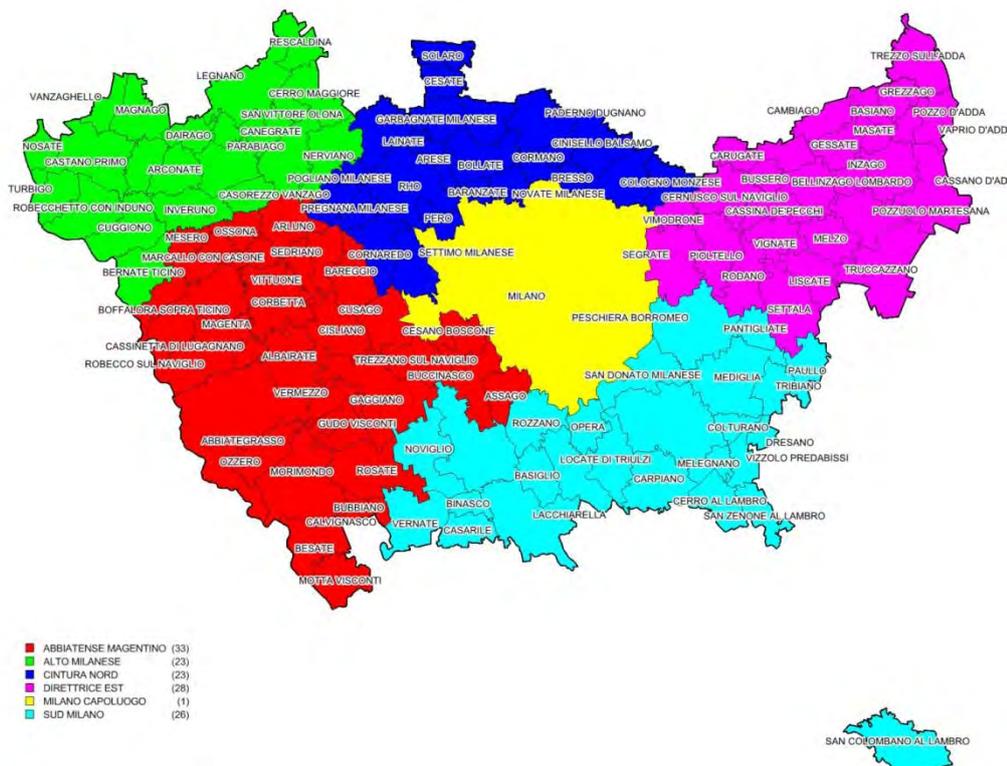


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Abbiatense Magentino	3.988	9,65%	8,68%	2,50%	0,22
Alto Milanese	2.788	9,20%	6,07%	2,12%	0,18
Cintura Nord	7.245	5,62%	15,78%	2,33%	0,12
Diretrice Est	4.402	1,65%	9,59%	2,67%	0,04
Sud Milano	3.788	0,14%	8,25%	2,64%	0,00
Milano capoluogo	23.707	8,14%	51,63%	2,98%	0,22
Milano Provincia	45.917	6,57%	100,00%	2,69%	0,16

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

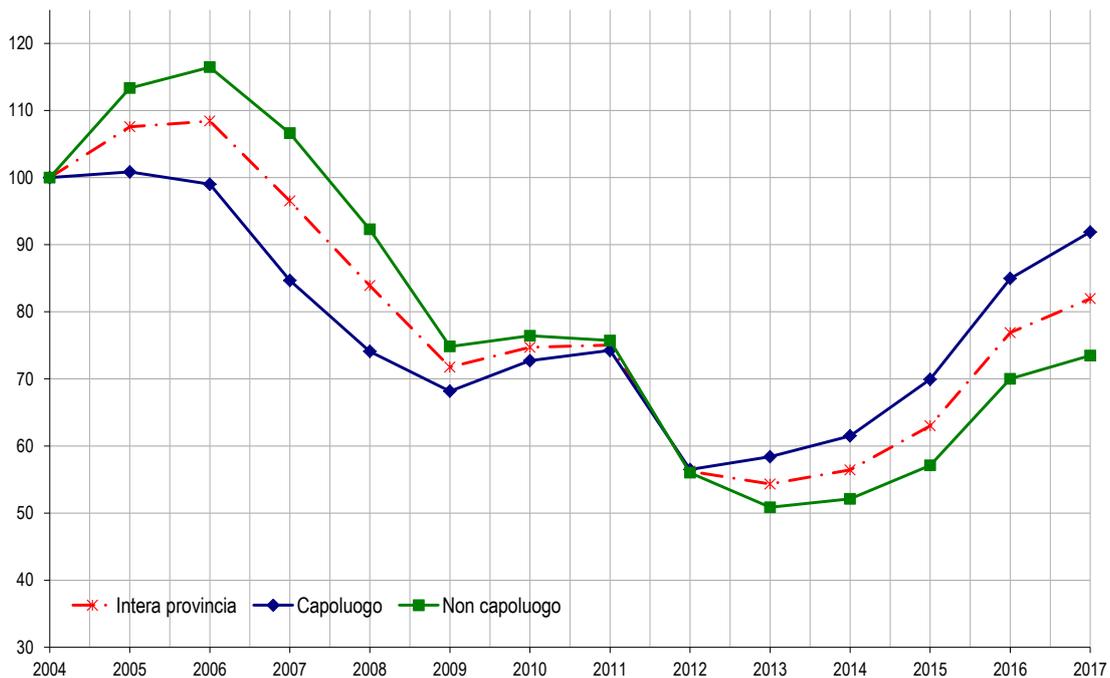


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Milano

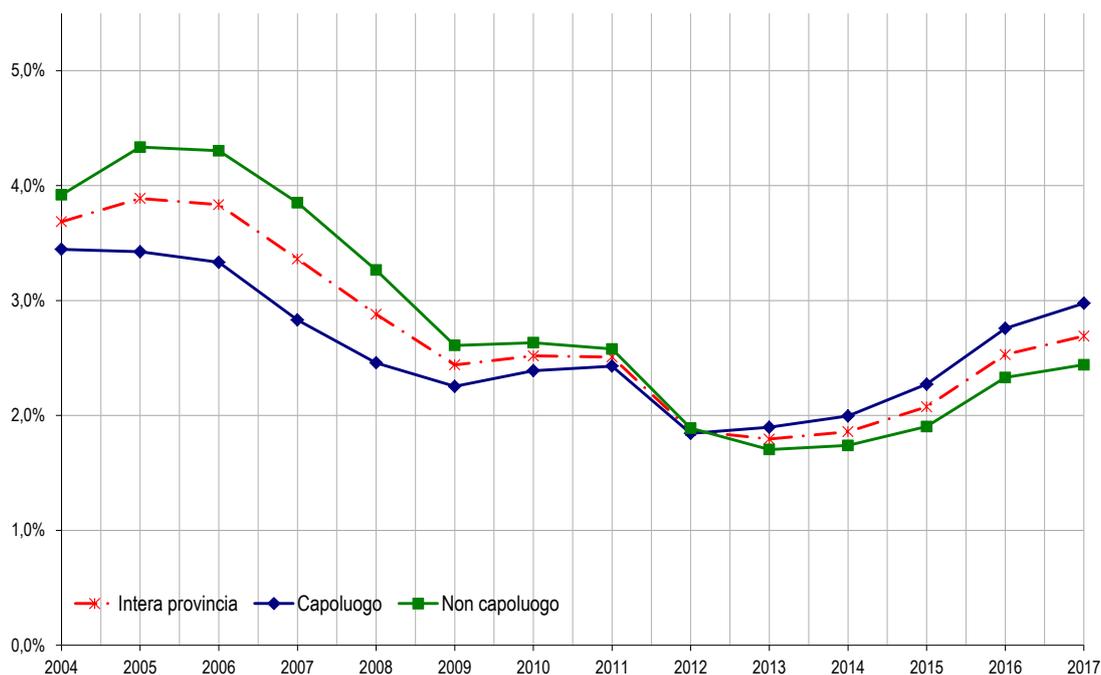
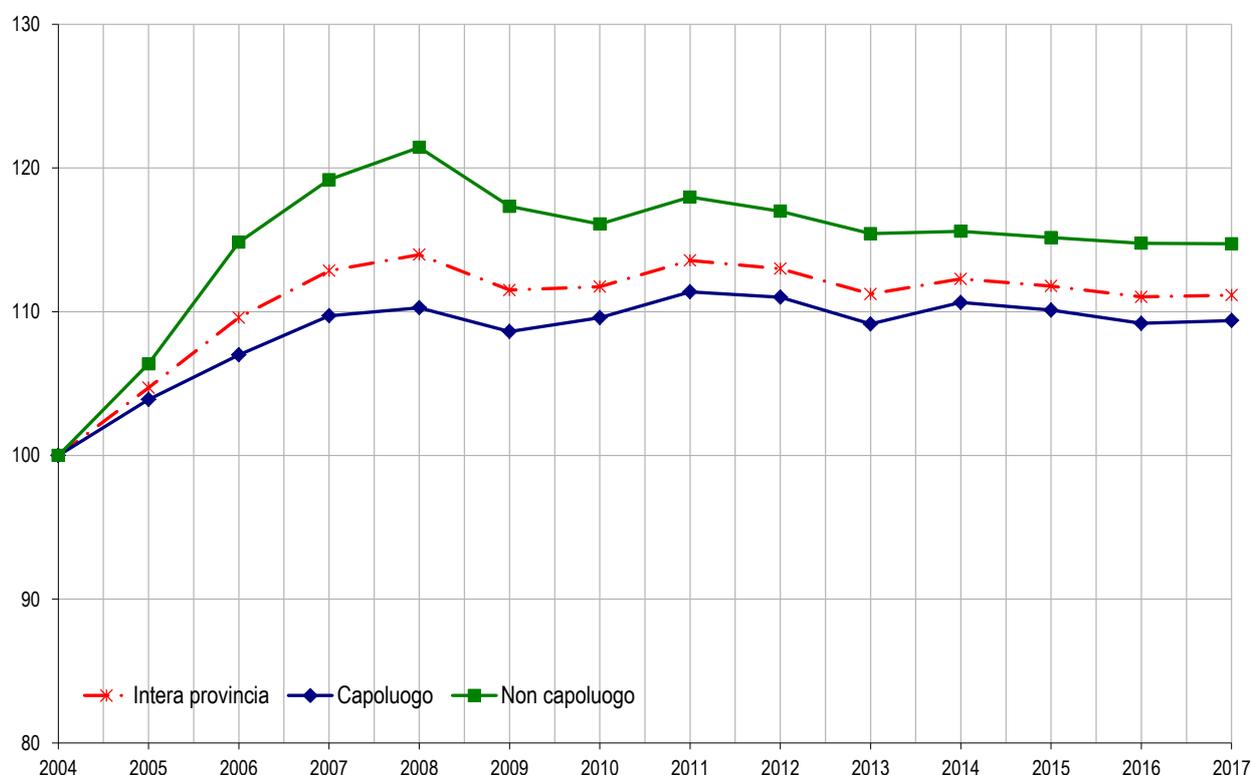


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Abbiatense Magentino	1.591	0,03%	118,4
Alto Milanese	1.470	0,06%	114,6
Cintura Nord	1.832	-0,17%	112,4
Diretrice Est	1.779	0,15%	114,0
Sud Milano	1.730	-0,06%	117,6
Milano capoluogo	3.763	0,18%	109,4
Milano Provincia	2.669	0,11%	111,2

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



Il comune – Milano

Figura 12: Macroaree urbane di Milano

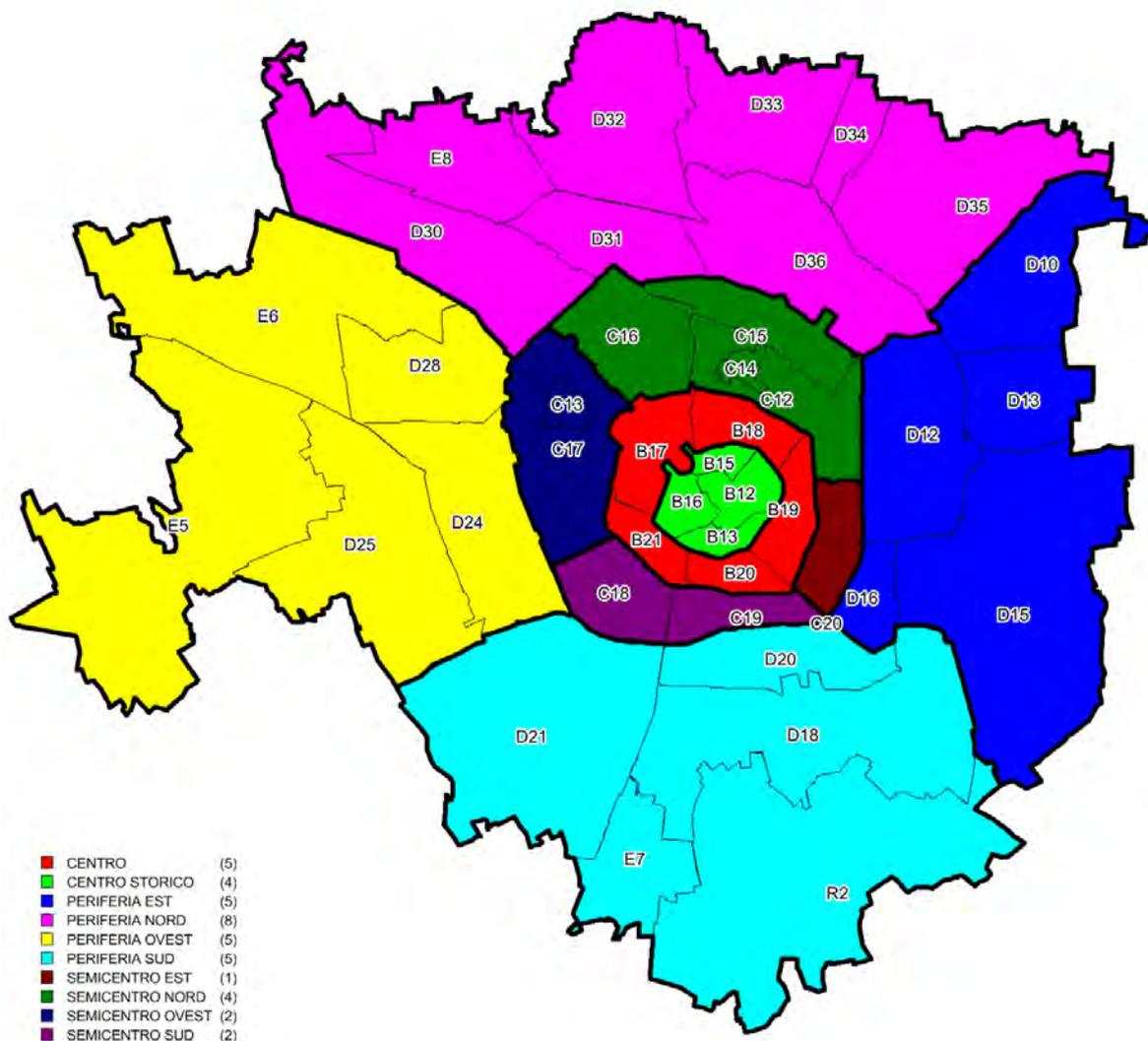


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Centro Storico	509	-2,93%	2,15%	2,89%	-0,10
Centro	1.438	11,96%	6,07%	2,79%	0,27
Semicentro Est	626	-4,31%	2,64%	2,75%	-0,13
Semicentro Nord	2.870	6,04%	12,11%	3,35%	0,17
Semicentro Ovest	1.410	6,79%	5,95%	3,14%	0,19
Semicentro Sud	1.146	8,32%	4,83%	2,84%	0,20
Periferia Est	3.421	2,99%	14,43%	3,00%	0,08
Periferia Nord	6.169	15,89%	26,02%	3,18%	0,42
Periferia Ovest	3.245	6,84%	13,69%	2,51%	0,14
Periferia Sud	2.710	2,46%	11,43%	2,82%	0,06
N.D.	162	-	0,68%	-	-
Milano	23.707	8,14%	100,00%	2,98%	0,22

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	7.672	0,03%	2,57
Centro	5.445	1,20%	1,82
Semicentro Est	3.969	-1,09%	1,33
Semicentro Nord	3.742	1,44%	1,25
Semicentro Ovest	4.707	0,77%	1,57
Semicentro Sud	3.415	3,88%	1,14
Periferia Est	2.447	-1,64%	0,82
Periferia Nord	2.202	-0,14%	0,74
Periferia Ovest	2.222	-1,78%	0,74
Periferia Sud	2.207	-0,05%	0,74
Milano	2.991	0,13%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Milano

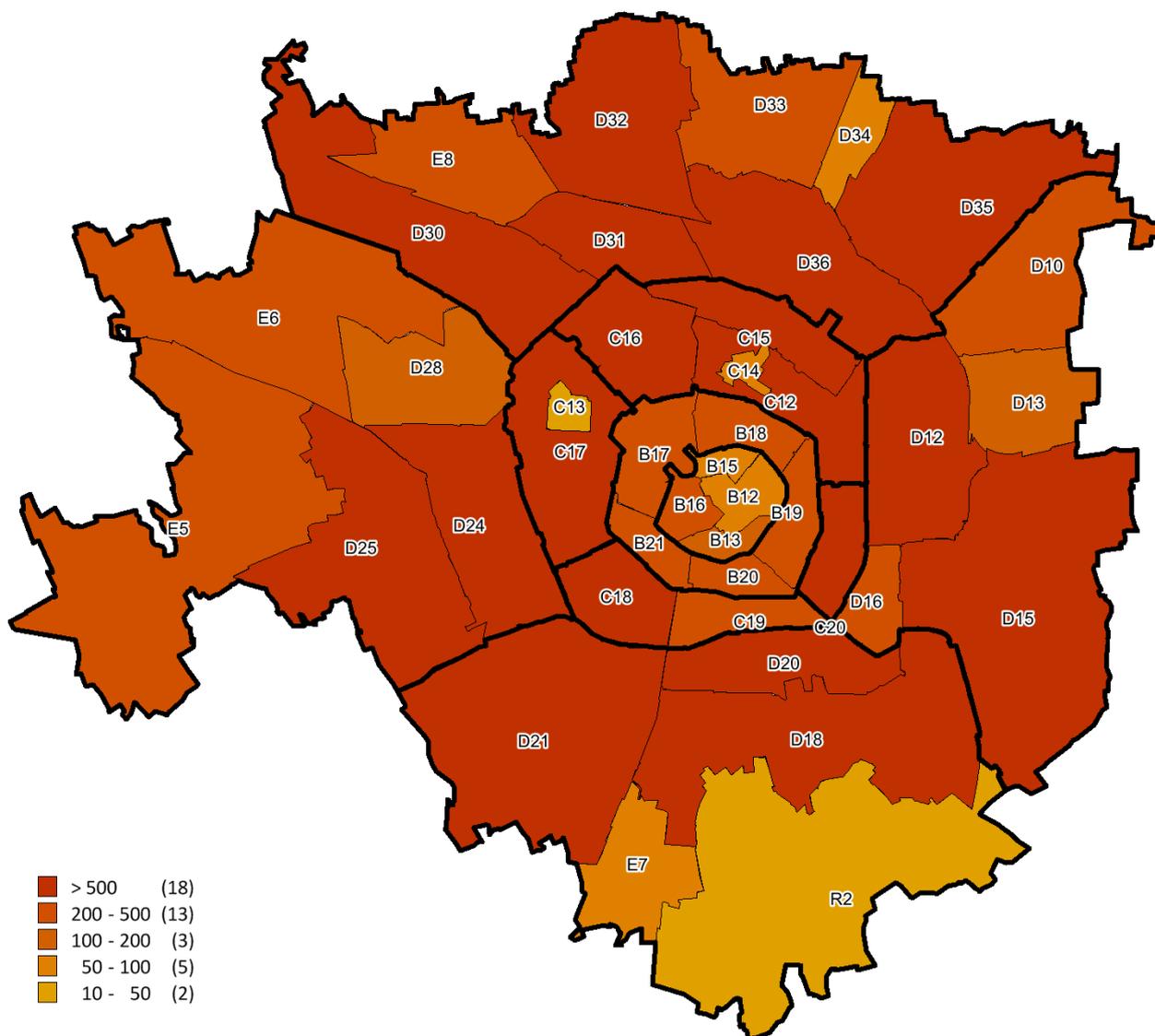


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Milano

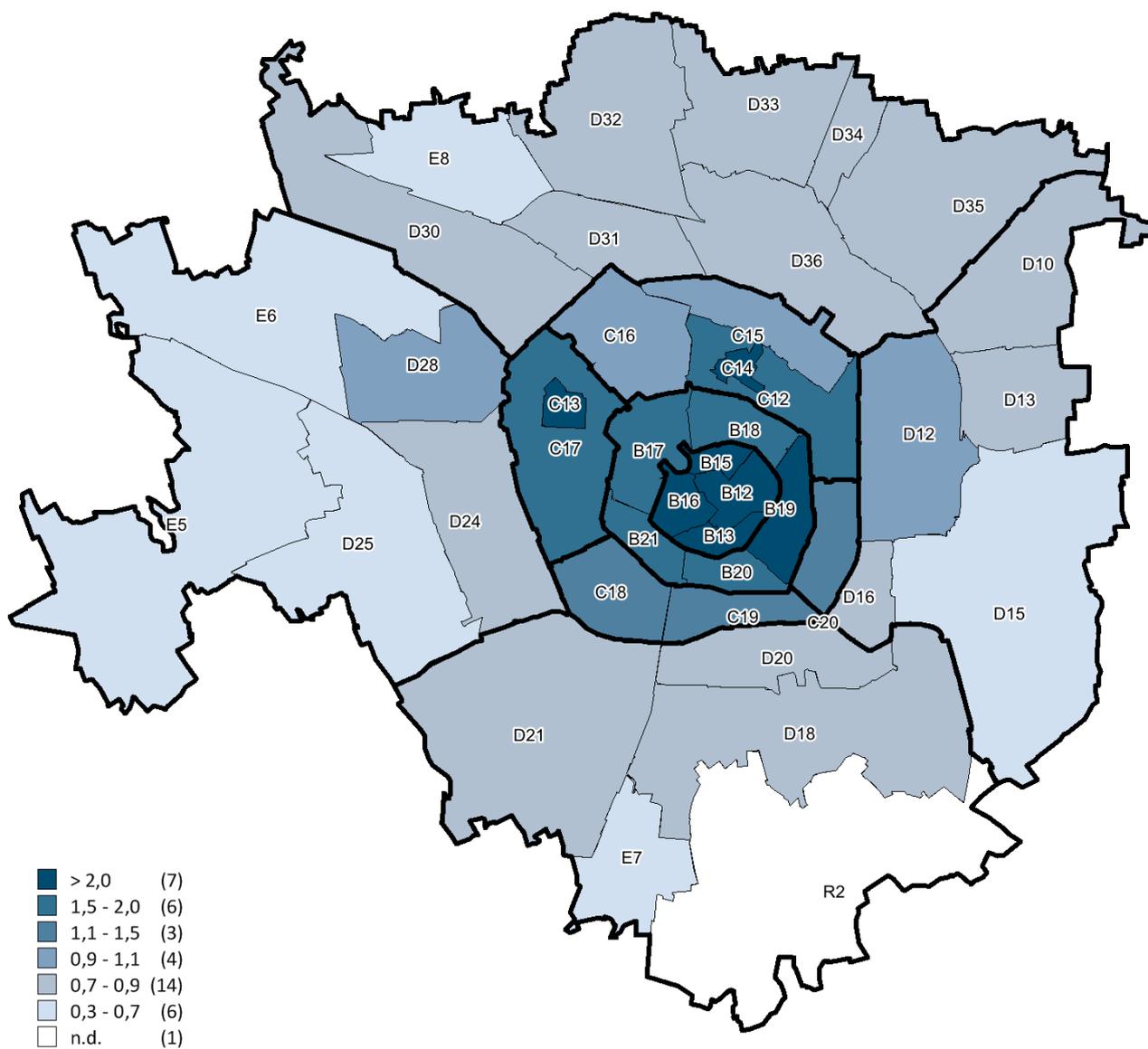


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B12	Duomo, San Babila, Monte Napoleone, Missori, Cairolì	99	-5,90%	2,49%	9.275	-0,05%
B13	Università Statale, San Lorenzo	112	-30,31%	2,26%	6.360	0,00%
B15	Brera	90	-14,76%	2,83%	8.070	0,69%
B16	Sant' Ambrogio, Cadorna, Via Dante	209	35,99%	3,80%	7.470	-0,27%
	Centro Storico	509	-2,93%	2,89%	7.672	0,03%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B17	Parco Sempione, Arco Della Pace, Corso Magenta	334	11,73%	2,89%	5.755	1,32%
B18	Turati, Moscova, Corso Venezia	307	15,59%	2,93%	5.463	1,27%
B19	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	323	16,12%	3,06%	6.335	0,56%
B20	Porta Vigentina, Porta Romana	221	12,22%	2,64%	4.906	2,08%
B21	Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore	252	3,34%	2,39%	4.625	1,09%
	Centro	1.438	11,96%	2,79%	5.445	1,20%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C20	Libia, XXII Marzo, Indipendenza	626	-4,31%	2,75%	3.969	-1,09%
	Semicentro Est	626	-4,31%	2,75%	3.969	-1,09%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C12	Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	1.182	0,09%	3,13%	4.525	1,40%
C14	Porta Nuova	52	-41,24%	4,79%	11.125	-1,00%
C15	Stazione Centrale Viale Stelvio	723	14,19%	3,56%	2.944	0,28%
C16	Cenisio, Farini, Sarpi	914	13,56%	3,45%	2.938	2,84%
	Semicentro Nord	2.870	6,04%	3,35%	3.742	1,44%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C13	City Life	19	18,75%	3,54%	9.450	-1,05%
C17	Sempione, Pagano, Washington	1.391	6,65%	3,14%	4.650	0,81%
	Semicentro Ovest	1.410	6,79%	3,14%	4.707	0,77%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C18	Solari, P.Ta Genova, Ascanio Sforza	655	2,66%	2,88%	3.500	3,70%
C19	Tabacchi, Sarfatti, Crema	491	16,91%	2,79%	3.306	4,13%
	Semicentro Sud	1.146	8,32%	2,84%	3.415	3,88%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D10	Parco Lambro, Feltre, Udine	308	17,29%	2,80%	2.228	-0,70%
D12	Piola, Argonne, Corsica	1.819	-3,26%	3,00%	2.684	-2,16%
D13	Lambrate, Rubattino, Rombon	198	15,17%	3,59%	2.091	-0,45%
D15	Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia	659	11,50%	3,24%	1.959	-0,79%
D16	Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	438	5,05%	2,67%	2.444	-1,26%
	Periferia Est	3.421	2,99%	3,00%	2.447	-1,64%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D30	Musocco, Certosa, Expo, C.Na Merlata	999	41,66%	4,06%	2.084	0,60%
D31	Bovisa, Bausan, Imbonati	624	20,24%	3,50%	2.131	-0,73%
D32	Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina	740	10,06%	2,88%	2.277	1,30%
D33	Niguarda, Bignami, Parco Nord	385	50,96%	2,72%	2.272	-0,95%
D34	Sarca, Bicocca	82	-23,82%	3,10%	2.388	1,06%
D35	Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano	1.357	10,23%	3,20%	2.163	-0,86%
D36	Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo	1.684	8,28%	3,27%	2.347	-0,66%
E8	Quarto Oggiaro, Sacco	297	7,12%	1,96%	1.863	1,71%
	Periferia Nord	6.169	15,89%	3,18%	2.202	-0,14%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D24	Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	1.556	7,74%	2,77%	2.419	-1,02%
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.	686	3,84%	2,17%	2.000	-3,03%
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	139	15,89%	2,50%	3.144	-3,70%
E5	Baggio, Q. Romano, Muggiano	401	16,07%	2,24%	2.075	0,20%
E6	Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola	463	-0,86%	2,55%	1.859	-3,57%
	Periferia Ovest	3.245	6,84%	2,51%	2.222	-1,78%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D18	Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	1.024	12,35%	2,89%	2.206	0,00%
D20	Ortles, Spadolini, Bazzi	835	5,00%	3,47%	2.363	-1,31%
D21	Barona, Famagosta, Faenza	758	-8,37%	2,68%	2.275	0,83%
E7	Missaglia, Gratosoglio	81	-5,59%	1,15%	1.797	0,88%
R2	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	13	-50,48%	1,04%	nd	nd
	Periferia Sud	2.710	2,46%	2,82%	2.207	-0,05%

FOCUS provinciale - Bergamo

Il mercato immobiliare residenziale per la provincia di Bergamo nel 2017 ha subito un brusco rallentamento. Il volume degli scambi, pur essendo cresciuto del 2,1% rispetto al 2016, risulta drasticamente ridimensionato rispetto ai precedenti anni (+19,2% nel 2016, +11,9% nel 2015).

Nella tabella n. 23 sono riportate le variazioni riscontrate nelle diverse macroaree in cui è suddiviso il territorio. Il maggior incremento delle compravendite si ha nella macroarea della Bassa (+12,1%), che con 2.918 NTN rappresenta circa un quarto delle 11.532 NTN registratesi nell'intera provincia. Le altre variazioni positive sono state riscontrate nelle macroaree "Val Brembana" con un +10,5% e "Laghi bergamaschi" con un +4,4%. Fanno da contraltare i dati negativi della Valle Seriana (-4,3%), del Capoluogo (-3%) e dei 21 comuni che lo circondano (Cintura Città, -3,1%). Sostanzialmente stabili, pur con segni diversi, le macroaree Collinare Val Calepio (+0,4%), Isola Lario Orientale (-0,5%) e Valle Imagna (-0,8%).

Un rallentamento graficamente illustrato nelle figure 17 e 18, dove sono rappresentati rispettivamente il numero indice del NTN e l'IMI registrati nei diversi anni dal 2004 al 2017.

Se, da un lato, sono cresciuti i volumi delle transazioni immobiliari, dall'altro perdura una fase stagnante dei prezzi. A livello provinciale, come indicato nella tabella n. 24, la quotazione media di 1.205 €/m² segna un -0,4% rispetto al 2016.

Il dettaglio del comune di Bergamo è riportato nella tabella n. 25. Si evidenzia una diminuzione non omogenea del NTN nella maggior parte delle 24 zone OMI in cui è suddiviso il territorio comunale.

Le quotazioni hanno fatto registrare per il 2017, rispetto al 2016, un calo dei valori dell'1,4%, avutosi in metà delle zone OMI e principalmente nella fascia centrale "B" e nella fascia semicentrale "C".

La provincia – Bergamo

Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo

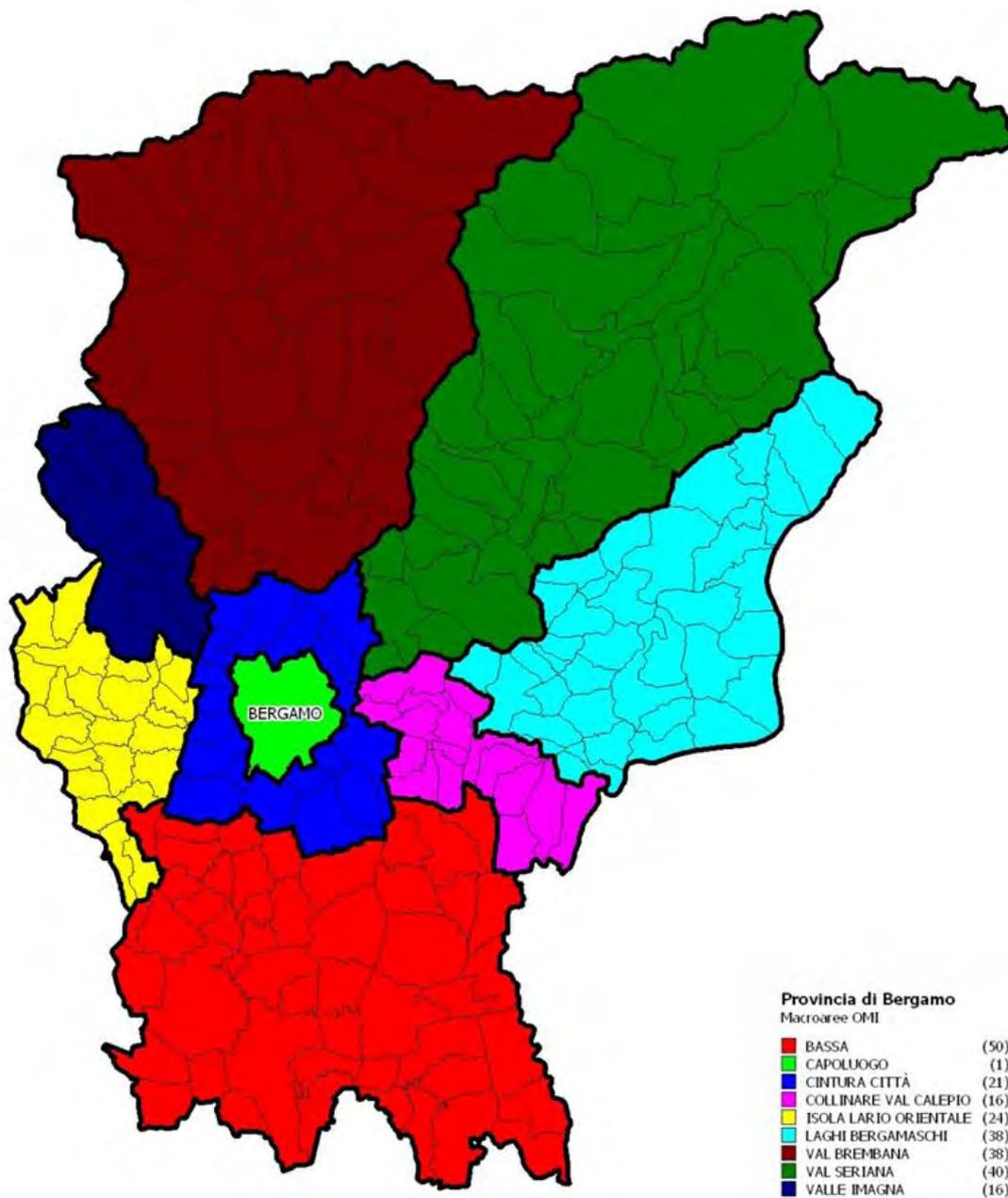


Tabella 23: NTN: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
BASSA	2.918	12,09%	25,30%	2,15%	0,22
CINTURA CITTA'	2.048	-3,07%	17,76%	2,23%	-0,08
COLLINARE VAL CALEPIO	833	0,37%	7,22%	2,01%	0,00
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.349	-0,53%	11,70%	2,13%	-0,02
LAGHI BERGAMASCHI	955	4,36%	8,28%	1,60%	0,06
VAL BREMBANA	541	10,52%	4,69%	1,04%	0,09
VAL SERIANA	1.202	-4,28%	10,42%	1,21%	-0,06
VALLE IMAGNA	283	-0,78%	2,46%	1,24%	-0,02
BERGAMO CAPOLUOGO	1.405	-3,01%	12,18%	2,10%	-0,07
BERGAMO	11.532	2,10%	100,00%	1,82%	0,03

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

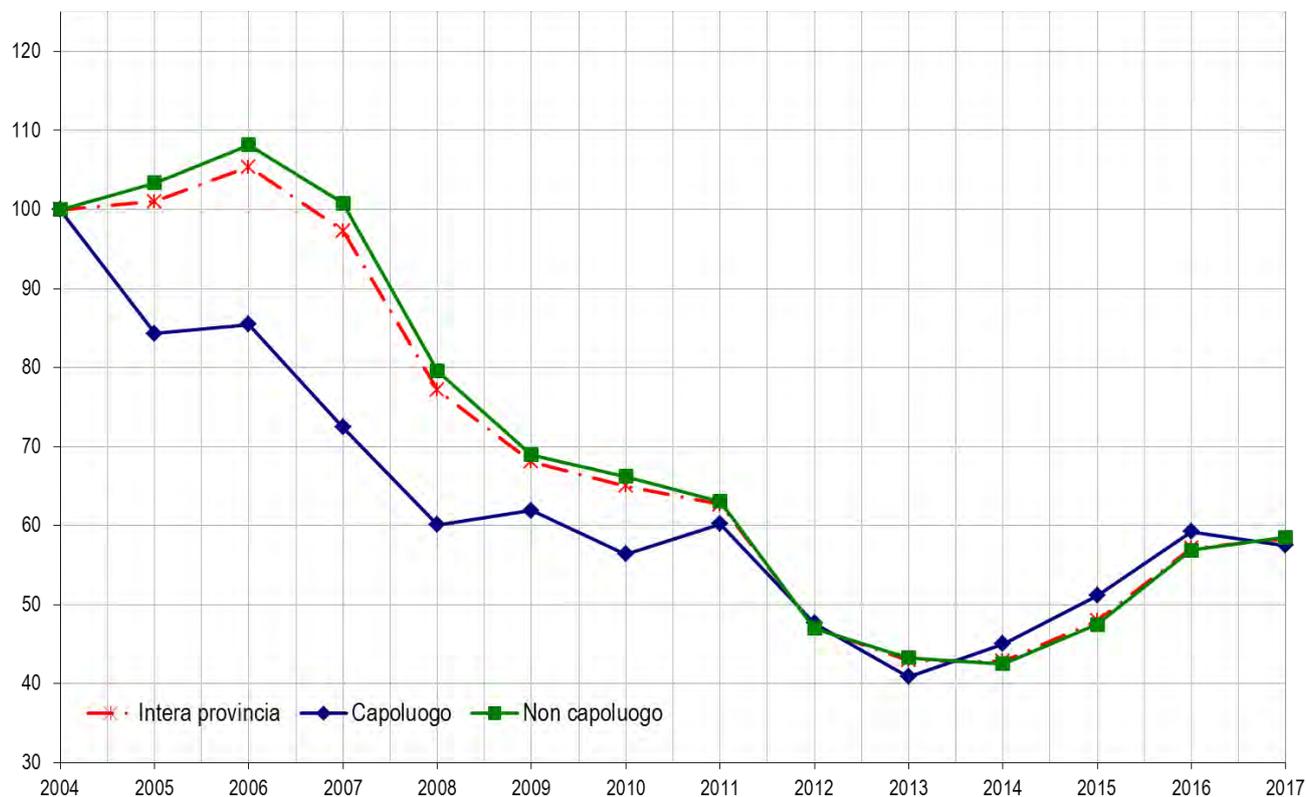


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Bergamo

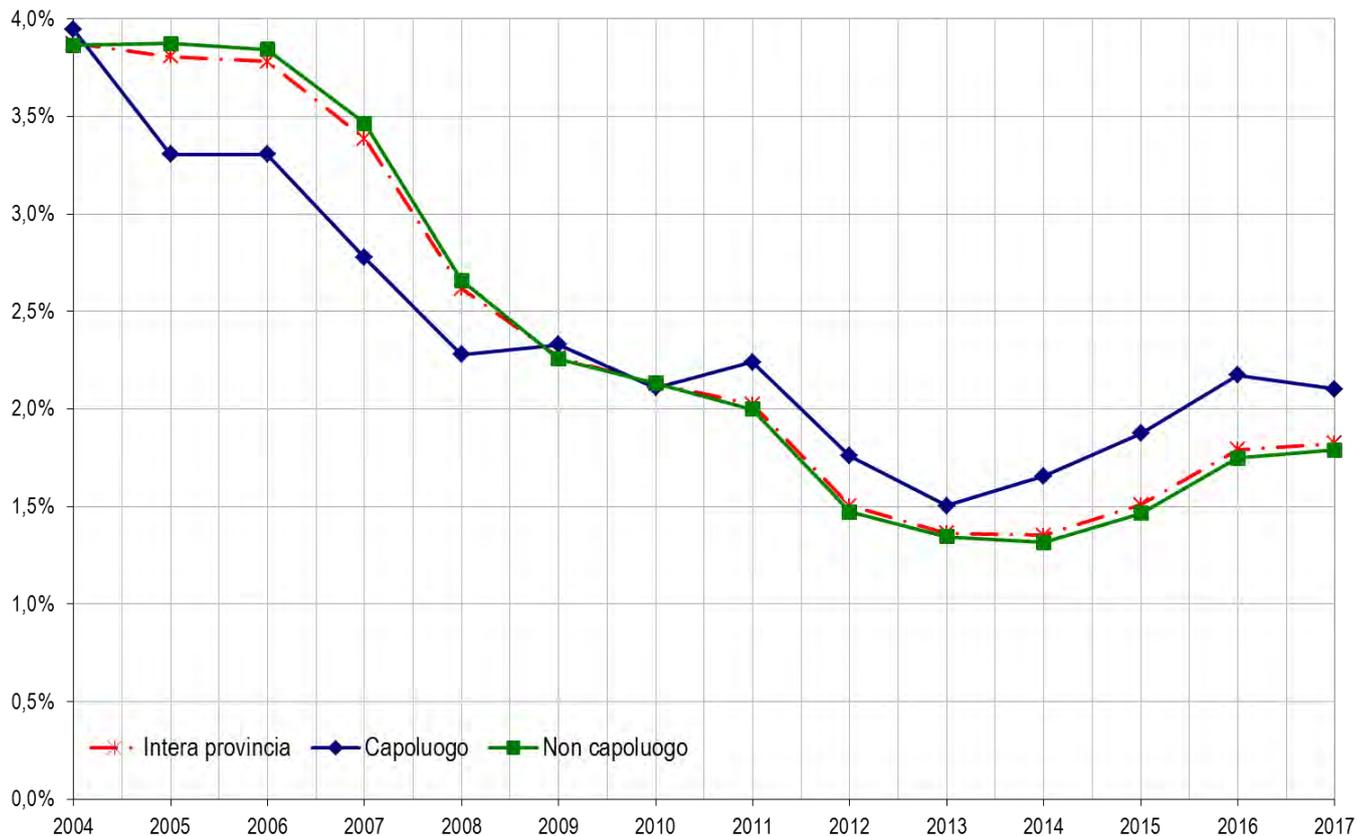
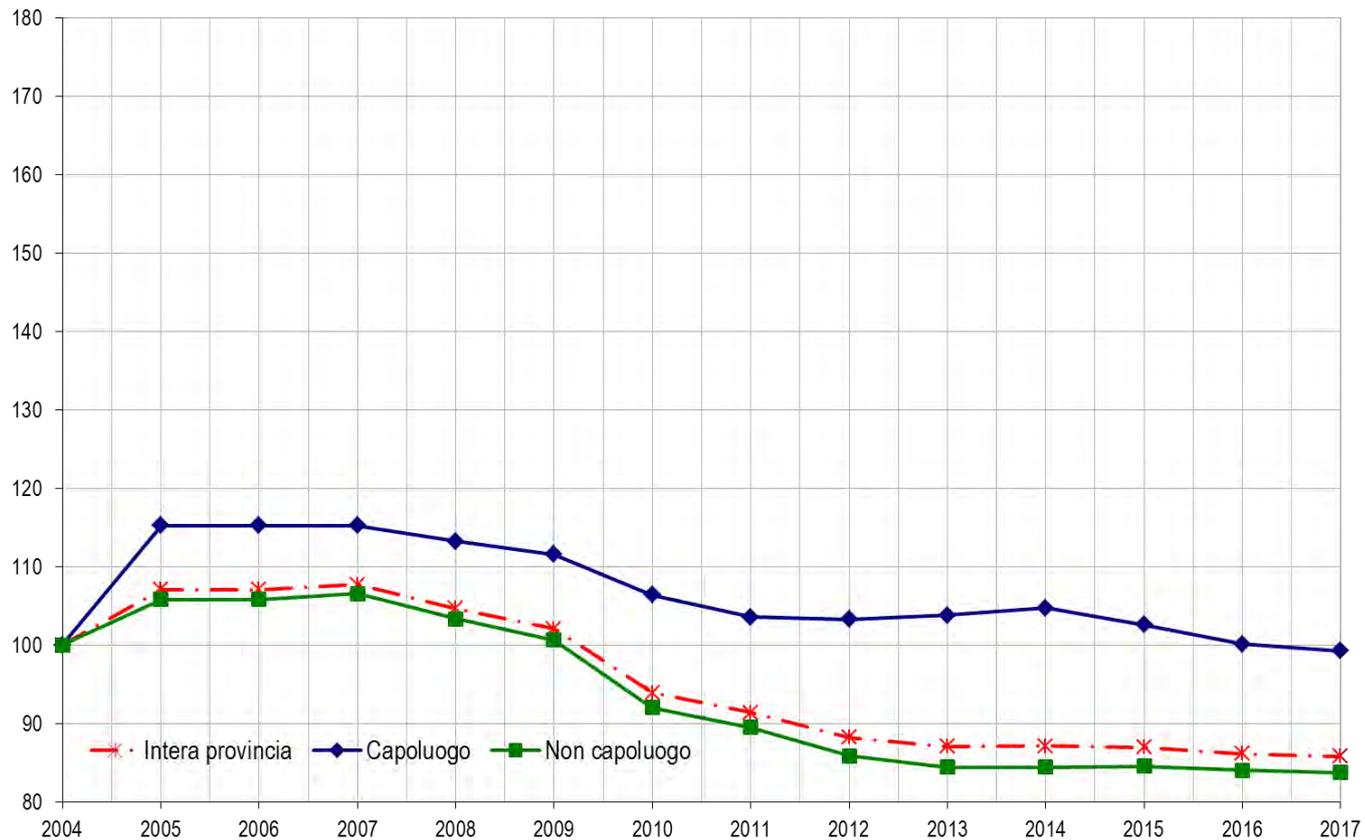


Tabella 24: NTN: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
BASSA	1.077	-0,65%	79,9
CINTURA CITTA'	1.483	-1,06%	101,4
COLLINARE VAL CALEPIO	1.111	0,22%	83,8
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.129	0,52%	84,6
LAGHI BERGAMASCHI	1.094	-0,58%	83,9
VAL BREMBANA	940	0,37%	71,6
VAL SERIANA	1.094	-0,18%	77,1
VALLE IMAGNA	953	1,32%	84,3
BERGAMO CAPOLUOGO	1.770	-0,86%	99,3
BERGAMO	1.205	-0,40%	85,8

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



Il comune – Bergamo

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

Zone OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centrale di Pregio	78	66,85%	3,84%	2.375	-1,38%
B2	Centrale (Via Verdi, Via Tasso, Via dei Partigiani)	63	-31,57%	1,88%	2.308	0,36%
B3	Centrale (Viale Papa Giovanni, Via Paleocapa)	38	-17,95%	2,18%	1.725	-1,08%
B4	Via San Bernardino Alta, Via Moroni Alta, Via Palazzolo	58	-7,33%	2,31%	1.758	0,00%
B6	Citta Alta E Colli	32	-40,43%	1,63%	3.125	-7,06%
C1	Via Angelo Maj, Via Madonna Della Neve, Via Bono	33	13,47%	2,30%	1.575	0,00%
C2	Piscine, Vecchio Ospedale. Santa Lucia	87	25,29%	2,31%	2.063	-2,37%
C3	Parco Locatelli Via Gramsci Traingolo	64	-0,17%	2,12%	1.675	-3,83%
C4	Stadio, Conca Fiorita, Quartiere Fianrdi Viale Giulio Cesare	64	-18,08%	2,03%	1.875	-1,75%
C5	Malpensata Via Autostrada, Via Zanica, Via Gavazzeni, Campagnola Nord	33	-13,84%	1,42%	1.408	-3,43%
C6	Borgo Palazzo, Cimitero	120	6,58%	3,09%	1.467	-2,22%
C7	Borgo Santa Caterina	70	-2,54%	2,04%	1.900	0,00%
C8	Porta Osio Via Carducci	50	-22,76%	1,93%	1.483	1,14%
C9	Canovine, Via San Bernardino Bassa, Via Carnovali	100	48,79%	2,69%	1.517	0,00%
D1	Loreto, Longuelo	89	8,67%	2,40%	1.558	-2,50%
D2	Valtesse	56	4,97%	1,77%	1.600	1,32%
D3	Redona	63	-7,43%	2,13%	1.669	-1,11%
D4	Ospedale Giovanni Paolo XXIII, Villaggio Degli Sposi, Via Moroni	57	-24,50%	2,37%	1.617	2,11%
D5	Monterosso	29	0,00%	1,73%	1.588	0,00%
D6	Colli, San Vigilio	18	-6,41%	1,37%	2.825	0,00%
E1	Colognola, Campagnola Sud, Grumellina	58	-10,98%	1,56%	1.409	-1,10%
E2	Celadina	87	-7,89%	1,81%	1.392	-3,47%
E3	Boccaleone, Campagnola	35	-25,02%	1,26%	1.153	0,00%
R1	Restante Parte Del Territorio Comunale Parco Dei Colli	8	-41,86%	0,91%	2.725	0,00%
BERGAMO		1.405	-3,01%	2,10%	1.743	-1,36%

FOCUS provinciale - Brescia

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

Analizzando i dati, la Tabella 26 evidenzia che il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2017, nell'intera Provincia di Brescia, è stato pari a 12.880, con una variazione percentuale rispetto al 2016 di +8,20%; tale dato rappresenta l'1,80% delle unità immobiliari presenti nello stesso ambito territoriale (IMI). In particolare tutte le macroaree sono interessate dal rialzo positivo del NTN; la macroarea con maggior numero di transazioni è la Pianura Bresciana che con 2910 rappresenta il 22,60% degli NTN dell'intero territorio provinciale con un aumento del 7,13% rispetto al 2016; segue la zona Lago di Garda e Valtenesi con 2421 transazioni, pari al 18,80% del NTN del territorio provinciale, con un aumento del 10,03% sempre rispetto al 2016. Si evidenzia però che l'aumento maggiore di NTN si è registrato nella macroarea Franciacorta/Lago d'Iseo (11,73%) seguito dalla Valle Sabbia (10,56%).

Per quanto riguarda l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che per l'intera Provincia è dell'1,80%, si è verificato un incremento rispetto al 2016 che ha interessato tutte le macroaree; la maggiore differenza si riscontra nelle macroaree Franciacorta/Lago d'Iseo e Lago di Garda e Valtenesi.

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 2017. 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 è evidente, per l'intera provincia, un aumento delle quotazioni sino al 2011; negli anni successivi le quotazioni si sono mantenute pressoché costanti fino al 2017.

Relativamente alla zonizzazione del capoluogo provinciale, il comune di Brescia è suddiviso in 25 zone Omi omogenee, di cui 2 extraurbane. La città possiede un nucleo storico ben delimitato dal vecchio perimetro dove un tempo erano allocate le mura venete, ed intorno ad esso la città si è sviluppata in maniera quasi uniforme fin verso le periferie. Il centro storico è diviso in 4 zone Omi che fanno riferimento alle diverse epoche delle zone urbane al suo interno. Analizzando i dati della tab. 28, l'intera città ha avuto un incremento di NTN del 6,48% con un IMI di 2,17%; la quotazione media è di 1.939 €/m², con un incremento dello 0,15% rispetto al 2016. Le zone più significative a livello di NTN sono la zona C1 (via Veneto, Croc di Rosa, Ospedale, Mompiano) con 350 transazioni, cui corrisponde una variazione positiva del 14,0% rispetto al 2016, così come la zona D3 (San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora) con 245 NTN, che però ha subito un *trend* negativo pari a -8,09%.

Per quanto riguarda le quotazioni, spicca da sempre il dato della zona B3 (Corso Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini), centro storico pregiato, con un valore medio di 3.563 €/m²; la macroarea D9 (Iveco, S. Eustacchio) rappresenta la parte della città con la più bassa quotazione media, ovvero 1.392 €/m².

La provincia – Brescia

Provincia di Brescia

Macroaree OMI

	BRESCIA CAPOLUOGO	(1)
	FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	(23)
	HINTERLAND	(18)
	LAGO DI GARDA E VALTENESI	(24)
	PIANURA BRESCIANA	(59)
	VALLE CAMONICA	(41)
	VALLE SABBIA	(25)
	VALLE TROMPIA	(15)

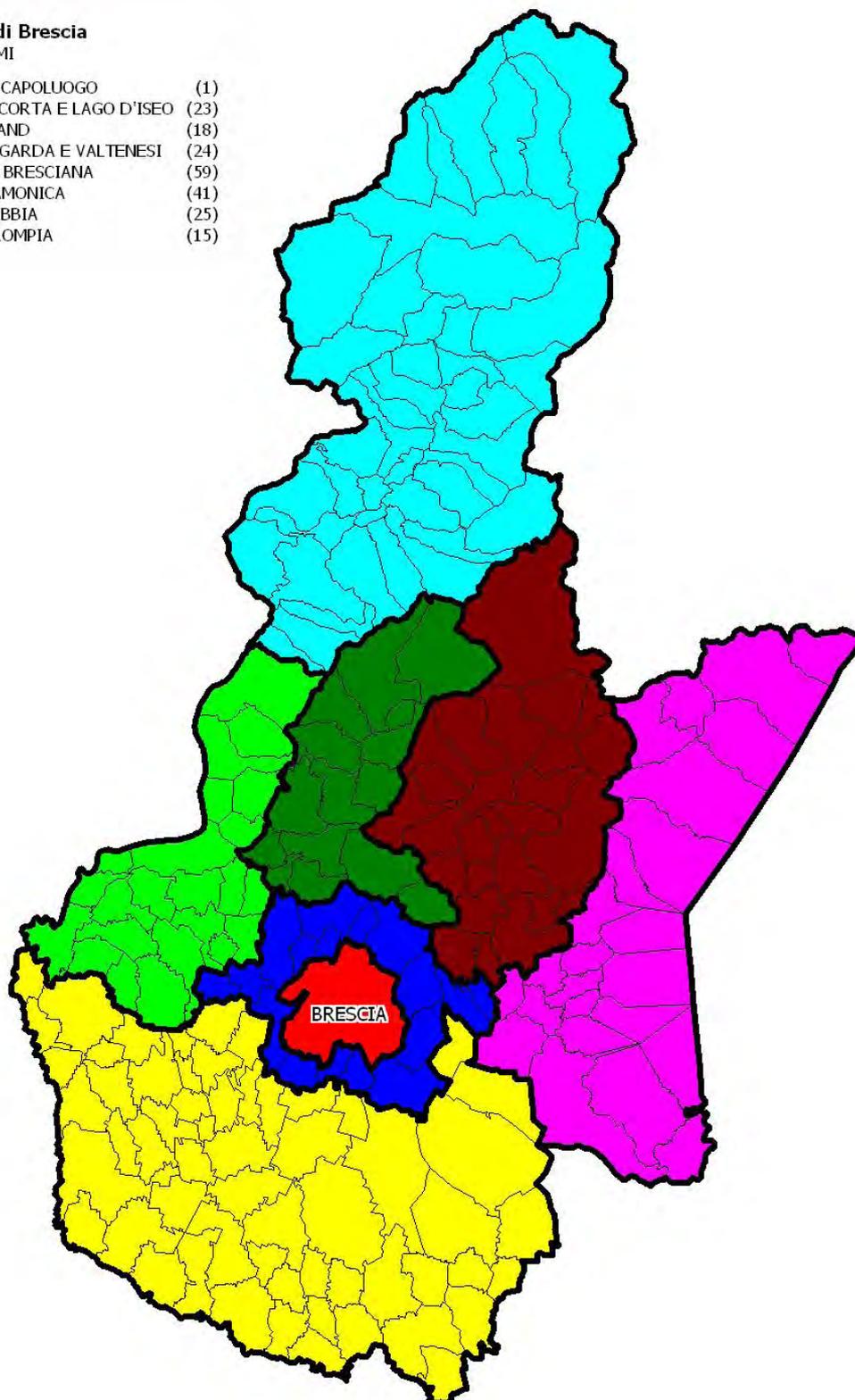


Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia

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

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1645	11,73%	12,8%	1,93%	0,20
HINTERLAND	1559	5,37%	12,1%	1,94%	0,09
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2421	10,03%	18,8%	2,32%	0,20
PIANURA BRESCIANA	2910	7,13%	22,6%	1,78%	0,11
VALLE CAMONICA	1047	9,50%	8,1%	1,18%	0,10
VALLE SABBIA	482	10,56%	3,7%	1,16%	0,11
VALLE TROMPIA	532	5,89%	4,1%	1,17%	0,06
BRESCIA CAPOLUOGO	2284	6,48%	17,7%	2,17%	0,13
BRESCIA PROVINCIA	12880	8,16%	100,0%	1,80%	0,13

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

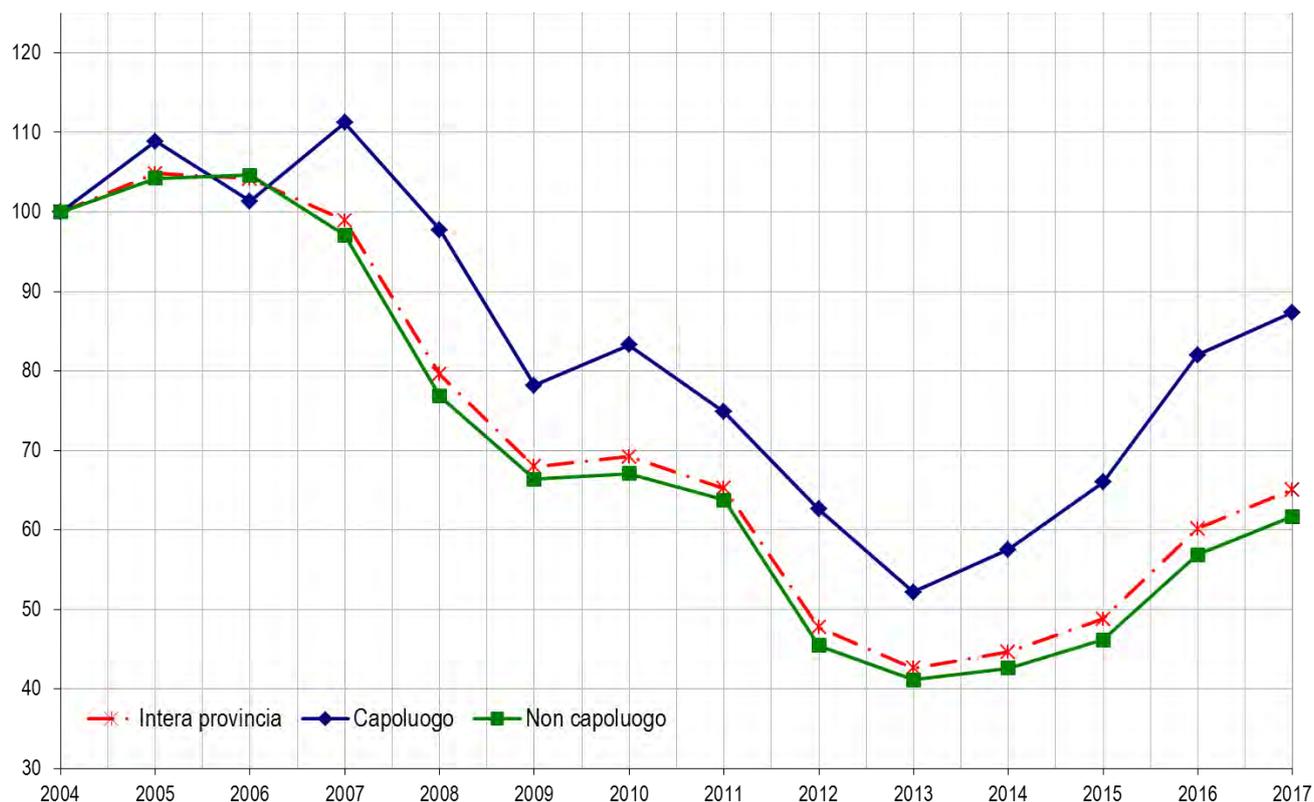


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Brescia

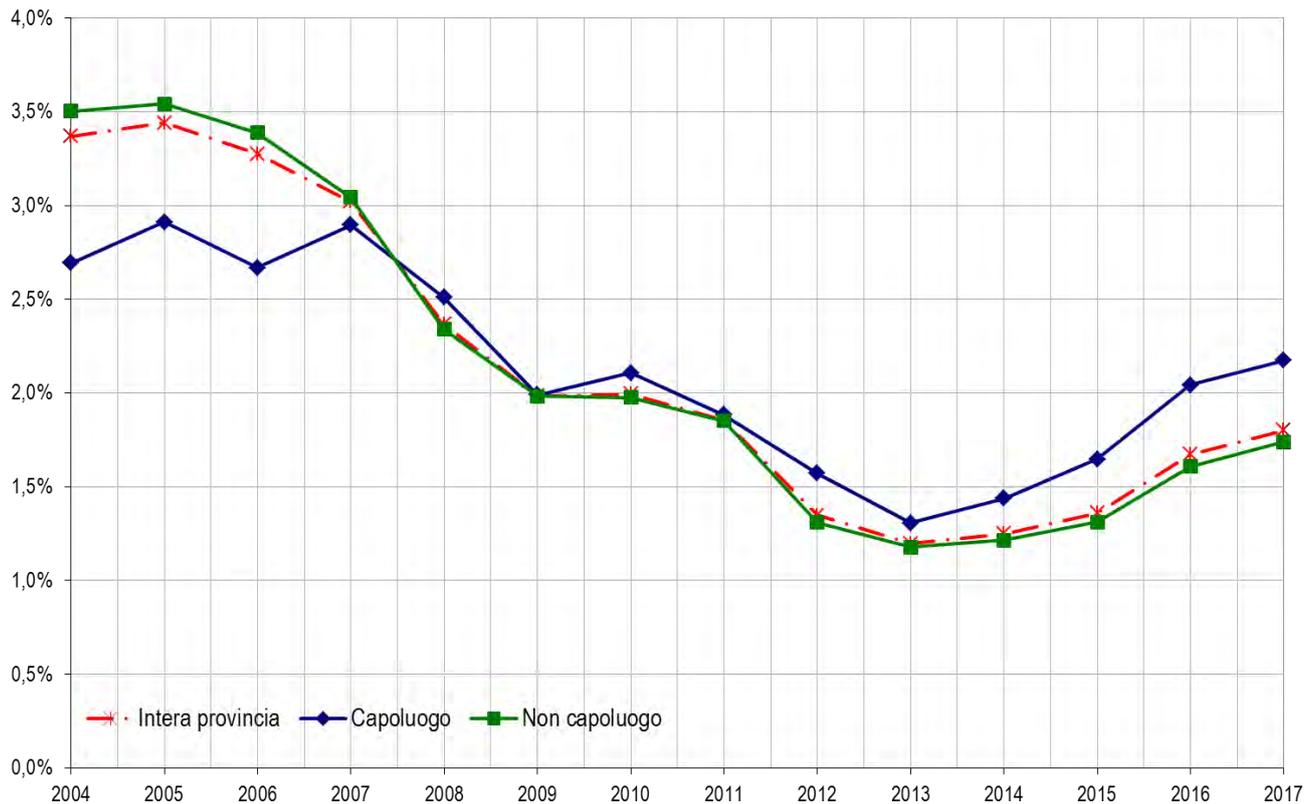
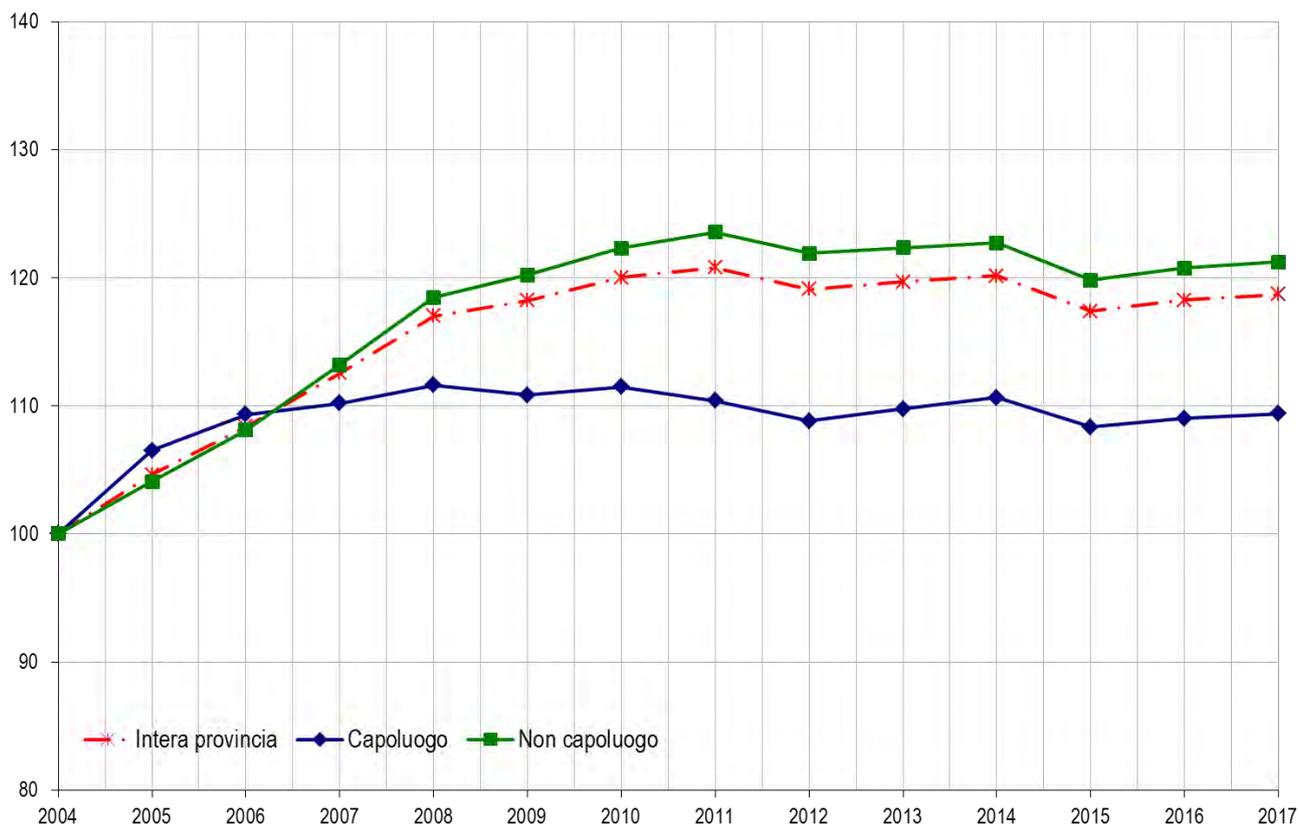


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1400	-0,18%	117,98
HINTERLAND	1494	0,33%	116,31
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2278	0,94%	141,67
PIANURA BRESCIANA	1206	0,22%	113,82
VALLE CAMONICA	1228	0,38%	116,56
VALLE SABBIA	1132	0,00%	116,86
VALLE TROMPIA	1176	0,21%	107,42
BRESCIA CAPOLUOGO	2044	0,34%	109,38
BRESCIA PROVINCIA	1538	0,37%	118,72

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



Il comune – Brescia

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro Storico	85	-7,08%	1,63%	2.738	-2,23%
B2	P.le Garibaldi, Cremona, Via XX Settembre, F.lli Ugoni	6	100,00%	3,42%	2.003	0,47%
B3	C.so Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini	13	-40,55%	1,61%	3.563	1,06%
B4	Via Carmine, Battaglie, Porta Pile, Bixio...	96	-4,17%	2,39%	1.813	4,82%
C1	Via Veneto, Croc. di Rosa, Ospedale, Mompiano	350	14,00%	2,61%	2.181	-1,97%
C2	Via Corsica, Via Cremona, Via I Maggio, Q.re Don Bosco, Leonessa	97	2,73%	2,28%	1.809	2,84%
C3	Via Milano, Industriale, Fiumicello	137	-10,80%	2,39%	1.725	-0,36%
C4	Brescia Due	67	6,98%	4,11%	1.853	1,02%
C5	V.le Venezia, Rebuffone, Via Boifava, Diaz, Piave, Stazione	144	45,47%	2,95%	2.031	-1,37%
C6	Via Ronchi, Panoramica, Ambadoro	17	10,00%	1,11%	2.775	1,37%
C7	Costalunga, Colle San Giuseppe, Ronchettini	11	-27,72%	1,16%	2.731	0,00%
D1	Q.re Abba, S. Anna, Urago Mella	149	6,75%	1,99%	1.963	0,00%
D2	Bornata, Poggio dei Mandorli, Canale Maddalena	8	-50,00%	1,43%	2.384	-0,65%
D3	San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora	245	-8,09%	1,78%	1.572	2,24%
D4	S. Bartolomeo, Casazza, V.ggio Prealpino	91	-18,95%	1,77%	1.750	0,54%
D5	Caionvico, S. Eufemia, Maddalena Est	37	46,20%	1,74%	1.988	2,09%
D6	Q.re Lamarmora Sud, Ziziola	34	61,70%	1,95%	1.738	1,46%
D7	Noce, Eib, Via Grandi Zona Industriale	19	32,83%	2,30%	1.394	2,29%
D8	Borgo Wuhrer	27	126,42%	5,21%	2.288	-1,88%
D9	Iveco, S. Eustacchio	7	75,00%	4,76%	1.392	-1,76%
D10	Campiani, Collina S. Anna	22	119,39%	2,30%	2.700	-1,03%
E1	Oltremella, Violino, Badia	46	-34,22%	1,59%	1.522	0,41%
E2	Folzano, Fornaci, San Zeno	94	43,25%	2,05%	1.566	0,40%
R1	Agricola	1	-53,92%	0,61%	nd	nd
R2	Agricola Nord	11	450,00%	45,83%	nd	nd
nd		473	-	-	-	-
BRESCIA		2.284	6,48%	2,17%	1.939	0,15%

FOCUS provinciale - Como

La Provincia di Como conta 151 comuni raggruppati, come rappresentato in Figura 24, in 16 macroaree, di cui 3 costituite ciascuna da un solo comune: Como, Bellagio e Campione d'Italia.

Dai dati riportati in Tabella 29, nel 2017, il volume delle compravendite dell'intera provincia è stato pari a 6.124, sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente (+0,41%). Tale situazione però rispecchia fedelmente solo quanto avvenuto nel capoluogo con 999 NTN (+0,45%), nel resto della provincia infatti tale risultato è la semplice media di variazioni anche in doppia cifra sia in positivo (Bellagio + 59,4%, Campione d'Italia + 35,4%, Primo Bacino Occidentale + 30,8%, Canzese e Valassina + 13,5%) sia in negativo (Primo Bacino Orientale -16,4%, Ceresio - 15,2%, Valli Alto Lario -14,2%). La macroarea Brianza Canturina, che detiene sempre la maggior quota di NTN (19,2%), registra una variazione di +1,34%.

Esaminando l'evoluzione dell'indice del numero di compravendite a partire dal 2004 (Figura 25), posto pari a 100, si rileva che, dopo essere sceso fino al livello minimo toccato nel 2013 (41 per il Capoluogo, 48,4 per gli altri comuni della provincia), nel 2017 l'indice NTN, come già sopra riferito, si è stabilizzato intorno al valore 65 (67,2 per il Capoluogo, 63,2 per gli altri comuni della provincia).

Di riflesso, anche l'IMI è risultato mediamente invariato rispetto all'anno 2016 (grafico di Figura 26).

L'IMI dell'intera provincia è stato pari a 1,72%; solo il Capoluogo (2,09%) e altre cinque macroaree hanno registrato un IMI superiore alla media provinciale, con la Pianura Sud Occidentale (+2,11%) che è risultata la più dinamica, seppur in lievissima flessione rispetto allo scorso anno.

Nella Tabella 30 sono riportati, sempre distinti per *macroarea*, la quotazione media del 2017, la relativa variazione rispetto all'anno precedente e l'indice storico rispetto all'anno 2004.

La quotazione media degli immobili a destinazione residenziale della Provincia di Como nell'anno 2017 è stata di € 1.540,00/m², sostanzialmente invariata (+0,12%) rispetto all'anno precedente.

Il confronto tra il grafico di Figura 27 (numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo rispetto all'anno 2004) e quello di Figura 25, evidenzia come, durante tutto il periodo osservato, le quotazioni medie hanno avuto un andamento molto più piatto rispetto alle transazioni.

Nel Capoluogo la quotazione media del 2017 è di 2.283,00 €/m². 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 €/m²), peraltro l'unico a superare il valore di Como. Quotazioni sopra la media provinciale si registrano, in ordine, nelle macroaree Primo Bacino Occidentale (2.119,00 €/m²), dove il contributo maggiore è dato dal Comune di Cernobbio, Tremezzina (1.781,00 €/m²), Brianza Canturina (1.572,00 €/m²) e Cintura Occidentale (1.552,00 €/m²).

Le quotazioni più basse si riscontrano nelle macroaree Canzese e Valassina (1.007,00 €/m²), comprendente i comuni del Triangolo Lariano, e Val d'Intelvi (994,00 €/m²).

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

La zona B2 ha registrato nel 2017 il maggior numero di transazioni (202 NTN), la zona C2, con un IMI pari al 6,29%, è risultata la più dinamica, mentre la zona B1 detiene sempre la maggiore quotazione media di € 3.447 /m², peraltro anche con il maggior incremento (+8,5%) rispetto all'anno precedente.

La provincia – Como

Figura 24: Macroaree provinciali di Como

ALTO LARIO	(17)
BELLAGIO	(1)
BRIANZA CANTURINA	(15)
CAMPIONE D'ITALIA	(1)
CANZESE E VALASSINA	(14)
CERESIO	(3)
CINTURA OCCIDENTALE	(10)
COMO CAPOLUOGO	(1)
ERBESE	(18)
OLGIATESE	(16)
PIANURA SUD OCCIDENTALE	(15)
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	(6)
PRIMO BACINO ORIENTALE	(7)
TREMEZZINA	(6)
VAL D'INTELVI	(11)
VALLI ALTO LARIO	(10)

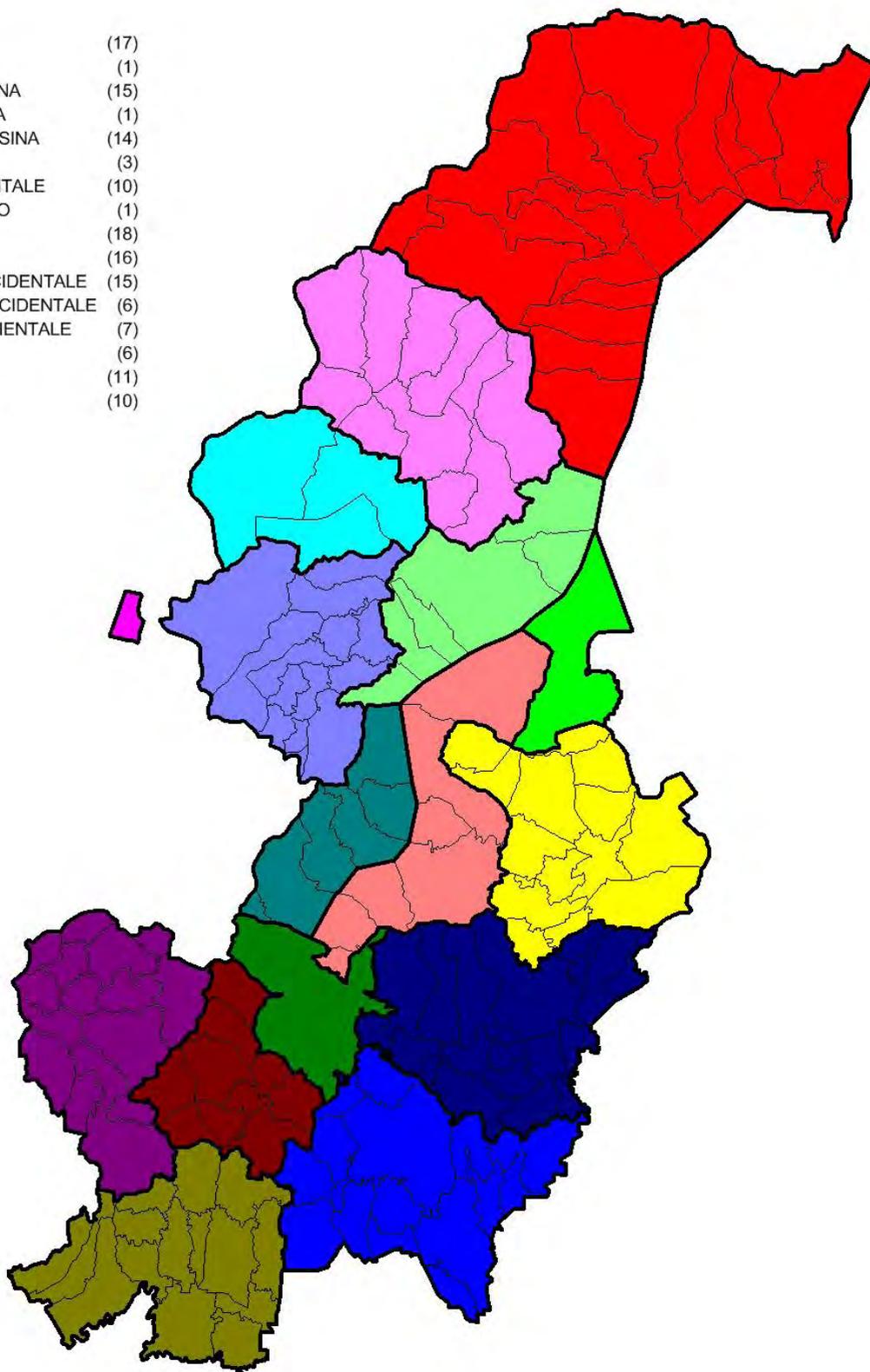


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTO LARIO	216	4,40%	3,53%	0,98%	0,02
BELLAGIO	64	59,39%	1,05%	1,47%	0,54
BRIANZA CANTURINA	1.176	1,34%	19,20%	1,77%	0,02
CAMPIONE D'ITALIA	26	35,39%	0,43%	1,68%	0,44
CANZESE E VALASSINA	218	13,49%	3,56%	1,26%	0,15
CERESIO	88	-15,16%	1,43%	1,36%	-0,25
CINTURA OCCIDENTALE	589	-9,48%	9,63%	2,02%	-0,22
ERBESE	609	4,68%	9,95%	1,60%	0,07
OLGIATESE	590	-2,06%	9,64%	1,96%	-0,05
PIANURA SUD OCCIDENTALE	896	-1,27%	14,64%	2,11%	-0,04
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	183	30,76%	2,98%	1,84%	0,42
PRIMO BACINO ORIENTALE	118	-16,36%	1,93%	1,39%	-0,28
TREMEZZINA	162	6,33%	2,64%	1,53%	0,08
VAL D'INTELVI	136	-5,41%	2,22%	1,08%	-0,06
VALLI ALTO LARIO	53	-14,15%	0,86%	0,68%	-0,13
COMO CAPOLUOGO	999	0,45%	16,31%	2,09%	0,00
COMO PROVINCIA	6.124	0,41%	100,00%	1,72%	0,00

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

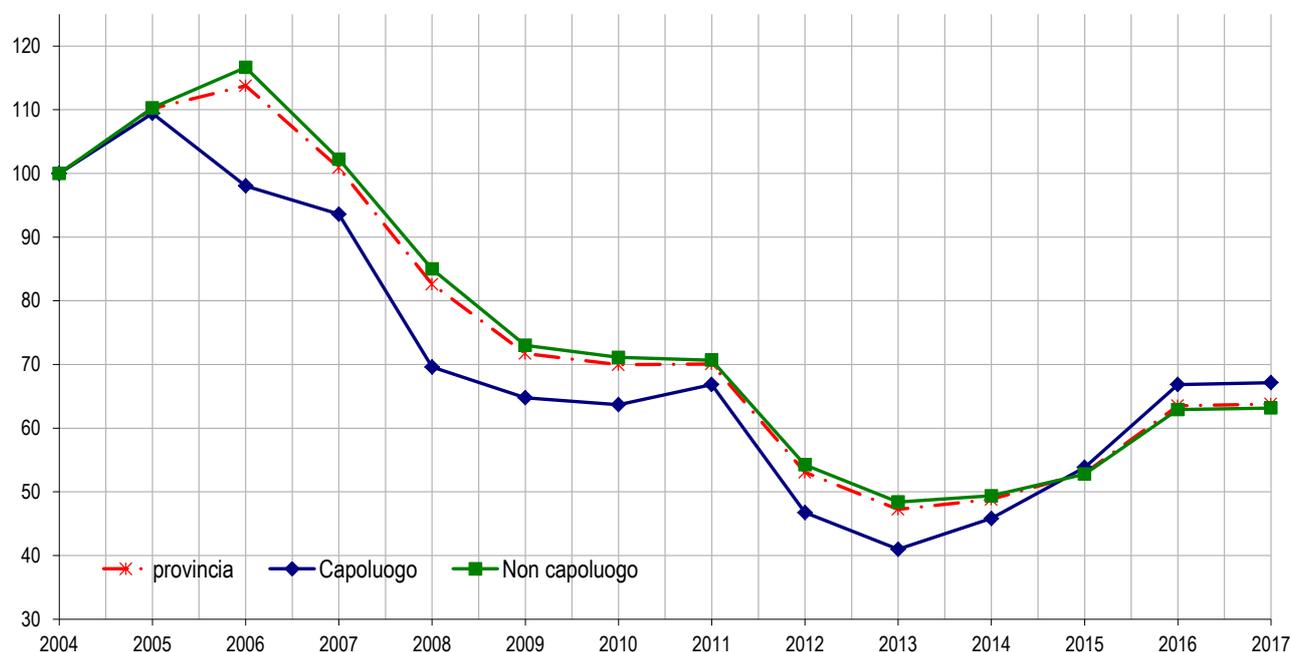


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Como

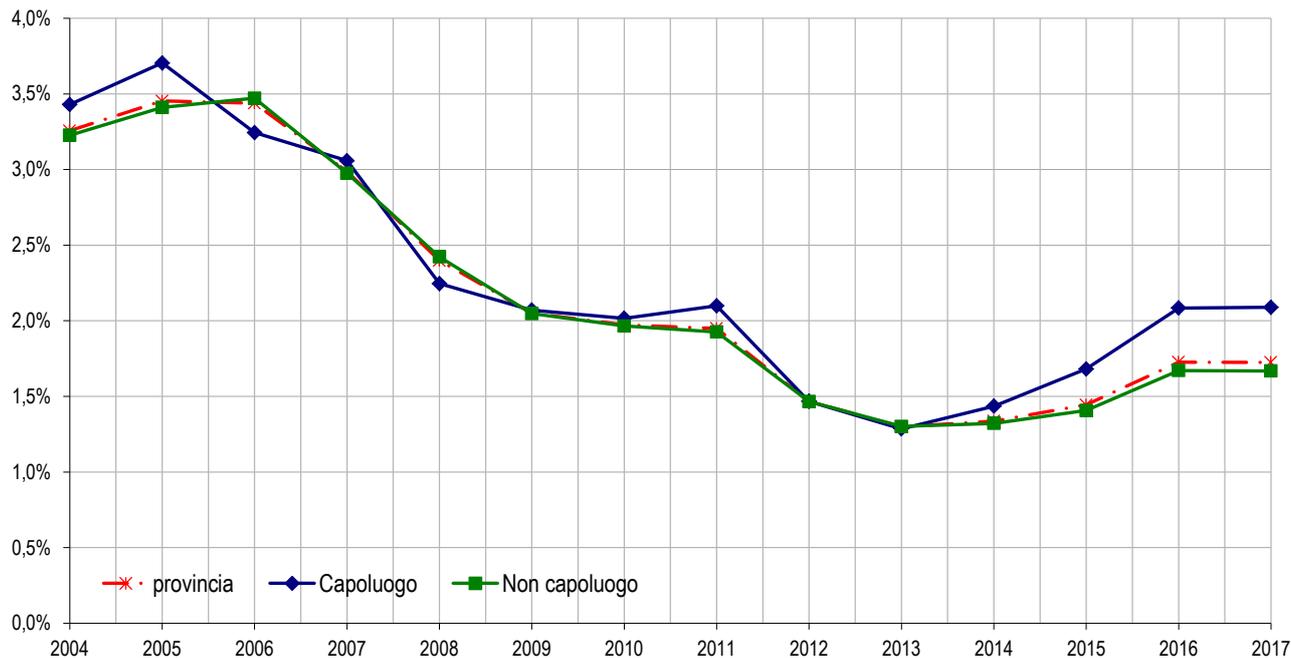
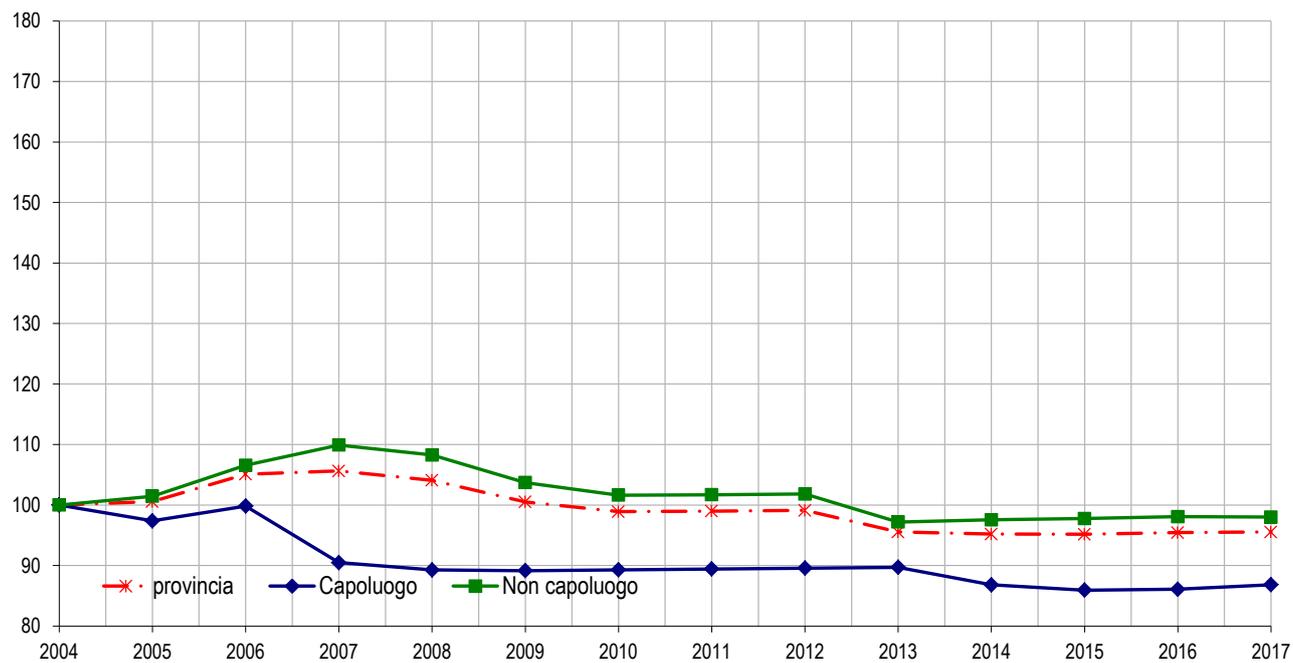


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTO LARIO	1.056	0,00%	94,29
BELLAGIO	1.440	0,00%	88,54
BRIANZA CANTURINA	1.572	-0,33%	100,61
CAMPIONE D'ITALIA	3.146	0,00%	100,33
CANZESE E VALASSINA	1.007	0,00%	82,61
CERESIO	1.047	0,00%	72,58
CINTURA OCCIDENTALE	1.552	-0,04%	101,71
ERBESE	1.385	-0,31%	92,99
OLGIATESE	1.405	0,69%	102,13
PIANURA SUD OCCIDENTALE	1.434	-0,12%	103,19
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	2.119	0,00%	105,81
PRIMO BACINO ORIENTALE	1.534	0,00%	98,96
TREMEZZINA	1.781	0,00%	108,72
VAL D'INTELVI	994	0,00%	81,05
VALLI ALTO LARIO	1.025	0,00%	96,95
COMO CAPOLUOGO	2.283	0,87%	86,83
COMO PROVINCIA	1.540	0,12%	95,55

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



Il comune – Como

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CITTA MURATA	81	-11,98%	2,59%	3.447	8,46%
B2	CONVALLE FUORI MURA :VECCHIO BORGO VICO VLE VARESE GERBETTO ZEZIO CRISPI PRUDENZIANA	202	37,28%	2,14%	2.346	0,00%
B3	LARIO CITTADINO CENTRALE (PIAZZA CAVOUR LUNGI LARIO VIA SINIGAGLIA VIA BIXIO VILLA OLMO)	36	16,80%	2,13%	2.778	2,42%
B4	LITORANEA PANORAMICA PER CERNOBBIO: LARIO OCCIDENTALE S.PIETRO VILLA APRICA	23	118,88%	2,19%	2.983	0,00%
B5	LITORANEA PANORAMICA PER BELLAGIO: LARIO ORIENTALE (VIALE GENO VIA TORNO)	0	nd	0,00%	3.200	0,00%
C1	VIA GIULIO CESARE, S. GIUSEPPE, COMO SOLE	90	11,72%	2,31%	2.135	-1,04%
C2	VIALE INNOCENZO VIA GRANDI S.ABBONDIO VECCHIA REGINA	42	100,91%	6,29%	1.558	0,00%
C3	CASERME, MADRUZZA, S.MARTINO, LORA	53	-15,20%	1,59%	1.795	0,84%
C4	ZONE PANORAMICHE SOPRA VIA PRUDENZIANA, VIA CRISPI, GARZOLA	17	64,41%	1,64%	2.020	0,00%
D1	RESIDENZIALE PEDEMONTANA ZONE DI CIVIGLIO E CAMNAGO VOLTA	18	3,88%	1,57%	1.813	0,00%
D2	RESIDENZIALE COLLINARE PANORAMICA : CARDANO E VALFRESCA	23	89,96%	3,30%	2.031	0,00%
D3	TAVERNOLA MONTEOLIMPINO SAGNINO	154	39,41%	2,38%	1.625	-1,02%
D4	COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA ALBATE	130	-18,04%	1,94%	1.450	-1,97%
E1	COLLINARE SUBURBANA BRECCIA REBBIO PRESTINO	93	14,43%	1,44%	1.433	-1,71%
R1	RURALE SOPRA CARDANO	1	nd	4,76%	nd	nd
R2	RURALE SOTTO BRUNATE	1	nd	33,33%	nd	nd
R3	RURALE CENTRALE	0	nd	0,00%	nd	nd
R4	RURALE SOPRA ALBATE	0	nd	0,00%	nd	nd
nd		37	-	-	-	-
	COMO	999	0,45%	2,09%	1.993	0,49%

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 2017 sono state 3.302, con un aumento del 7,40% rispetto al 2016: nella tabella 32 sono riportati i valori relativi alle singole macroaree. Rispetto alla precedente rilevazione si evidenzia una contrazione del mercato residenziale in alcune macroaree (Cremona capoluogo e Soresinese), mentre il mercato più dinamico è rappresentato dalla macroarea Casalasco che ha avuto una crescita del 18,83% rispetto al 2016.

Il *trend* provinciale degli NTN, dal 2004 al 2017, è rappresentato nella fig.29, dove si nota che fino al 2006 il mercato ha mantenuto un andamento crescente. Dal 2006 al 2013 le compravendite sono diminuite, mentre dal 2013 si è registrata una flebile ripresa, anche se nell'ultimo anno il capoluogo ha subito un lieve calo.

Le quotazioni immobiliari (tab. 33) hanno subito un calo nell'intera provincia (-2,04%), nel capoluogo (-4,01%), nel Cremasco (-1,82%) e nel Cremonese (-1,23%), mentre si mantengono stabili nel Casalasco e nel Soresinese. La variazione degli indici delle quotazioni, rispetto all'anno di riferimento 2004, è evidenziata nella fig. 31: nel capoluogo, complessivamente, le quotazioni si sono ridotte del 20 % circa rispetto al 2004 mentre nell'intera provincia si è avuto un calo di circa 9 punti percentuali.

Per quanto riguarda il Capoluogo, in riferimento alla tabella n.34, si registra un calo medio complessivo (-0,59%) che risente delle diminuzioni osservate nelle zone B1, C1 e D1: l'unica zona OMI in crescita è la E1 - Frazioni e restante territorio comunale (+16,81%).

Per quanto riguarda le quotazioni comunali si evidenzia una diminuzione generalizzata su tutte le zone (la quotazione media nel Capoluogo si attesta intorno a 1.325 €/m², in calo del 4,31% rispetto al 2016).

La provincia – Cremona

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona

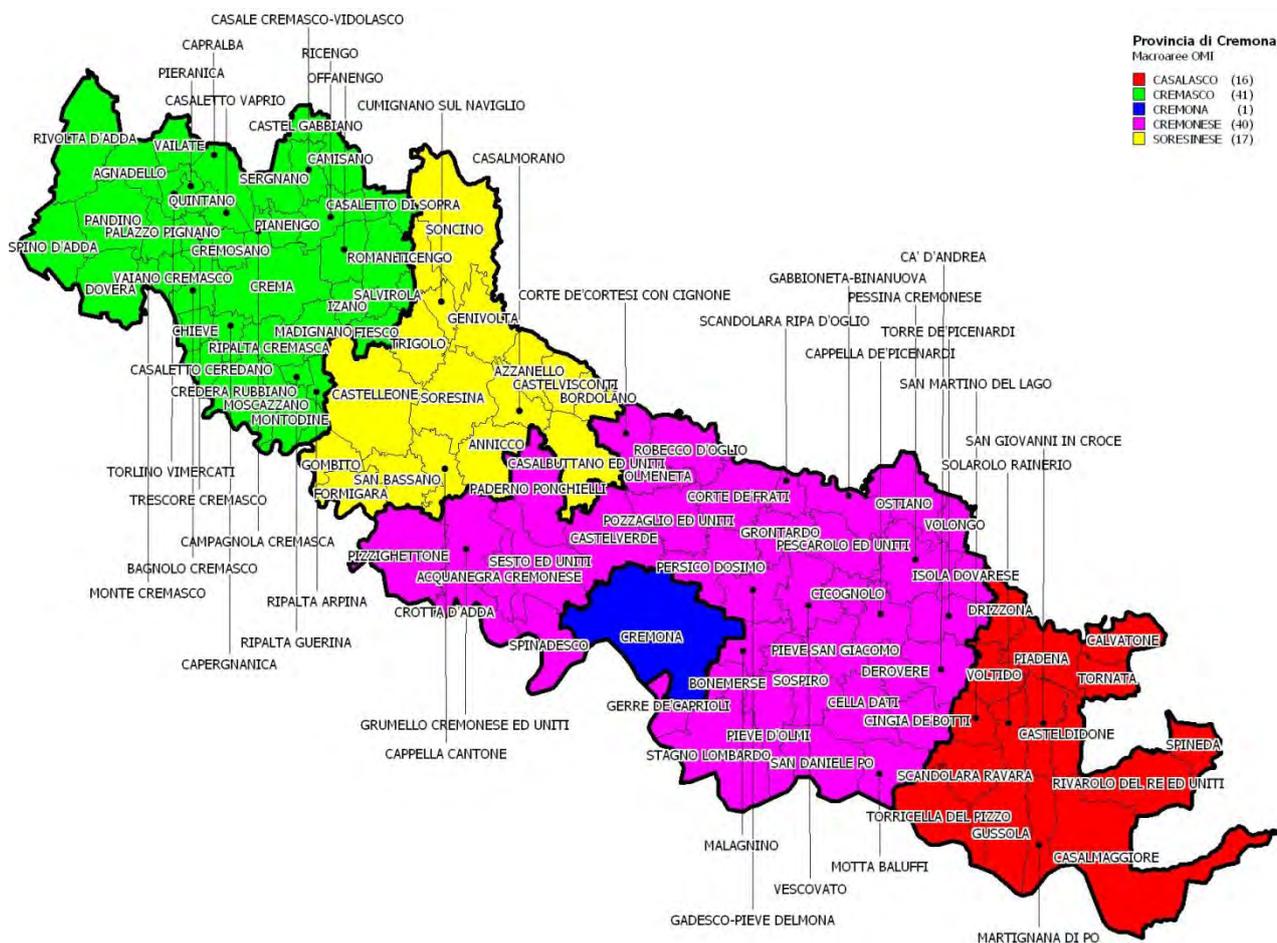


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
CASALASCO	282	18,83%	8,5%	1,57%	0,25
CREMASCO	1.430	14,65%	43,3%	2,03%	0,26
CREMONA CAPOLUOGO	769	-0,59%	23,3%	1,87%	-0,01
CREMONESE	479	3,28%	14,5%	1,36%	0,04
SORESINESE	342	-2,98%	10,4%	1,46%	-0,05
PROVINCIA CREMONA	3.302	7,40%	100,0%	1,76%	0,12

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

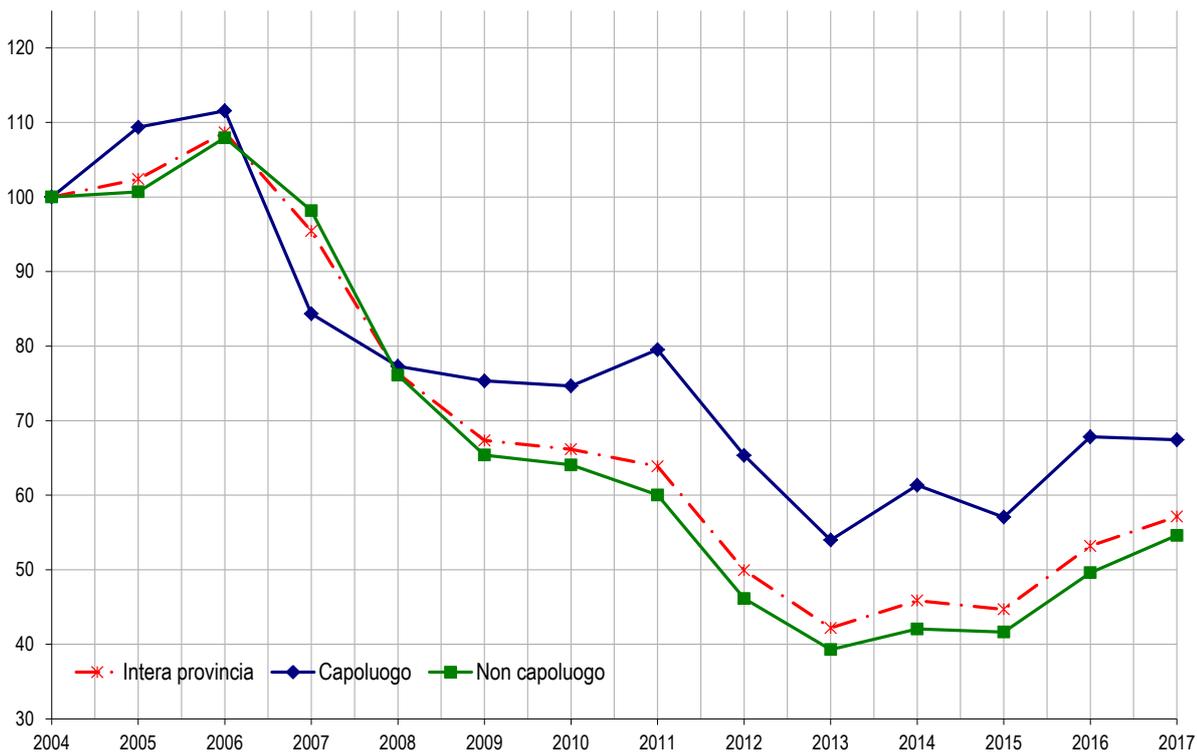


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Cremona

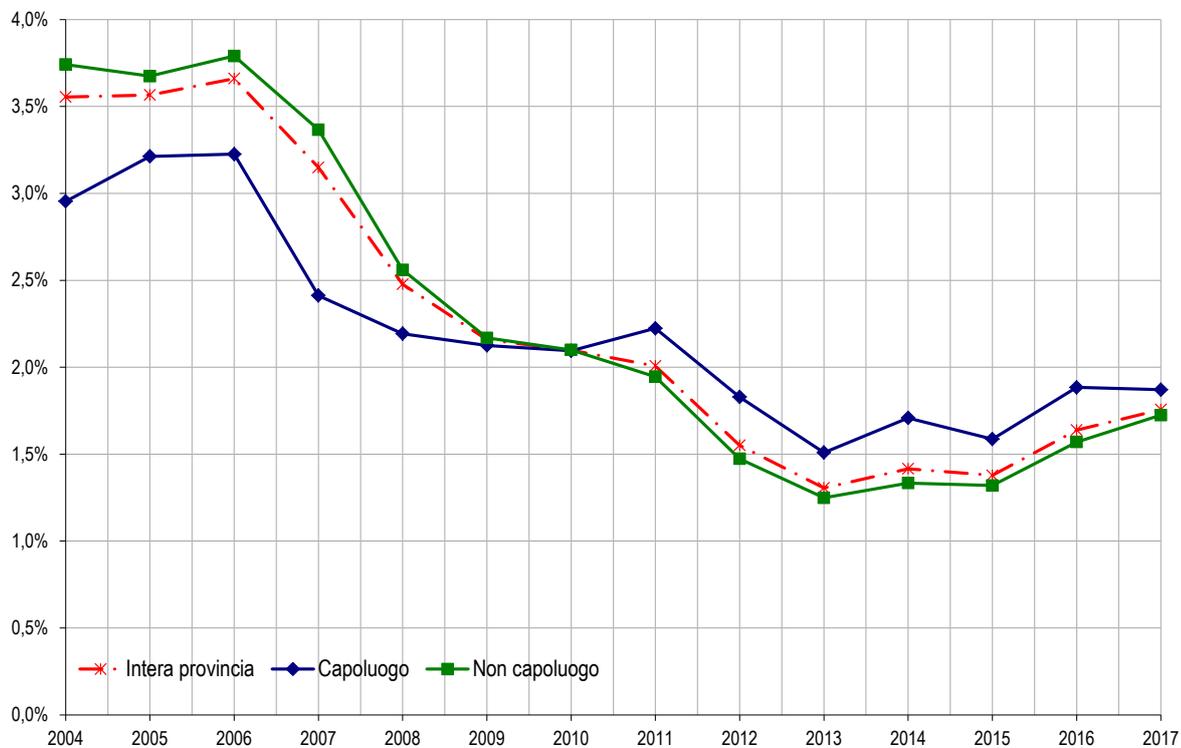


Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Cremona

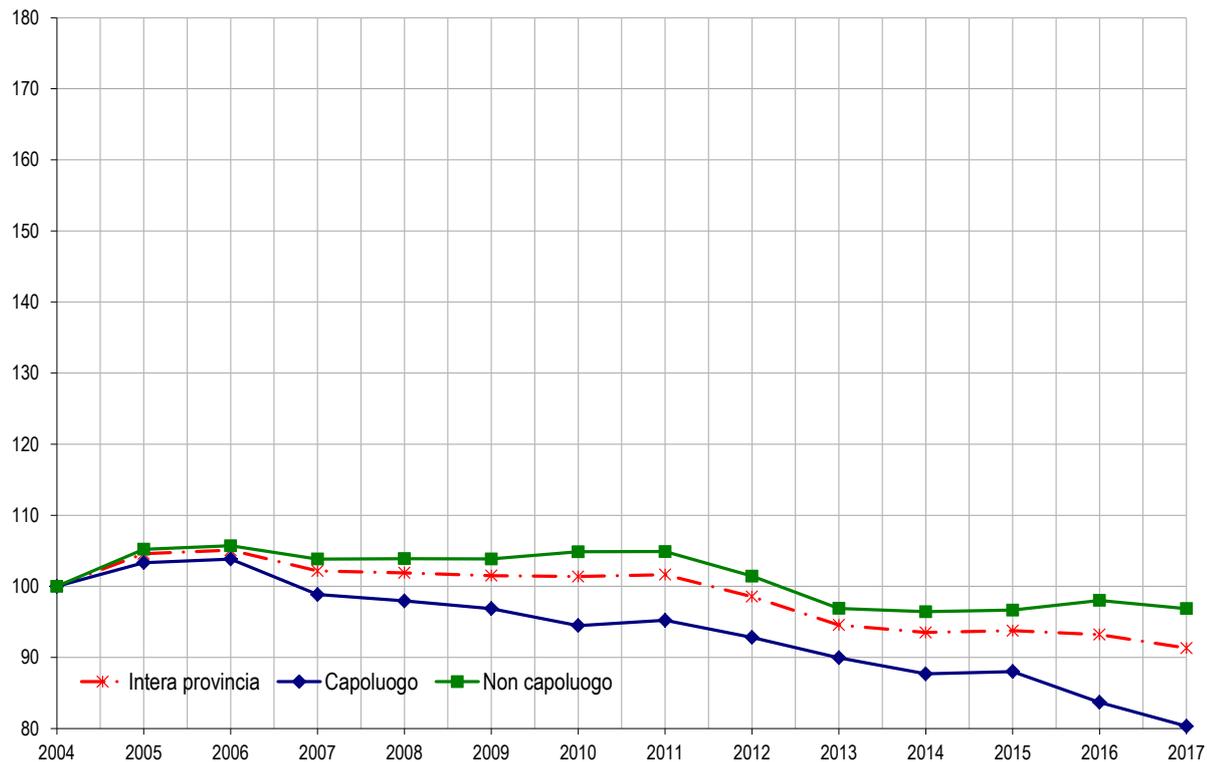


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
CASALASCO	792	0,02%	95,6
CREMASCO	986	-1,82%	97,8
CREMONA CAPOLUOGO	1.299	-4,01%	80,3
CREMONESE	662	-1,23%	90,0
SORESINESE	881	0,25%	103,2
PROVINCIA CREMONA	962	-2,04%	91,3

Il comune – Cremona

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO INTERNO ALLE VIE DANTE GHISLERI MARMOLADA GENALA GIORDANO MASSAROTTI SPALATO GRADO ZARA MONTELLO	253	-1,05%	2,00%	1.493	-4,68%
C1	QUARTIERE PO E ZONA CASTELLO	141	-1,20%	2,44%	1.374	-4,43%
D1	ESTERNA ALLE ZONE B1 E C1 E DELIMITATA DALLA TANGENZIALE	270	-5,52%	1,65%	1.254	-4,70%
E1	FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE	105	16,81%	1,65%	1.123	-2,02%
nd	nd	1	-	-	-	-
	CREMONA CITTA'	769	-0,59%	1,87%	1.325	-4,31%

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 un criterio di omogeneità di caratteristiche territoriali, sociali ed economiche.

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

Attraverso le tabelle ed i grafici di seguito rappresentati, l'analisi del mercato immobiliare residenziale relativo all'intera Provincia di Lecco, per l'anno 2017, rileva un *trend* positivo dei "volumi" delle transazioni, rispetto all'anno 2016, a differenza di quanto accade per le quotazioni che, dopo aver mostrato segni di ripresa nel biennio 2014-15, sono sostanzialmente stazionarie.

Per quanto riguarda i "volumi" di mercato è possibile sintetizzare quanto segue:

- Per il capoluogo gli indici NTN ed IMI sono in calo dopo un importante incremento nel 2016.
- Per il resto del territorio provinciale gli indici NTN ed IMI confermano l'andamento positivo degli ultimi due anni dopo i minimi toccati nel 2014.

Nel dettaglio, indici particolarmente positivi si rilevano per la zona del Casatese (+23,2%), mentre il Comune capoluogo segna il passo con un -9,4%; una diminuzione si riscontra anche nella macroarea Lago (-0,8%). La Provincia, in definitiva, registra una variazione del NTN rispetto all'anno precedente complessivamente pari al +4,3%.

Pressoché stazionari sono invece i dati relativi alle quotazioni immobiliari del comparto residenziale che vedono tutte le macroaree del territorio leggermente in negativo, con cali comunque contenuti al di sotto dell'1%.

Complessivamente, in Provincia di Lecco le quotazioni si attestano su €/m² 1.245,00, con una variazione negativa pari allo 0,52% rispetto al 2016.

La provincia – Lecco

Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco

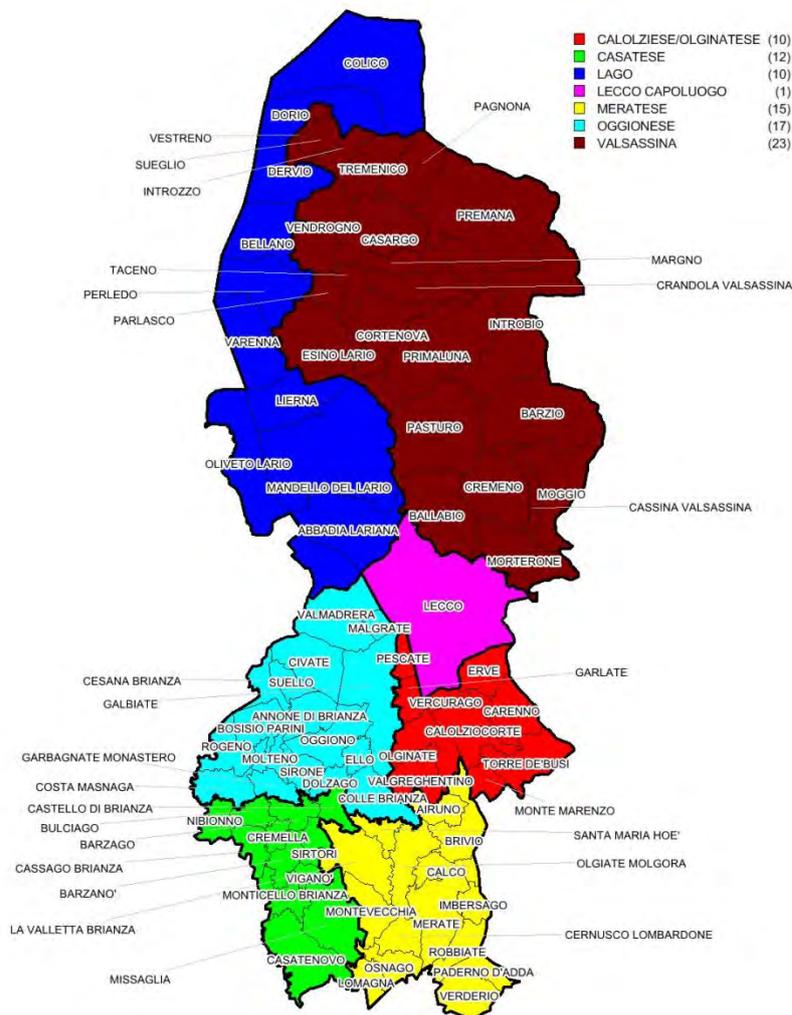


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
CALOLZIESE/OLGINATESE	295	7,11%	9,00%	1,40%	0,09
CASATESE	526	23,23%	16,07%	1,91%	0,35
LAGO	432	-0,79%	13,19%	1,52%	-0,02
MERATESE	780	4,76%	23,80%	2,02%	0,09
OGGIONESE	518	4,57%	15,82%	1,46%	0,06
VALSASSINA	276	3,19%	8,42%	0,87%	0,02
LECCO CAPOLUOGO	449	-9,40%	13,71%	1,68%	-0,18
LECCO intera provincia	3.276	4,31%	100,00%	1,56%	0,06

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

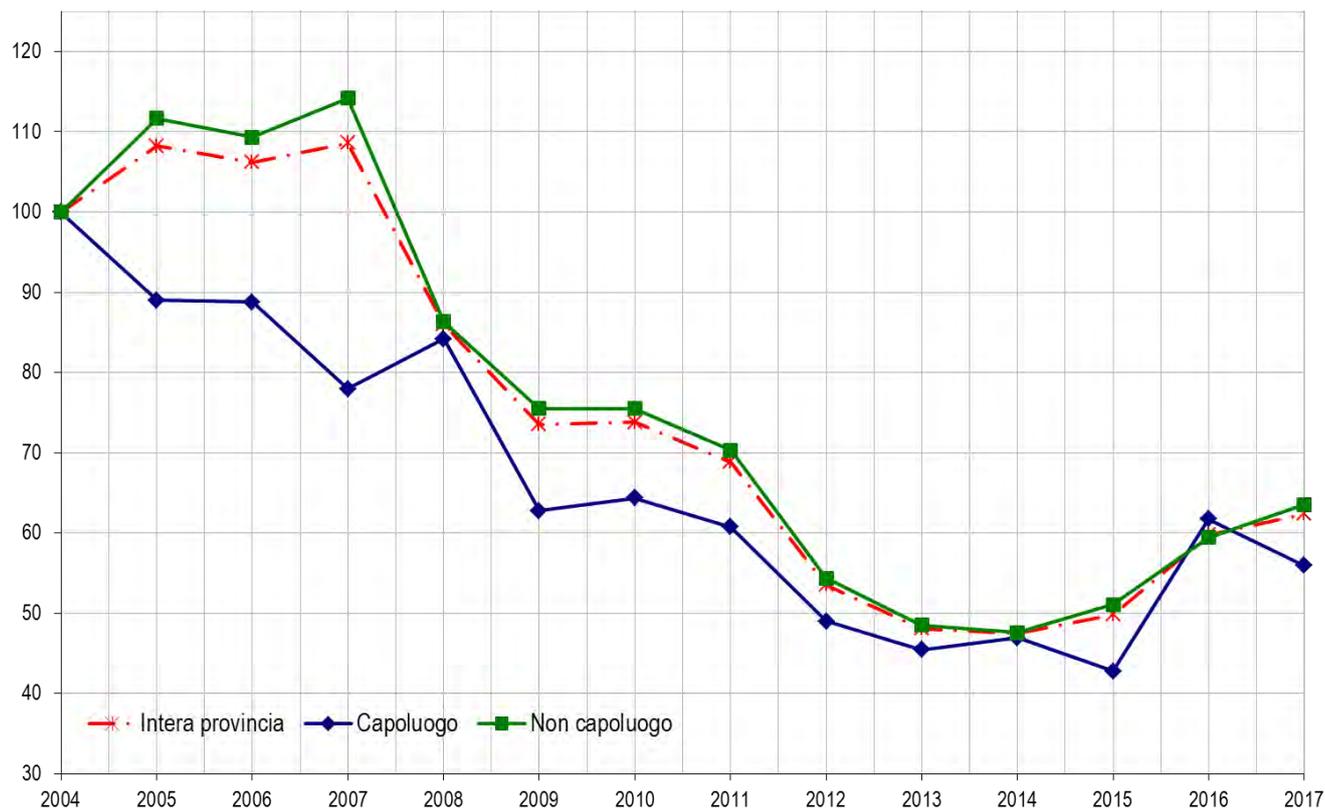


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lecco

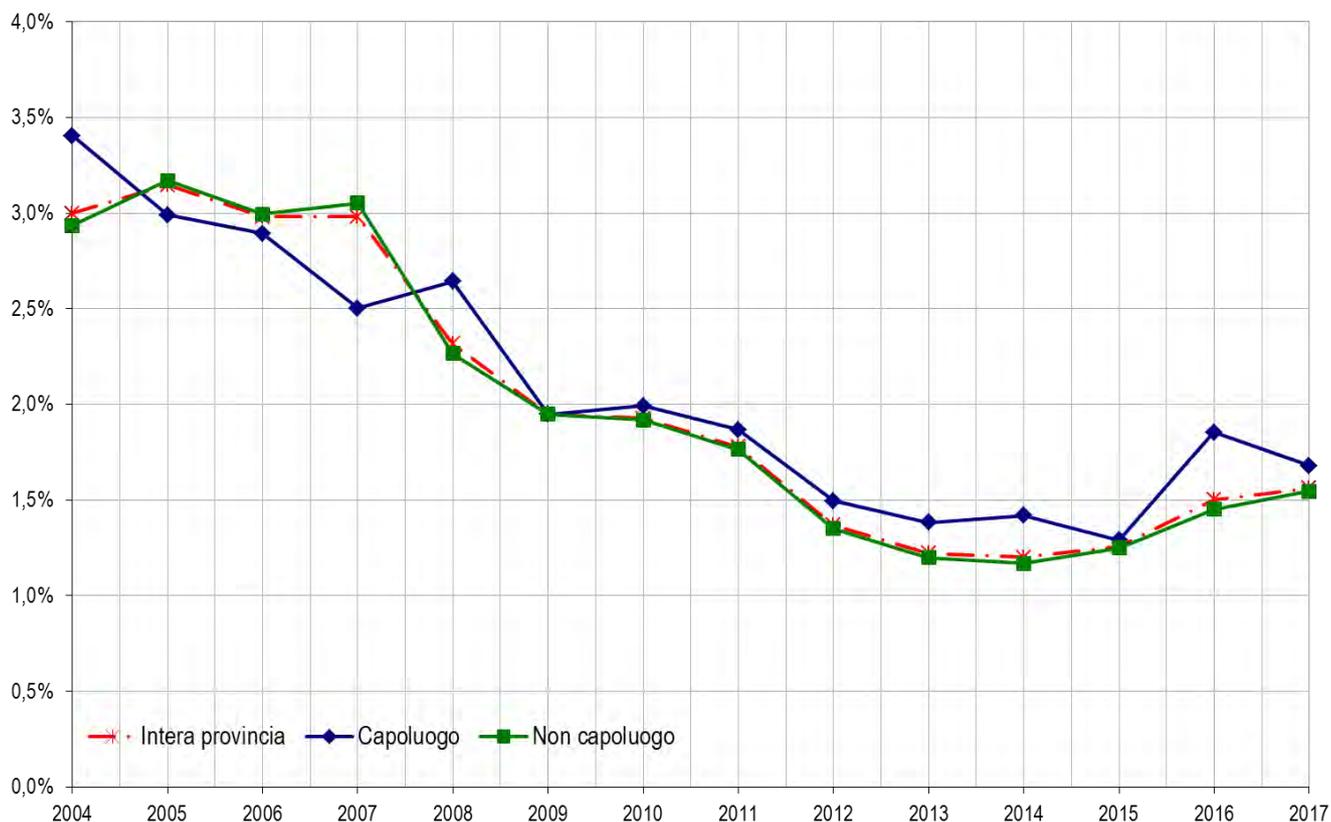
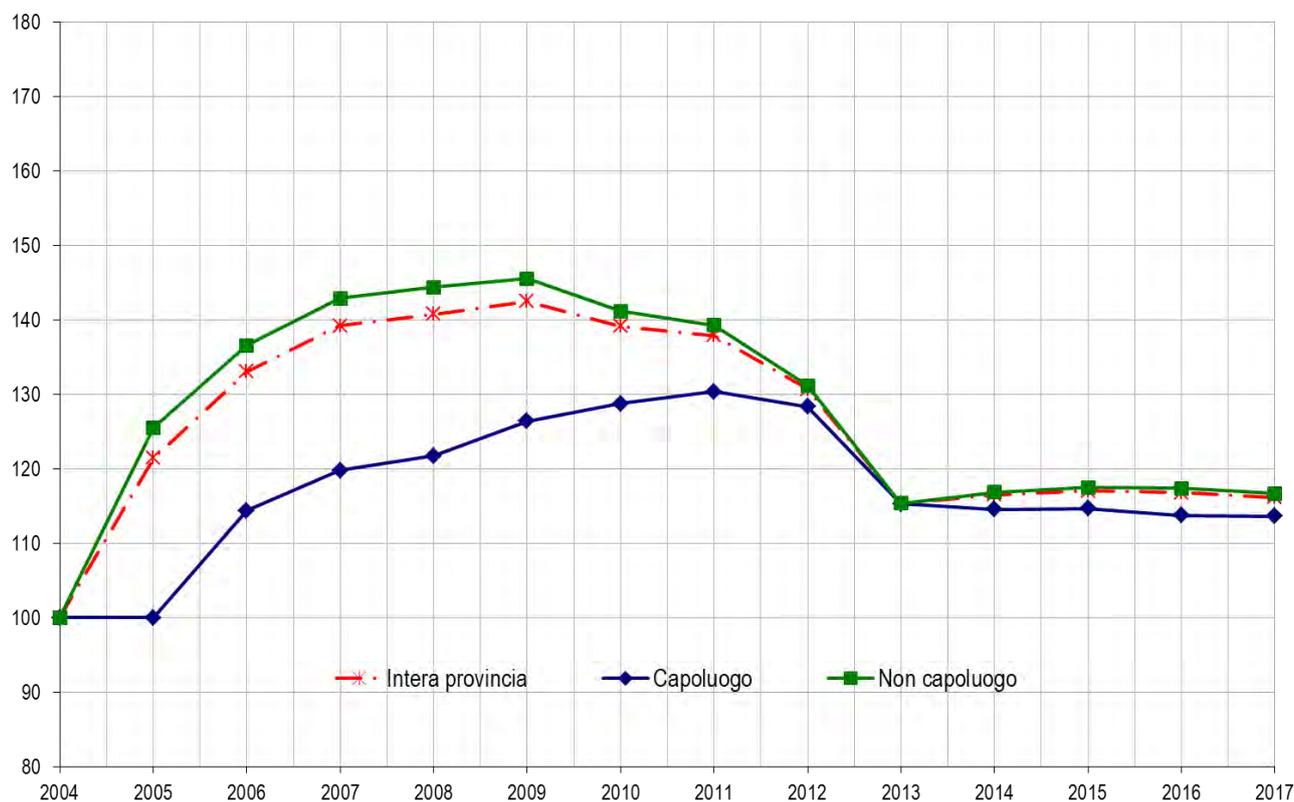


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
CALOLZIESE/OLGINATESE	1.153	-0,43%	117,5
CASATESE	1.182	-0,40%	115,8
LAGO	1.388	-0,77%	133,0
MERATESE	1.199	-0,78%	109,4
OGGIONESE	1.134	-0,37%	109,5
VALSASSINA	1.180	-0,68%	119,7
LECCO CAPOLUOGO	1.521	-0,15%	113,6
LECCO intera provincia	1.245	-0,52%	116,2

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



Il comune – Lecco

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO 1 PIAZZA L. LOMBARDA PIAZZA MANZONI PIAZZA CERMENATI VIA VOLTA14	12	19,52%	0,95%	1.844	-0,51%
B2	CENTRO 2 L. LARIO BATTISTI VIA C. PORTA PIAZZA MANZONI	50	-22,32%	1,62%	1.731	-2,98%
C1	S. STEFANO ZONA TURATI	53	-11,15%	1,78%	1.666	-1,11%
C2	CASTELLO	45	-30,78%	2,17%	1.788	0,53%
C3	ACQUATE	67	26,41%	2,46%	1.670	1,83%
C5	BELLEDO CALEOTTO	31	-15,81%	1,43%	1.419	-1,30%
C6	PESCARENICO	27	94,22%	2,81%	1.563	0,48%
D1	RANCIO	8	45,45%	1,19%	1.503	0,17%
D2	S. GIOVANNI	33	-14,88%	1,59%	1.585	-1,25%
D3	BONACINA	14	55,56%	3,18%	1.423	0,00%
D4	ACQUATE	1	-87,50%	0,30%	1.410	0,00%
D5	GERMANEDO	20	-28,03%	1,59%	1.538	0,49%
D6	BELLEDO	2	0,00%	0,70%	1.458	-0,17%
D7	PESCARENICO	1	-	0,70%	1.395	-0,53%
D8	MAGGIANICO	21	61,17%	1,63%	1.450	-0,34%
D9	CHIUSO	17	1,94%	1,88%	1.418	0,00%
E1	MALAVEDO LAORCA	4	-60,00%	0,41%	1.320	1,15%
E2	MALNAGO FALGHERA	8	-4,13%	1,67%	1.610	0,00%
R1	ZONA UNICA	1	-50,00%	0,31%	1.105	0,76%
nd		35	-	-	-	-
	LECCO CITTA'	449	-9,40%	1,68%	1.597	-0,48%

FOCUS provinciale - Lodi

La Provincia di Lodi si compone di 61 Comuni suddivisi in tre macroaree, ciascuna delle quali presenta caratteri di sostanziale uniformità riguardo agli aspetti territoriali, sociali ed economici. Il capoluogo è suddiviso in 13 zone omogenee.

L'andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Lodi, in termini generali, presenta degli indicatori con valori positivi. I dati in forma aggregata su base provinciale, rapportati al 2016, registrano: NTN +12,93%, quotazione media +2,38% e un indice IMI pari al 2,13%. Questi valori si inseriscono in una fase storica positiva, registrando un aumento consolidato per il terzo anno consecutivo.

Le quotazioni del mercato provinciale propongono valori positivi. L'incremento maggiore della quotazione media si registra nella macroarea denominata Alto Lodigiano ed è pari al +3,56%, a seguire la macroarea denominata Basso Lodigiano con il +3,02%, mentre la macroarea denominata Lodi Capoluogo si attesta su una quotazione media sostanzialmente stabile.

Da evidenziare la quota di NTN relativa alla macroarea denominata Alto Lodigiano, che rappresenta, in termini di transazioni, quasi la metà del mercato immobiliare residenziale.

Per quanto concerne l'IMI va segnalata la buona *performance* della macroarea Lodi Capuologo che si attesta sul 2,61%.

La provincia – Lodi

Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi

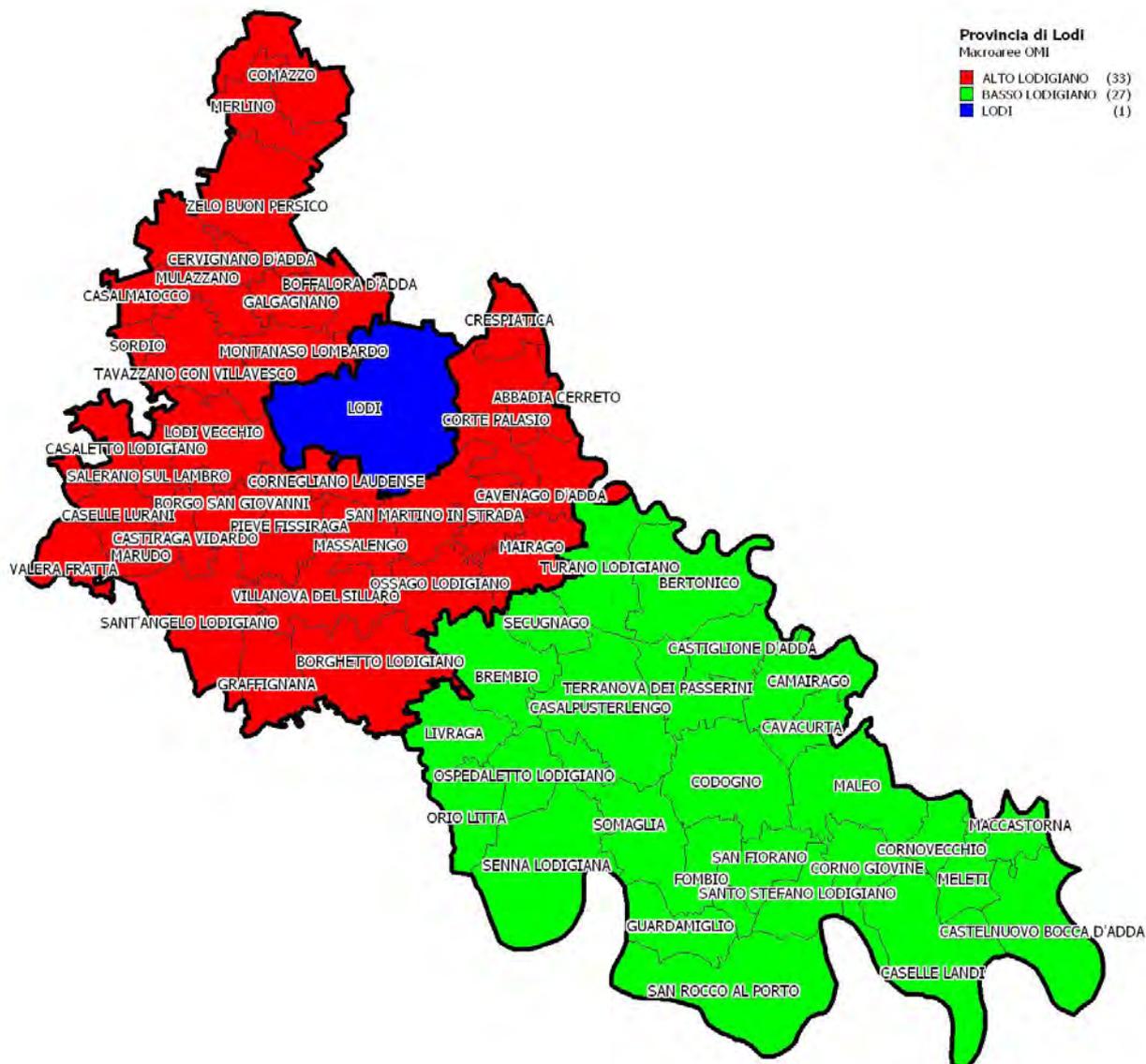


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTO LODIGIANO	1.181	13,86%	46,96%	2,29%	0,28
BASSO LODIGIANO	689	8,43%	27,41%	1,64%	0,13
LODI CAPOLUOGO	645	16,35%	25,64%	2,61%	0,36
LODI PROVINCIA	2.514	12,93%	100,00%	2,13%	0,24

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

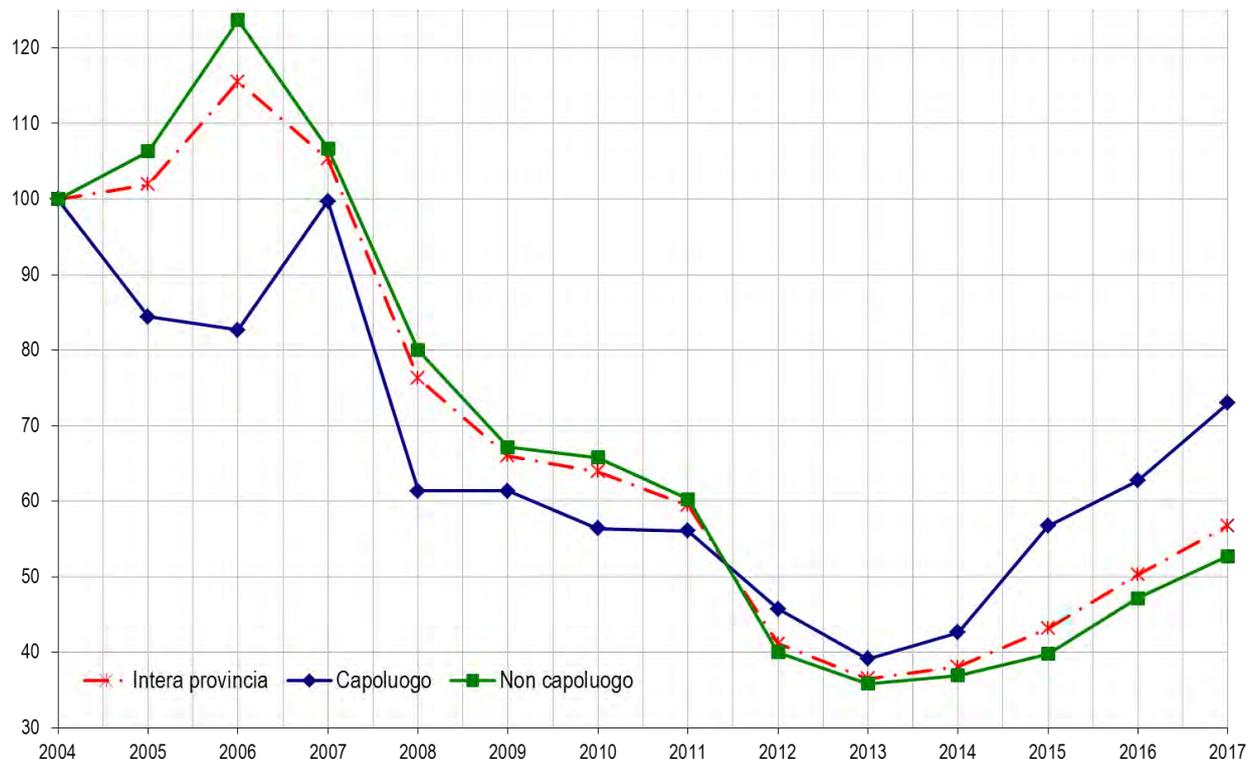


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lodi

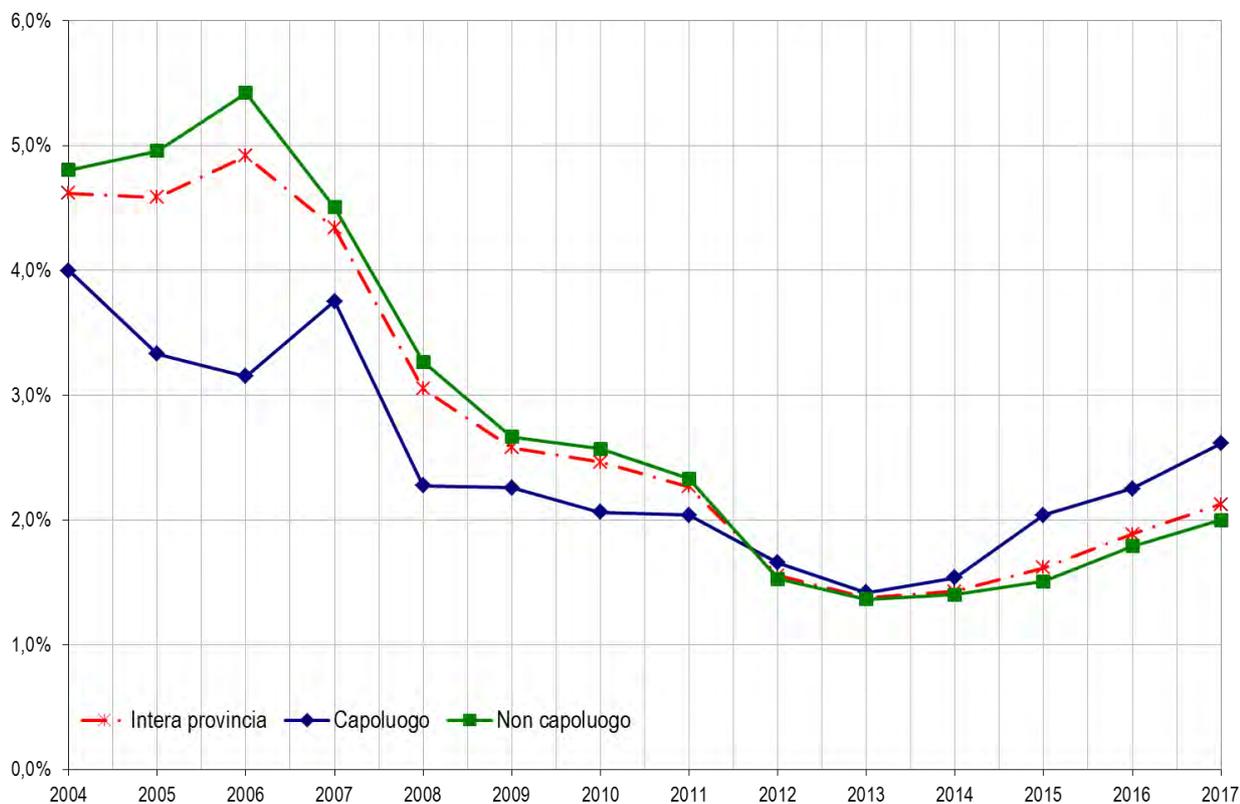
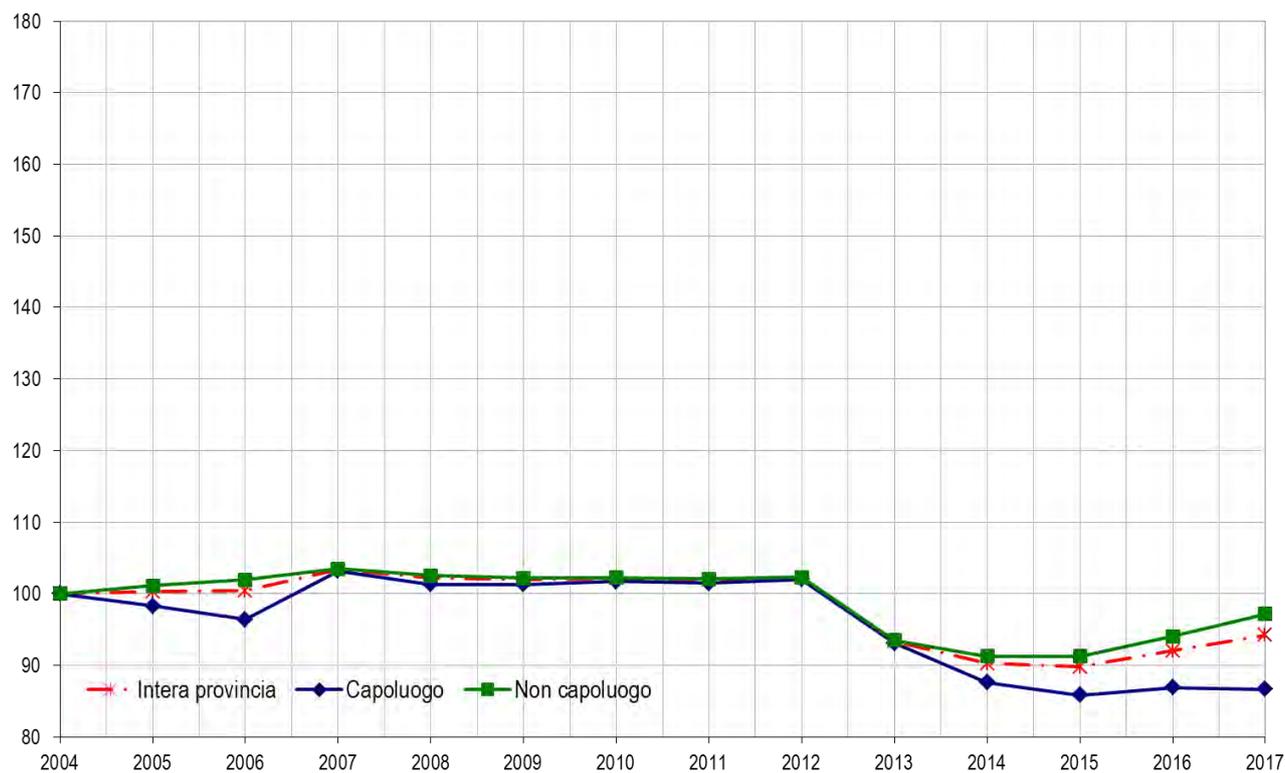


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTO LODIGIANO	1.161	3,56%	103,9
BASSO LODIGIANO	970	3,02%	88,7
LODI CAPOLUOGO	1.391	-0,33%	86,6
LODI PROVINCIA	1.141	2,38%	94,2

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



Il comune – Lodi

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO	124	69,41%	2,67%	1.688	-6,41%
C10	OVEST	99	7,10%	3,49%	1.503	-2,44%
C11	SUD	60	13,07%	2,50%	1.605	-2,87%
C8	NORD	21	-36,44%	1,84%	1.435	1,59%
C9	EST	48	15,85%	2,44%	1.538	1,49%
D4	PERIFERIA NORD OVEST	91	-13,45%	2,19%	1.400	-1,41%
D5	PERIFERIA SUD EST	125	29,68%	2,55%	1.680	0,30%
E1	S. GRATO	9	70,00%	2,01%	1.203	2,81%
E3	OLMO	9	41,67%	3,37%	1.303	2,16%
E4	CAMPO DI MARTE	43	51,93%	3,73%	1.433	-1,85%
E5	RIOLO	2	-60,00%	1,71%	1.039	1,96%
E6	FONTANA	3	1100,00%	1,99%	1.042	2,01%
R1	RURALE	7	-58,01%	1,54%	1.238	1,85%
nd		6	-	-	-	-
LODI		645	16,4%	2,61%	1.545	-1,91%

FOCUS provinciale - Mantova

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

Il comune di "*Sermide e Felonica*", nato dalla fusione degli ex comuni "Sermide" e "Felonica" (già individualmente appartenenti alla macroarea "*Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*"), è stato inserito nella macroarea "*Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*".

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il territorio provinciale che, con 3.363 NTN, rappresenta il 2,9% dell'intero territorio regionale (Tabella 41).

Nel dettaglio, la Tabella 41 e le Figure 41 e 42 riportano le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali 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, oltre al dato riferito all'IMI. A livello provinciale, il dato complessivo del NTN evidenzia un incremento del 7,7% rispetto all'anno precedente. Le macroaree sono tendenzialmente in aumento rispetto al precedente anno ad eccezione delle macroaree "*Comuni di prima fascia* (-2,3%)" e "*Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (-4,3%)"; numeri in aumento quindi per *Mantova città* (+16,1%), *Pianura mantovana* (+11,6%), *Collina e Alto mantovano* (+6,1%), *Media pianura* (+16,2%), *Pianura tra Oglio e Po'* (+4,9%) e *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (+29,5%).

La Tabella 42 e la Figura 43 riportano le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali con riferimento alla quotazione media. Sono esposti i dati della quotazione media riferita al 2017 e il dato percentuale di raffronto con la quotazione dell'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un incremento dello 0,3% rispetto al 2016.

Quotazioni in aumento si registrano per le macroaree *Comuni di prima fascia* (+0,2% a 809 €/m²), *Collina e Alto mantovano* (+1,1% a 911 €/m²), *Pianura tra Oglio e Po'* (+0,2% a 782 €/m²) e *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (+1,4% a 679 €/m²); quotazioni stabili si rilevano per le macroaree *Mantova città* (1.070 €/m²) e *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (783 €/m²), mentre si osservano quotazioni in calo per le macroaree *Media pianura* (-1,1% a 744 €/m²) e *Pianura mantovana* (-0,1% a 759 €/m²).

I risultati evidenziati nelle Figure e nelle Tabelle che seguono confermano, sostanzialmente, il *trend* positivo delle compravendite nell'intera provincia. In particolare, dal 2014, l'NTN è aumentato del 40% mentre le quotazioni, nello stesso periodo di riferimento, hanno fatto segnare un incremento, seppur minimo, del 4%.

Nella conclusiva Tabella 43 sono riportati i dati riferiti a NTN, IMI e Quotazioni riferite al capoluogo. La macroarea *Mantova città* presenta un NTN in aumento del 16,1%, mentre la quotazione media è in calo del 3,9% attestandosi su 1.305 €/m². Il *Centro storico-B1* è la zona più richiesta anche se con quotazioni in ribasso rispetto allo scorso anno (-6,1% a 1.843 €/m²).

La provincia – Mantova

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova

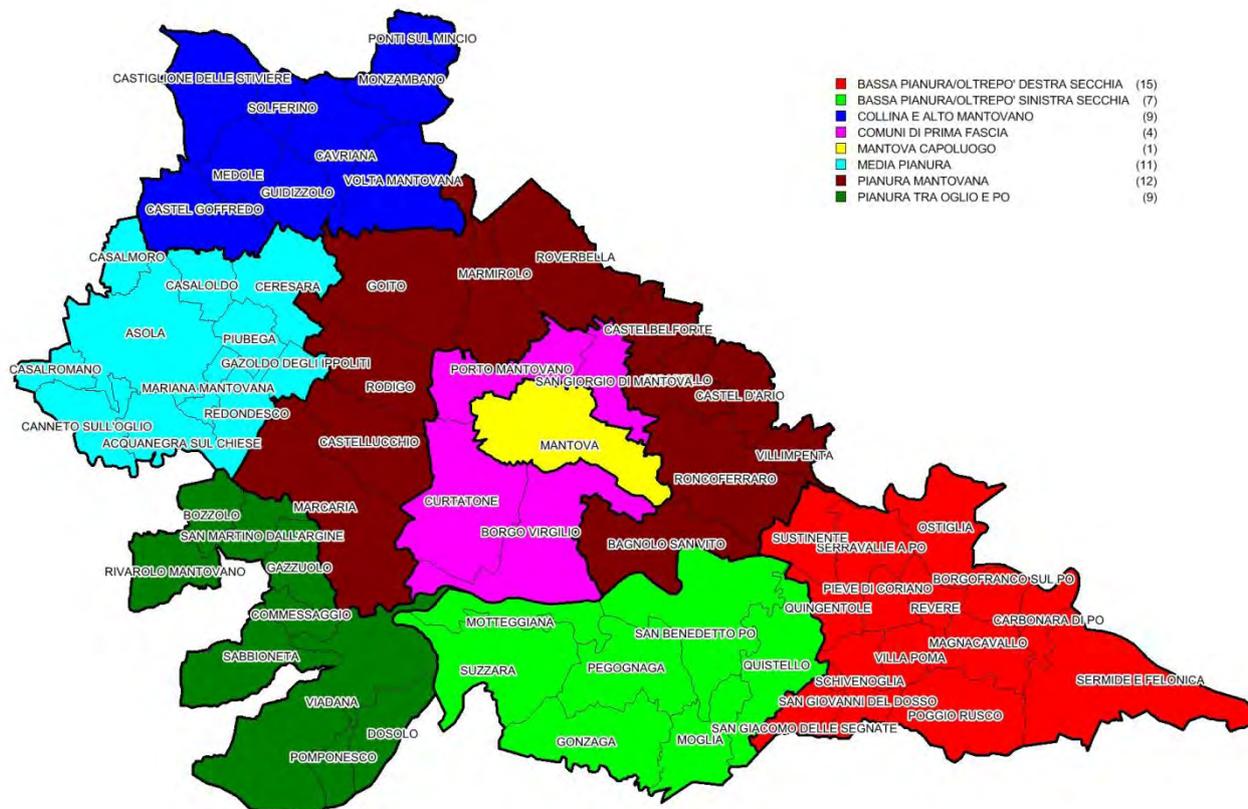


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Comuni di prima fascia	569	-2,28%	16,91%	2,16%	-0,06
Pianura mantovana	511	11,60%	15,20%	1,51%	0,15
Collina e Alto mantovano	532	6,12%	15,82%	1,70%	0,09
Media pianura	231	16,20%	6,88%	1,45%	0,20
Pianura tra Oglio e Po	311	4,87%	9,24%	1,50%	0,07
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	376	-4,30%	11,18%	1,36%	-0,06
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	271	29,50%	8,05%	1,28%	0,29
Mantova città	562	16,13%	16,72%	1,90%	0,26
Mantova provincia	3.363	7,69%	100,00%	1,63%	0,11

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

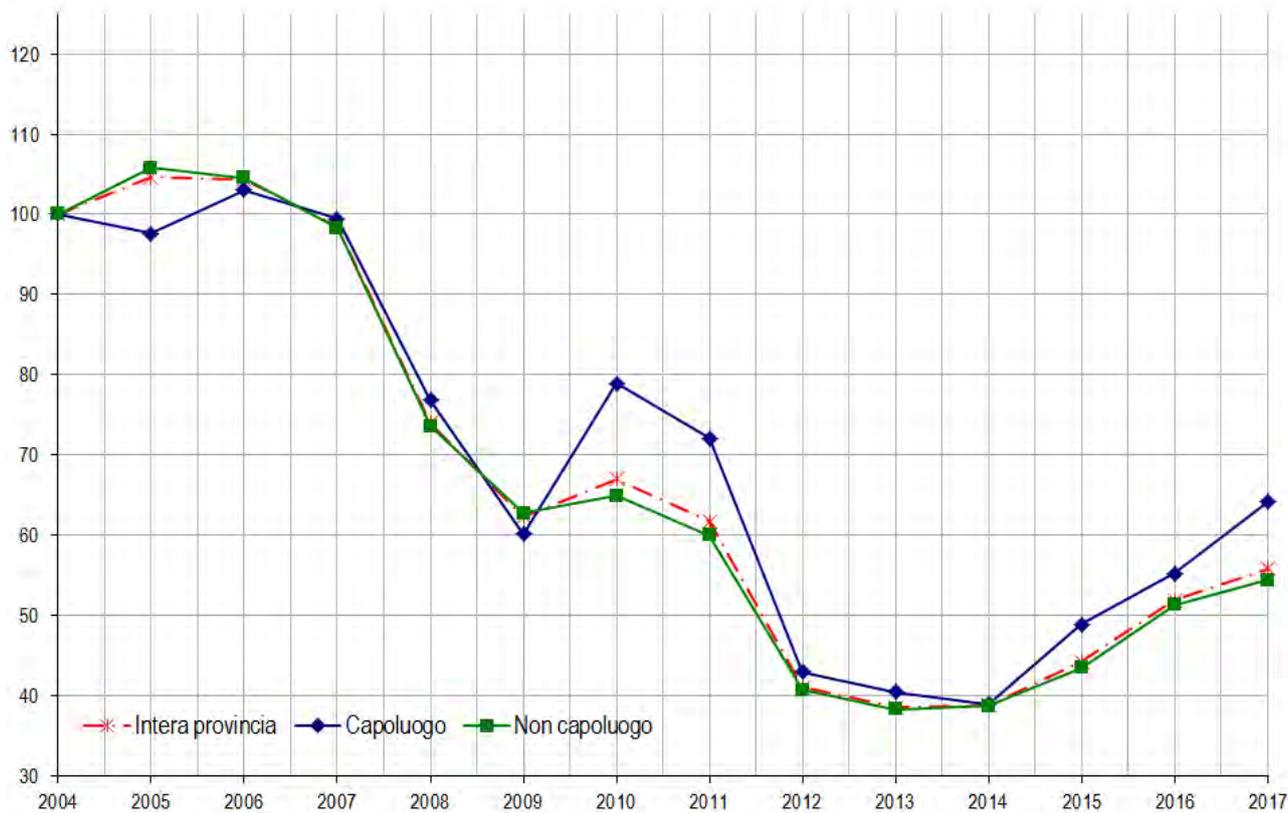


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Mantova

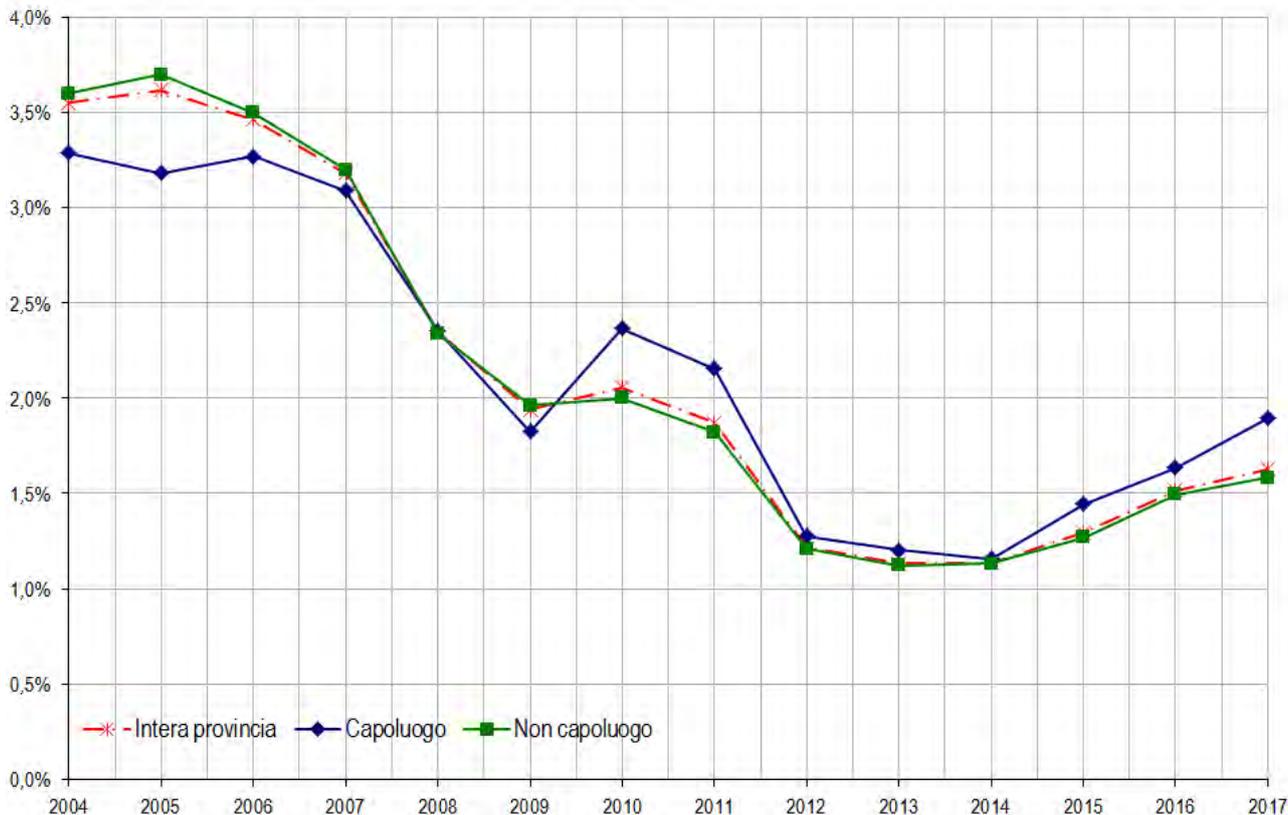
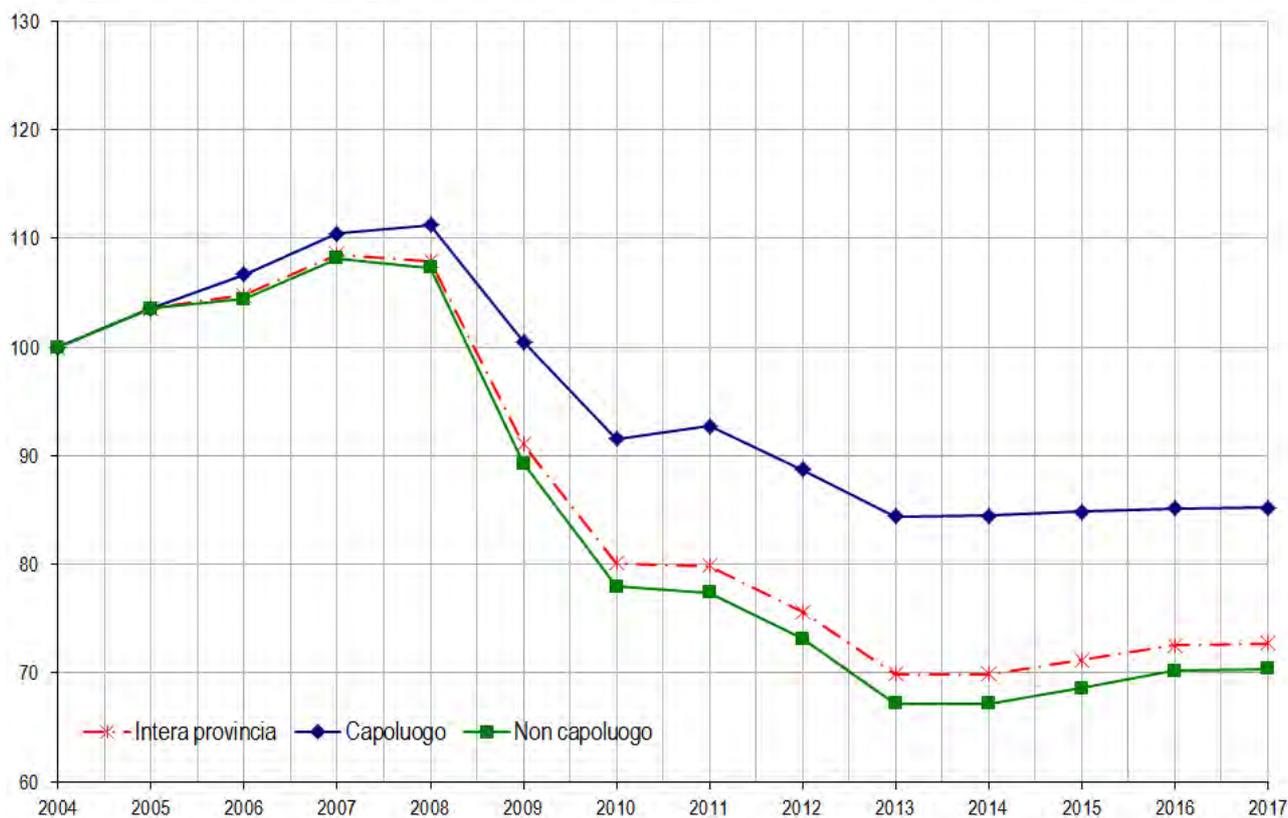


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Comuni di prima fascia	809	0,22%	65,96
Pianura mantovana	759	-0,07%	71,32
Collina e Alto mantovano	911	1,07%	80,49
Media pianura	744	-1,15%	88,50
Pianura tra Oglio e Po	782	0,24%	67,15
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	783	-0,03%	65,77
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	679	1,45%	59,85
Mantova città	1.070	0,05%	85,22
Mantova provincia	829	0,26%	72,77

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



Il comune – Mantova

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro storico	218	29,97%	1,92%	1.843	-6,09%
C2	Valletta Valsecchi	30	23,21%	1,77%	700	-5,08%
C3	Tè Brunetti	19	46,15%	2,41%	1.020	0,74%
C4	Valletta Paiolo	105	18,85%	2,08%	1.163	-0,21%
C5	Pompilio, 2 Pini	22	-29,62%	1,50%	955	0,00%
C6	Belfiore	8	50,00%	1,96%	1.640	0,61%
D1	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	30	7,27%	1,29%	940	-4,57%
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgo chiesa nuova	59	-17,56%	2,37%	995	-0,25%
D3	Quartiere Lunetta, Frassino, Virgiliana	31	23,51%	1,28%	787	-2,25%
E1	Centro Commerciale Boccabusa	5	-58,64%	4,04%	995	1,27%
E2	Zona Insempiamenti produttivi di Valdarò, Formigosa, Castelletto Borgo	5	25,00%	0,98%	855	-1,72%
E3	Montata Carra	7	75,00%	4,22%	1.023	2,76%
R1	Zona agricola	19	85,00%	2,53%	533	0,00%
N.D.		6	-	-	-	-
	Mantova città	562	16,13%	1,90%	1.305	-3,94%

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 4444).

In provincia di Monza e Brianza, nel 2017, sono state registrate 10.393 NTN (Tabella 4444), continua pertanto la crescita del numero di transazioni della provincia Brianzola (+5,69%) rispetto al 2016. Tutte le macroaree provinciali mostrano segni positivi: in linea con la media provinciale, le macroaree Nord (+5,87%) e Nord-Ovest (+5,57%); al di sotto del dato medio provinciale le macroaree Ovest (+1,12%) e Monza città (+3,93%), in forte crescita la macroarea Est con un incremento pari al 10,32%. Nella Tabella 4444 è inoltre riportata la distribuzione percentuale delle quote NTN: il maggior numero delle transazioni, per l'anno in esame, è avvenuto nelle macroaree Est (28,28%) e Ovest (20,63%). Solo il 15,45% delle transazioni ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo.

La quotazione media provinciale nel 2017 è pari a 1.677 €/m², +0,19% rispetto all'anno precedente. La quotazione massima si riscontra a Monza città (2.231 €/m²), mentre la minima si registra nella macroarea Est Monza (1.556 €/m²) - Tabella 4545.

Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN (fig. 45), si rileva un brusco calo dal 2007 al 2009, una fase di stasi dal 2009 al 2011, un successivo calo nel periodo 2011/2013 e una fase di ripresa, iniziata nel 2014 e che si registra anche nel 2017. Dal 2004 il numero di transazioni normalizzato è diminuito del 25% circa.

Nel 2017 l'IMI provinciale è pari a 2,41%, solo il capoluogo (2,59%) e la macroarea Est Monza (2,56%) 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 4646), evidenzia una progressiva flessione dell'intensità del mercato, dal 2006 per i comuni minori e dal 2007 per il capoluogo; solo nel biennio 2014-2015 l'IMI ha iniziato a dare segnali di ripresa, ravvisabili anche per il 2016 e il 2017.

Nel grafico di

Figura 47 è rappresentato l'andamento annuale del numero indice delle quotazioni con base 100 riferito al 2004 e relativo al mercato residenziale di Monza e dei comuni della provincia. L'indice delle quotazioni ha avuto una fase di crescita fino al 2008; dal 2009 si assiste ad una fase di lenta flessione fino al 2016; nel 2017 si è registrato un lieve incremento.

La provincia – Monza e Brianza

Figura 44: Macroaree provinciali di Monza e Brianza

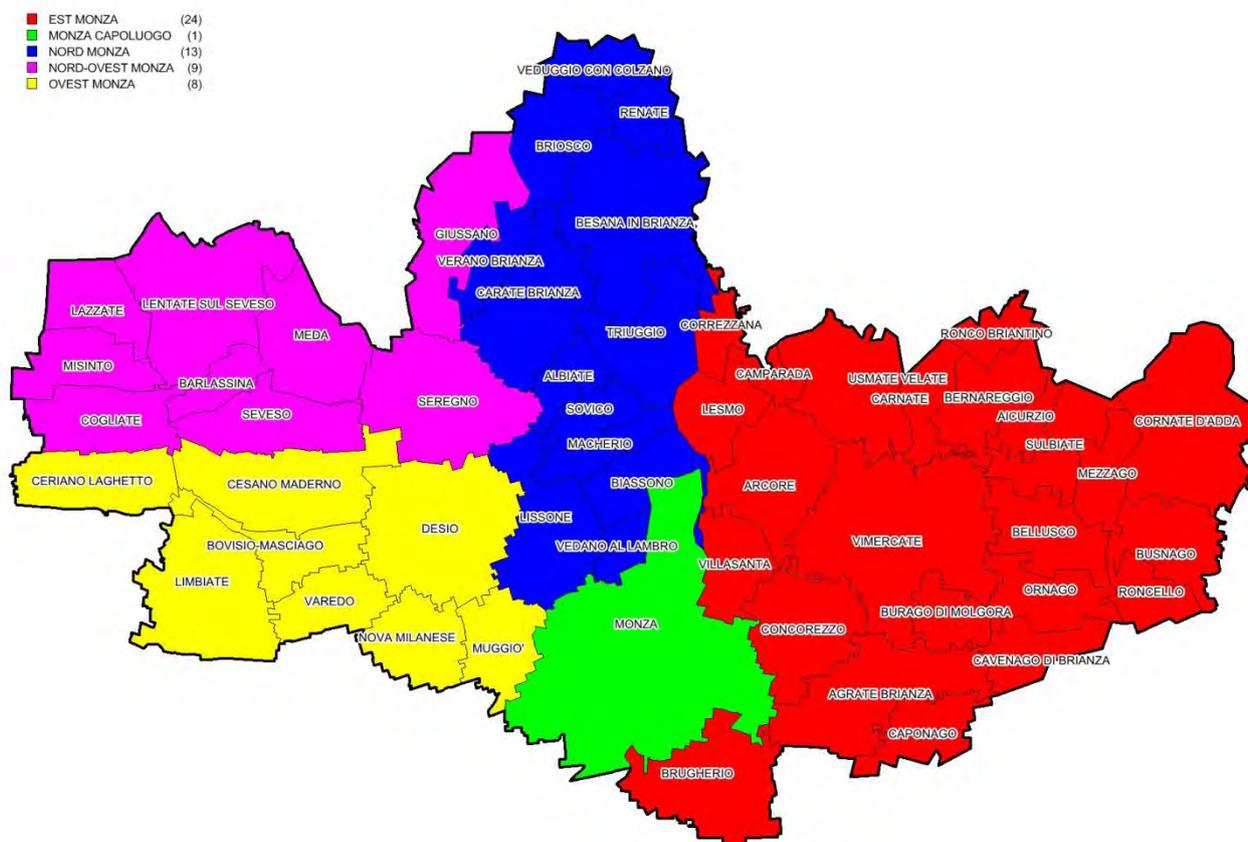


Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Est Monza	2.939	10,32%	28,28%	2,56%	0,23
Nord Monza	1.861	5,87%	17,90%	2,40%	0,13
Nord-Ovest Monza	1.842	5,57%	17,73%	2,25%	0,12
Ovest Monza	2.144	1,12%	20,63%	2,24%	0,02
Monza	1.606	3,93%	15,45%	2,59%	0,09
Monza e Brianza	10.393	5,69%	100,00%	2,41%	0,13

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

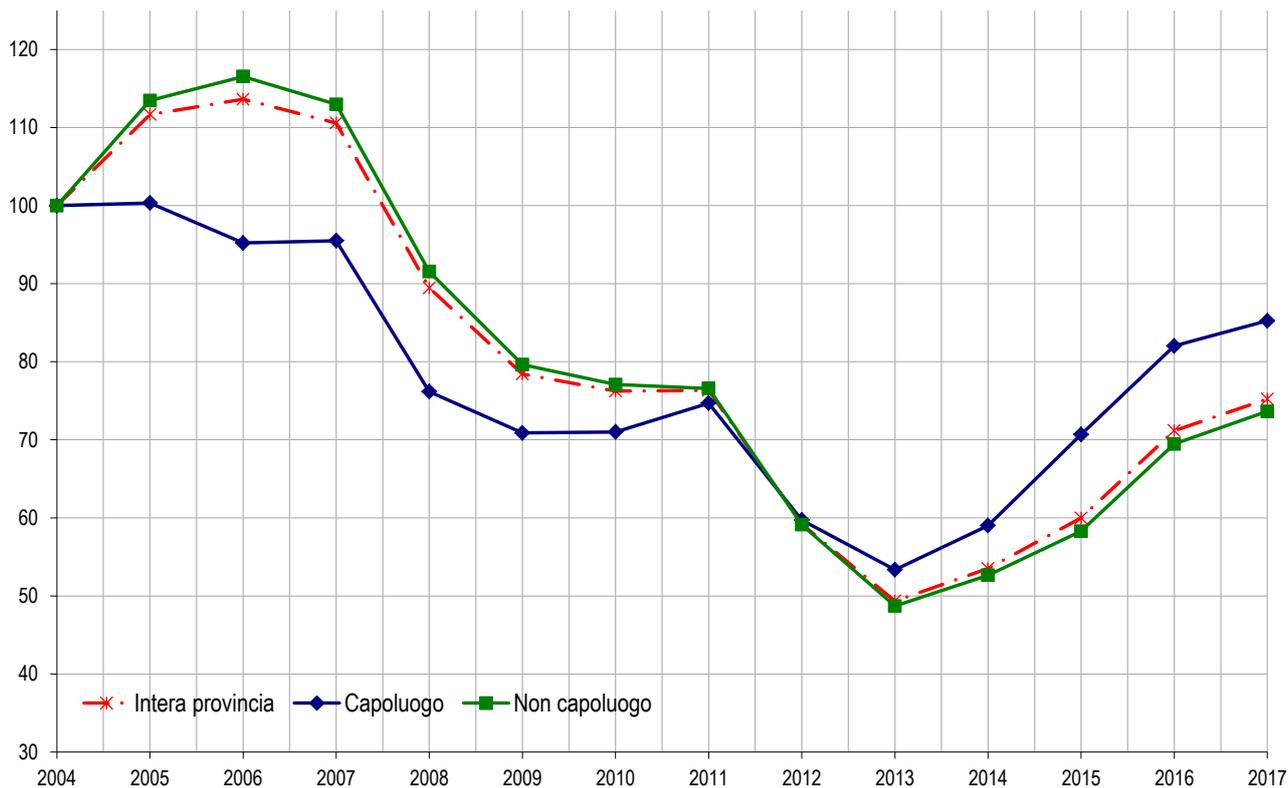


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Monza e Brianza

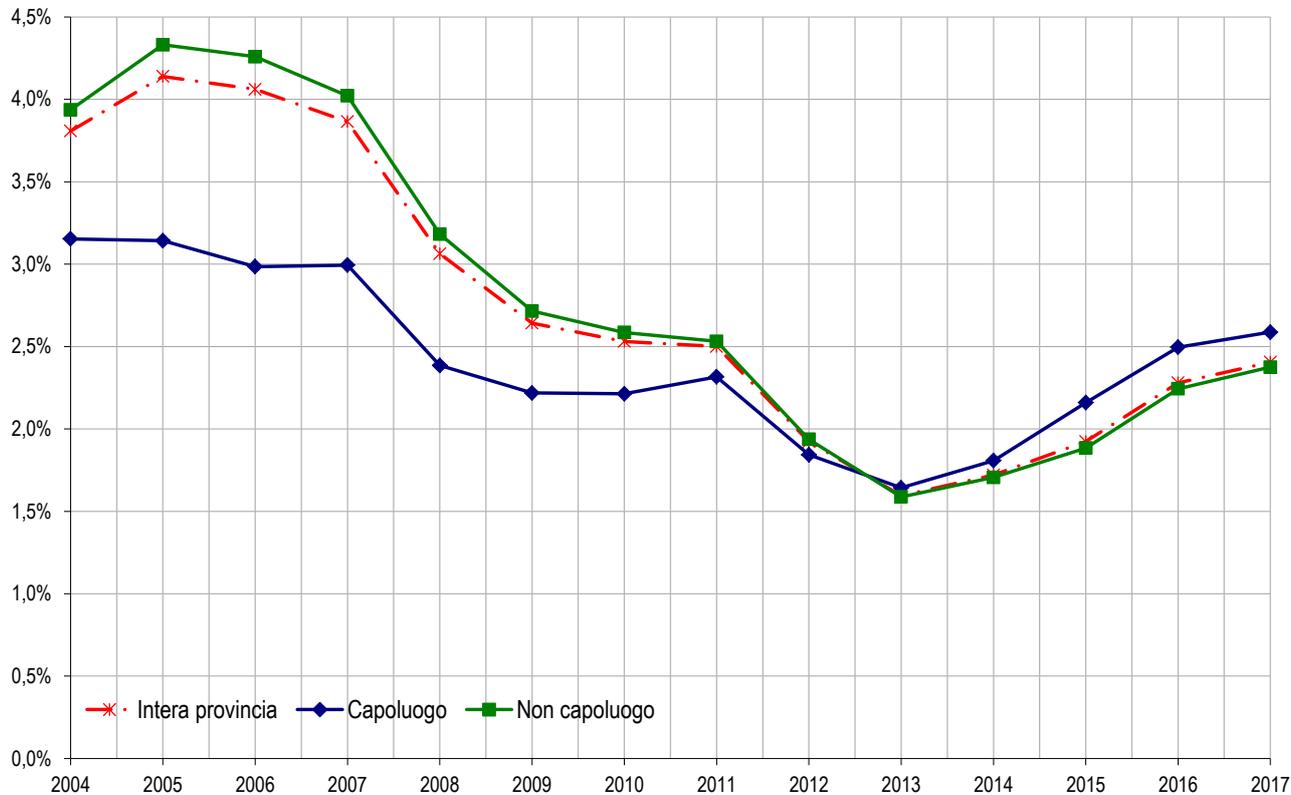
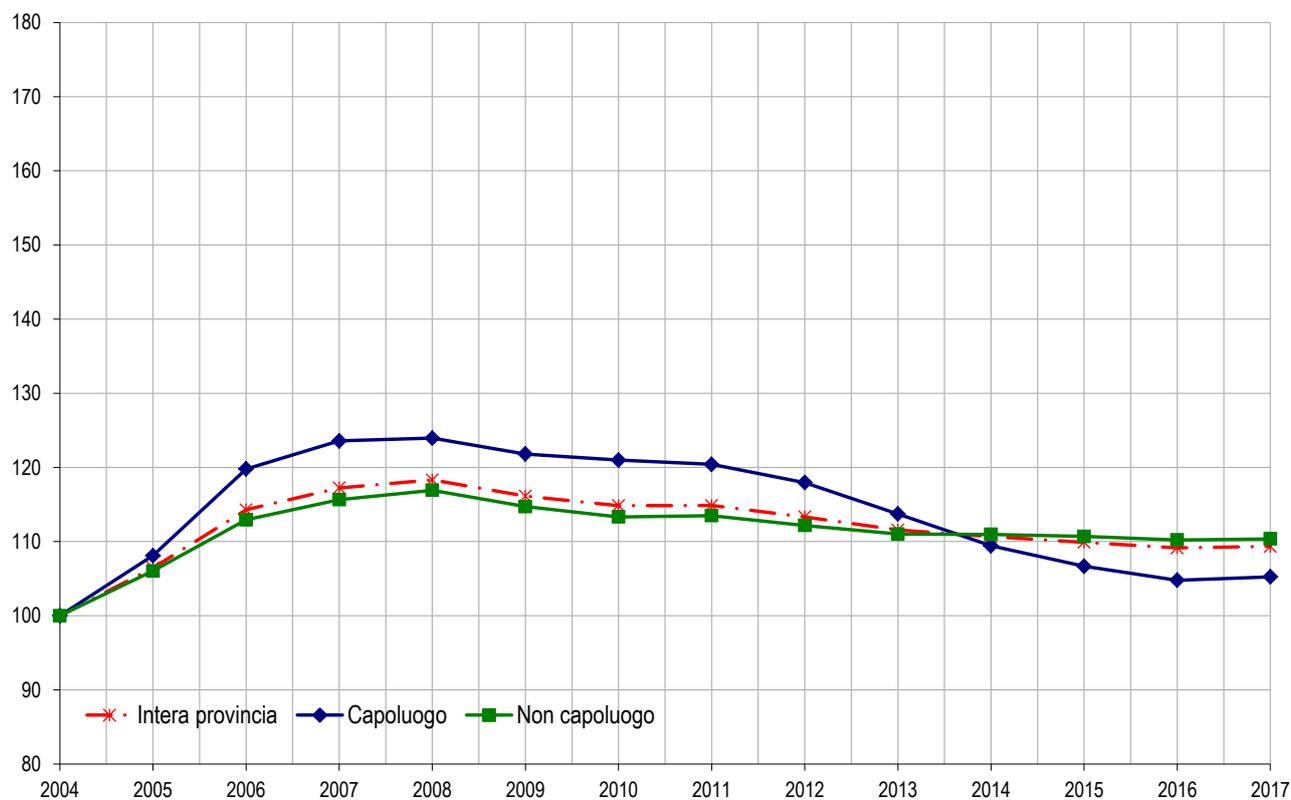


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Est Monza	1.556	-0,32%	108,5
Nord Monza	1.559	0,01%	110,1
Nord-Ovest Monza	1.619	0,26%	112,5
Ovest Monza	1.610	0,64%	111,0
Monza	2.231	0,43%	105,2
Monza e Brianza	1.677	0,19%	109,4

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



Il comune – Monza

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	C. Battisti, Boccaccio, Montecassino, Magellano, Ferrovia, Bergamo, Randaccio, D'Azeglio	393	19,26%	3,24%	2.579	0,49%
B11	A1- D'Azeglio, Filzi, Randaccio, V. Emanuele, Bergamo, Visconti, Manzoni, Appiani	90	-0,15%	2,78%	3.425	0,92%
B2	San Michele, Gallarana, Cederna, Villoresi, Stazione, Visconti, Ferrovia	253	-7,27%	2,64%	2.133	1,19%
B3	Macalle, Villoresi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano	251	0,43%	2,61%	2.383	0,26%
C3	San Rocco	184	3,42%	2,49%	1.946	-0,43%
C4	Parco, Ospedale	141	-11,32%	2,38%	2.473	0,51%
D1	Villoresi, Salvadori, Buonarroti, Monte Grappa	32	-16,87%	1,31%	1.898	0,55%
D2	C.na Villona, C.na Delle Monache, C.na Sant'Anna, Gallarana	159	14,93%	2,18%	1.894	1,45%
D3	C.na Bironetta, Lombardia, Tevere, Legnone	102	13,44%	2,31%	1.746	-1,30%
R1	Parco di Monza	1	nd	0,83%	nd	nd
	Monza	1.606	3,93%	2,59%	2.267	0,49%

FOCUS provinciale - Pavia

La provincia di Pavia, in termini di numero di transazioni normalizzate, rappresenta per l'anno 2017, il 4,73% del mercato residenziale regionale; un dato sostanzialmente uguale a quanto rilevato nel 2016. 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 17,1% dell'NTN) e la sua area circostante (29,6%) costituiscono circa la metà del mercato provinciale. L'altra metà è suddivisa tra l'area della Lomellina (27,8%) e l'Oltrepò (25,6%). In termini assoluti l'intera provincia ha registrato 5.477 NTN nel 2017, con un incremento rispetto al 2016 pari al 6,2% (rif. Figura 49). La ripresa è confermata in ogni singola macroarea dove spicca l'incremento dell'Oltrepò pari al 17,4%. Anche rispetto all'IMI l'Oltrepò ha fatto registrare un incremento significativo rispetto al 2016 (0,21), nettamente più alto rispetto all'intero contesto provinciale pari a 0,10.

All'incremento dei volumi di compravendita non è corrisposto, però, un aumento delle quotazioni medie; infatti, queste ultime sono risultate sostanzialmente stabili (Tabella 48).

Nel Comune di Pavia gli esiti delle rilevazioni fatte per il 2017 (Tabella 49) confermano in molte zone quanto osservato a livello provinciale: un incremento delle compravendite, seppur in maniera non uniforme, con le quotazioni medie stabili. Nella zona D1, San Lanfranco-Policlinico, è stata al contrario registrata una forte riduzione di compravendite rispetto al 2016, pari al 22,0%; un elemento che conferma la decisa variabilità del mercato immobiliare pavese.

La provincia – Pavia

Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia

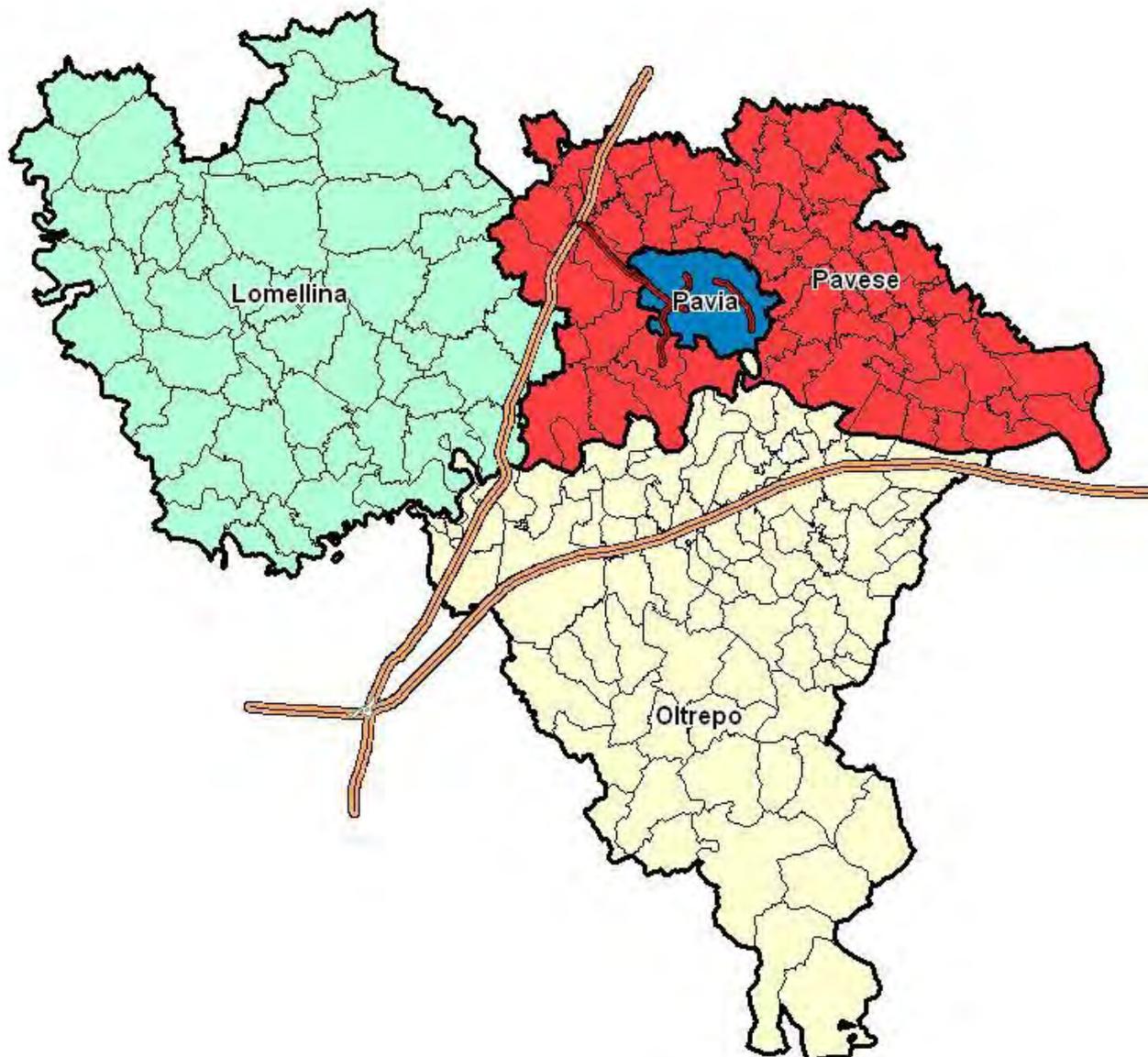


Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Lomellina	1.522	5,28%	27,78%	1,50%	0,07
Oltrepò	1.400	17,44%	25,56%	1,44%	0,21
Pavese	1.621	-0,44%	29,60%	2,04%	-0,01
Pavia capoluogo	934	4,83%	17,06%	2,03%	0,09
Pavia provincia	5.477	6,21%	100,00%	1,69%	0,10

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

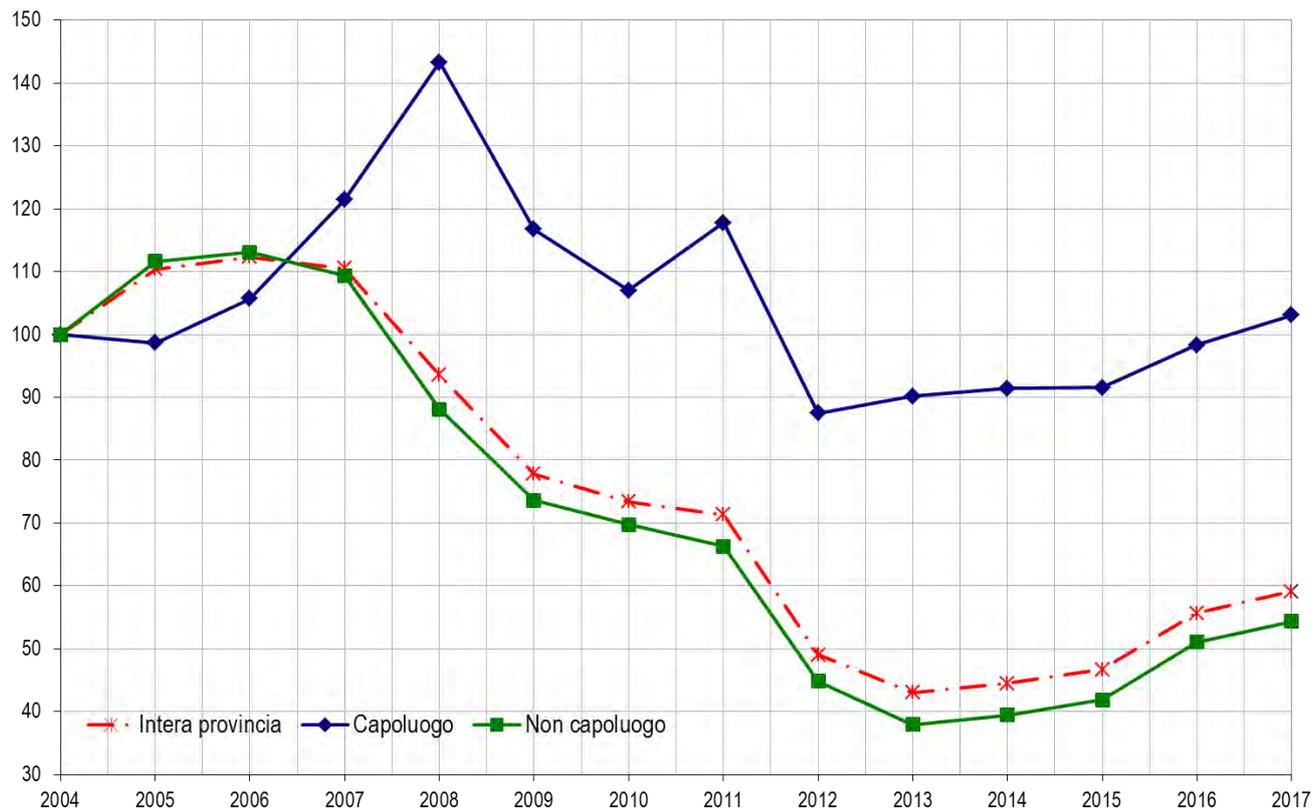


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pavia

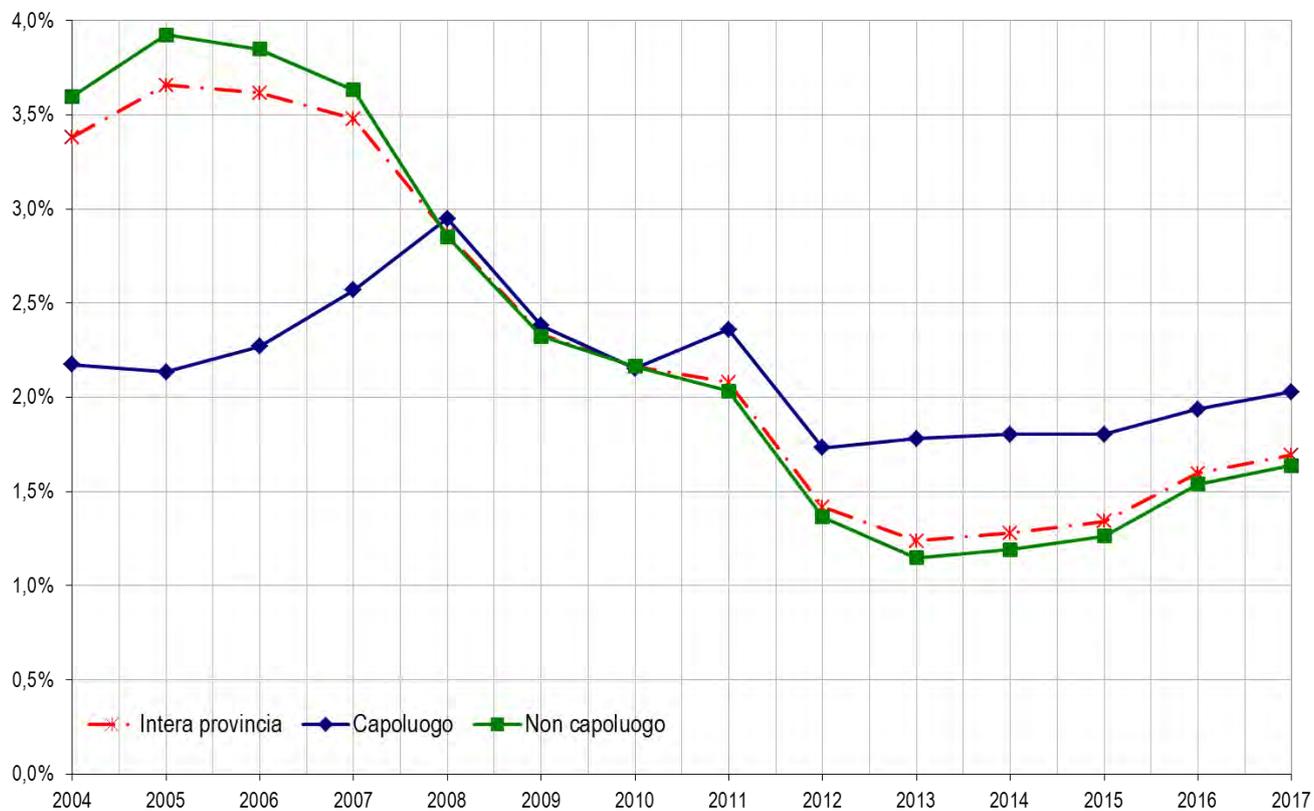
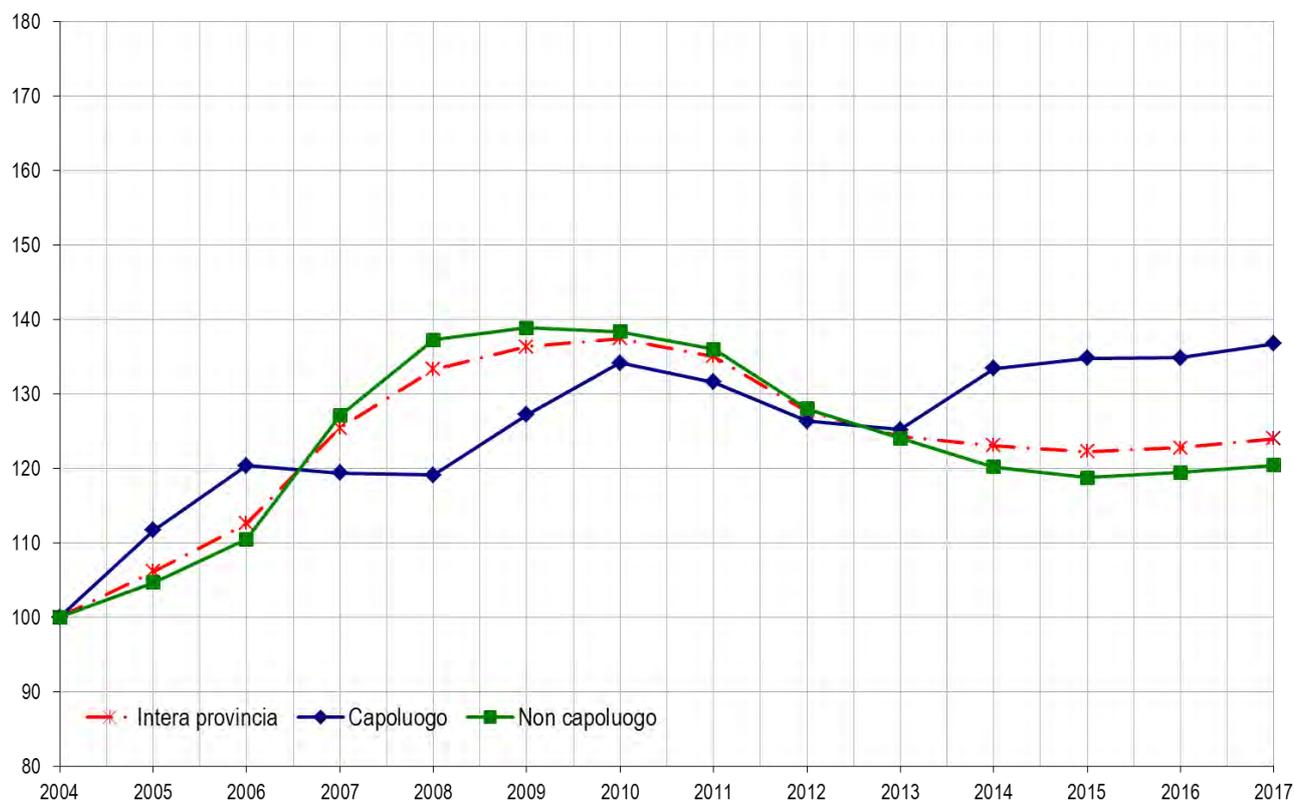


Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Lomellina	1.011	1,00%	116,1
Oltrepò	1.039	0,95%	112,2
Pavese	1.085	0,53%	138,5
Pavia capoluogo	1.983	1,42%	136,8
Pavia provincia	1.176	0,98%	124,0

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



Il comune – Pavia

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Viale Libertà - Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza - Lungo Ticino Sforza - Lungo Ticino	175	7,57%	1,92%	2.834	3,89%
C1	Quartiere Ticinello - Stazione F.S. Viale Indipendenza - Via Folperti - Via San Paolo - Viale Campari - Viale Partigiani	191	1,62%	2,01%	2.557	-2,11%
C2	Borgo Ticino - Borgo Basso	51	30,92%	2,51%	1.933	2,38%
D1	San Lanfranco - Policlinico	77	-21,98%	1,89%	1.840	-0,67%
D2	Policlinico - Città Giardino - Viale Lodi	230	18,87%	2,17%	1.920	2,81%
D3	Viale Lodi - Viale Cremona	98	20,93%	2,07%	1.758	0,21%
E1	Rione Scala - Mirabello	27	5,84%	1,52%	1.475	6,31%
R1	Zona Agricola pianeggiante (R.A. n.6)	68	-7,95%	1,84%	1.888	-2,58%
nd		17	-	-	-	-
	PAVIA	934	4,83%	2,03%	2.193	1,04%

FOCUS provinciale - Sondrio

In Valtellina, nell'ultimo decennio, il mercato degli immobili residenziali ha subito un continuo calo del numero di transazioni normalizzate, fino ad arrivare ad un vero e proprio dimezzamento (nell'anno 2005 si registravano circa 2.700 NTN, mentre nel 2015 il dato è prossimo a 1.350 NTN). Se si considera che il 2016 aveva fatto registrare un NTN pari a 1.717, con un incremento, rispetto al 2015, vicino al 30%, ora, con 1.626 NTN (Tabella 50), il 2017 mostra una nuova decelerazione, seppure contenuta (-5,30%), del ciclo degli acquisti, riconducibile, principalmente, al fatto che la crescita non poteva proseguire ulteriormente con tale intensità.

Alcune macroaree provinciali segnano, nel 2017, addirittura un decremento in doppia cifra del numero di transazioni; i dati più rilevanti sono quelli registrati per le macroaree Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (-24,37%), Morbegnese (-12,78%) e Val Masino - Retica Ovest (-11,04%); più contenute le diminuzioni della macroarea Tiranese (-8,76%) e Bregaglia - Val San Giacomo (-5,83%). L'unico incremento in doppia cifra si registra nella macroarea Teglio - Area sciistica Aprica (40,44%), che, grazie alla *performance* del comune orobico di Aprica, sembra uscita da una lunga serie negativa, caratterizzata da un perdurante ribasso del ciclo degli acquisti. Con dati positivi seguono le macroaree Pedemontana Orobica (9,94%), Retica Est (6,99%), Area sciistica Valle Spluga (6,81%), Valli del Bitto - Val Tartano (5,15%), Chiavennasco (4,28%), Sondrio capoluogo (3,33%) e, in coda, la macroarea Area sciistica Valmalenco (2,74%), con un numero di transazioni normalizzate pari a 79.

L'indice annuale IMI si attesta, con riferimento all'intero territorio provinciale, allo 0,92%, perdendo, rispetto al 2016, 0,06 punti percentuali ed evidenziando una sostanziale stabilità in tutti gli ambiti territoriali. Come per il numero di transazioni normalizzato, i dati negativi più rilevanti sono quelli registrati per le macroaree Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (-0,34 punti percentuali), Morbegnese (-0,16 punti percentuali) e Val Masino - Retica Ovest (-0,11 punti percentuali), mentre quello più positivo per la macroarea Teglio - Area sciistica Aprica (0,29 punti percentuali). Il valore IMI più elevato si registra nel capoluogo (1,49%), 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, di circa il 35%.

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

In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni medie (Tabella 51), per l'intera provincia si registra una variazione negativa (-2,11%) ed è significativo notare che non vi sono segni positivi in nessuna delle macroaree. Quelli più significativi si registrano per le macroaree Area sciistica Valle Spluga (-3,86%), Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (-3,37%), Teglio - Area sciistica Aprica (-2,24%), Sondrio capoluogo (-2,22%), Area sciistica Valmalenco (-1,84%), Tiranese (-1,27%), Val Masino - Retica Ovest (-1,14%), Morbegnese (-1,12%), Retica Est e Valli del Bitto - Val Tartano (entrambe con -1,08%). Nelle restanti macroaree le flessioni sono più contenute (al di sotto dell'1%).

La quotazione media provinciale si attesta, nel 2017, a 1.403 €/m², in calo rispetto all'anno precedente (-2,11%). La quotazione massima, seppur in significativo calo del 3,37%, si riscontra nella macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (che comprende il territorio extra doganale di Livigno), con 2.418 €/m² (si attestava a 2.503 €/m² nel 2016), seguono le macroaree Area sciistica Valle Spluga (2.218 €/m²), Area sciistica Valmalenco (1.671 €/m²) e Teglio - Area sciistica Aprica (1.380 €/m²). La quotazione più prossima alla media provinciale si verifica nel capoluogo Sondrio, con un valore pari a 1.411 €/m². Le quotazioni minime si registrano nelle macroaree Val Masino - Retica Ovest (985 €/m²), Pedemontana Orobica (951 €/m²), Valli del Bitto - Val Tartano (835 €/m²) e Bregaglia - Val San Giacomo (821 €/m²). Le macroaree Chiavennasco, Morbegnese e Tiranese, comprendenti i capoluoghi di mandamento (Chiavenna, Morbegno e Tirano), si attestano su quotazioni medie simili fra loro (rispettivamente 1.094 €/m², 1.126 €/m² e 1.033 €/m²), 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 2017). 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 negli ultimi due anni (2016 e 2017).

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).

Infine, sempre per il capoluogo, si riportano in Tabella 52 i dati relativi a NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni percentuali afferenti a ciascuna zona omogenea OMI nelle quali è suddivisa la città. Il maggior numero di compravendite si registra nella zona OMI B1 (79 NTN), con una variazione in aumento pari al 9% circa rispetto al 2016. Segue la zona OMI C1 con 64 NTN (con un incremento prossimo al 10% circa) e le zone OMI D1, D2, D3 e D6, costituenti la fascia periferica del comune capoluogo che, considerate nel loro insieme, fanno registrare un totale di 62 NTN.

La provincia – Sondrio

Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio

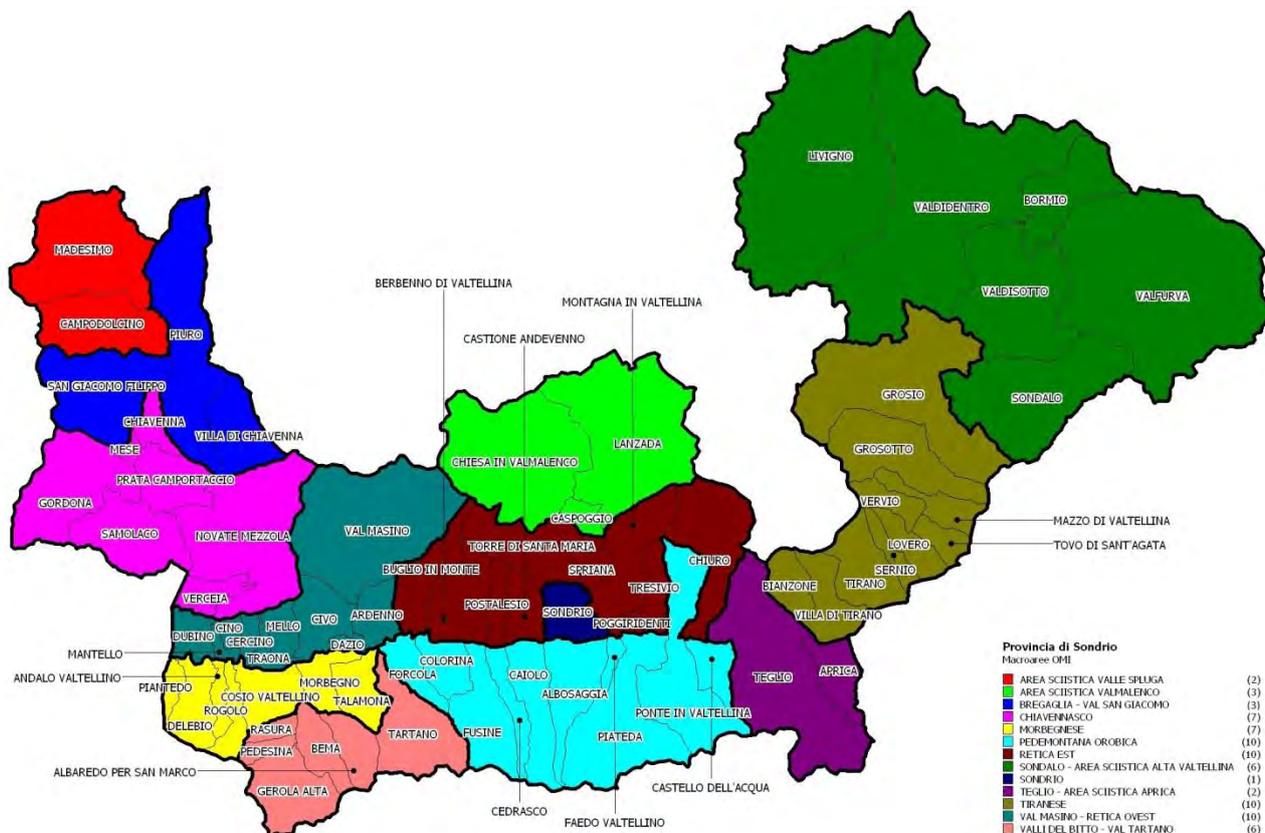


Tabella 50: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	65	6,81%	3,99%	0,83%	0,05
AREA SCIISTICA VALMALENCO	79	2,74%	4,87%	0,75%	0,02
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	37	-5,83%	2,25%	0,95%	-0,07
CHIAVENNASCO	151	4,28%	9,31%	1,04%	0,04
MORBEGNESE	190	-12,78%	11,72%	1,03%	-0,16
PEDEMONTANA OROBICA	72	9,94%	4,42%	0,55%	0,05
RETICA EST	104	6,99%	6,41%	0,64%	0,04
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	305	-24,37%	18,75%	1,03%	-0,34
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	113	40,44%	6,97%	1,02%	0,29
TIRANESE	160	-8,76%	9,82%	0,77%	-0,08
VAL MASINO - RETICA OVEST	112	-11,04%	6,87%	0,83%	-0,11
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	32	5,15%	1,95%	0,95%	0,04
SONDRIO CAPOLUOGO	206	3,33%	12,68%	1,49%	0,04
SONDRIO PROVINCIA	1.626	-5,30%	100,00%	0,92%	-0,06

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

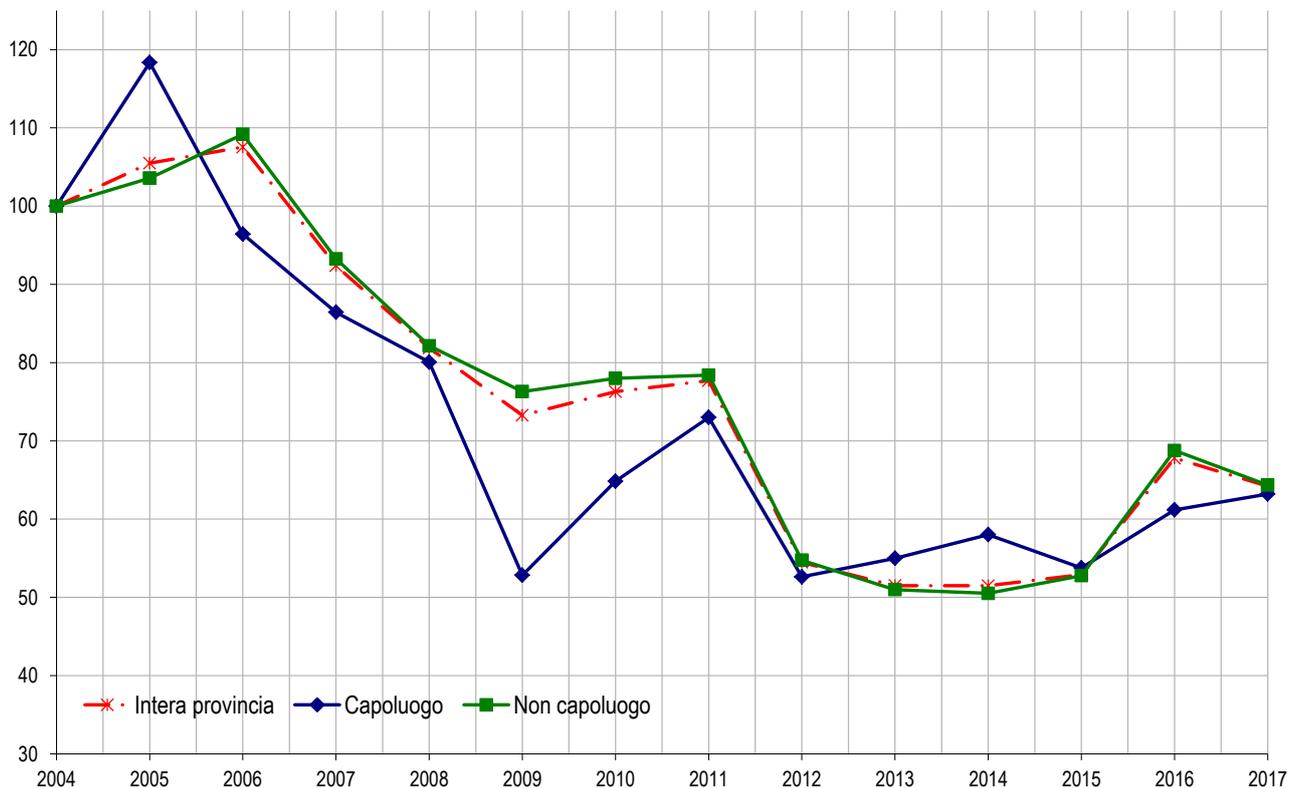


Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio

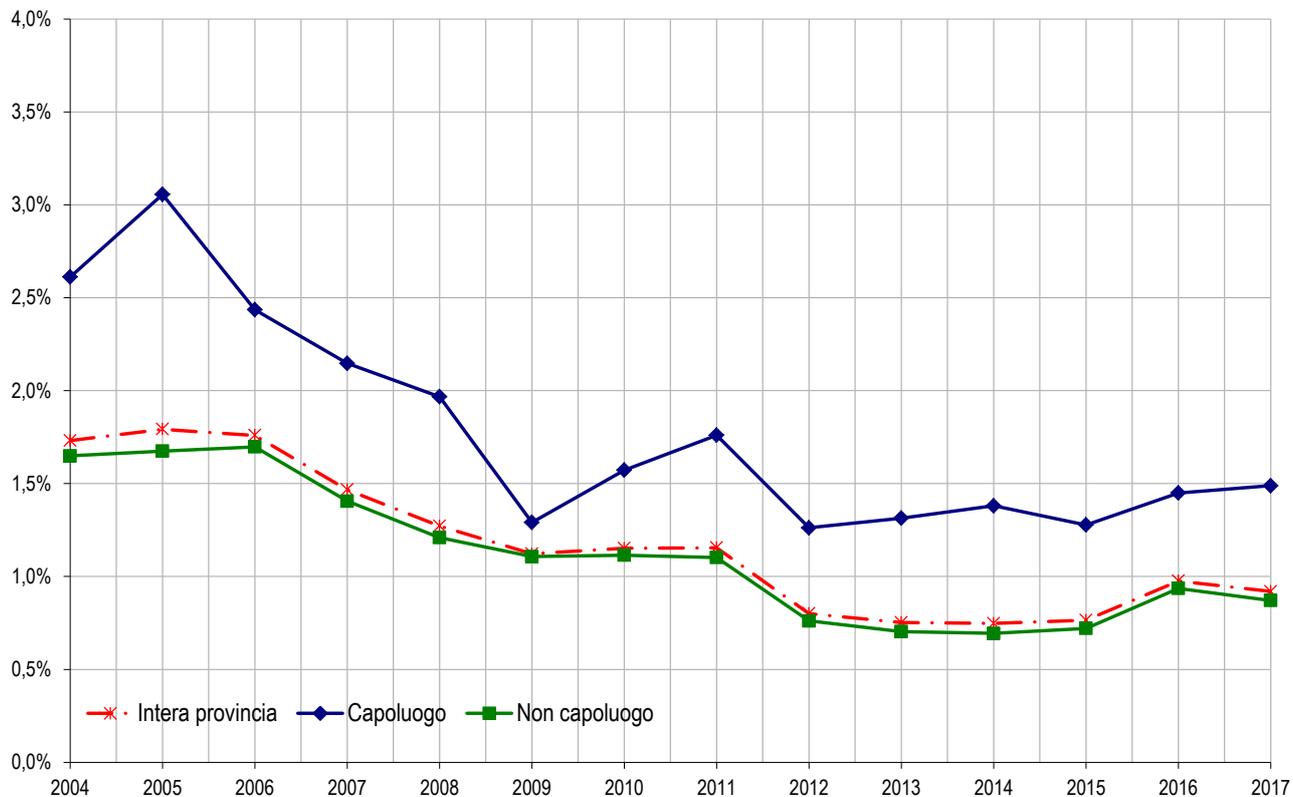
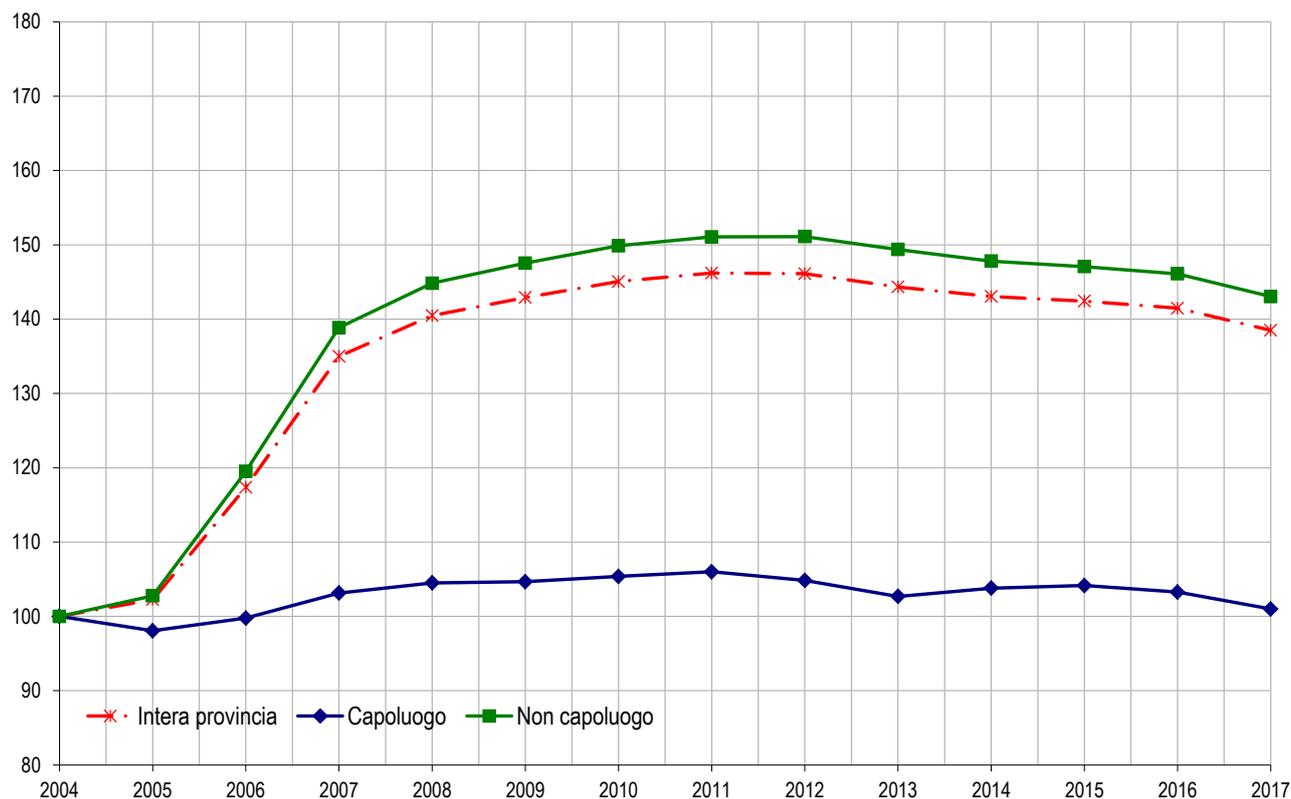


Tabella 51: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	2.218	-3,86%	141,2
AREA SCIISTICA VALMALENCO	1.671	-1,84%	165,7
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	821	-0,07%	130,7
CHIAVENNASCO	1.094	-0,13%	142,6
MORBEGNESE	1.126	-1,12%	138,6
PEDEMONTANA OROBICA	951	-0,97%	143,9
RETICA EST	1.020	-1,08%	155,8
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	2.418	-3,37%	147,0
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	1.380	-2,24%	111,2
TIRANESE	1.033	-1,27%	137,1
VAL MASINO - RETICA OVEST	985	-1,14%	152,5
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	835	-1,08%	137,2
SONDRIO CAPOLUOGO	1.411	-2,22%	101,0
SONDRIO PROVINCIA	1.403	-2,11%	138,5

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



Il comune – Sondrio

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	PIAZZALE BERTACCHI, CORSO ITALIA, VIA PIAZZI, VIA DE SIMONI, VIA CAIMI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA SAURO	79	9,17%	1,78%	1.883	-4,24%
C1	VIA ALDO MORO, VIA TONALE, VIA MORBEGNO, VIA CHIAVENNA, VIA PARIBELLI, VIA LUSARDI, VIA GRUMELLO	64	9,65%	1,83%	1.650	-2,82%
D1	VIALE DELLO STADIO, VIA DON LUCCHINETTI, VIA VENUSTI, VIA CHIAREGGIO, VIA VENTINA, VIA VALERIANA	7	-35,00%	0,97%	1.584	-4,70%
D2	VIA MARINAI D'ITALIA, VIA TEGLIO, VIA EUROPA, VIA DELL'INDUSTRIA, VIA PEDRANZINI, VIA ADAMELLO, VIA G. GIANOLI	21	30,82%	1,85%	1.513	-2,16%
D3	LARGO SINDELFINGEN, VIA GIULIANI, VIA GRAMSCI, VIA GUICCIARDI, VIA SCAIS	22	-24,19%	1,17%	1.485	-1,38%
D6	FRAZIONI DI SANT'ANNA, MOSSINI E PONCHIERA	12	-14,80%	0,73%	1.350	-2,11%
E1	FRAZIONE DI TRIANGIA	2	0,00%	0,94%	1.300	-0,64%
E2	FRAZIONE DI ARQUINO, NUCLEO ABITATO DI GUALTIERI, LOCALITA' CAPARE' E ANTOGNASCO	-	-	-	1.069	0,00%
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	-	-	-	659	-0,47%
nd		2	-	-	-	-
	SONDRIO	206	3,33%	1,49%	1.623	-3,08%

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 2017, nella Provincia, si sono registrate 9.420 NTN, con un incremento del 3,2% rispetto all'anno 2016. L'analisi delle macroaree, riportata in Tabella 53, mostra un andamento positivo nel CAPOLUOGO, nel BASSO VERBANO e nelle zone industriali BASSO VARESOTTO e SARONNESE, oltre che nella COMUNITA' MONTANA DELLA VALCUVIA.

I grafici di cui alle figure 57 e 58 indicano un segno positivo in relazione all'indice NTN e all'IMI. Per le quotazioni (figura 59) l'indice risulta pressoché stazionario per l'intera provincia e per i non capoluoghi (linee quasi sovrapposte) mentre si stacca con evidente tendenza al ribasso il Capoluogo.

La provincia – Varese

Figura 56: Macroaree provinciali di Varese

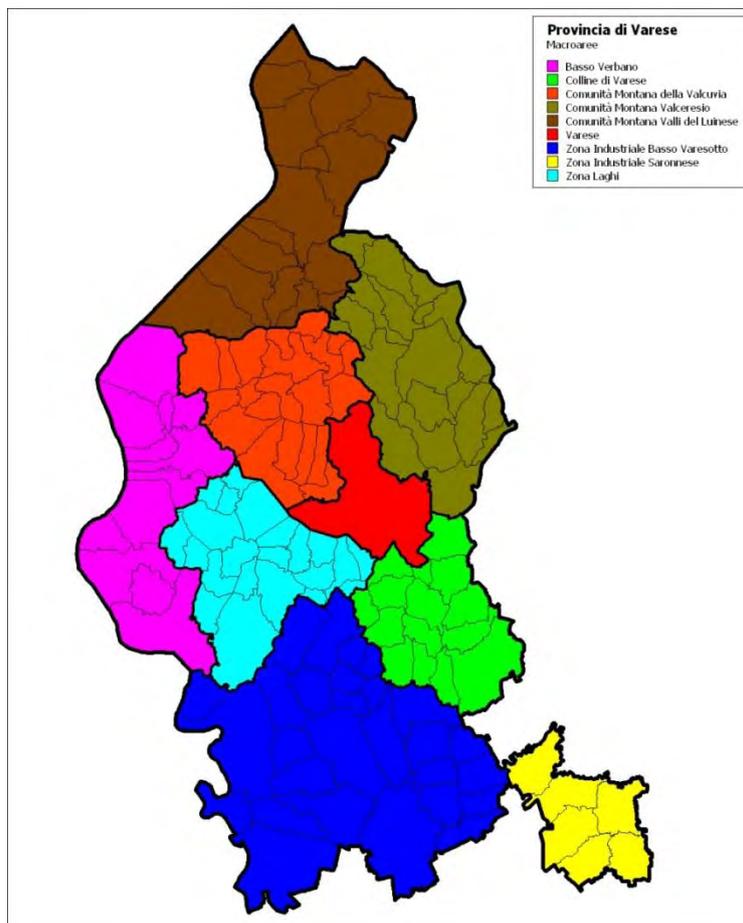


Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Basso Verbano	550	15,44%	5,84%	1,52%	0,20
Colline di Varese	950	-0,86%	10,08%	1,89%	-0,02
Comunità Montana della Valcuvia	426	10,97%	4,53%	1,59%	0,15
Comunità Montana Valceresio	702	-5,34%	7,45%	1,75%	-0,10
Comunità Montana Valli del Luinese	535	-4,46%	5,68%	1,84%	-0,09
Zona Industriale Basso Varesotto	3.710	3,41%	39,39%	2,04%	0,06
Zona Industriale Saronnese	1.233	8,75%	13,09%	2,51%	0,19
Zona Laghi	460	-5,80%	4,89%	1,67%	-0,11
Varese Capoluogo	852	7,56%	9,05%	1,88%	0,13
Varese Provincia	9.420	3,25%	100,00%	1,94%	0,06

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

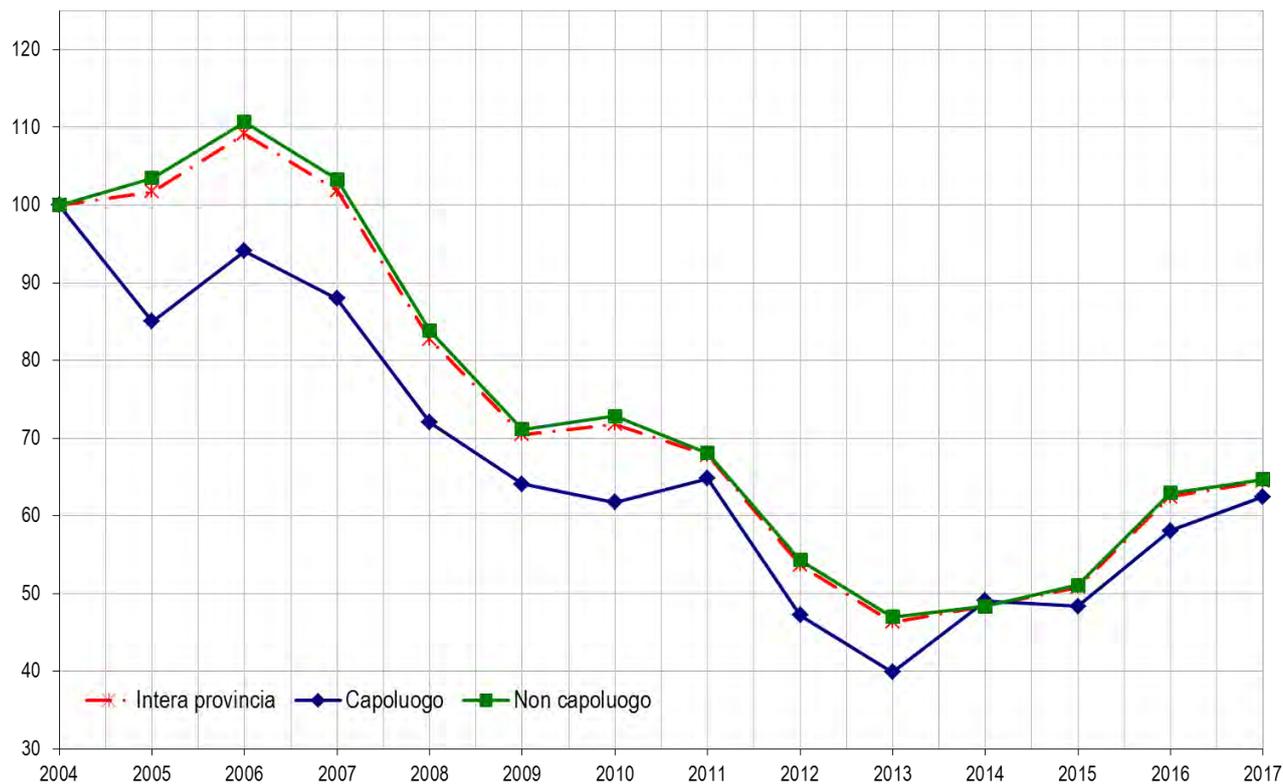


Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Varese

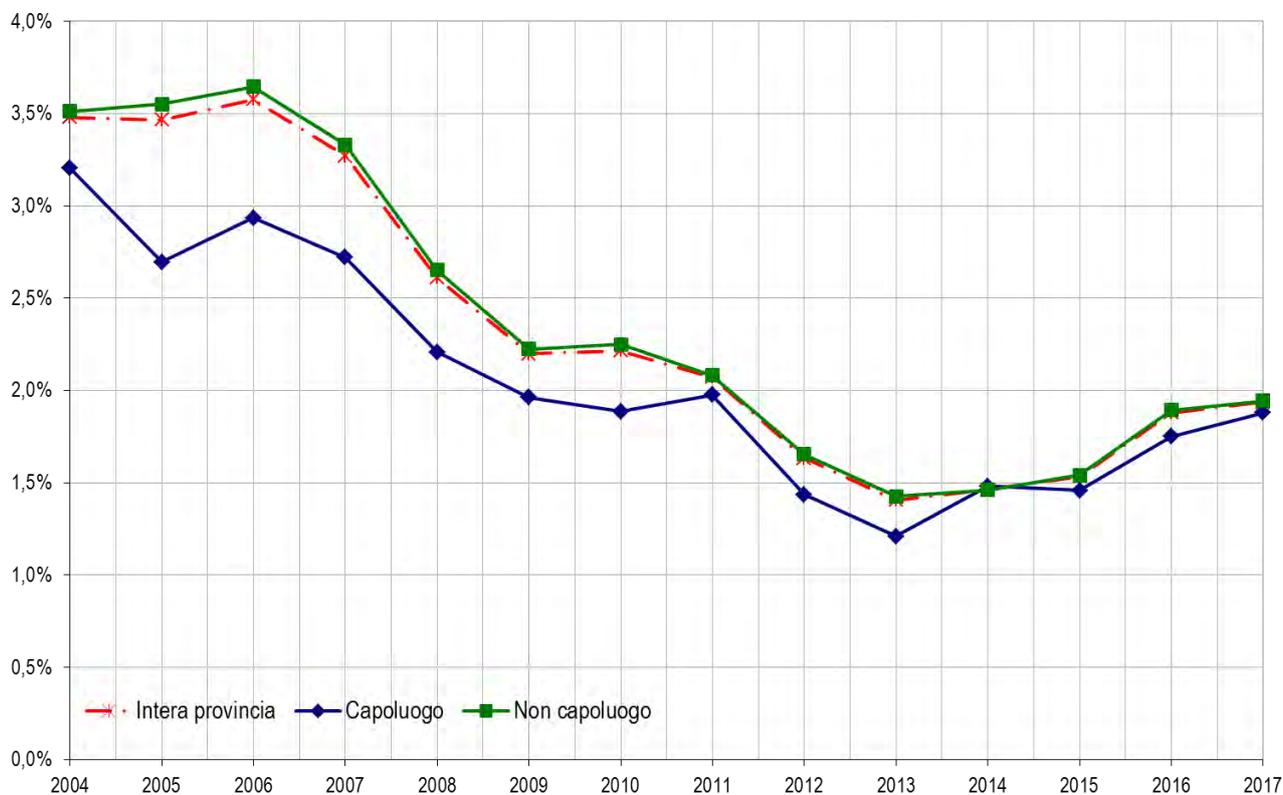
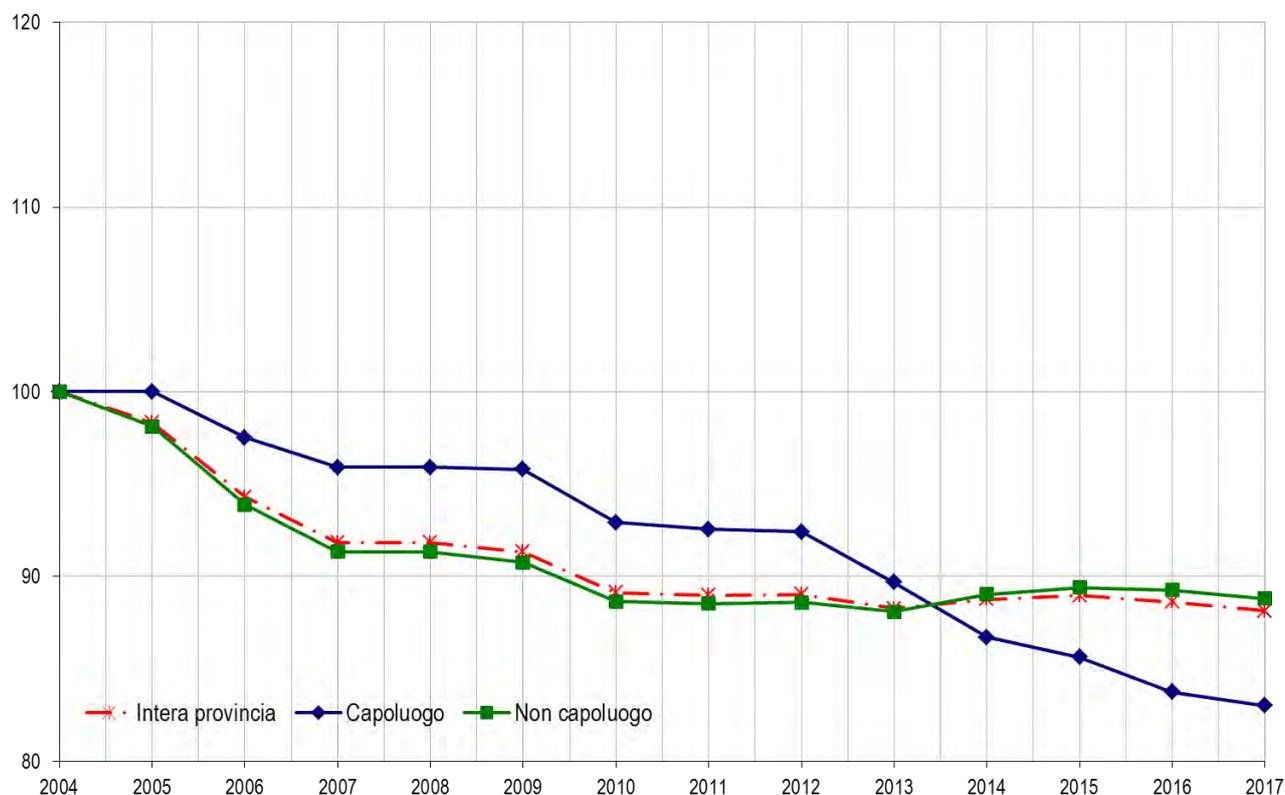


Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Basso Verbano	1.227	0,00%	88,9
Colline di Varese	1.167	-0,06%	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	1.237	-0,35%	87,8
Zona Industriale Basso Varesotto	1.178	-0,93%	87,9
Zona Industriale Saronnese	1.256	-0,86%	87,3
Zona Laghi	1.141	0,00%	90,2
Varese Capoluogo	1.388	-0,89%	83,0
Varese Provincia	1.205	-0,56%	88,1

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



Il comune – Varese

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	V.STAURENGHI, V.GRANDI, V.PARRAVICINI, V.DANDOLO, V. CAVOUR, V.BIZZOZERO, V.LONATI, V.S.ASSISI, MUNICIPIO.	48	23,69%	1,99%	2.025	6,58%
B2	V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.	24	3,09%	2,24%	1.500	-4,00%
C1	CAMPIGLI,S.SILVESTRO,F.CRISPI, FIUME,AGUGGIARI, IPPODROMO,VALGANNA,FS,GOLDONI, EUROPA,FILZI,S.ANTONIO,TRENTINI	196	15,30%	2,24%	1.284	0,85%
D1	V.MANIN,V.LE AGUGGIARI, V.LE VALGANNA,V.LE IPPODROMO, V.FIUME,V.F.CRISPI,V.CERNUSCHI,V.MONTELLO	72	-26,76%	1,39%	1.562	-0,21%
D10	LOCALITA BELFORTE VALGANNA	55	27,91%	2,22%	1.230	0,00%
D2	LOC.TA S.AMBROGIO, LOC.TA VELATE FOGLIARO_LIM.TE NORD:C.FIORI, P.CAPPELLA,BREGAZZANA_LIM.SUD FNM	75	27,04%	2,01%	1.399	-3,53%
D3	LOC.TA BOBBIATE,LOC.TA CASBENO_ LIMITE NORD:V.DEI CAMPIGLI,V.S.ANTONIO_LIMITE EST : V.F.CORRIDONI,V.P.CHIARA.	47	37,78%	1,93%	1.383	2,60%
D4	LOC.TA MOROSOLO,LOC.TA LISSAGO LOC.TA CAPOLAGO CARTABBIA BOSTO INF_A NORD: V .L EUROPA, A EST :V. GASPAROTTO	48	-9,16%	1,46%	1.420	-0,81%
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.	16	158,33%	1,53%	1.258	-4,96%
D6	LOC.TA BIZZOZERO LOC.TA S.CARLO BUSTECHE_A NORD V.L.BORRI,V.GOZZI,FNM_ AD EST FIUME OLONA_AD OVEST FS.	77	4,15%	1,71%	1.205	-2,17%
D7	LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLONA_AD OVEST V.R.VANETTI,V.JAMORETTI_A SUD V.DALMAZIA,V.PESCHIERA.	54	-0,85%	1,60%	1.170	-2,09%
D8	LOC.TA GIUBIANO,LOC.TA BELFORTE_A NORD V.DALMAZIA_AD EST PESCHIERA,FRIULI,FNM_A SUD GOZZI_AD OVEST L.BORRI,FS	63	-16,18%	1,69%	1.543	-2,58%
D9	LOCALITA MASNAGO	54	29,86%	2,03%	1.526	1,08%
nd		25	-	-	-	-
	VARESE	852	7,56%	1,88%	1.401	-0,34%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo	8
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	10
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione.....	11
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	17
Figura 8: Macroaree provinciali di Milano	19
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Milano	20
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Milano	20
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Milano	21
Figura 12: Macroaree urbane di Milano	22
Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Milano	24
Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Milano.....	25
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Milano.....	26
Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo	31
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Bergamo.....	32
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Bergamo	33
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Bergamo.....	34
Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia.....	37
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Brescia	38
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Brescia	39
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Brescia	40
Figura 24: Macroaree provinciali di Como	43
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Como.....	44
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Como	45
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Como.....	46
Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona.....	49
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Cremona.....	50
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Cremona	50
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Cremona	51
Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco	54
Figura 33: Numero indice NTN per: intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lecco.....	55
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lecco	55
Figura 35: Numero indice quotazioni per: intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lecco.....	56
Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi.....	59
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lodi	60
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lodi	60
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lodi	61
Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova.....	64

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Mantova.....	65
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Mantova	65
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Mantova.....	66
Figura 44: Macroaree provinciali di Monza e Brianza.....	69
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Monza e Brianza.....	70
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Monza e Brianza	70
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Monza e Brianza	71
Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia.....	74
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pavia	75
Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pavia	75
Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pavia	76
Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio	80
Figura 53: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio.....	81
Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio.....	81
Figura 55: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio.....	82
Figura 56: Macroaree provinciali di Varese	85
Figura 57: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Varese.....	86
Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Varese.....	86
Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Varese.....	87

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	7
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	7
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	12
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	12
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	13
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	13
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	14
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	15
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	19
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	21
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	23
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	23
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	27
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro	27
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Est.....	27
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Nord	27
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Ovest.....	28
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Sud.....	28
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Est.....	28
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	29
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Ovest	29
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud	29
<i>Tabella 23: NTN: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale</i>	<i>32</i>
Tabella 24: NTN: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	33
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Bergamo	35
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Brescia.....	41
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Como	47
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	49
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cremona	52
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	54
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	56
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecco	57
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	59
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	61
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lodi	62

Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	64
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	66
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Mantova.....	67
<i>Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....</i>	<i>69</i>
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	71
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Monza.....	72
Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	74
Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	76
Tabella 49: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Pavia.....	77
Tabella 50: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	80
<i>Tabella 51: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....</i>	<i>82</i>
Tabella 52: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Sondrio.....	83
Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	85
Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	87
Tabella 55: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Varese.....	88