



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LOMBARDIA

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

a cura della
Direzione Regionale Lombardia (Gabriele Marciano)

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

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione	1
Le compravendite	3
Le dimensioni	8
Le quotazioni	10
FOCUS provinciale - Milano	12
La provincia – Milano	13
Il comune – Milano	16
FOCUS provinciale - Bergamo	19
La provincia – Bergamo	20
Il comune – Bergamo	23
FOCUS provinciale - Brescia	24
La provincia – Brescia	25
Il comune – Brescia	28
FOCUS provinciale - Como	29
La provincia – Como	30
Il comune – Como	33
FOCUS provinciale - Cremona	34
La provincia – Cremona	35
Il comune – Cremona	38
FOCUS provinciale - Lecco	39
La provincia – Lecco	40
Il comune – Lecco	43
FOCUS provinciale - Lodi	44
La provincia – Lodi	45
Il comune – Lodi	48
FOCUS provinciale - Mantova	49
La provincia – Mantova	50
Il comune – Mantova	53
FOCUS provinciale – Monza e Brianza	54
La provincia – Monza e Brianza	55
Il comune – Monza	58
FOCUS provinciale - Pavia	59
La provincia – Pavia	60
Il comune – Pavia	63
FOCUS provinciale - Sondrio	64
La provincia – Sondrio	66
Il comune – Sondrio	69
FOCUS provinciale - Varese	70
La provincia – Varese	71
Il comune – Varese	74
Indice delle Figure	75
Indice delle Tabelle	76

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Prosegue il *trend* positivo del volume delle compravendite di abitazioni nella regione Lombardia, nel 2019 pari a 130.675 NTN (circa un quinto dell'intero mercato nazionale), segnando un incremento del 5,9% rispetto al 2018 (Tabella 1), anche se la *performance* registrata segna una contrazione rispetto all'incremento dell'anno precedente pari a +6,5%.

Per il comparto residenziale si tratta del sesto anno consecutivo di valori in rialzo dopo il triennio negativo 2011-2013 (Figura 2). L'analisi di dettaglio dell'andamento delle compravendite mostra che le variazioni dei volumi di scambio (Tabella 2) nelle province lombarde registrano ovunque un *trend* positivo, segno che la ripresa del mercato prosegue su tutto il territorio regionale dopo gli anni della crisi. Nelle province di Bergamo, Brescia, Lecco, Mantova, Monza/Brianza e Sondrio si assiste ad un'accelerazione del tasso di crescita rispetto all'anno precedente, mentre nelle restanti province (Como, Cremona, Lodi, Milano, Pavia e Varese) il tasso di crescita ha subito un rallentamento rispetto al precedente anno. La migliore *performance* si è registrata a Mantova (+10,9%): buoni anche i risultati di Sondrio (+9,7), Monza/Brianza (+8,8), Bergamo (+8,6%) e Lecco (+8,0%), mentre a Varese si rileva l'incremento più basso (+1,3%). La distribuzione dei volumi di compravendite è illustrata nella Figura 1: la provincia emergente resta Milano che da sola assorbe circa il 39,2 % delle transazioni rilevate nella regione, seguita da Brescia (11,2%) e Bergamo (10,3%).

La Tabella 2 mostra che nei comuni capoluogo di Bergamo, Brescia, Como, Lodi, Mantova, Milano, Monza e Varese si è realizzato un *trend* positivo favorevole agli scambi, mentre nei comuni capoluogo di Cremona, Lecco, Pavia e Sondrio si è registrato un dato negativo. La migliore *performance* si è registrata a Bergamo (+16,5%), seguita da Brescia (+13,3%), Monza (+13,0%) e Como (+10,4%). Il dato peggiore è quello di Cremona (-4,9%). A dominare la scena lombarda è Milano con 26.226 NTN (pari a circa il 67% del mercato residenziale dei capoluoghi – Figura 1). A livello regionale la variazione del NTN realizzata nei capoluoghi si attesta mediamente intorno al 7,3% (Tabella 2).

L'analisi dell'indice IMI evidenzia, in termini di vivacità e dinamicità in relazione allo *stock* immobiliare, analogamente a quanto detto per il volume delle compravendite, un *trend* positivo: in tutte le province si è registrato un incremento differenziale IMI di segno positivo rispetto a quello misurato lo scorso anno, con punte registrate a Monza/Brianza (0,21), Mantova (0,19) e Bergamo (0,16). A livello regionale l'incremento medio è pari a 0,12 nelle province (0,19 nei comuni capoluogo). In termini di valore assoluto, per ciò che concerne le province, l'indice medio regionale si colloca al 2,34%: la provincia *leader* è Milano che ottiene il miglior risultato in termini assoluti (2,98%), seguita dalle province di Monza e Brianza (2,72%) e Lodi (2,34%). Fra i capoluoghi è sempre Milano il comune trainante con un indice IMI pari al 3,26% (Tabella 2) mentre il differenziale più alto è stato rilevato a Bergamo (+0,37).

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

L'andamento del grafico dell'indice IMI segue le stesse sorti delle compravendite, evidenziando la fase di generale ripresa a partire dal 2014.

Nella Tabella 3 sono evidenziate le superfici medie compravendute: la media regionale per le province è pari a 100,5 m² (-0,2 m² rispetto al 2018), mentre per i capoluoghi è pari a 87,9 m² (-0,4 m² rispetto al 2018). La stessa tabella mostra che le abitazioni compravendute nei capoluoghi sono mediamente più piccole delle abitazioni ubicate nell'intera provincia. In particolare è nei comuni della provincia di Milano che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole (87,7 m²) mentre fra i capoluoghi è Milano il comune ove si scambiano i tagli più piccoli (82,0 m²). La provincia ove si scambiano le residenze con superficie media più elevata è Mantova (129,6 m²). Il comune capoluogo ove si vendono gli appartamenti mediamente più grandi è Brescia (106,1 m²).

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni, dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate nelle province appartengono alle classi da 50 m² a 85 m² (45.712 NTN) e da 85 m² a 115 m² (35.511 NTN). Nei comuni capoluogo (Tabella 5) sono i tagli da 50 m² a 85 m² ad essere maggiormente compravenduti (15.427 NTN). In termini di variazioni, rispetto al 2018, 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 (+10,2%). Le province che registrano una crescita generalizzata delle compravendite di abitazioni per tutti i tagli dimensionali sono Bergamo, Brescia, Lecco, Milano, Monza e Brianza e Sondrio.

La provincia con l'incremento medio maggiore è Mantova (+10,9%) mentre a Como si è registrato l'incremento massimo in assoluto (+25,2% per i tagli fino a 50 m²). In calo le vendite nelle province di Como (-4,5% per tagli oltre i 145 m²), Cremona (-13,5% per tagli fino a 50 m² e -5,0% per i tagli da 50 m² fino a 85 m²), Lodi (-1,0% per tagli fino a 50 m² e -3,9% per i tagli da 50 m² fino a 85 m²), Pavia (-11,3% per tagli fino a 50 m²) e Varese (-0,3% per i tagli da 50 m² fino a 85 m²).

Anche nei comuni capoluogo (Tabella 7) si registrano mediamente, a livello regionale, variazioni totali di segno positivo: sono i tagli piccoli fino a 50 m² che hanno registrato il tasso di incremento maggiore (+10,1%), seguiti dalle classi oltre i 145 m² (+8,3%). Il risultato totale migliore si è verificato a Bergamo (+16,5%) mentre il valore in assoluto più alto è stato rilevato a Sondrio per la classe fino a 50 m² (+29,7%). Il risultato peggiore si è verificato a Lecco per la classe fino a 50 m² (-30,5%).

La Tabella 8 evidenzia che a livello regionale la quotazione media è incrementata sia nei comuni non capoluogo (1.752 €/m², +0,6%) sia nei capoluoghi (3.056 €/m², +1,3%). A livello provinciale le contrazioni più marcate sono state registrate a Cremona (-1,2% a 861 €/m²) e Pavia (-0,5% a 1.015 €/m²). La crescita maggiore è stata rilevata nei comuni non capoluogo della provincia di Lodi (+0,8% a 1.123 €/m²) e Sondrio (+0,8% a 1.403 €/m²). La città più cara si conferma Milano ove i prezzi hanno subito un incremento (+1,8% a 3.860 €/m²) seguita da Como (2.337 €/m²), Monza (2.230 €/m²) e Brescia (2.018 €/m²). Tra i capoluoghi meno cari figurano invece Mantova (1.087 €/m²) e Cremona (1.263 €/m²). La quotazione meno cara in assoluto è stata rilevata nei comuni minori della provincia di Mantova (719 €/m²). L'andamento delle quotazioni (Figura 6) mostra che, dopo l'iniziale crescita dal 2004 al 2008, seguita da una contrazione nel periodo 2008-2013, dal 2013 segue un andamento pressoché costante nei comuni non capoluogo mentre nell'ultimo biennio si registra un incremento nei comuni capoluogo e a livello regionale.

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

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

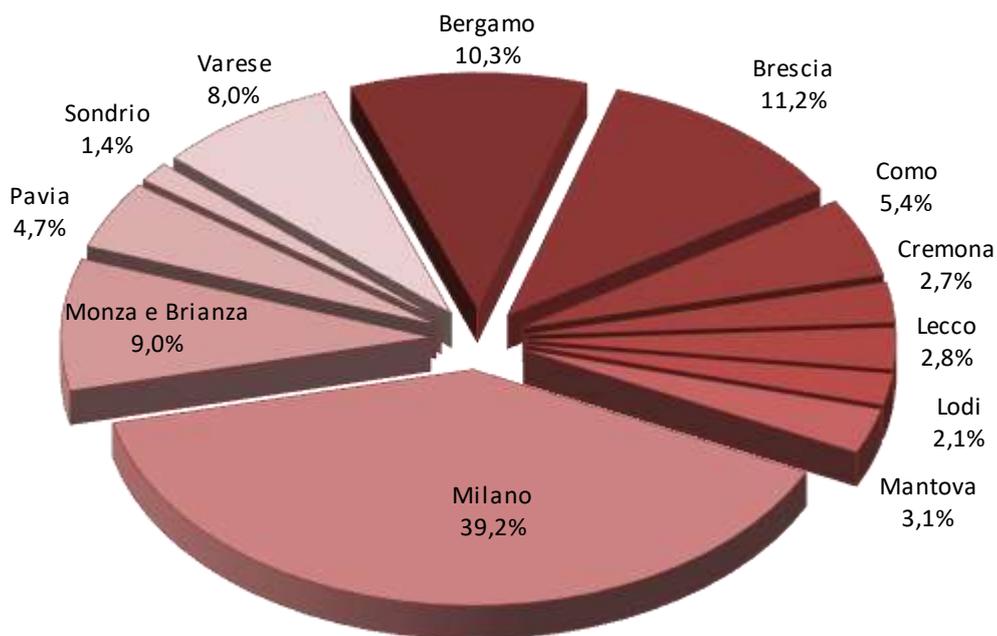
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Bergamo	13.518	8,6%	10,3%	2,12%	0,16
Brescia	14.676	6,8%	11,2%	2,04%	0,13
Como	7.050	4,5%	5,4%	1,97%	0,08
Cremona	3.578	2,6%	2,7%	1,90%	0,04
Lecco	3.682	8,0%	2,8%	1,76%	0,13
Lodi	2.778	1,6%	2,1%	2,34%	0,03
Mantova	4.016	10,9%	3,1%	1,94%	0,19
Milano	51.211	5,4%	39,2%	2,98%	0,14
Monza e Brianza	11.820	8,8%	9,0%	2,72%	0,21
Pavia	6.139	4,9%	4,7%	1,89%	0,09
Sondrio	1.815	9,7%	1,4%	1,01%	0,08
Varese	10.393	1,3%	8,0%	2,13%	0,03
Lombardia	130.675	5,9%	100,0%	2,34%	0,12

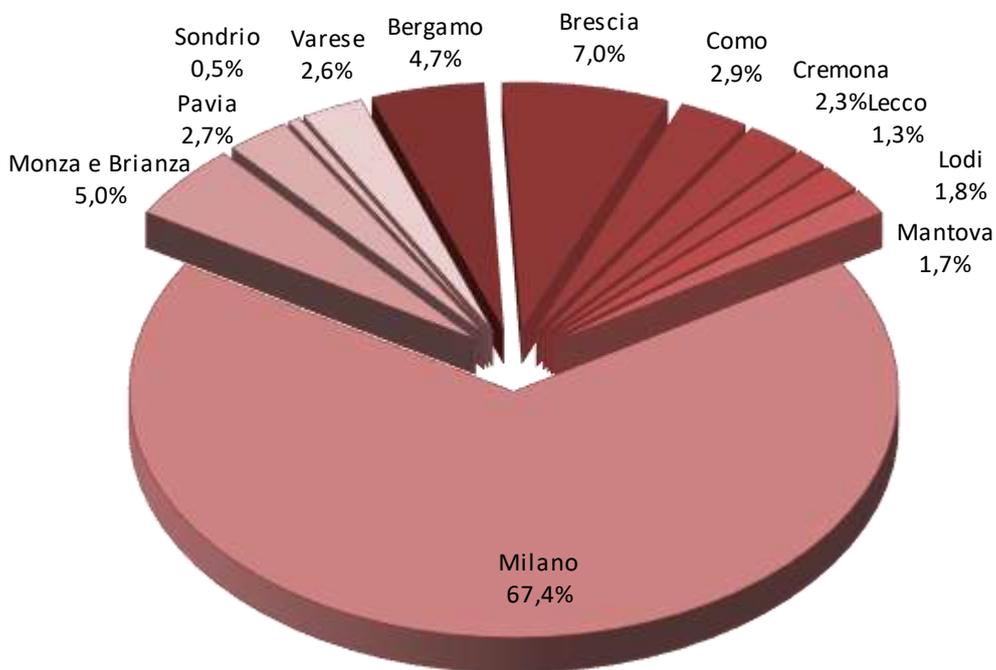
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Bergamo	1.844	16,5%	4,7%	2,74%	0,37
Brescia	2.724	13,3%	7,0%	2,59%	0,30
Como	1.146	10,4%	2,9%	2,38%	0,22
Cremona	884	-4,9%	2,3%	2,14%	-0,11
Lecco	514	-1,4%	1,3%	1,92%	-0,03
Lodi	696	4,5%	1,8%	2,81%	0,11
Mantova	659	7,3%	1,7%	2,22%	0,15
Milano	26.226	6,9%	67,4%	3,26%	0,19
Monza e Brianza	1.945	13,0%	5,0%	3,11%	0,35
Pavia	1.041	-2,6%	2,7%	2,25%	-0,06
Sondrio	202	-4,6%	0,5%	1,45%	-0,07
Varese	1.016	6,5%	2,6%	2,24%	0,14
Lombardia	38.895	7,3%	100,0%	2,95%	0,19

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia



Capoluoghi

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

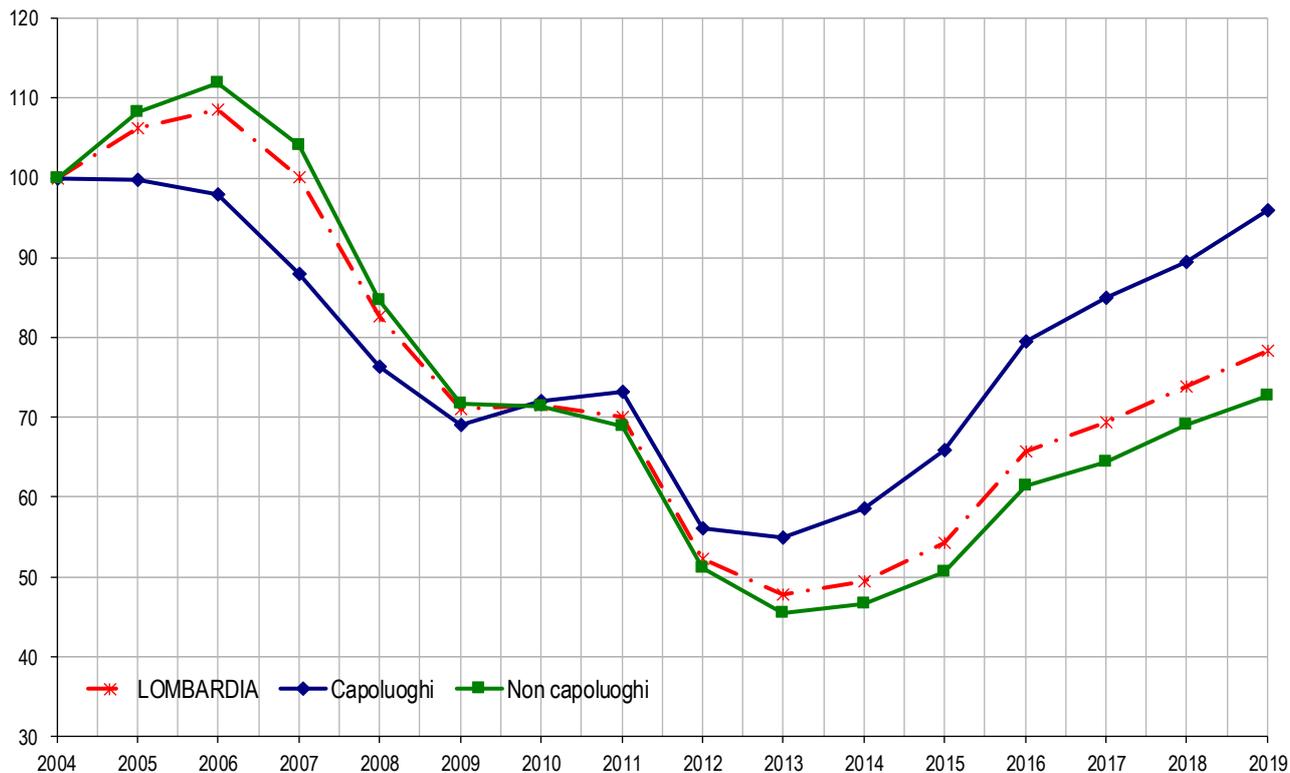


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

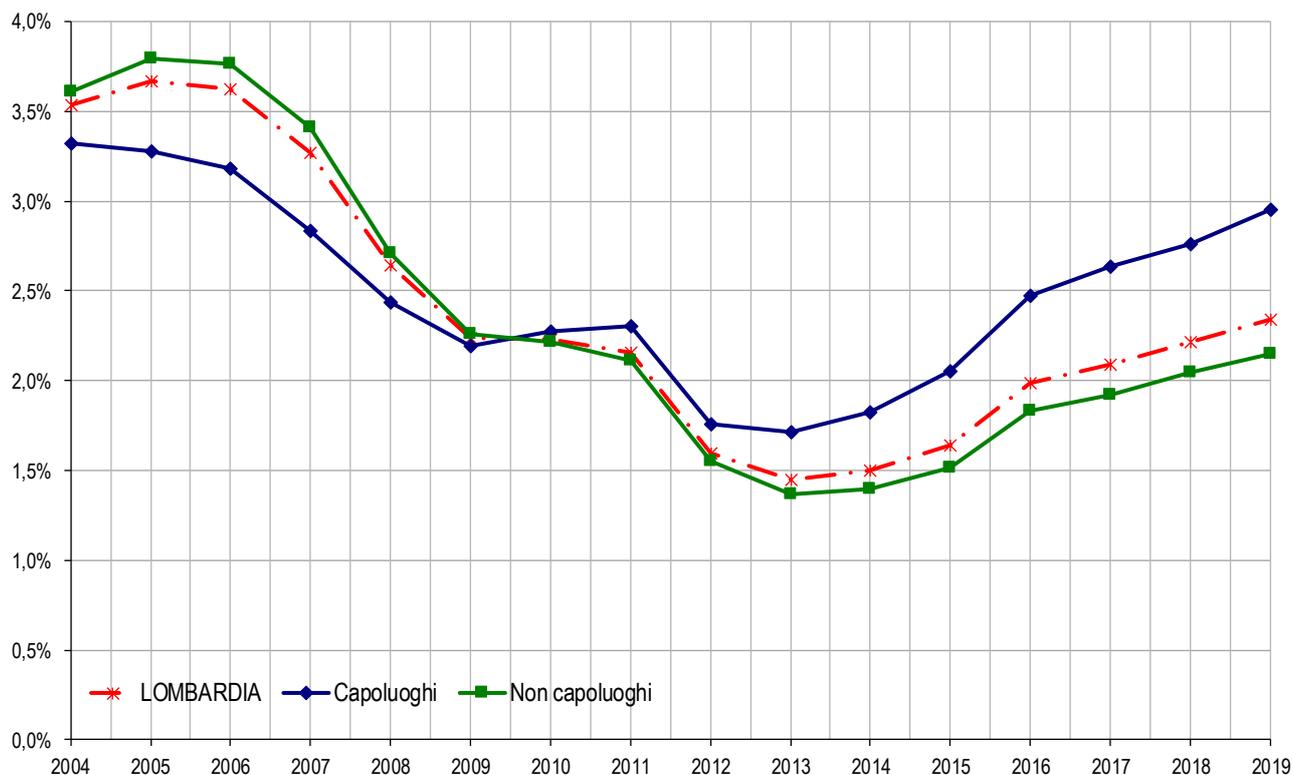


Figura 4: Distribuzione NTN 2019 nei comuni della regione

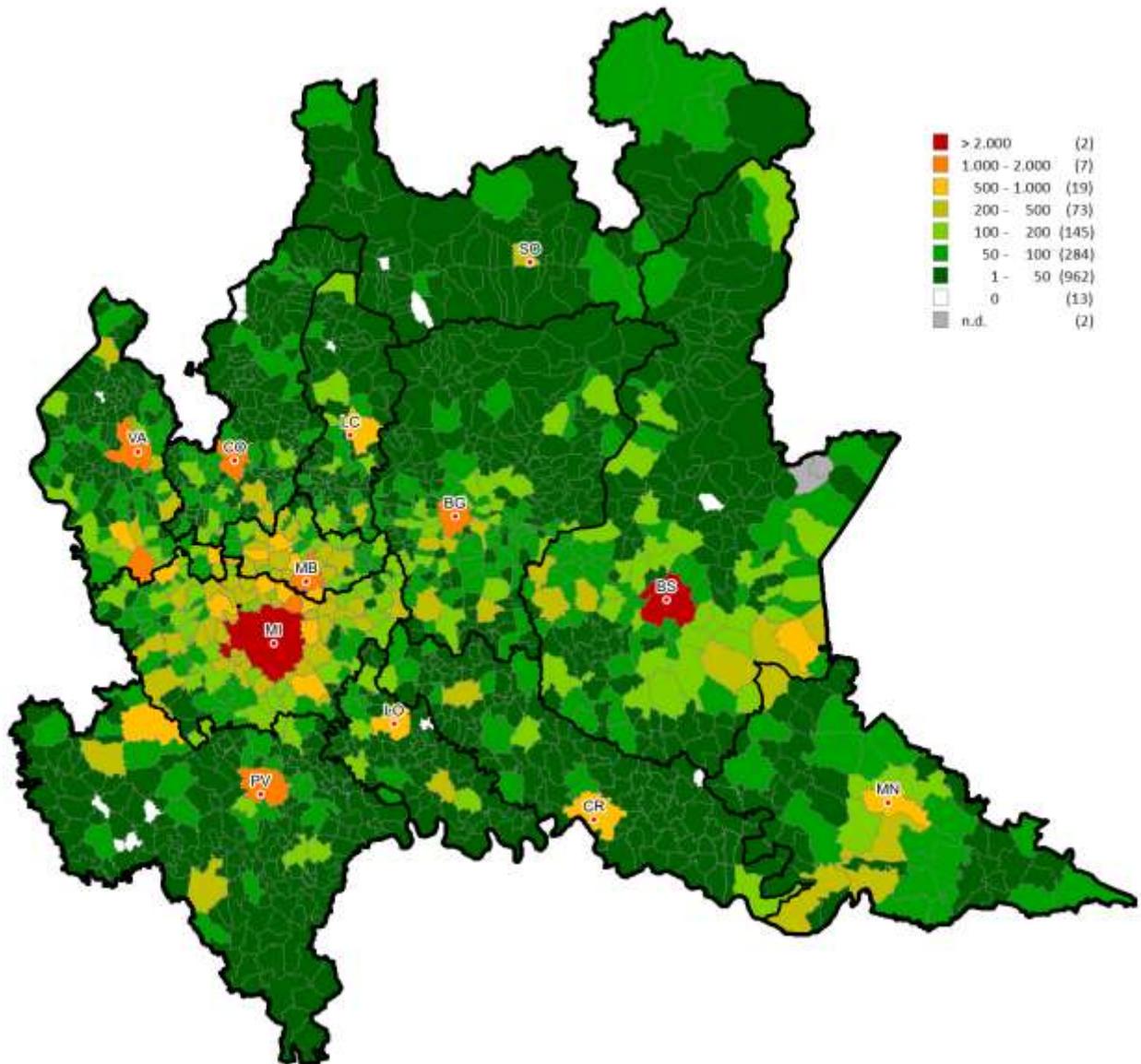
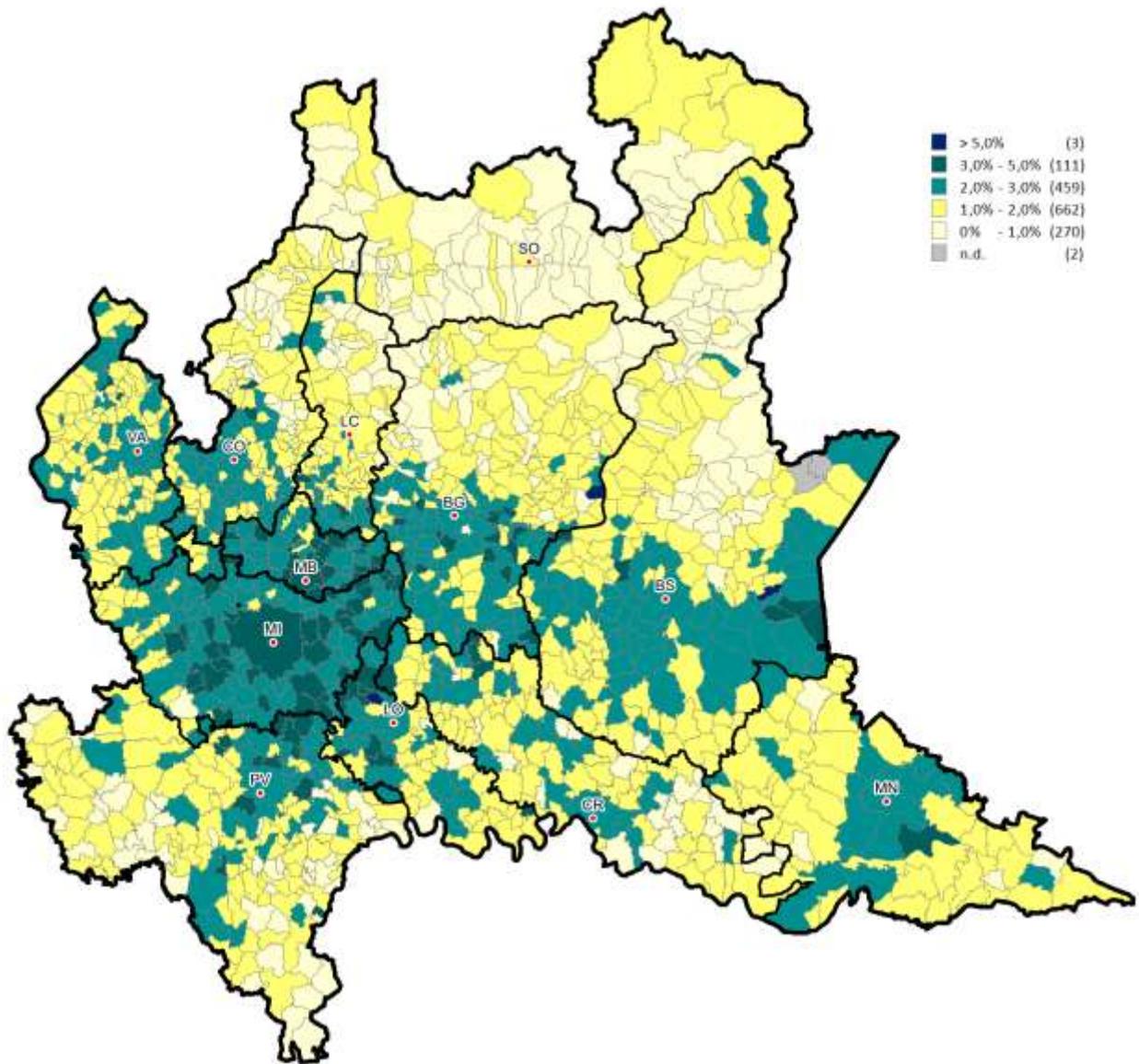


Figura 5: Distribuzione IMI 2019 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media	STN media	STN media	STN media
	m ²	Differenza m ²	m ²	Differenza m ²
	2019	2018/19	2019	2018/19
Bergamo	105,9	0,3	100,5	-2,3
Brescia	113,1	0,3	106,1	0,1
Como	107,2	-3,1	96,7	-3,0
Cremona	119,7	1,0	104,8	3,5
Lecco	107,6	0,7	102,2	-3,1
Lodi	105,9	1,3	96,4	4,9
Mantova	129,6	-1,2	104,8	-1,7
Milano	87,7	-0,6	82,0	-0,6
Monza e Brianza	97,4	-0,4	95,3	-0,2
Pavia	112,3	0,9	87,5	-0,2
Sondrio	89,3	-0,9	90,7	-5,7
Varese	111,4	0,8	105,0	-1,0
Lombardia	100,5	-0,2	87,9	-0,4

Tabella 4: NTN 2019 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	914	4.004	4.221	2.272	2.108	13.518
Brescia	989	4.254	3.861	2.441	3.131	14.676
Como	534	2.240	2.017	1.080	1.180	7.050
Cremona	153	887	1.023	638	876	3.578
Lecco	245	1.207	1.066	532	634	3.682
Lodi	144	869	895	441	429	2.778
Mantova	117	894	1.055	727	1.223	4.016
Milano	7.679	21.374	12.634	5.188	4.336	51.211
Monza e Brianza	906	4.331	3.715	1.538	1.330	11.820
Pavia	344	1.865	1.687	1.003	1.240	6.139
Sondrio	389	584	424	228	189	1.815
Varese	617	3.202	2.914	1.573	2.085	10.393
Lombardia	13.031	45.712	35.511	17.662	18.760	130.675

Tabella 5: NTN 2019 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	147	632	557	262	246	1.844
Brescia	194	830	817	456	427	2.724
Como	105	427	352	135	126	1.146
Cremona	56	274	303	130	121	884
Lecco	26	184	167	69	68	514
Lodi	65	244	225	96	67	696
Mantova	41	189	216	122	91	659
Milano	5.593	11.104	5.303	2.265	1.960	26.226
Monza e Brianza	194	705	579	282	185	1.945
Pavia	136	433	297	105	70	1.041
Sondrio	34	54	68	28	18	202
Varese	74	350	290	139	161	1.016
Lombardia	6.662	15.427	9.174	4.090	3.541	38.895

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 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	6,5%	7,9%	8,7%	9,4%	9,8%	8,6%
Brescia	12,1%	7,1%	4,0%	6,0%	9,1%	6,8%
Como	25,2%	6,3%	3,2%	5,7%	-4,5%	4,5%
Cremona	-13,5%	-5,0%	8,4%	4,6%	6,5%	2,6%
Lecco	2,1%	6,3%	5,0%	3,0%	18,0%	6,9%
Lodi	-1,0%	-3,9%	3,8%	3,8%	7,9%	1,6%
Mantova	-3,1%	20,1%	11,8%	4,3%	9,6%	10,9%
Milano	11,8%	6,1%	2,4%	1,9%	5,1%	5,4%
Monza e Brianza	14,5%	8,4%	7,0%	12,5%	7,9%	8,8%
Pavia	-11,3%	7,5%	4,7%	7,5%	4,7%	4,9%
Sondrio	16,0%	3,1%	16,5%	7,1%	7,8%	9,7%
Varese	4,6%	-0,3%	0,2%	3,5%	3,2%	1,3%
Lombardia	10,2%	5,9%	4,4%	5,3%	6,4%	5,9%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 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	20,0%	24,2%	11,6%	5,5%	20,8%	16,5%
Brescia	7,3%	19,0%	10,1%	6,2%	20,5%	13,3%
Como	18,6%	17,8%	9,7%	-2,8%	-0,2%	10,4%
Cremona	-7,2%	-12,1%	1,0%	-14,2%	14,5%	-4,9%
Lecco	-30,5%	6,9%	9,3%	-13,5%	-14,1%	-1,4%
Lodi	-14,3%	-7,3%	19,0%	15,7%	20,2%	4,5%
Mantova	-5,8%	9,5%	3,4%	21,3%	2,9%	7,3%
Milano	11,7%	7,1%	3,0%	4,5%	7,0%	6,9%
Monza e Brianza	19,2%	16,6%	5,4%	19,0%	9,9%	13,0%
Pavia	-17,2%	-2,5%	16,0%	-6,8%	-23,6%	-2,6%
Sondrio	29,7%	-15,9%	3,4%	-30,3%	15,3%	-4,6%
Varese	-13,3%	16,5%	3,4%	0,4%	9,3%	6,5%
Lombardia	10,1%	8,1%	5,3%	4,1%	8,3%	7,3%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media 2019 e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media	Quotazione media	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
Bergamo	1.772	0,0%	1.146	0,2%
Brescia	2.018	-0,6%	1.456	0,2%
Como	2.337	-0,1%	1.427	0,1%
Cremona	1.263	-2,1%	861	-1,2%
Lecco	1.556	1,0%	1.202	-0,2%
Lodi	1.437	1,1%	1.123	0,8%
Mantova	1.087	0,5%	719	0,2%
Milano	3.860	1,8%	1.712	0,0%
Monza e Brianza	2.230	0,2%	1.587	0,2%
Pavia	1.944	0,1%	1.015	-0,5%
Sondrio	1.379	-1,7%	1.403	0,8%
Varese	1.335	-1,4%	1.174	-0,2%
Lombardia	3.056	1,3%	1.752	0,6%

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

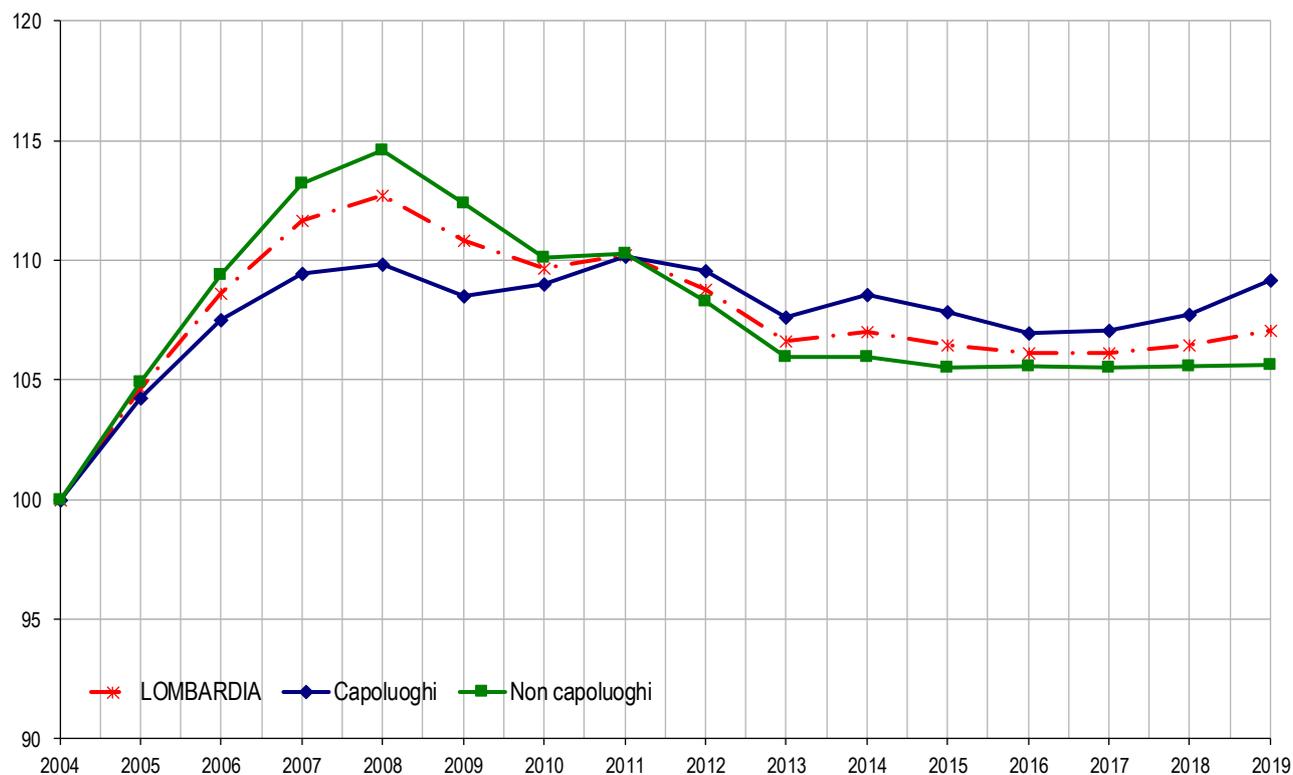
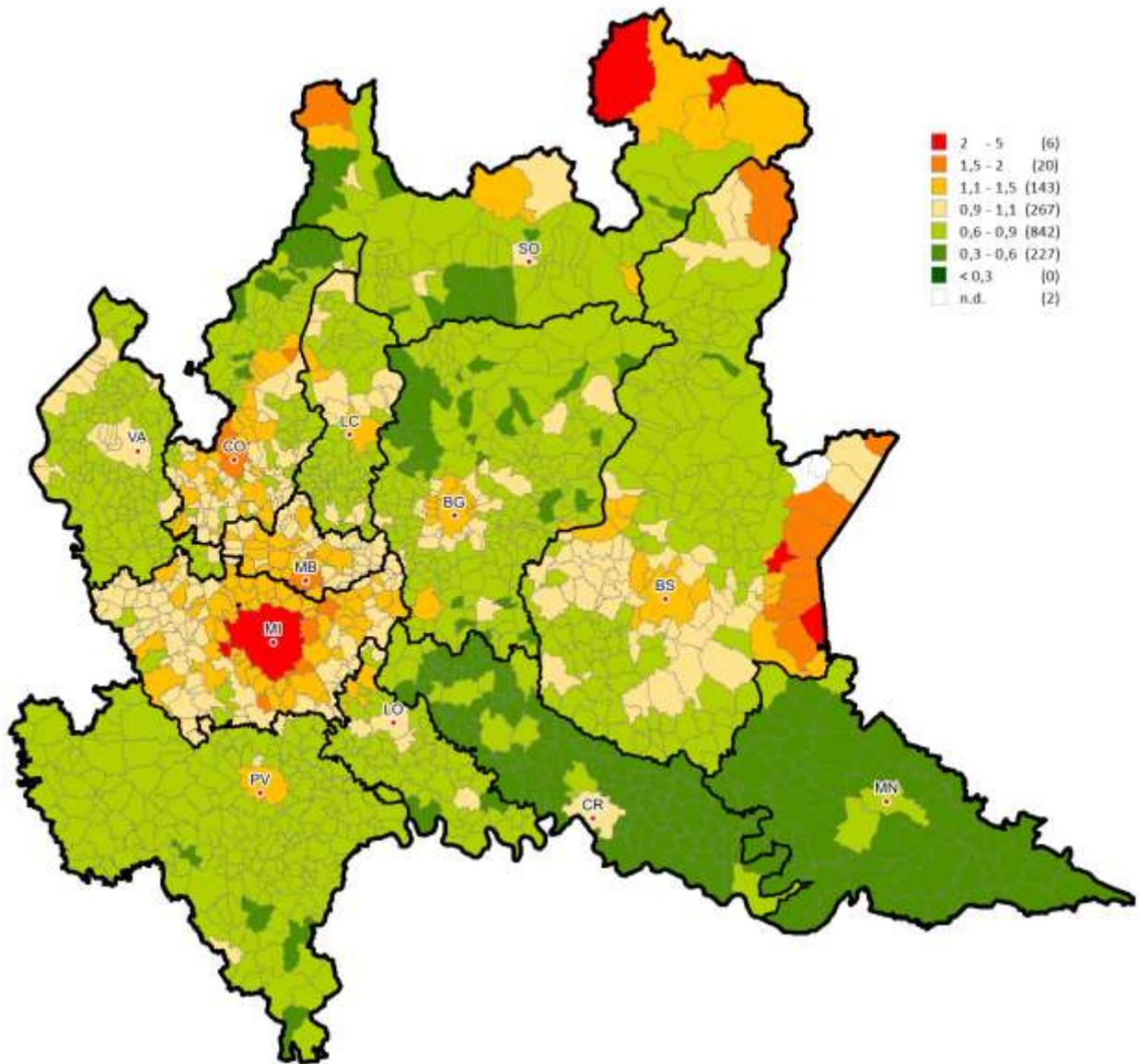


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Milano

In questa sezione si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale della città metropolitana di Milano. In tale ambito i comuni sono stati raggruppati in 5 macroaree (Figura 8) che tengono conto della loro dislocazione territoriale, cui si aggiunge la città di Milano. Nel 2019 il numero di transazioni normalizzato nella città metropolitana di Milano è aumentato del 5,4% rispetto al 2018 attestandosi a 51.211 NTN (Tabella 9). Tutte le macroaree, ad eccezione dell'alto Milanese (-1,5%) mostrano segnali di crescita: Cintura Nord (+5,7%) e Direttrice Est (+4,5%) spuntano gli incrementi percentuali più elevati, intorno al +4% le macroaree Sud Milano (+3,9%) e Abbiatense Magentino (+4%). L'incremento del numero di transazioni nella città di Milano rispetto al 2018 sfiora il sette per cento (+6,9%), incremento quasi raddoppiato rispetto alla performance dell'anno precedente (+3,38% nel 2018).

La distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, pur variando in termini di numeri assoluti, rimane invariata rispetto al precedente anno. Nella sola città di Milano con 26.226 TN sono state stipulate più della metà (51,2%) di tutte le transazioni avvenute nell'intera città metropolitana. Il restante 48,8% delle transazioni normalizzate del 2019 sono state stipulate, per il 16,1% nella macroarea Cintura Nord (8.254 NTN), per il 10,1% nella macroarea Direttrice Est (5.148 NTN), per l'8,4% nella macroarea Abbiatense Magentino (4.282 NTN), 8,2% nella Sud Milano (4.224 NTN) e per il 6,0% nell'Alto Milanese (3.077 NTN).

Sempre in (Tabella 9) è riportata l'analisi dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), per il 2019 l'indice provinciale IMI è pari a 2,98%, con un incremento di 0,14 punti rispetto al precedente anno. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che, come nel 2018, oltre al Capoluogo (3,26%), le macroaree con l'IMI più elevato sono la Direttrice Est (3,10%) e Sud Milano (+2,93%) seguono Abbiatense Magentino e Cintura Nord attestandosi intorno al 2,6%. In coda l'Alto Milanese con 2,32%. Anche in termini di differenziale IMI sul 2018, come già rilevato per l'NTN, l'unico dato negativo si registra nell'alto Milanese, in tutte le altre macroaree il differenziale è positivo, solo nel capoluogo (0,19) l'incremento registrato è superiore al dato medio provinciale (0,14).

Il grafico di Figura 9 mostra l'andamento dell'indice annuale NTN dal 2004 al 2019 per l'intera città metropolitana, per il comune capoluogo e per l'insieme dei restanti comuni. L'andamento del grafico mostra sostanzialmente 5 fasi: una fase di crescita fino al 2006; una fase di forte contrazione, dal 2006 al 2009; una fase di sostanziale stabilità tra il 2009 e il 2011; un'ulteriore decrescita dal 2011 al 2013 e, infine, una fase di crescita a partire dal 2014, iniziata un anno prima nella città di Milano. Nel triennio 2015-2017 il mercato immobiliare nella provincia ha registrato un incremento del volume delle compravendite di circa 20 punti percentuali rispetto al dato del 2014. Nel 2018 il volume delle transazioni è salito rispetto al precedente anno: 4,7 punti percentuali a livello provinciale, 3,1% per Milano Città e 6% circa, se si considerano solamente i comuni non capoluogo. Per la prima volta dal 2004, inizio della serie storica, il mercato dei comuni non capoluogo mostra su base annua una performance migliore di quanto registrato nel capoluogo. Nel 2019 l'andamento NTN è in crescita sia per il capoluogo sia per i comuni della provincia, come mostra il grafico la crescita è più marcata nella città di Milano e più "dolce" nei comuni non capoluogo. Da rilevare che per la prima volta da 15 anni a questa parte il numero di transazioni stipulate nella città di Milano ha superato di poco il livello di picco collocato nel 2004.

Come rilevabile dal grafico di Figura 10 le curve rappresentative dell'andamento IMI hanno in linea generale il medesimo andamento delle curve di andamento dell'indice NTN. Nel periodo analizzato, le curve dell'IMI per il comune capoluogo e per il resto della provincia hanno sostanzialmente un andamento concorde fino al 2012, solamente nel 2013 le curve del grafico vanno ad intersecarsi assumendo andamenti tendenziali divergenti. Dal 2014 sia per il capoluogo sia per la provincia l'IMI ha ripreso a salire, crescita confermata anche nel 2019. Come già rilevato nel grafico di Figura 9, nel 2019 l'incremento dell'IMI nella città Capoluogo è più marcato rispetto a quanto rilevato nei restanti comuni della provincia.

La Tabella 10 e il grafico di Figura 11 mostrano l'andamento delle quotazioni nella città metropolitana di Milano. In termini di variazione percentuale si registra mediamente un incremento rispetto al 2018. La quotazione media provinciale nel 2019 si attesta a 2.718 €/m², (+1,2%) rispetto al 2018. La quotazione massima si registra nella città di Milano, 3.860 €/m², (+1,8%) rispetto al precedente anno. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni rilevazioni, nell'Alto Milanese (1.464 €/m²). Alto milanese e Cintura Nord, inoltre, sono le uniche due macroaree con quotazioni in lieve calo, rispettivamente del -0,3% e -0,8%.

Dal grafico di Figura 11 è possibile notare come le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2008, abbiano avuto una lieve crescita nel 2011 seguita da una successiva fase di decrescita. Dal 2014 le quotazioni mostrano un andamento pressoché costante nei comuni non capoluogo. Per quanto riguarda il Capoluogo le quotazioni risultano in crescita a partire dal 2017, in modo particolarmente accentuato nel 2019.

Analizzando le dinamiche di mercato all'interno della città capoluogo (da Tabella 11) si rileva, in termini di NTN, un incremento pressoché generalizzato in gran parte della città, unici segnali negativi nelle macroaree semicentro est (-2,4%) ed ovest (-1,9%). I rialzi più marcati si rilevano nel centro (+10%), nella macroarea est della periferia (+14,2%) e nella macroarea semicentrale sud (+12,3%). Anche il centro storico, che nel 2018 segnava un (-1,4%), nel 2019 con 509 TN spunta un incremento del 1,2%.

L'indice IMI delle singole macroaree è piuttosto omogeneo su tutta la città e prossimo al dato medio (3,26%), si discostano, in positivo, da tale contesto le macroaree est e nord della periferia e la macroarea nord della fascia semicentrale. Viceversa, l'indice IMI più basso si registra nel semicentro est e nella periferia ovest. Le mappe tematiche di Figura 13 e Figura 14 illustrano la distribuzione NTN e IMI nelle zone OMI della città.

In termini di quotazioni (Tabella 12), tutte le macroaree urbane, mostrano un rialzo, più o meno accentuato, rispetto all'anno precedente. L'andamento delle quotazioni nelle macroaree urbane segue la concentricità della città: nel centro storico la quotazione media più elevata (7.810 €/m²), nel centro si scende a (5.577 €/m²), da 3.585 a 4.088 €/m² in fascia semicentrale e da 2.270 a 2.595

€/m² in periferia, con una quotazione media della città pari a 3.103 €/m², in rialzo del 3,1% rispetto al 2018. In Figura 15 il differenziale di quotazione di ogni singola zona OMI rispetto alla quotazione media.

La provincia – Milano

Figura 8: Macroaree provinciali di Milano

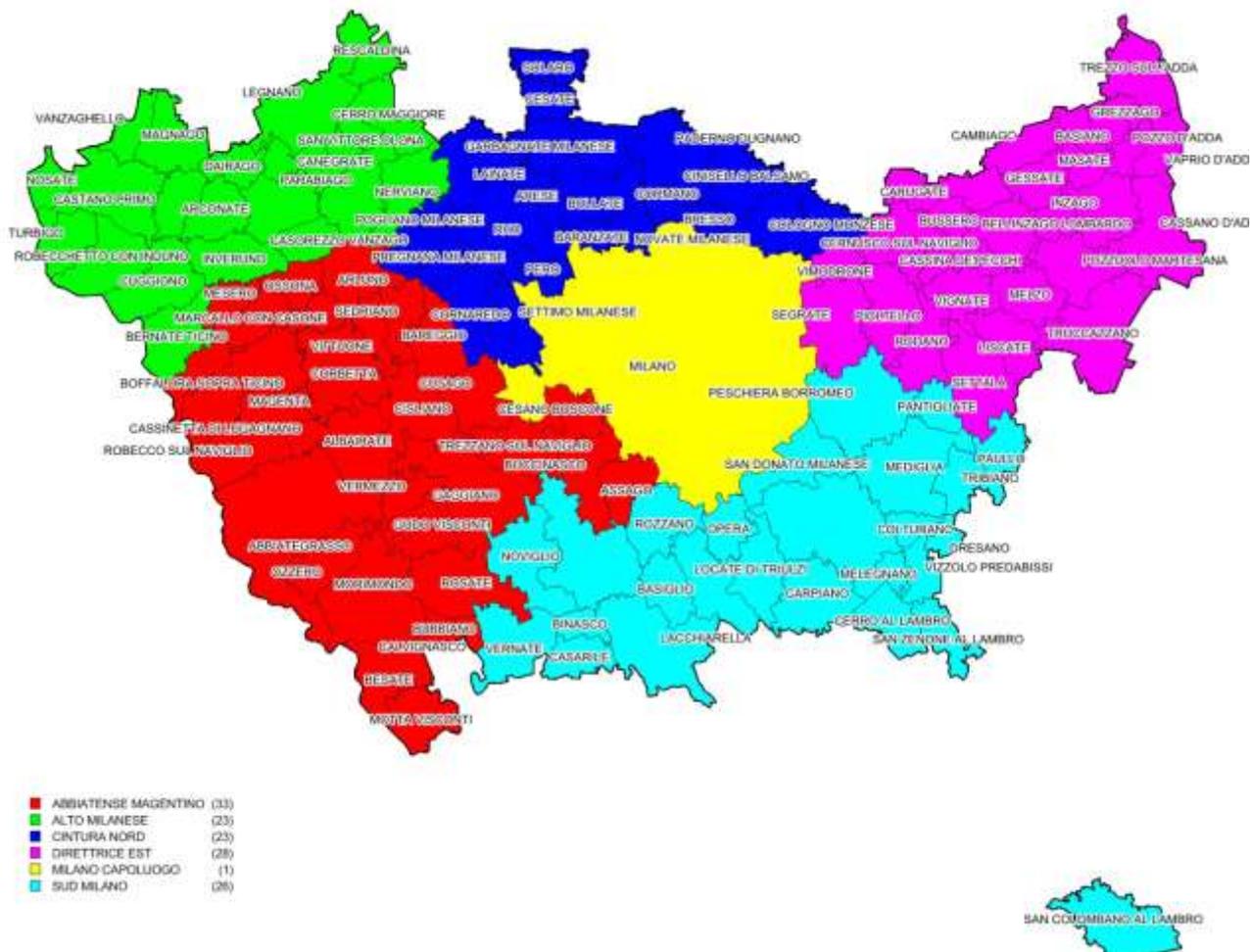


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ABBIATENSE MAGENTINO	4.282	4,0%	8,4%	2,67%	0,09
ALTO MILANESE	3.077	-1,5%	6,0%	2,32%	-0,04
CINTURA NORD	8.254	5,7%	16,1%	2,65%	0,14
DIRETTRICE EST	5.148	4,5%	10,1%	3,10%	0,12
SUD MILANO	4.224	3,9%	8,2%	2,93%	0,10
MILANO CAPOLUOGO	26.226	6,9%	51,2%	3,26%	0,19
PROVINCIA DI MILANO	51.211	5,4%	100,0%	2,98%	0,14

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

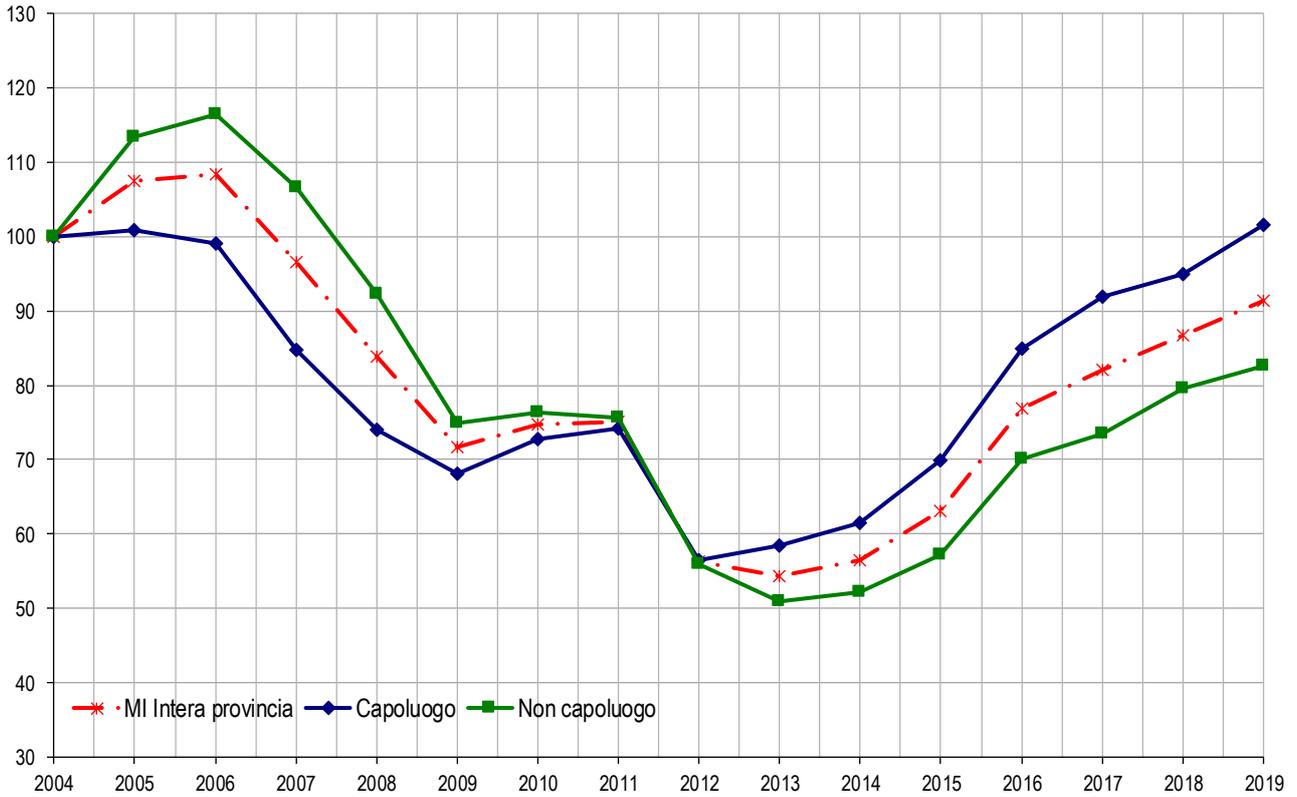


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

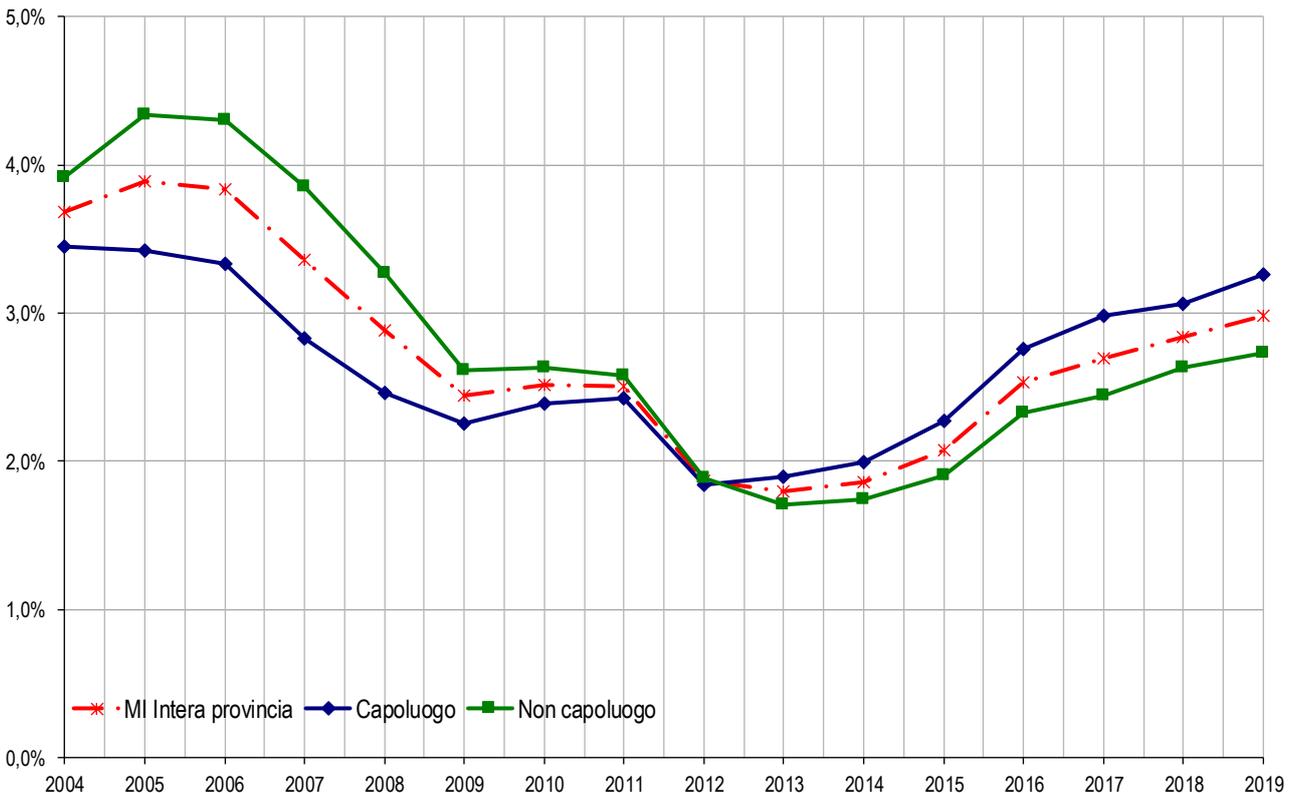
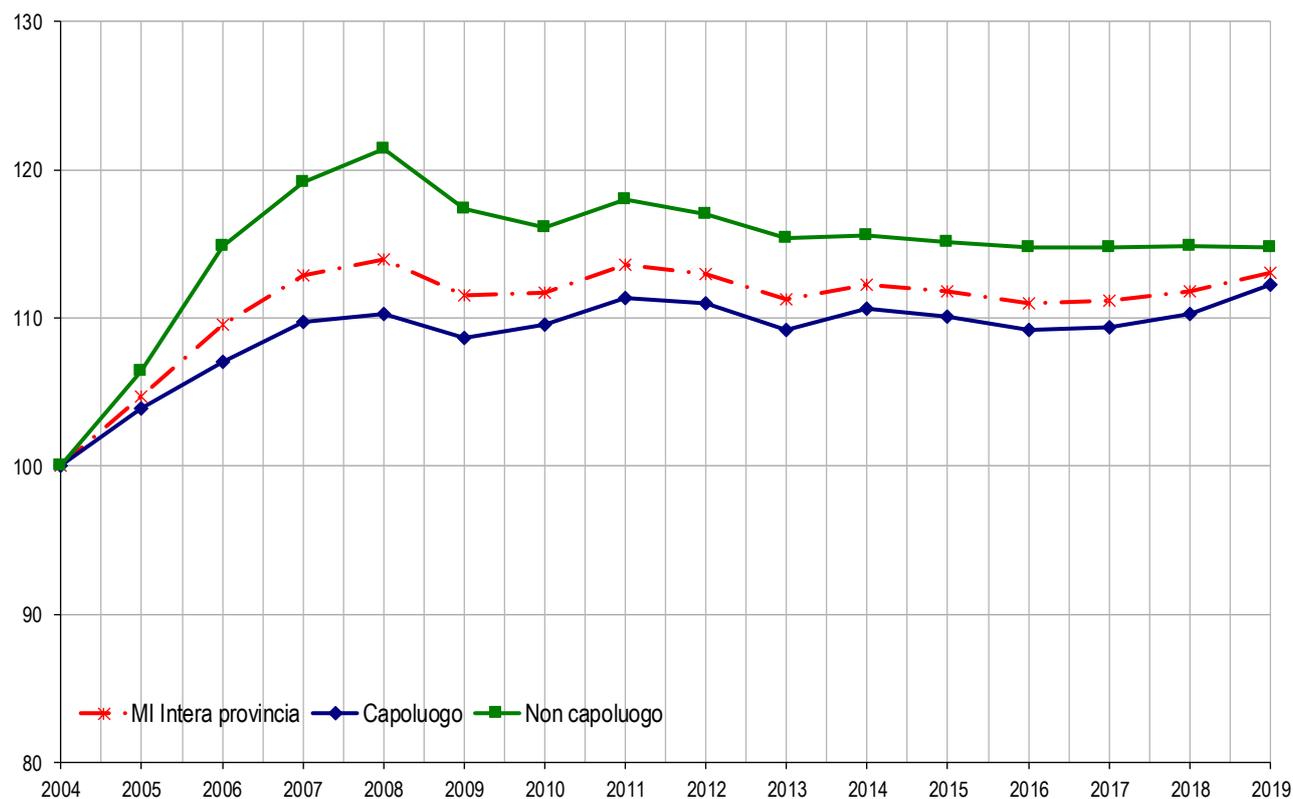


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
ABBIATENSE MAGENTINO	1.598	0,6%
ALTO MILANESE	1.464	-0,3%
CINTURA NORD	1.819	-0,8%
DIRETTRICE EST	1.785	0,1%
SUD MILANO	1.752	1,1%
MILANO CAPOLUOGO	3.860	1,8%
PROVINCIA DI MILANO	2.718	1,2%

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



Il comune – Milano

Figura 12: Macroaree urbane di Milano

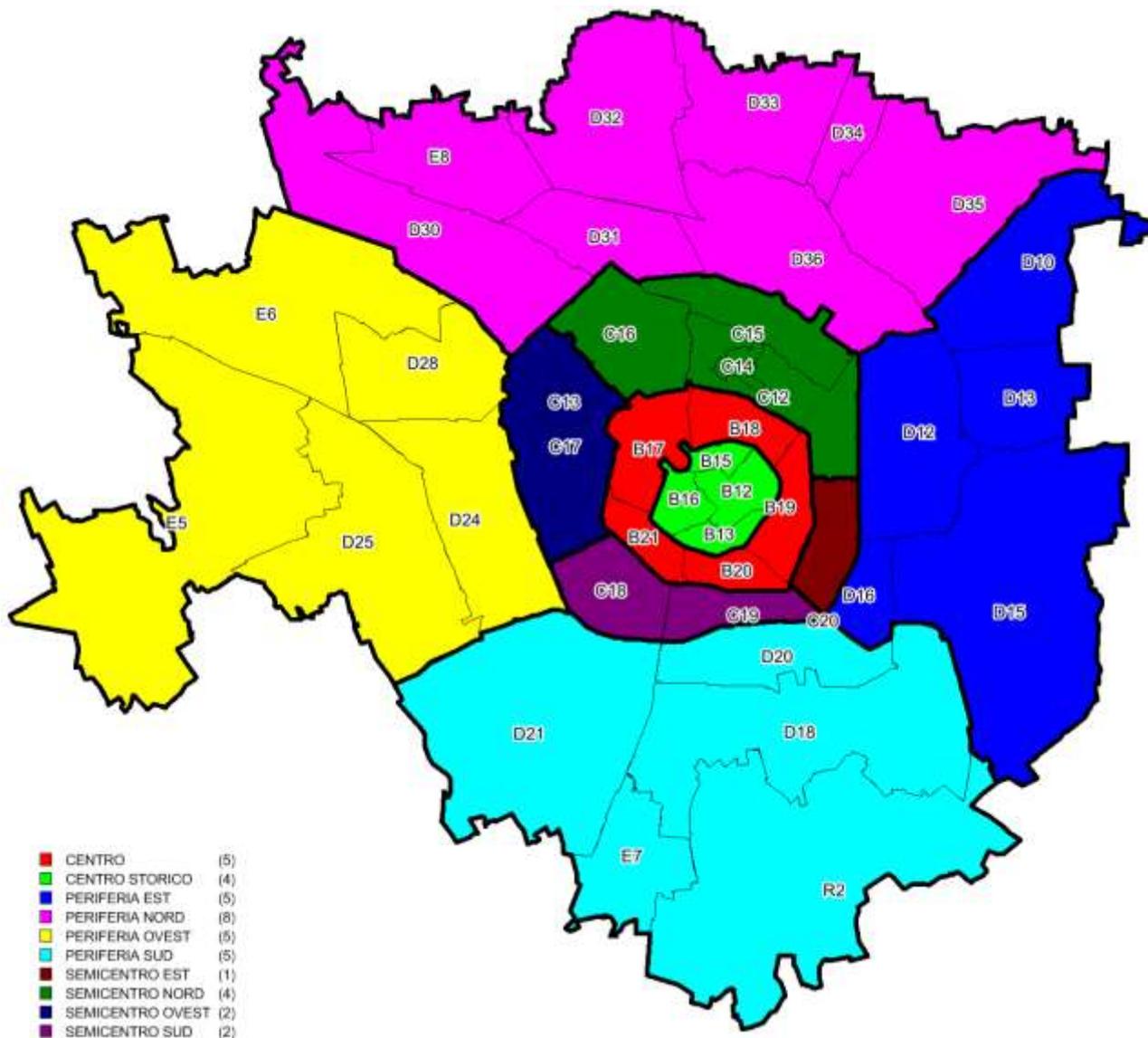


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza 2018/19
CENTRO STORICO	509	1,2%	1,9%	2,83%	-0,01
CENTRO	1.604	10,0%	6,1%	3,07%	0,26
PERIFERIA EST	3.784	14,2%	14,4%	3,28%	0,38
PERIFERIA NORD	7.355	8,2%	28,0%	3,75%	0,25
PERIFERIA OVEST	3.562	2,7%	13,6%	2,73%	0,06
PERIFERIA SUD	3.111	5,6%	11,9%	3,20%	0,18
SEMICENTRO EST	613	-2,4%	2,3%	2,66%	-0,09
SEMICENTRO NORD	3.072	5,4%	11,7%	3,55%	0,16
SEMICENTRO OVEST	1.362	-1,9%	5,2%	3,01%	-0,08
SEMICENTRO SUD	1.211	12,3%	4,6%	2,97%	0,31
ND	43	36,2%	0,2%	8,74%	3,76
MILANO	26.226	6,9%	100,0%	3,26%	0,19

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2019
CENTRO STORICO	7.810	1,0%
CENTRO	5.577	0,7%
PERIFERIA EST	2.595	7,6%
PERIFERIA NORD	2.270	2,9%
PERIFERIA OVEST	2.271	3,1%
PERIFERIA SUD	2.270	2,8%
SEMICENTRO EST	4.088	0,9%
SEMICENTRO NORD	3.936	3,8%
SEMICENTRO OVEST	4.923	1,7%
SEMICENTRO SUD	3.585	3,5%
ND	-	-
MILANO	3.103	3,1%

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

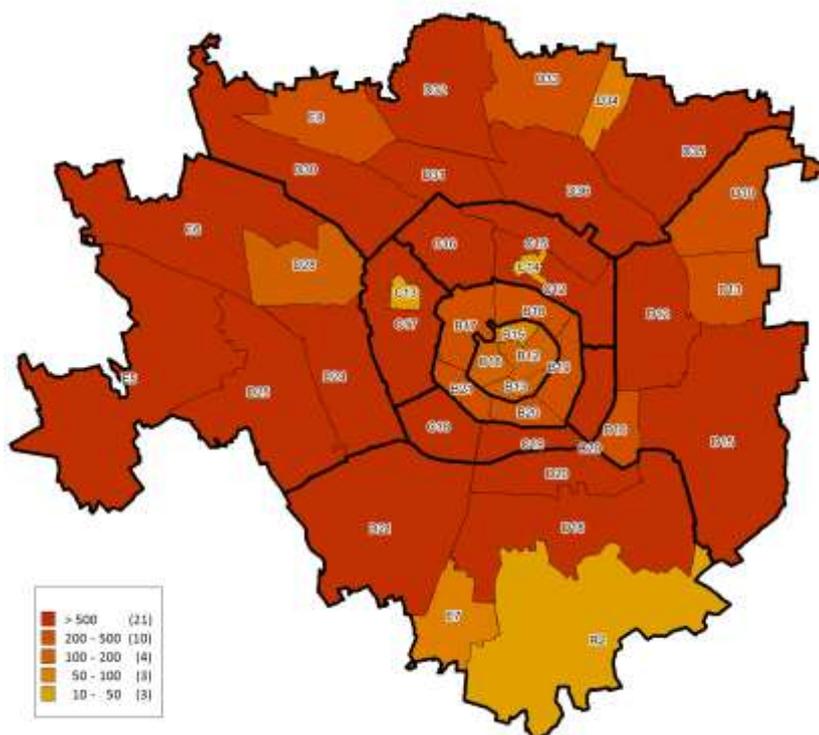


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

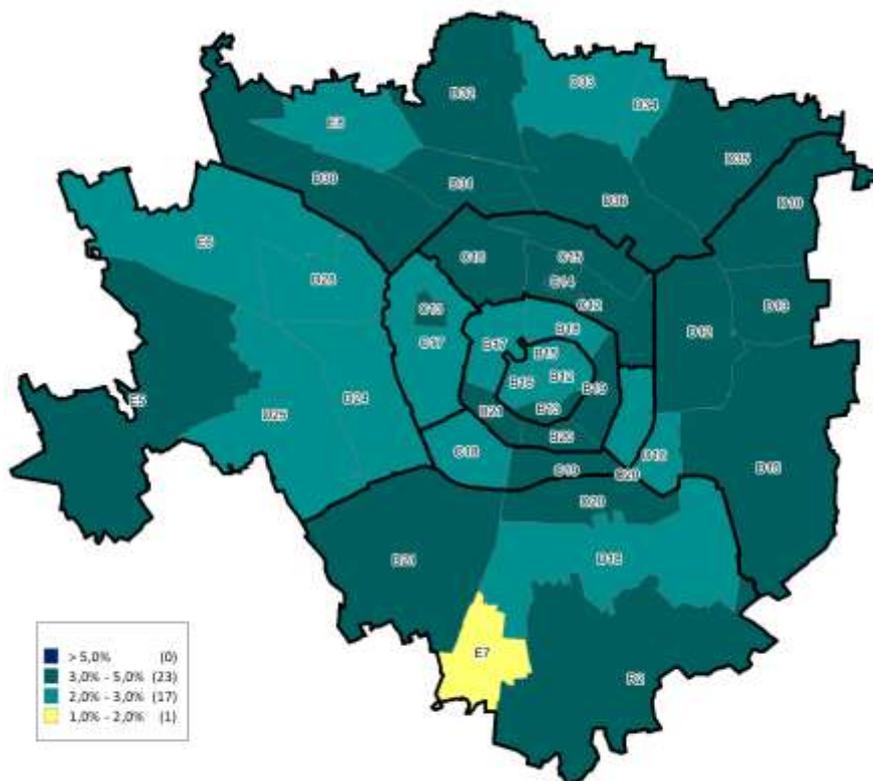
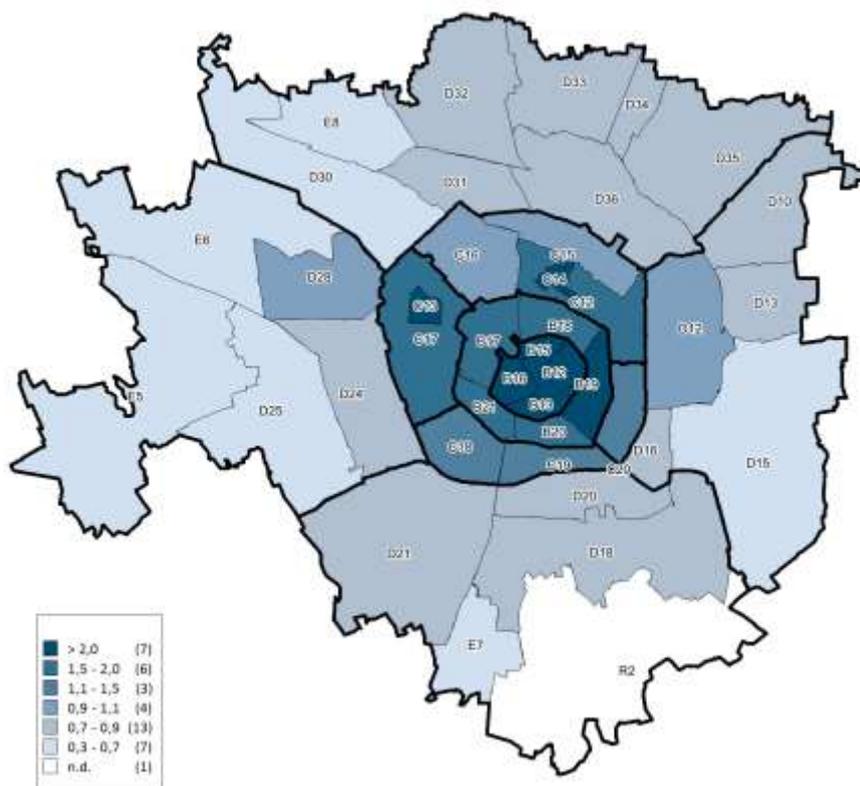


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Bergamo

Il mercato residenziale della provincia di Bergamo nel 2019 con 13.518 NTN (numero di transazioni normalizzate), pari al 10% circa del totale regionale, fa registrare un incremento degli scambi del 8,6% rispetto al 2018.

Nella Tabella 23 sono indicati NTN e IMI del 2019 e le variazioni rispetto al 2018 per ogni macroarea, oltre alla quota di compravendite di ognuna di esse sul totale provinciale. L'incremento dei volumi, con conseguente aumento dell'IMI, si ha in tutte le macroaree in cui è suddiviso il territorio bergamasco. Il maggiore aumento percentuale degli scambi avviene nella macroarea "Bergamo Capoluogo" con un +16,5% rispetto al 2018, seguito dalla "Val Brembana" (+16,3%) e "Collinare Val Calepio" (+16,1%). Nel resto della provincia le variazioni positive del NTN sono meno importanti: "Laghi Bergamaschi" (+8,6%), "Cintura Città" (+8,1%), "Bassa" (+5,7%) e "Isola Lario Orientale" (+5,4%); invece nelle macroaree "Val Seriana" e "Valle Imagna" si registrano variazioni lievi, rispettivamente il +3,8% e il +1,8%. Il NTN è concentrato in totale per il 40% circa nelle macroaree della "Bassa" e "Cintura Città", la quota del mercato del capoluogo è invece del 13,6%.

I grafici di Figura 17 e 18 confermano l'aumento più che proporzionale delle compravendite avvenuto nel 2019 all'interno del capoluogo rispetto alla restante parte dei comuni della provincia.

A trainare il numero delle compravendite, soprattutto nel capoluogo, sono state le abitazioni usate, grazie agli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni. Le nuove costruzioni, costituite da piccoli cantieri con appartamenti che trovano il loro punto di forza negli spazi (soprattutto esterni) più ampi, nelle finiture, nella dotazione impiantistica (domotica) e nella classe energetica, vendute in breve tempo, non riescono ad impattare sul rialzo dei prezzi. Dai dati indicati nella Tabella 24 emerge come le quotazioni, caratterizzate da variazioni positive o negative al di sotto dell'1%, rimangono, per il 2019, stazionarie.

Nella Tabella 25 si riportano i dati relativi a NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni percentuali riguardanti ciascuna delle zone OMI nelle quali è suddivisa la città di Bergamo. L'aumento degli scambi si ha in 16 delle 24 zone OMI, con i maggiori incrementi nelle zone "D4 Ospedale Giovanni Paolo XXIII, Villaggio degli Sposi, Via Moroni" e "C1 Via Angelo Maj, Via Madonna della Neve, Via Bono".

Il segno negativo delle variazioni dei prezzi, seppure lieve, caratterizza oltre metà delle zone OMI, con la diminuzione più consistente nella zona "C9 Canovine, Via San Bernardino Bassa, Via Carnovali" (-8,7%), seguita dalle zone "E2 Celadina" (-4,6%) e "C6 Borgo Palazzo, Cimitero" (-2,3%). Gli aumenti delle quotazioni avvengono nelle zone "C1 Via Angelo Maj, Via Madonna della Neve, Via Bono" (+8,6%), "E3 Boccaleone Campagnola" (+6,3%), "B4 Via San Bernardino Alta, Via Moroni Alta, Via Palazzolo" (3,3%), e più lievi nelle zone "B1 Centrale di Pregio" (+1,9%) e "B3 Centrale (Viale Papa Giovanni, Via Paleocapa)" (+1,8%).

La provincia – Bergamo

Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo

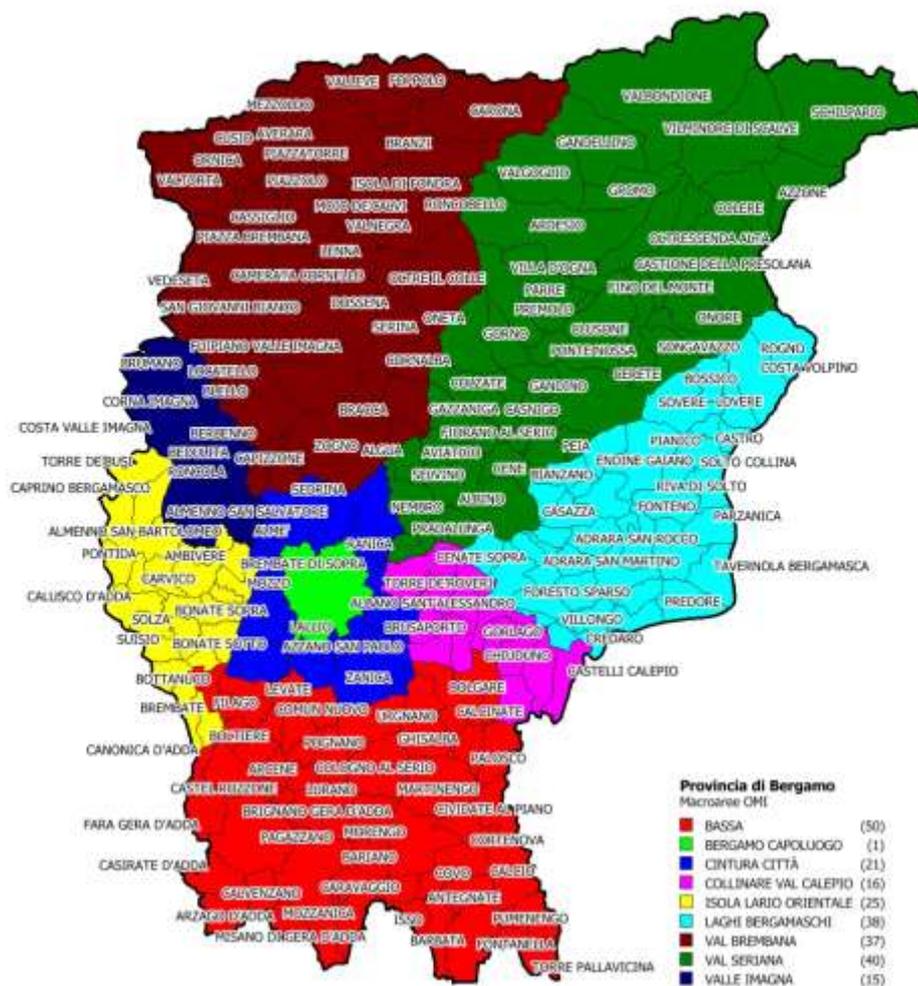


Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
BASSA	3.187	5,7%	23,6%	2,34%	0,12
CINTURA CITTÀ	2.308	8,1%	17,1%	2,49%	0,17
COLLINARE VAL CALEPIO	1.072	16,1%	7,9%	2,57%	0,35
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.594	5,4%	11,8%	2,44%	0,12
LAGHI BERGAMASCHI	1.077	8,6%	8,0%	1,79%	0,14
VAL BREMBANA	630	16,3%	4,7%	1,21%	0,17
VAL SERIANA	1.453	3,8%	10,8%	1,46%	0,05
VALLE IMAGNA	352	1,8%	2,6%	1,53%	0,02
BERGAMO CAPOLUOGO	1.844	16,5%	13,6%	2,74%	0,37
PROVINCIA DI BERGAMO	13.518	8,6%	100,0%	2,12%	0,16

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

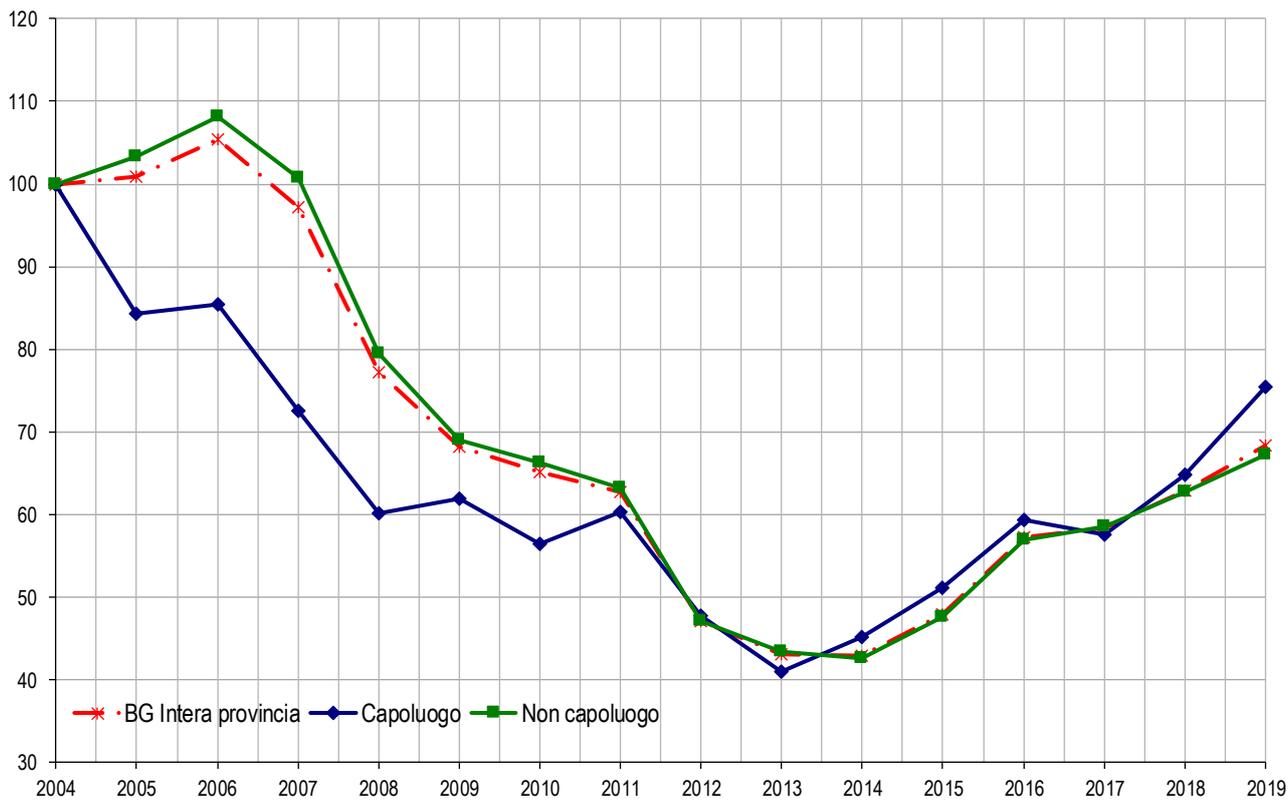


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

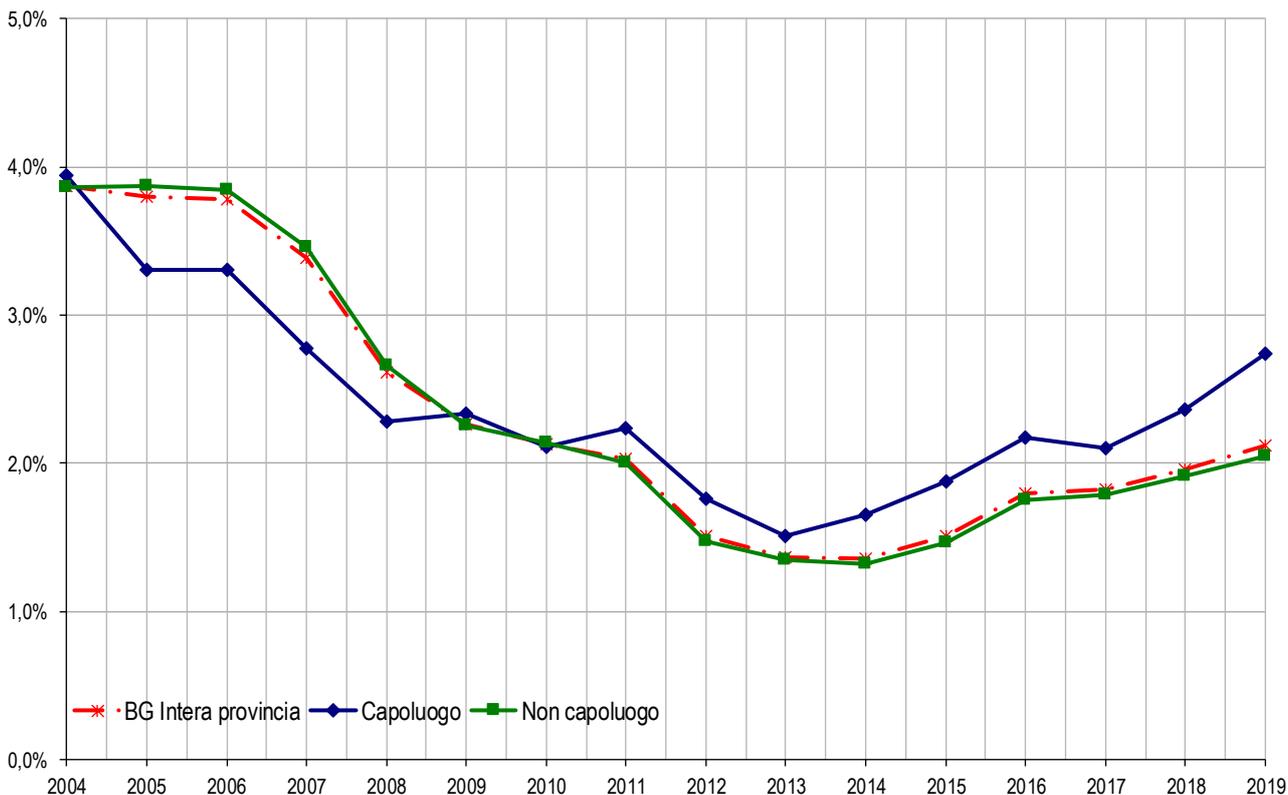
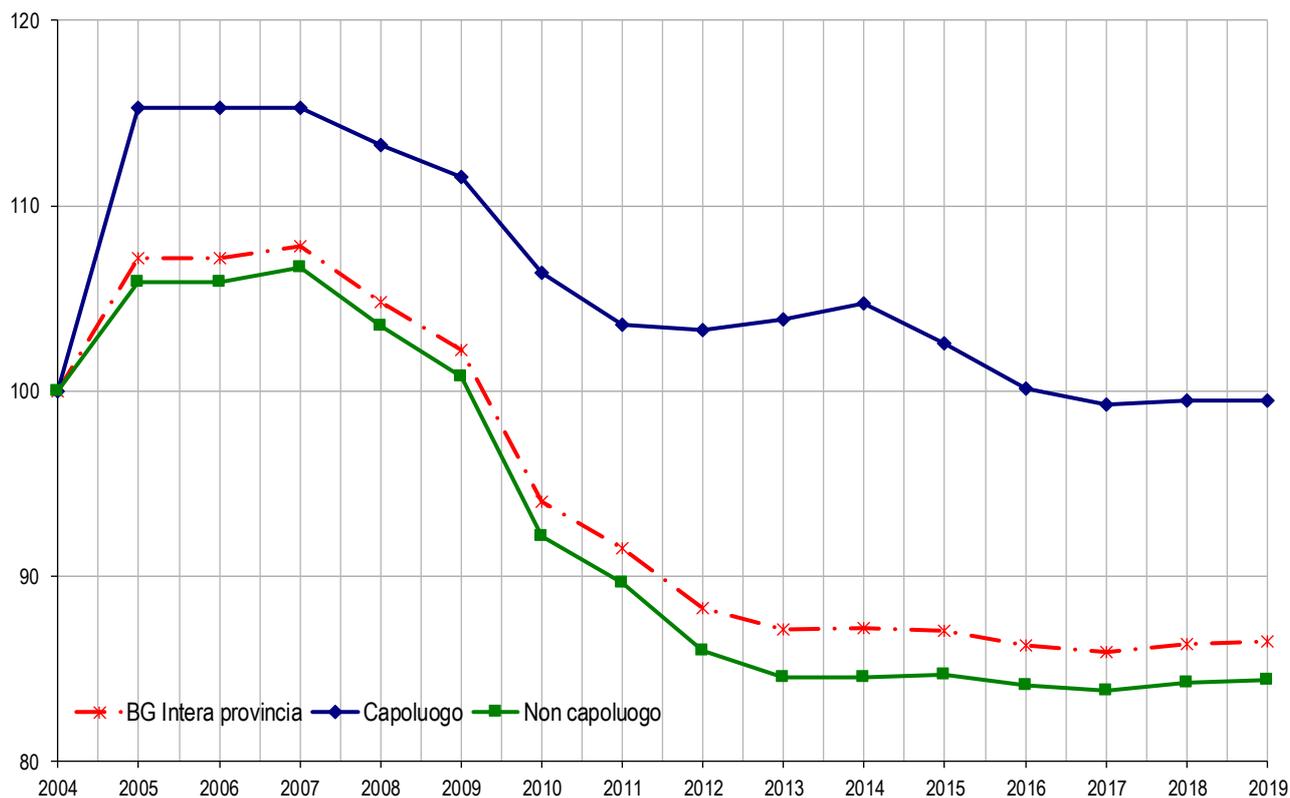


Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
BASSA	1.081	-0,3%
CINTURA CITTÀ	1.488	0,1%
COLLINARE VAL CALEPIO	1.124	0,5%
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.140	0,8%
LAGHI BERGAMASCHI	1.100	0,2%
VAL BREMBANA	945	0,1%
VAL SERIANA	1.104	0,3%
VALLE IMAGNA	973	0,7%
BERGAMO CAPOLUOGO	1.772	0,0%
PROVINCIA DI BERGAMO	1.212	0,2%

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



Il comune – Bergamo

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Bergamo¹

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRALE DI PREGIO	59	11,2%	2,88%	2.438	1,9%
B2	CENTRALE (VIA VERDI, VIA DEI PARTIGIANI, VIA TASSO)	67	1,5%	2,01%	2.308	0,4%
B3	CENTRALE (VIALE PAPA GIOVANNI, VIA PALEOCAPA ECC.)	60	39,2%	3,40%	1.775	1,8%
B4	VIA SAN BERNARDINO ALTA, VIA MORONI ALTA, VIA PALAZZOLO	63	-0,9%	2,46%	1.833	3,3%
B6	CITTA ALTA E COLLI	43	40,6%	2,19%	3.125	0,0%
C1	VIA ANGELO MAJ, VIA MADDONNA DELLA NEVE, VIA BONO	50	105,6%	3,15%	1.733	8,6%
C2	PISCINE, VECCHIO OSPEDALE. SANTA LUCIA	112	7,0%	2,94%	2.119	1,5%
C3	PARCO LOCATELLI VIA GRAMSCI TRAINGOLO	90	55,1%	2,96%	1.550	-5,6%
C4	STADIO, CONCA FIORITA, QUARTIERE FIANRDI VIALE GIULIO CESARE	82	-6,4%	2,61%	1.808	-3,6%
C5	MALPENSATA VIA AUTOSTRADA, VIA ZANICA, VIA GAVAZZENI CAMPAGNOLA NORD	56	10,0%	2,37%	1.380	-0,2%
C6	B.GO PALAZZO, CIMITERO	138	-25,4%	3,48%	1.433	-2,3%
C7	BORGO SANTA CATERINA	94	8,3%	2,73%	1.908	-0,2%
C8	PORTA OSIO VIA CARDUCCI	52	-5,8%	2,03%	1.517	-0,3%
C9	CANOVINE VIA SAN BERNARDINO BASSA VIA CARNOVALI	82	1,4%	2,20%	1.275	-8,7%
D1	LORETO - LONGUELO	101	2,9%	2,69%	1.541	-0,6%
D2	VALTESSE	54	-26,2%	1,70%	1.558	-1,8%
D3	REDONA	70	23,5%	2,36%	1.641	-1,9%
D4	OSPEDALE GIOVANNI PAOLO XXIII, VILLAGGIO DEGLI SPOSI, VIA MORONI	103	122,1%	4,21%	1.583	-1,8%
D5	MONTEROSSO	36	-25,6%	2,11%	1.600	0,6%
D6	COLLI,SAN VIGILIO	25	114,0%	1,85%	2.825	0,0%
E1	COLOGNOLA, CAMPAGNOLA SUD, GRUMELLINA	67	-6,9%	1,82%	1.406	-0,2%
E2	CELADINA	131	1,3%	2,66%	1.322	-4,6%
E3	BOCCALEONE, CAMPAGNOLA	63	45,0%	2,24%	1.262	6,3%
R1	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE PARCO DEI COLLI - C7	9	-33,3%	1,05%	2.725	0,0%
nd	nd	138	-	-	-	-
	COMUNE DI BERGAMO	1.844	16,5%	2,74%	1.725	-0,7%

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

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 16 evidenzia che il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2019, nell'intera Provincia di Brescia, è stato pari a 14.676, con una variazione percentuale rispetto al 2018 di +6,8%; tale dato rappresenta il 2,04% della quantità di unità immobiliari transate nel 2018 e presenti nello stesso ambito territoriale (IMI - rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, indica la quota percentuale di *stock* compravenduto in un determinato periodo).

In particolare, tutte le macroaree nel 2019 sono state interessate dal rialzo positivo del NTN. La macroarea con maggior numero di transazioni è la *Pianura Bresciana* che con 3.430 rappresenta il 23,4% del NTN dell'intero territorio provinciale con un aumento del 6,4% rispetto al 2018; segue la macroarea *Lago di Garda e Valtenesi* con 2.677 che rappresenta il 18,2% del NTN dell'intero territorio provinciale con un aumento del 2,3% rispetto al 2018. L'incremento percentuale maggiore del NTN si è verificato in *Valle Sabbia* con +13,6%, nonostante il minor numero di transazioni effettuate (579) che rappresentano solo il 3,9%, valore più basso nell'intero territorio provinciale.

Per quanto riguarda l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che per l'intera Provincia è del 2,04%, si è verificato un leggerissimo incremento rispetto al 2018 che ha interessato tutte le macroaree; l'indice più alto si riscontra nelle macroaree *Lago di Garda e Valtenesi* e *Brescia Capoluogo*, rispettivamente con +2,55% e +2,59%.

Nella Figura 21 e nella Figura 22 si nota che l'andamento delle compravendite e dell'indice IMI per l'intera provincia, seguono l'andamento regionale, sintetizzabile in una repentina diminuzione a partire dal 2006 fino al 2013 (punto di minimo), anno in cui si assiste però ad un'inversione di tendenza che si protrae per tutto il 2018, con un'impennata nel 2019. E' interessante osservare che per il *Capoluogo*, pur seguendo il *trend provinciale*, la fase di calo è stata leggermente meno marcata; dal 2013 si assiste comunque ad una ripresa molto più accentuata rispetto all'intera provincia, culminata nell'impennata del 2019.

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

Esaminando i dati della Tabella 18, la quotazione media nel territorio provinciale nel 2019, capoluogo incluso, si attesta su 1.539 €/m², praticamente identica a quanto rilevato nel 2018 dove si è riscontrato un valore di 1.538 €/m²; questi dati confermano la staticità dei prezzi in contraltare alla dinamicità del mercato.

Relativamente alla zonizzazione del *Capoluogo* provinciale, il comune di Brescia è suddiviso in 25 zone OMI omogenee, di cui 2 suburbane e 2 extraurbane. La città possiede un nucleo storico ben delimitato dal vecchio perimetro dove un tempo erano allocate le mura venete, ed intorno ad esso la città si è sviluppata in maniera quasi uniforme fin verso le periferie. Il centro storico è diviso in 4 zone OMI che fanno riferimento alle diverse epoche delle zone urbane al suo interno.

Analizzando i dati della Tabella 18, l'intera città ha avuto un consistente incremento del NTN del 13,3% con un IMI di 2,59%; la quotazione media è di 1.917 €/m², con un lieve decremento di -0,3% rispetto al 2018.

Le zone più significative a livello di NTN sono la *zona C1* (*via Veneto, Crocifissa di Rosa, Ospedale, Mompiano*) con 355 transazioni per un incremento del 4,5% rispetto al 2018, così come la *zona D3* (*San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora*) con 281 transazioni con un *trend* positivo del +3,1%.

Gli incrementi percentuali più significativi (in rapporto all'importanza dello *stock immobiliare* delle zone in esame) li troviamo invece nella *zona B1* (*Centro Storico*), con un +71,2% rispetto al 2018, nella *zona D4* (*S. Bartolomeo, Casazza, Villaggio Prealpino*) con +49,0%, nella *zona C3* (*Via Milano, Industriale, Fiumicello*) con +41,0% e nella *zona E2* (*Fornaci, Folzano, San Zenò*) con +40,6%. Hanno una minore rilevanza statistica alcune zone che, pur avendo incrementi maggiori, presentano comunque un numero esiguo di unità compravendute, come la *zona D7* (*Noce Eib, Via Grandi, Zona Industriale*) che a fronte di una variazione di +105,2% rispetto al 2018 presenta solo 35 NTN, oppure la *zona D10* (*Campiani, Collina S. Anna*) che a fronte di una variazione di +61,7% sul 2018 contempla 43 NTN.

Per quanto riguarda le quotazioni, spicca da sempre il dato della *zona B3* (*Corso Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini*), centro storico pregiato, con un valore medio di 3.533 €/m². Il dato sulla variazione di quotazione rispetto al dato del 2018 riflette quanto già indicato nel commento alla Figura 23, ovvero i valori sin dal 2011 si mantengono in linea di massima costanti, ma con una leggera flessione percentuale in 13 zone delle 25 in cui è diviso il territorio del *Capoluogo*, con un dato generale di -0,3%.

Un ulteriore elemento riguarda la "Zona OMI nd" (non determinata); questa evidenza NTN per le quali le informazioni dedotte dalla *Nota Unica di trascrizione* non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute nelle zone OMI del *Capoluogo*. Il dato riportato indica 535 transazioni normalizzate avvenute nel 2019 in zone non identificabili del territorio comunale.

La provincia – Brescia

Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia

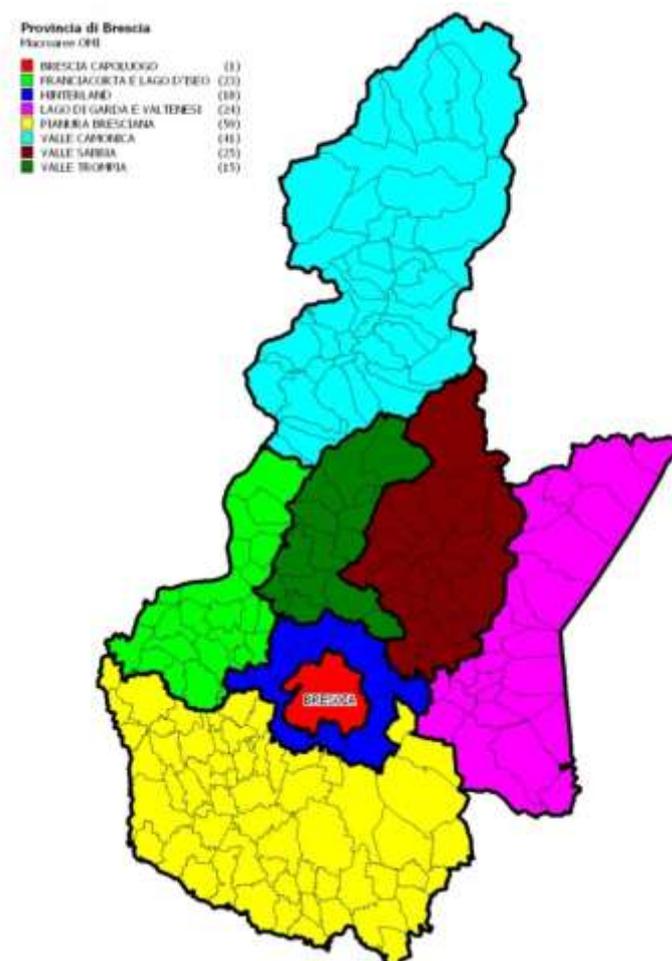


Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.779	5,4%	12,1%	2,07%	0,10
HINTERLAND	1.818	8,3%	12,4%	2,24%	0,17
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.677	2,3%	18,2%	2,55%	0,05
PIANURA BRESCIANA	3.430	6,4%	23,4%	2,09%	0,12
VALLE CAMONICA	1.089	4,7%	7,4%	1,21%	0,05
VALLE SABBIA	579	13,6%	3,9%	1,38%	0,16
VALLE TROMPIA	581	0,4%	4,0%	1,27%	0,00
BRESCIA CAPOLUOGO	2.724	13,3%	18,6%	2,59%	0,30
PROVINCIA DI BRESCIA	14.676	6,8%	100,0%	2,04%	0,13

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

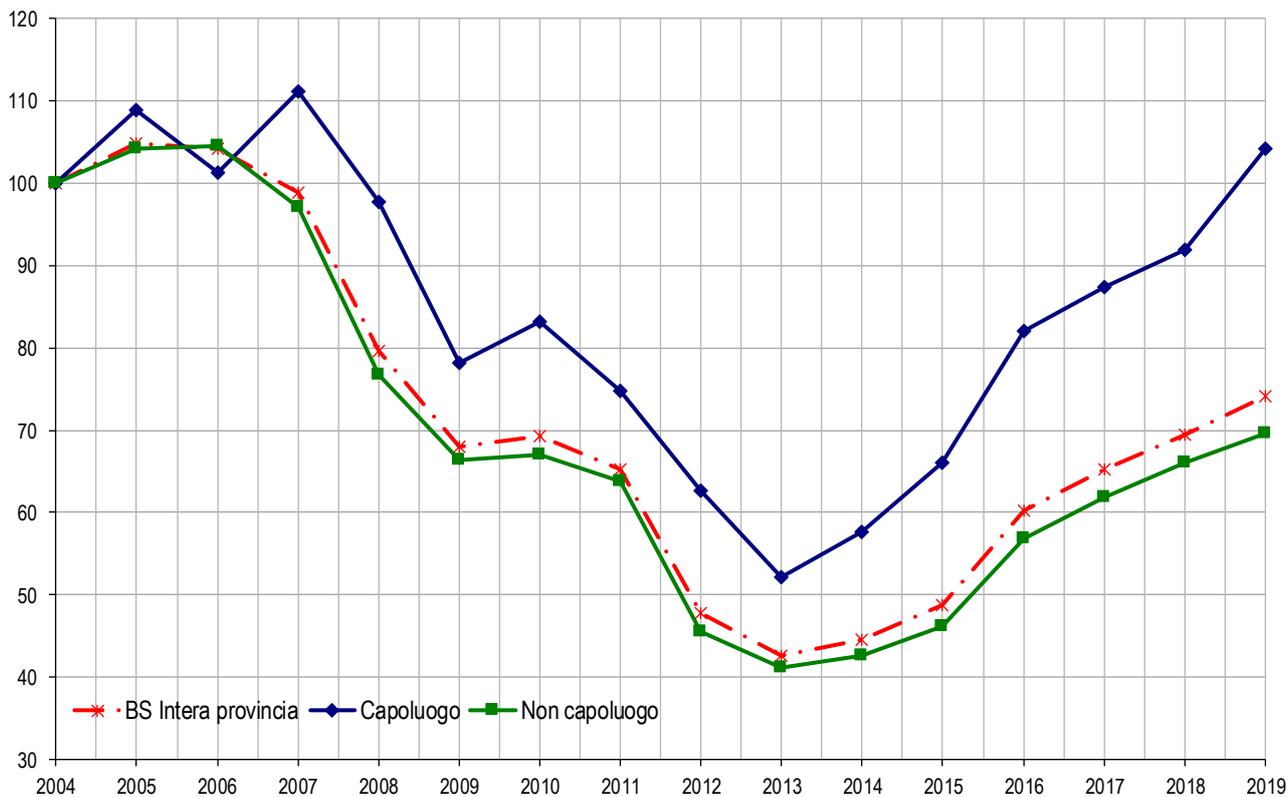


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

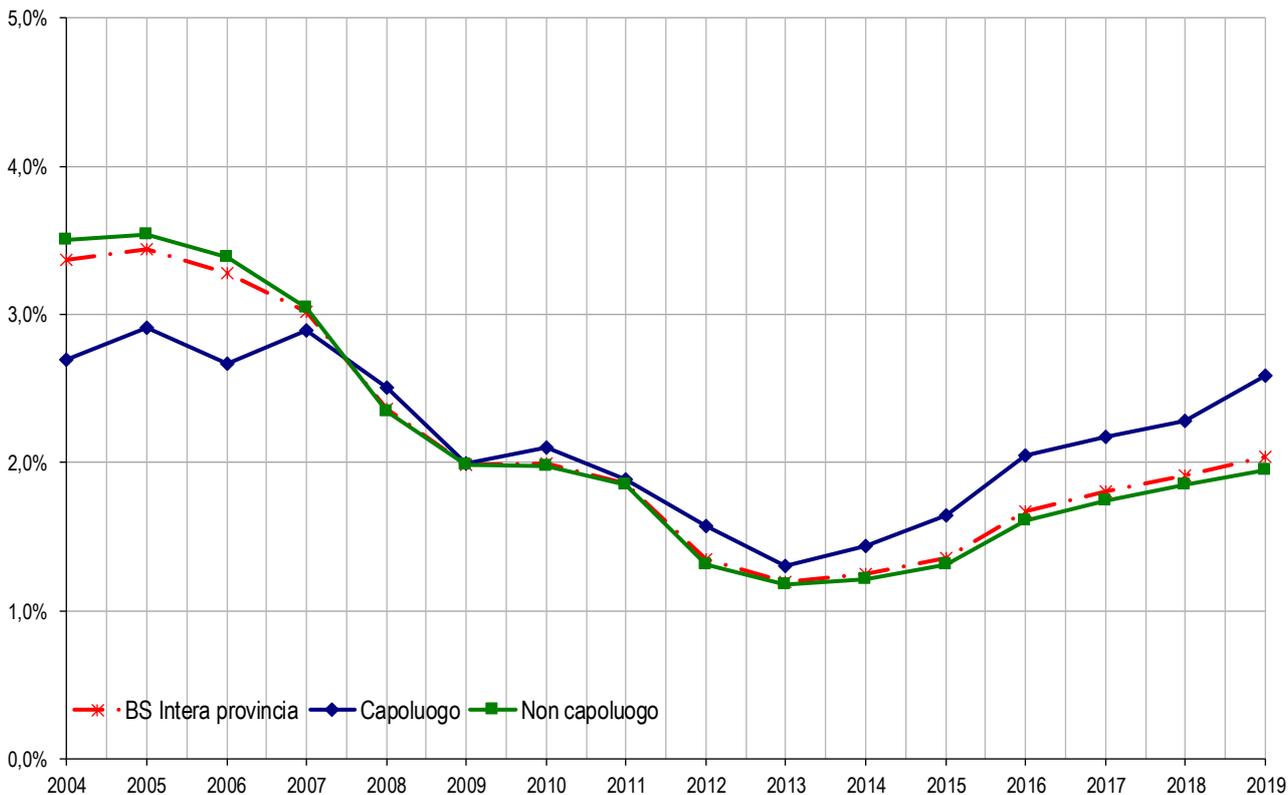
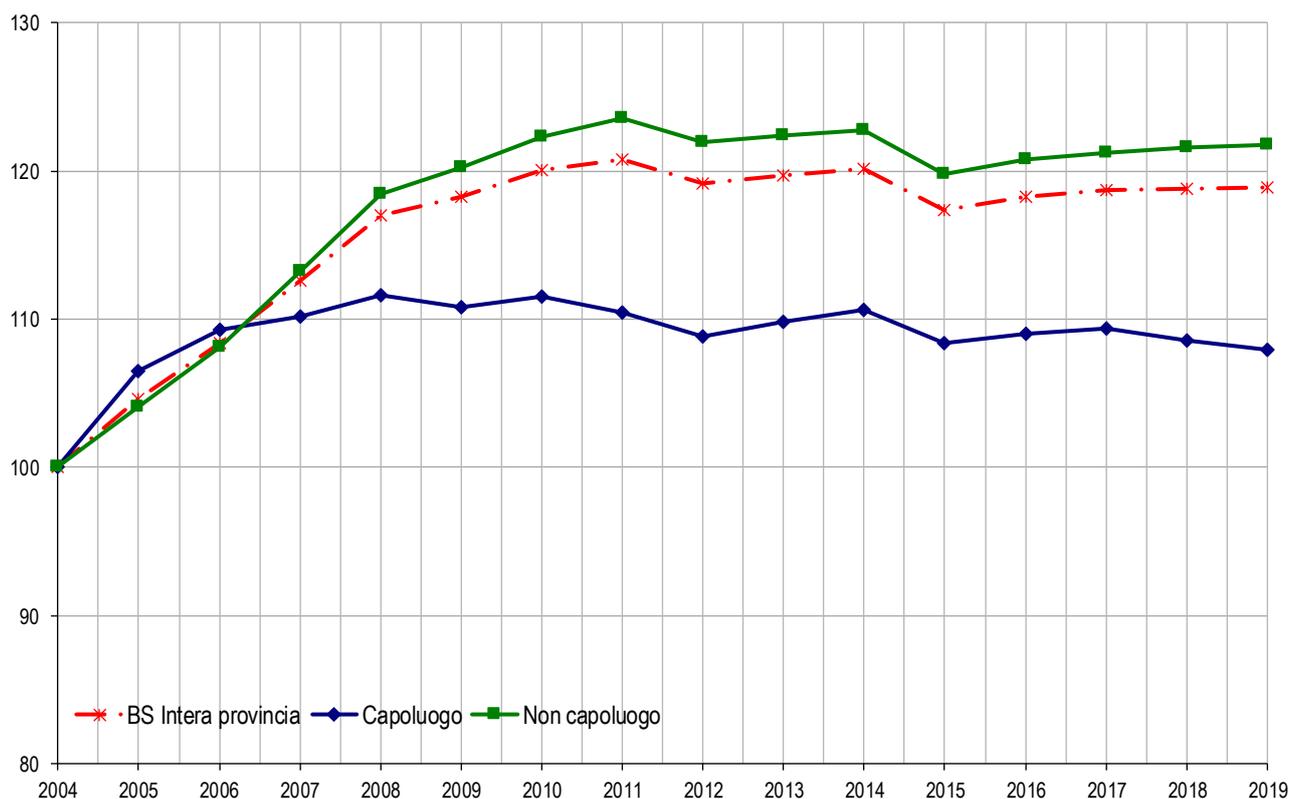


Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.397	0,0%
HINTERLAND	1.494	-0,1%
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.306	0,5%
PIANURA BRESCIANA	1.208	0,0%
VALLE CAMONICA	1.238	0,4%
VALLE SABBIA	1.131	0,0%
VALLE TROMPIA	1.174	-0,1%
BRESCIA CAPOLUOGO	2.018	-0,6%
PROVINCIA DI BRESCIA	1.539	0,0%

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



Il comune – Brescia

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Brescia Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO	142	71,2%	2,72%	2.700	-1,5%
B2	P.LE GARIBALDI, CREMONA, VIA XX SETTEMBRE, F.LLI UGONI	9	-22,8%	4,82%	1.994	-0,9%
B3	C.SO ZANARDELLI, PALESTRO, X GIORNATE, MAGENTA, P.ZZA LOGGIA, VITTORIA, PAOLO VI, VIA MAZZINI	12	-17,9%	1,47%	3.533	0,2%
B4	VIA CARMINE, BATTAGLIE, PORTA PILE, BIXIO...	108	3,3%	2,70%	1.942	5,4%
C1	VIA VENETO, CROC. DI ROSA, OSPEDALE, MOMPIANO	355	4,5%	2,62%	2.097	-0,1%
C2	VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA	129	0,8%	3,02%	1.763	-1,9%
C3	VIA MILANO, INDUSTRIALE, FIUMICELLO	185	41,0%	3,24%	1.753	0,7%
C4	BRESCIA DUE	54	-12,3%	3,26%	1.888	0,0%
C5	V.LE VENEZIA, REBUFFONE, VIA BOIFAVA, DIAZ, PIAVE, STAZIONE	152	3,2%	3,11%	1.931	-2,8%
C6	VIA RONCHI, PANORAMICA, AMBADORO	22	-19,7%	1,46%	2.775	0,0%
C7	COSTALUNGA, COLLE SAN GIUSEPPE, RONCHETTINI	15	-23,4%	1,59%	2.731	0,0%
D1	Q.RE ABBA, S.ANNA, URAGO MELLA	206	31,6%	2,74%	1.875	-0,2%
D10	CAMPIANI, COLLINA S. ANNA	43	61,7%	4,54%	2.594	-2,6%
D2	BORNATA, POGGIO DEI MANDORLI, CANALE MADDALENA	12	-32,6%	2,19%	2.281	-0,7%
D3	SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA	281	3,1%	2,04%	1.625	0,4%
D4	S.BARTOLOMEO, CASAZZA, V.GGIO PREALPINO	150	49,0%	2,92%	1.738	-0,4%
D5	CAIONVICO, S. EUFEMIA, MADDALENA EST	41	10,5%	1,95%	1.981	-0,3%
D6	Q.RE LAMARMORA SUD, ZIZIOLA	40	6,3%	2,27%	1.706	-1,8%
D7	NOCE, EIB, VIA GRANDI ZONA INDUSTRIALE	35	105,2%	4,15%	1.394	0,0%
D8	BORGHO WUHRER	15	-36,6%	2,89%	2.163	-2,0%
D9	IVECO, S.EUSTACCHIO	4	100,0%	2,72%	1.392	0,0%
E1	OLTREMELLA, VIOLINO, BADIA	56	-7,3%	1,91%	1.463	-2,1%
E2	FOLZANO, FORNACI, SAN ZENO	120	40,6%	2,60%	1.538	-1,6%
R1	AGRICOLA	1	-43,8%	0,6%	-	-
nd	nd	535	-	-	-	-
	COMUNE DI BRESCIA	2.724	13,3%	2,59%	1.917	-0,3%

FOCUS provinciale - Como

I 149 comuni della provincia di Como sono raggruppati in 16 *macroaree* omogenee per caratteristiche orografiche e socio-economiche, come rappresentato in Figura 24.

Esaminando le tabelle e i grafici di seguito riportati si rileva che, in generale, nel 2019 il volume del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Como ha continuato a crescere in termini di transazioni, in particolare nel Capoluogo e nelle macroaree che fanno capo ai maggiori centri della provincia, Cantù ed Erba, mentre le quotazioni medie sono rimaste sostanzialmente stabili.

In particolare nella provincia le compravendite di abitazioni – espresse in NTN – sono cresciute del 4,5% rispetto all'anno precedente, arrivando a 7.050. Confermata quindi, dopo la pausa del 2017, la ripresa del trend rialzista iniziato nel 2014, come evidenziato nel diagramma in Figura 25. Dallo stesso diagramma si rileva che sono stati recuperati i numeri del 2009, ma sono ancora distanti i massimi del 2006.

Parallelamente al numero di transazioni è cresciuta anche la dinamicità del mercato immobiliare provinciale, come mostra anche il diagramma in Figura 25, l'IMI nel 2019 è migliorato di 0,08 punti rispetto al 2018, arrivando a 1,97%.

Il Capoluogo ha fatto registrare risultati decisamente superiori alle medie provinciali, in particolare con 1.146 NTN, che rappresentano il 16,2% di quelli della provincia, la crescita è stata poco superiore al 10%, recuperando i numeri del 2008. L'IMI al 2,38% è cresciuto di 0,22 punti.

Tra le altre macroaree che hanno superato la media provinciale si sono distinte:

- la "Brianza Canturina" che con 1.469 NTN ha la maggiore quota provinciale (20,8%) e registra un incremento del 9%; anche l'IMI, al 2,2%, in progresso di 0,18 punti, supera la media provinciale;
- l'"Erbese", che dopo il modesto incremento dello scorso anno (+ 1,5%), appare in decisa ripresa con 692 NTN (+11,9%) e una quota del 9,8%. L'IMI, 1,81%, è cresciuto di 0,19 punti ma è inferiore alla media provinciale;
- le macroaree "Ceresio", "Primo Bacino Occidentale" e "Primo Bacino Orientale" hanno registrato incrementi percentuali di NTN a doppia cifra, ma la loro incidenza sui dati provinciali non raggiunge, complessivamente, il 7%.

Variazioni positive di NTN, ma sotto la media, sono state registrate in altre tre macroaree, "Alto Lario", "Canzese e Valassina" e "Cintura Occidentale", mentre nelle restanti sette sono state osservate variazioni negative.

Alcune hanno controbilanciato gli incrementi positivi dell'anno precedente: "Olgiatese" (-3%), "Pianura Sud Occidentale" (-2%), "Tremezzina" (-3,7%), "Val D'Intelvi" (-17,4%) e "Valli Alto Lario" (-8,2%).

Invece per "Bellagio" (-3,9%) e "Campione D'Italia" (-7,7%), si tratta di una conferma del trend negativo del 2018.

Nella Tabella 20 sono riportati, sempre distinti per macroarea, la quotazione media del 2019 e la relativa variazione rispetto all'anno precedente.

La quotazione media degli immobili a destinazione residenziale della Provincia di Como nell'anno 2019 è stata di 1.550,00 €/m², praticamente invariata rispetto all'anno precedente, ma ancora inferiore rispetto ai valori ante 2013.

La quotazione media del capoluogo, 2.337 €/m², resta inferiore di oltre dieci punti percentuali rispetto al 2004.

Tra gli altri comuni della provincia, l'unico ad avere una quotazione superiore al Capoluogo si conferma Campione d'Italia (3.146 €/m²). Mantengono quotazioni sopra la media provinciale le macroaree Primo Bacino Occidentale (2.119 €/m²), dove incide soprattutto il Comune di Cernobbio, Tremezzina (1.781 €/m²), Brianza Canturina (1.575 €/m²) e Cintura Occidentale (1.552 €/m²). L'unica quotazione media sotto la soglia dei 1.000 €/m² si riscontra nella macroarea Val d'Intelvi (994 €/m²).

Nella Tabella 21 sono esposti i dati di ciascuna delle 18 zone OMI (comprese 4 rurali) in cui è diviso il capoluogo.

La zona B2 conferma nel 2019 il primato delle transazioni (246 NTN) con un ulteriore incremento del 9,5%, un IMI cresciuta al 2,59% (precedente 2,37%) ma con un leggero calo delle quotazioni a 2.483 €/m² (-1%), mentre la zona B5 è l'unica, a parte le "rurali", che non ha registrato transazioni. Buona la crescita della "Città Murata" su tutti i parametri con 85 NTN (+23,4%), IMI al 2,66% (precedente 2,17%) e quotazione media 3.563 €/m² (+1,1%) che, limitatamente al residenziale, è la maggiore di tutte le zone OMI della provincia.

I maggiori incrementi percentuali sono stati rilevati nelle zone "C3" (+60,1%), "C4" (+31,1%) e B3 (+26,5%).

Hanno invece registrato forti perdite dei volumi di vendita le zone "D1" (-39,6%) e "D2" (-38,5%).

La provincia – Como

Figura 24: Macroaree provinciali di Como



Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTO LARIO	269	2,9%	3,8%	1,20%	0,03
BELLAGIO	55	-3,9%	0,8%	1,25%	-0,06
BRIANZA CANTURINA	1.469	9,0%	20,8%	2,20%	0,18
CAMPIONE D'ITALIA	24	-7,7%	0,3%	1,55%	-0,13
CANZESE E VALASSINA	231	3,0%	3,3%	1,34%	0,04
CERESIO	104	29,1%	1,5%	1,62%	0,36
CINTURA OCCIDENTALE	676	0,4%	9,6%	2,30%	0,01
ERBESE	692	11,9%	9,8%	1,81%	0,19
OLGIATESE	667	-3,0%	9,5%	2,20%	-0,08
PIANURA SUD OCCIDENTALE	950	-2,0%	13,5%	2,22%	-0,05
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	222	15,0%	3,1%	2,22%	0,29
PRIMO BACINO ORIENTALE	152	15,1%	2,2%	1,79%	0,23
TREMEZZINA	201	-3,7%	2,8%	1,88%	-0,08
VAL D'INTELVI	131	-17,4%	1,9%	1,03%	-0,22
VALLI ALTO LARIO	62	-8,2%	0,9%	0,79%	-0,08
COMO CAPOLUOGO	1.146	10,4%	16,2%	2,38%	0,22
PROVINCIA DI COMO	7.050	4,5%	100,0%	1,97%	0,08

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

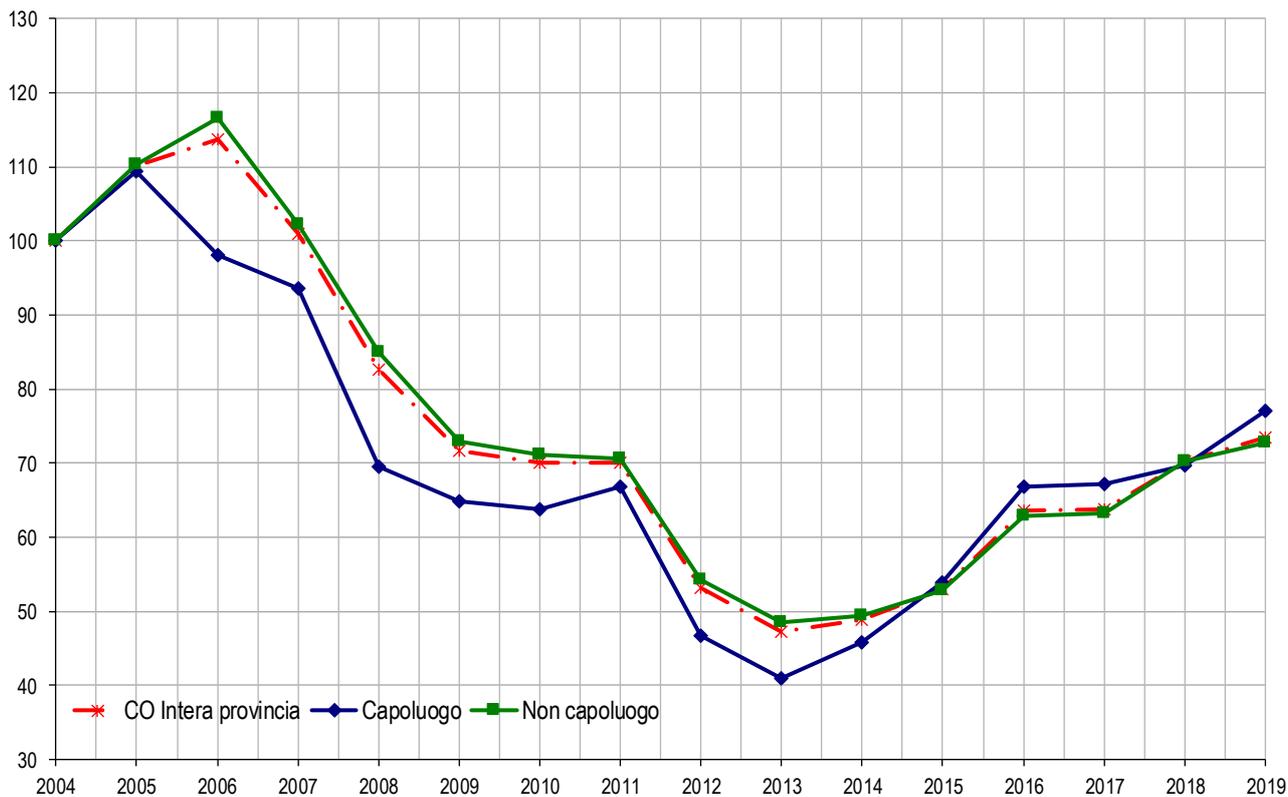


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

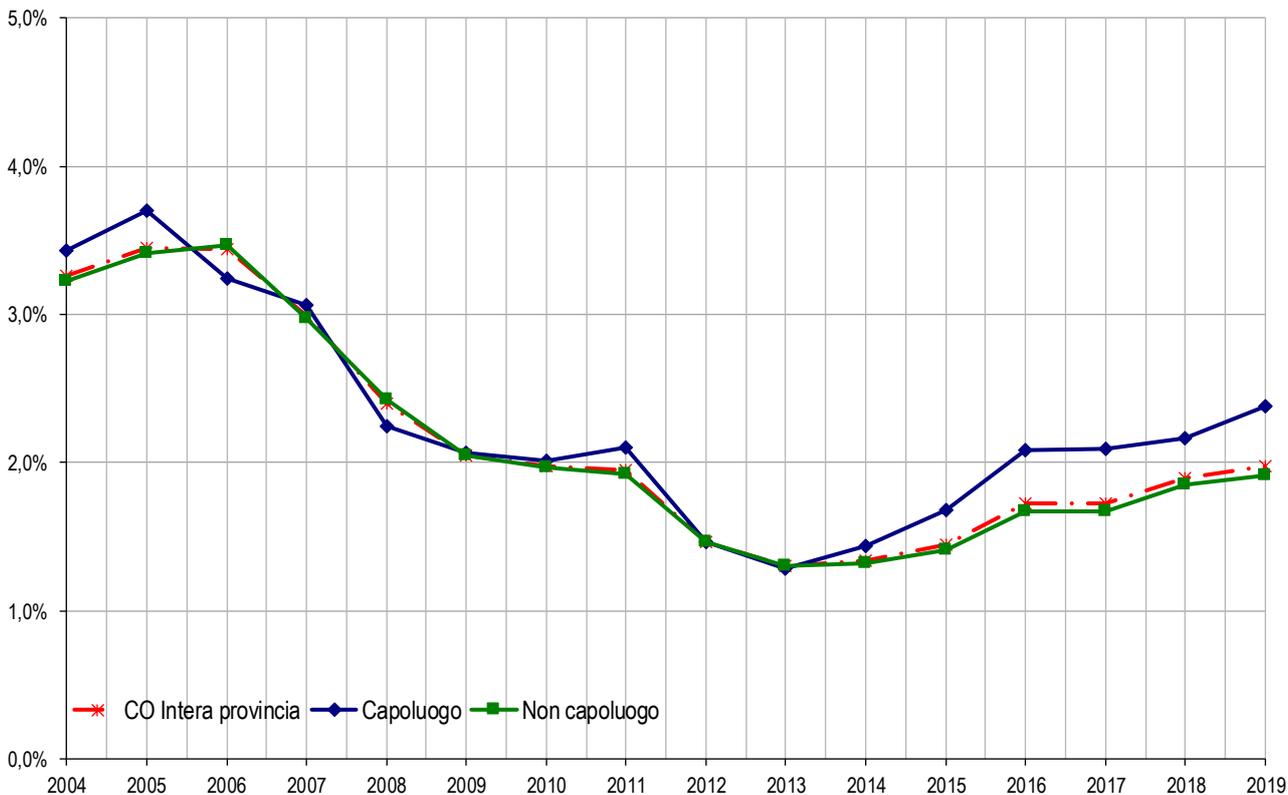
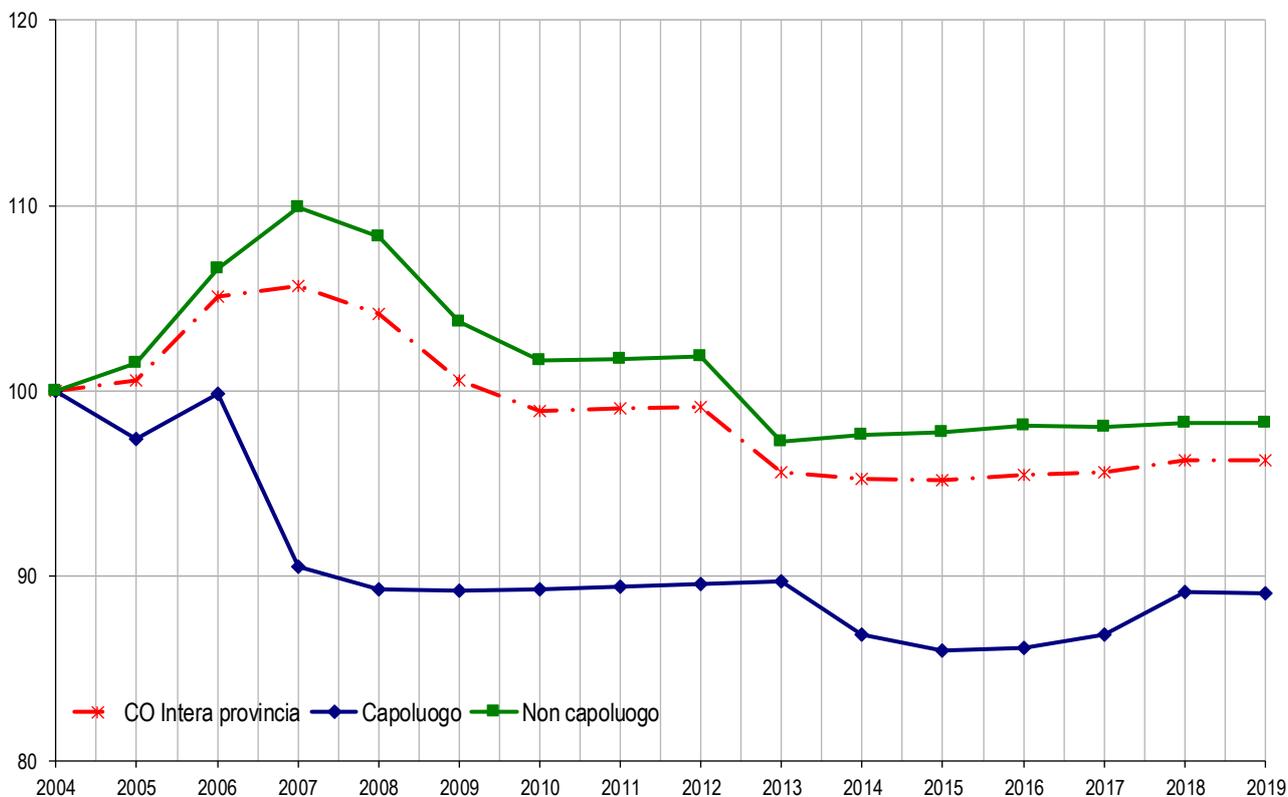


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ALTO LARIO	1.055	0,0%
BELLAGIO	1.535	0,0%
BRIANZA CANTURINA	1.575	0,1%
CAMPIONE D'ITALIA	3.146	0,0%
CANZESE E VALASSINA	1.033	1,3%
CERESIO	1.047	0,0%
CINTURA OCCIDENTALE	1.552	-0,1%
ERBESE	1.382	-0,1%
OLGIATESE	1.406	0,0%
PIANURA SUD OCCIDENTALE	1.437	0,0%
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	2.119	0,0%
PRIMO BACINO ORIENTALE	1.534	0,0%
TREMEZZINA	1.781	0,0%
VAL D'INTELVI	994	0,0%
VALLI ALTO LARIO	1.024	0,0%
COMO CAPOLUOGO	2.337	-0,1%
PROVINCIA DI COMO	1.550	0,0%

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



Il comune – Como

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Como

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CITTA MURATA	85	23,4%	2,66%	3.563	1,1%
B2	CONVALLE FUORI MURA :VECCHIO BORGO VICO - VLE VARESE - GERBETTO - ZEZIO - CRISPI - PRUDENZIANA	246	9,5%	2,59%	2.483	-1,0%
B3	LARIO CITTADINO CENTRALE (PIAZZA CAVOUR - LUNGI LARIO - VIA SINIGAGLIA-VIA BIXIO-VILLA OLMO)	43	26,5%	2,53%	3.200	0,0%
B4	LITORANEA PANORAMICA PER CERNOBBIO: LARIO OCCIDENTALE - S.PIETRO - VILLA APRICA	33	23,9%	3,17%	2.983	0,0%
B5	LITORANEA PANORAMICA PER BELLAGIO: LARIO ORIENTALE (VIALE GENO - VIA TORNO)	0	0,0%	0,00%	3.200	0,0%
C1	VIA GIULIO CESARE, S. GIUSEPPE, COMO SOLE	85	-14,2%	2,19%	2.188	-0,3%
C2	VIALE INNOCENZO - VIA GRANDI - S.ABBONDIO - VECCHIA REGINA	22	-6,3%	3,33%	1.525	0,0%
C3	CASERME, MADRUZZA, S.MARTINO, LORA	80	60,1%	2,41%	1.878	-0,4%
C4	ZONE PANORAMICHE SOPRA VIA PRUDENZIANA, VIA CRISPI, GARZOLA	26	31,1%	2,48%	2.070	0,0%
D1	RESIDENZIALE PEDEMONTANA - ZONE DI CIVIGLIO E CAMNAGO VOLTA	11	-39,6%	0,97%	1.750	0,0%
D2	RESIDENZIALE COLLINARE PANORAMICA : CARDANO E VALFRESCA	14	-38,5%	2,06%	2.031	0,0%
D3	TAVERNOLA - MONTEOLIMPINO - SAGNINO	155	9,9%	2,38%	1.592	-1,5%
D4	COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA - ALBATE	164	5,6%	2,41%	1.613	-0,8%
E1	COLLINARE SUBURBANA BRECCIA - REBBIO - PRESTINO	136	22,7%	2,10%	1.458	0,6%
R1	RURALE SOPRA CARDANO	1	0,0%	6,25%	-	0,0%
R2	RURALE SOTTO BRUNATE	0	0,0%	0,00%	-	0,0%
R3	RURALE CENTRALE	0	0,0%	0,00%	-	0,0%
R4	RURALE SOPRA ALBATE	0	0,0%	0,00%	-	0,0%
nd	nd	45	-	-	-	-
	COMUNE DI COMO	1.146	10,4%	2,38%	2.079	-0,4%

FOCUS provinciale - Cremona

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

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

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

Le transazioni normalizzate (NTN) nel 2019 sono state 3.578 con un aumento del +2.6% rispetto al 2018.

Nella Tabella 32 sono riportati i valori relativi alle singole macroaree:

1. nella Macroarea Capoluogo si è riscontrata una variazione negativa di circa il 5%;
2. nella Macroarea Casalasco una variazione negativa del 14.6%;
3. nelle Macroaree Cremasco, Sorinese e Cremonese è stata riscontrata una crescita.

Si osserva genericamente un andamento del mercato immobiliare in crescita nelle macroaree periferiche, eccetto che nel Casalasco (-14.6%) e nella macroarea del Capoluogo che ha avuto una decrescita contenuta (-4.9%). In tutta la provincia si è registrato un incremento medio abbastanza contenuto rispetto al 2018.

Il trend provinciale del NTN dal 2004 al 2019 è rappresentato nella Figura 29 dove si nota che fino al 2006 il mercato manteneva un valore crescente, ma da metà 2006 è cominciata la recessione rispetto al 2004 (anno di riferimento) toccando il minimo nel 2013 con il NTN pari al 42%; la ripresa registrata nel periodo 2013 – 2018 prosegue anche nel 2019 ad eccezione che nel capoluogo, ove si è verificata una battuta d'arresto, diminuendo rispetto all'anno precedente di circa il 5%.

Le quotazioni immobiliari (Tabella 33) decrescono nell'intera provincia con una media del -1,4% eccetto il Cremonese che mantiene la stessa percentuale dell'anno precedente. La variazione degli indici delle quotazioni, rispetto all'anno di riferimento 2004, è evidenziata nella Figura 31: nel capoluogo, complessivamente, le quotazioni si sono ridotte di circa del 22% rispetto al 2004 mentre nell'intera provincia si è avuto un calo di circa 10 punti percentuali.

Per quanto riguarda il Capoluogo, in riferimento alla Tabella 34, si registra un decremento medio complessivo delle transazioni del -4,9%, con una punta minima nella zona B1 (-19.1%) e nella zona C1(-7.9%), nelle altre due zone OMI del capoluogo in aumento è la D1 e E1. Le zone delle Frazioni e restante territorio comunale del capoluogo sono cresciute rispettivamente del (+26%) e del 1,84%. Ciò è indicativo della preferenza ad investire nella periferia del capoluogo.

Per quanto riguarda le quotazioni comunali si evidenzia una diminuzione generalizzata su tutte le zone (la quotazione media nel Capoluogo si attesta intorno a 1.290 €/m², in calo del -1.9% rispetto al 2018. La quotazione massima, pari a 1.435 €/m², si registra nel centro storico (zona B1).

La provincia – Cremona

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona

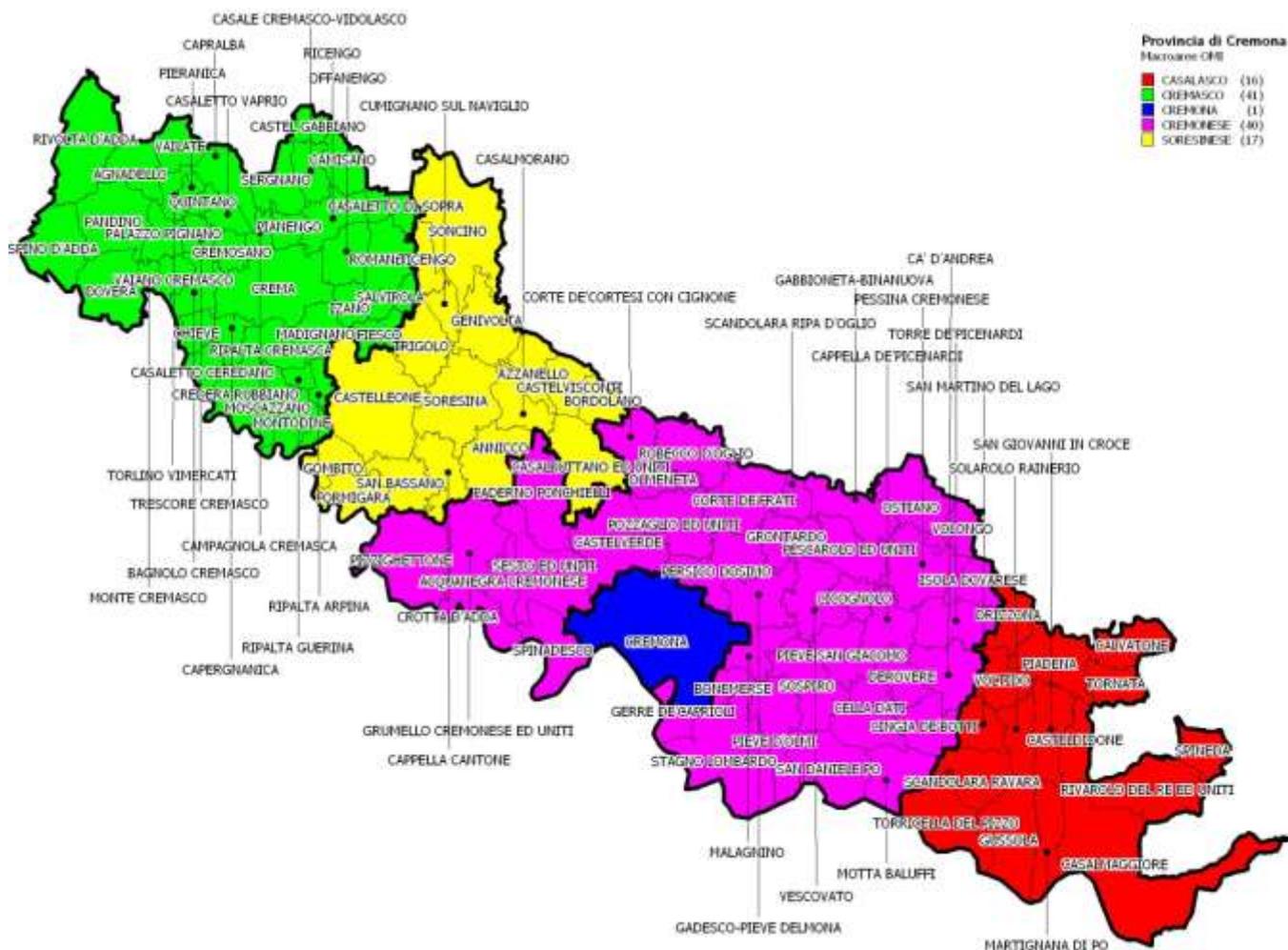


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CASALASCO	249	-14,6%	7,0%	1,38%	-0,24
CREMASCO	1.496	5,7%	41,8%	2,12%	0,11
CREMONESE	517	6,8%	14,5%	1,47%	0,09
SORESINESE	431	17,3%	12,1%	1,84%	0,27
CREMONA CAPOLUOGO	884	-4,9%	24,7%	2,14%	-0,11
PROVINCIA DI CREMONA	3.578	2,6%	100,0%	1,90%	0,04

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

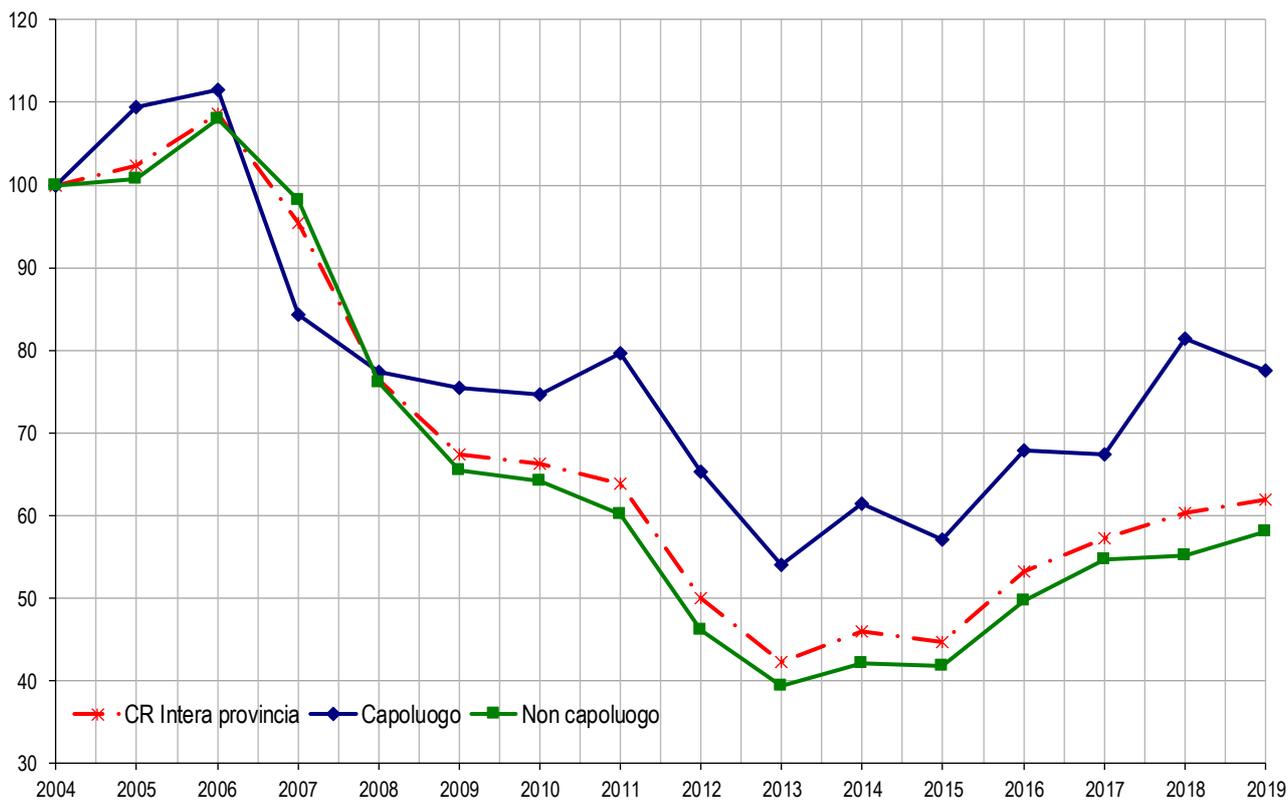


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

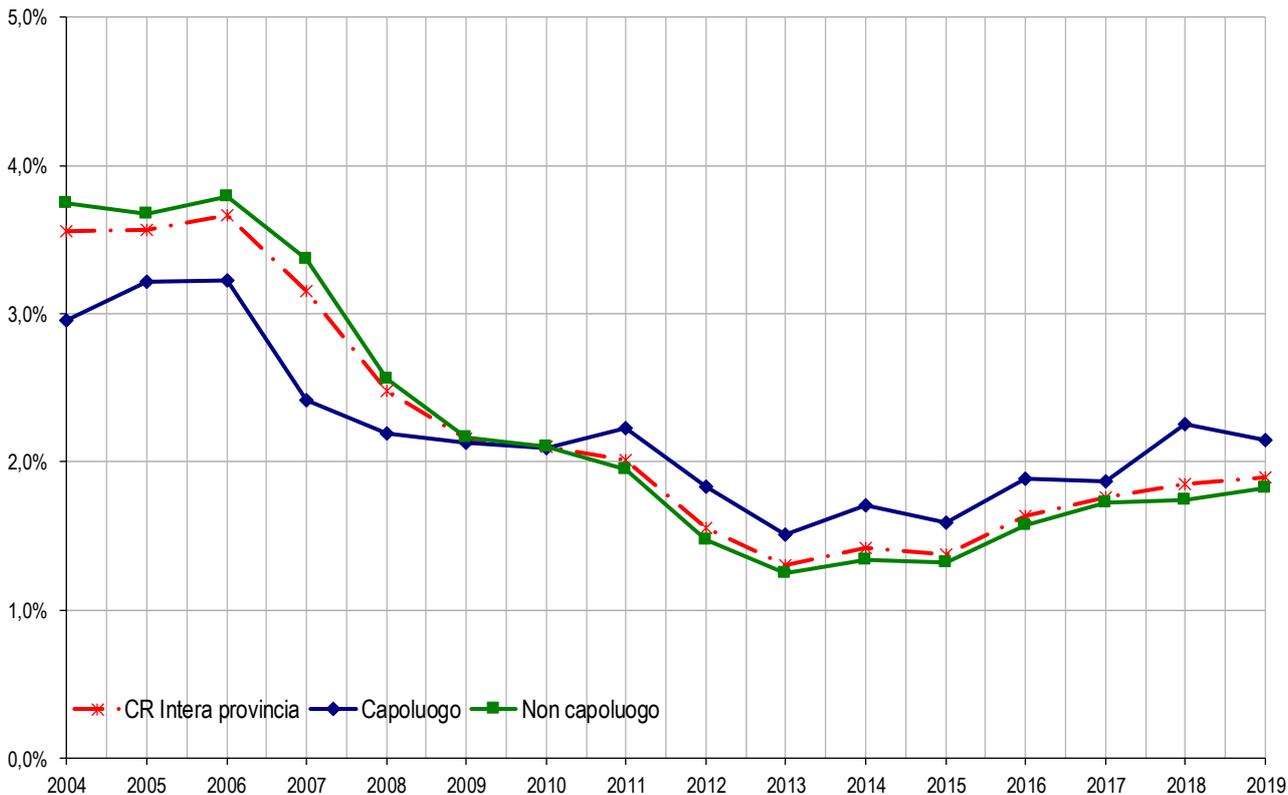
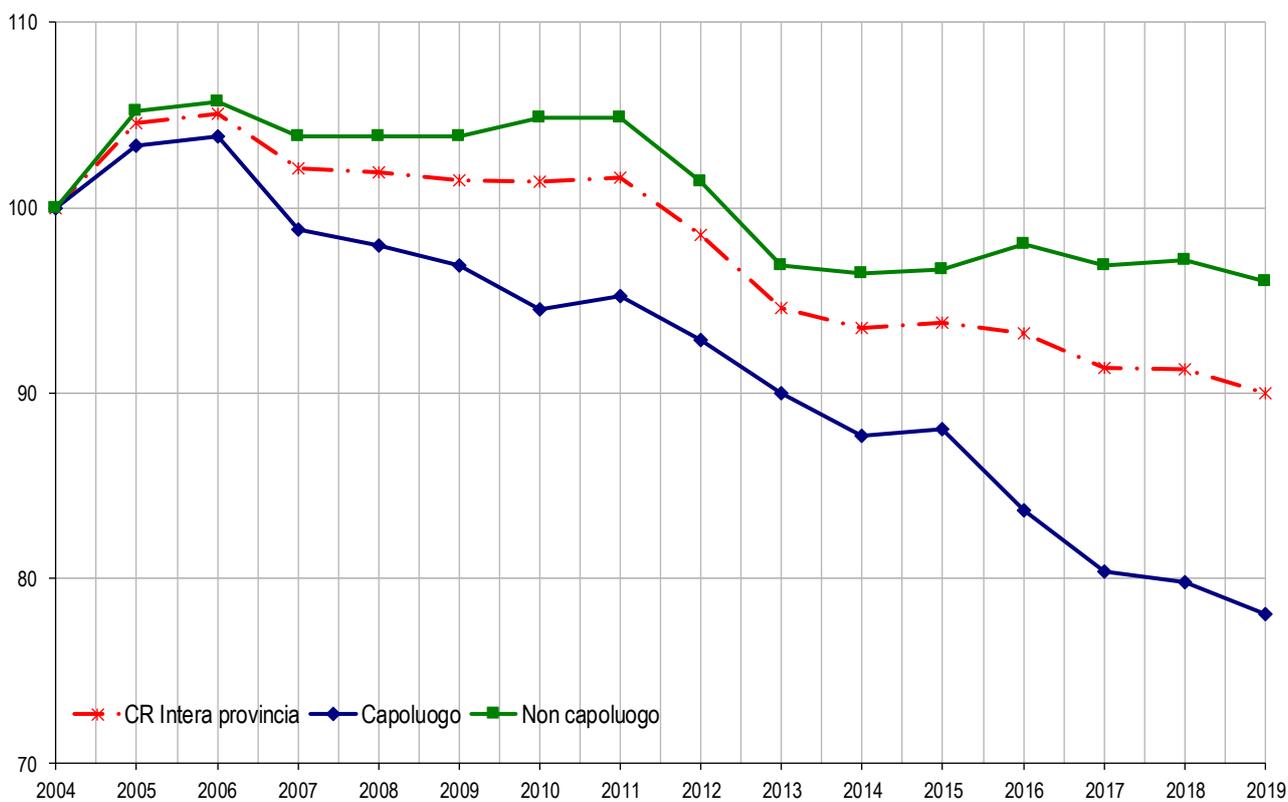


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
CASALASCO	791	-2,0%
CREMASCO	971	-1,2%
CREMONESE	666	0,0%
SORESINESE	872	-1,9%
CREMONA CAPOLUOGO	1.263	-2,1%
PROVINCIA DI CREMONA	948	-1,4%

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



Il comune – Cremona

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cremona

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO INTERNO ALLE VIE DANTE GHISLERI MARMOLADA GENALA GIORDANO MASSAROTTI SPALATO GRADO ZARA MONTELLO	264	-19,1%	2,08%	1.435	-2,5%
C1	QUARTIERE PO E ZONA CASTELLO	148	-7,9%	2,56%	1.292	-4,9%
D1	ESTERNA ALLE ZONE B1 E C1 E DELIMITATA DALLA TANGENZIALE	355	1,6%	2,17%	1.241	-0,8%
E1	FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE	117	26,0%	1,84%	1.126	0,3%
	COMUNE DI CREMONA	884	-4,9%	2,14%	1.290	-1,9%

FOCUS provinciale - Lecco

La Provincia di Lecco è attualmente costituita da 85 comuni e conta una popolazione di circa 340.000 abitanti. In funzione delle statistiche inerenti l'Osservatorio del Mercato Immobiliare il territorio provinciale è suddiviso in sette macroaree determinate sulla base dell'omogeneità di caratteristiche infrastrutturali, geografiche, sociali, economiche ed immobiliari.

La macroarea Capoluogo, di cui fa parte esclusivamente la Città di Lecco, risulta a sua volta strutturata in 19 zone omogenee.

Da una prima analisi delle informazioni statistiche regionali del mercato residenziale relative all'anno 2019 la Provincia conta in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN) 3.682 unità, percentualmente corrispondenti al 2,8% di quanto riscontrato sull'intero territorio regionale, con un incremento dell'8% su base annua, superiore al dato regionale che si ferma al 5,9%.

Diverso è il dato segnato da Lecco Città che con 514 NTN (-1,4% rispetto al 2018), è pari all'1,3% delle transazioni riscontrate nei capoluoghi lombardi, risultando in controtendenza rispetto ad un incremento del dato regionale complessivo pari al 7,3%.

Sotto la media regionale risulta essere l'indice che rappresenta la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita (IMI), sia che lo si analizzi a livello provinciale (1,76% rispetto al 2,34%), che da un raffronto con i comuni capoluogo (Lecco 1,92% - complessivo capoluoghi provinciali della Regione Lombardia 2,95%).

Attraverso le tabelle ed i grafici di seguito rappresentati, si evidenzia che il trend positivo dei "volumi" del mercato immobiliare residenziale relativo alla Provincia di Lecco, per l'anno 2019, rispetto all'anno 2018, è determinato da un deciso incremento delle compravendite nella macroarea Casatese (+19,7%) e, a seguire, delle transazioni presenti nel Calolziense/Olginatese (+12,6%), mentre risultano pressoché invariate in Valsassina (+1,1%), oltre a quanto già riferito per il Capoluogo che riscontra il dato meno lusinghiero (-1,4%).

Sono il Meratese (2,22%) ed ancora il Casatese (2,20%), già messi in evidenza per i volumi scambiati, le macroaree che fanno registrare l'indice IMI più elevato, con la Valsassina che non raggiunge l'1%.

Per quanto riguarda le quotazioni, il dato medio a livello provinciale risulta invariato (€/m² 1.248,00), con un incremento dell'1,1% nell'Oggionese e un decremento dell'1,7% nel Casatese.

Il valore massimo delle quotazioni sul territorio provinciale resta quello della macroarea "Lecco Capoluogo" con €/m² 1.556,00, in crescita dell'1%, mentre nell'Oggionese, nonostante si sia verificato un incremento, si riscontra il dato minimo pari ad €/m² 1.145,00.

La Tabella 37 analizza nel dettaglio i dati delle transazioni nelle 19 Zone OMI di cui è composta la Macroarea Lecco Capoluogo, da essa si rileva che le quattro zone più dinamiche, generalmente quelle semicentrali o limitrofe al centro, C2 - Castello (65 NTN), B2 - Centro 2 (59 NTN), C1 - S. Stefano/zona Turati (57 NTN) e C3 Acquate (50 NTN), costituiscono c. il 45% del totale delle NTN, mentre otto zone, quelle più distanti dal centro, "pedemontane", meno servite anche dal trasporto pubblico, non raggiungono complessivamente il 10% delle transazioni normalizzate.

La zona B1 - Centro 1 si conferma essere quella con la quotazione media più elevata pari a €/m² 1.931,00 con un incremento dell'1,3%.

Al fine di una corretta lettura della serie storica della presente statistica, si ricorda che il dato relativo alla macroarea Calolziense/Olginatese risente, già dallo scorso anno, del passaggio del Comune di Torre de' Busi ad altra Provincia.

La provincia – Lecco

Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco

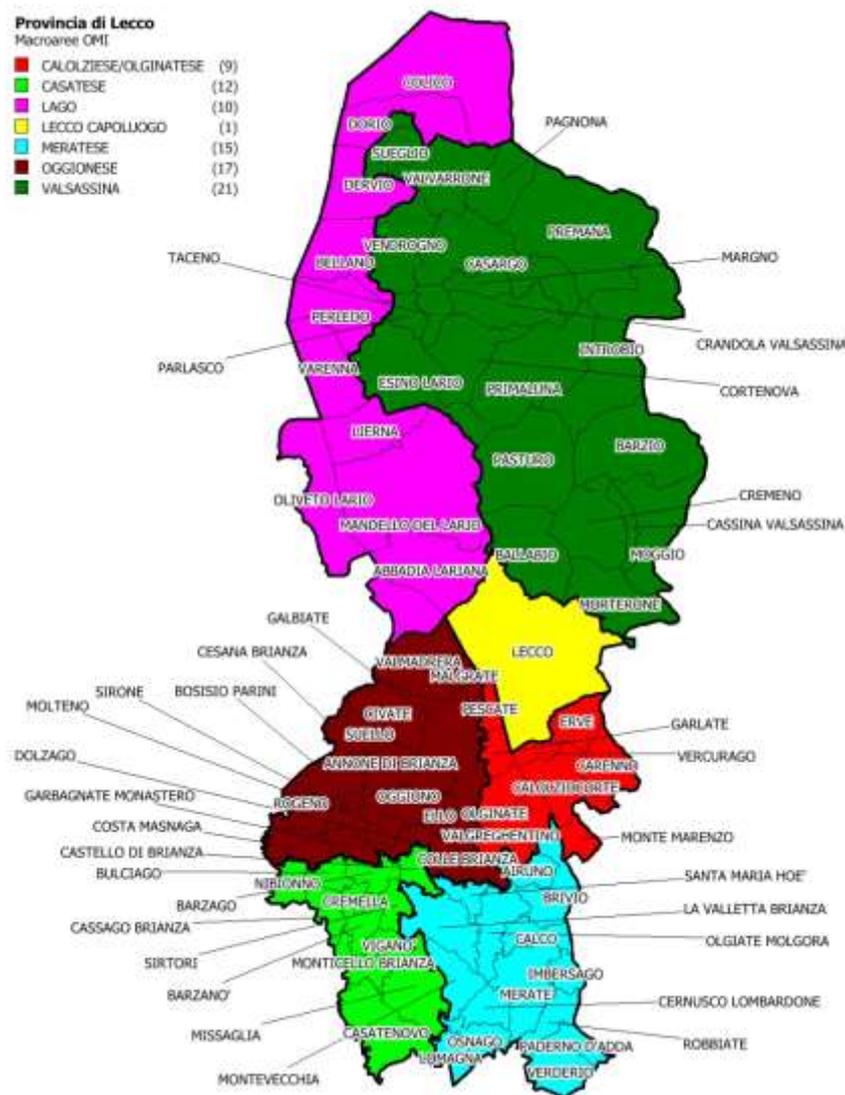


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CALOLZIESE/OLGINATESE	293	12,6%	8,0%	1,50%	0,16
CASATESE	606	19,7%	16,5%	2,20%	0,36
LAGO	493	7,8%	13,4%	1,72%	0,12
MERATESE	862	8,1%	23,4%	2,22%	0,16
OGGIONESE	609	7,7%	16,5%	1,71%	0,12
VALSASSINA	305	1,1%	8,3%	0,95%	0,01
LECCO CAPOLUOGO	514	-1,4%	14,0%	1,92%	-0,03
PROVINCIA DI LECCO	3.682	8,0%	100,0%	1,76%	0,13

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

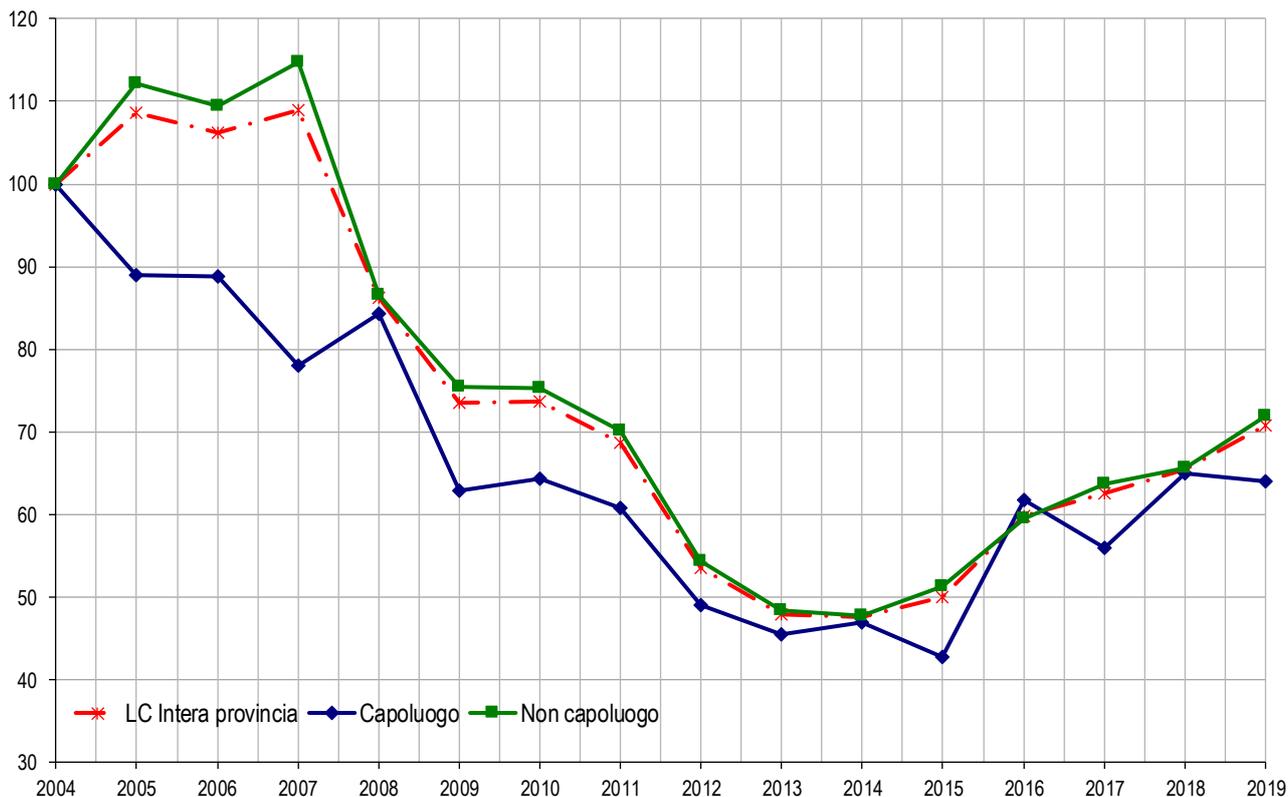


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

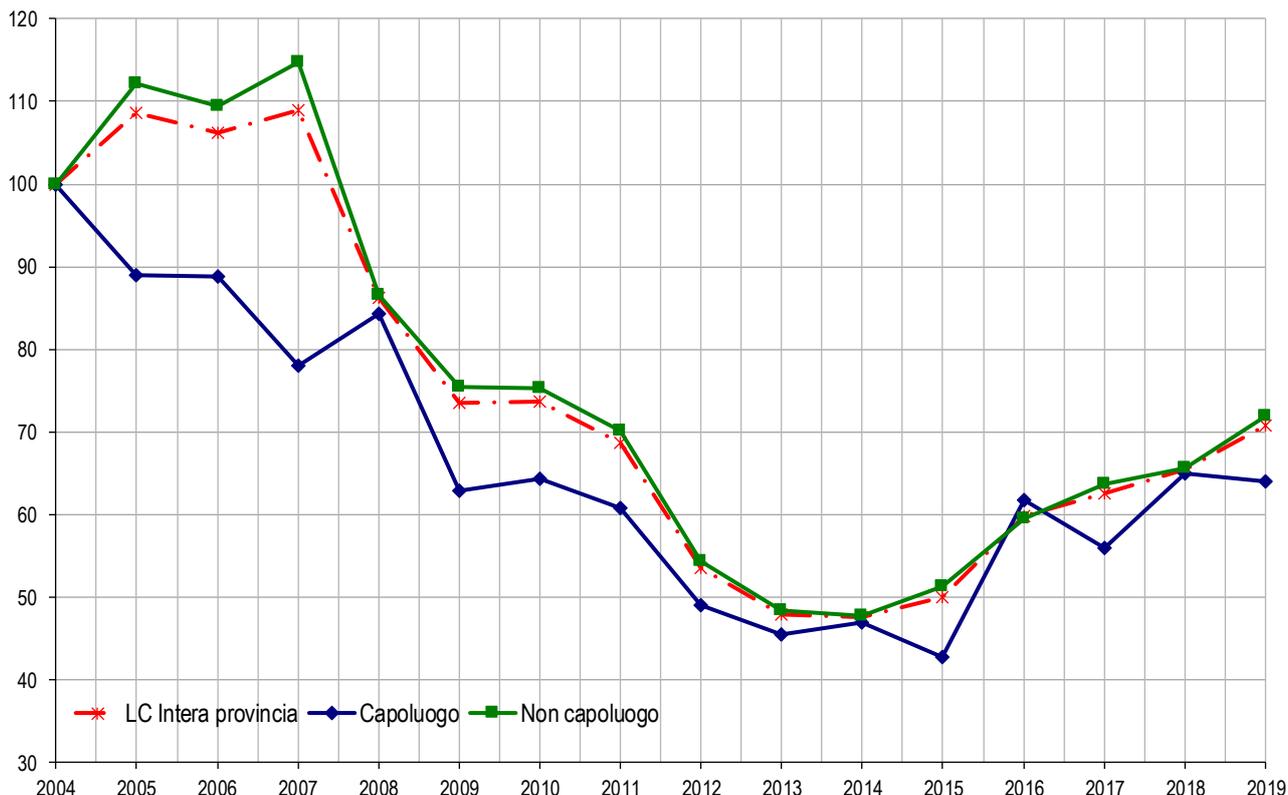
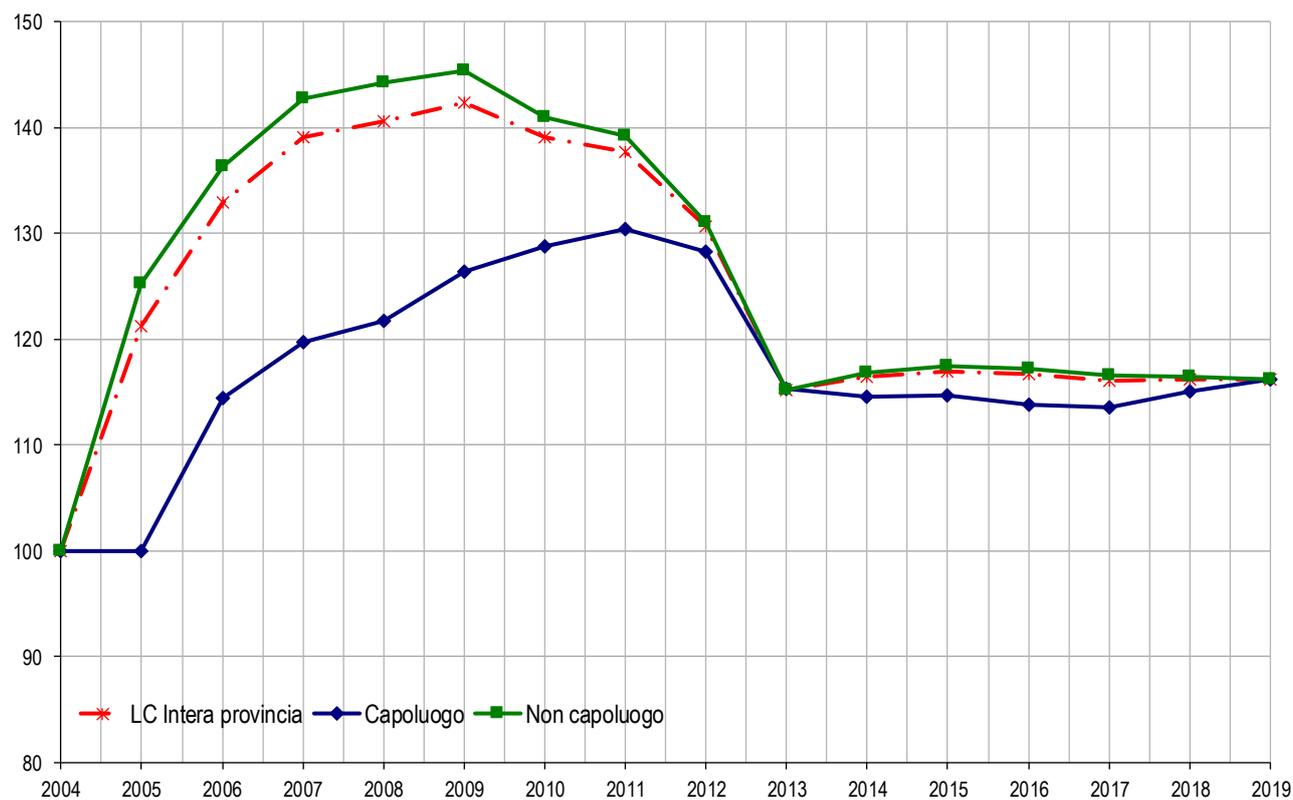


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
CALOLZIESE/OLGINATESE	1.165	0,4%
CASATESE	1.157	-1,7%
LAGO	1.386	0,0%
MERATESE	1.192	-0,6%
OGGIONESE	1.145	1,1%
VALSASSINA	1.177	-0,3%
LECCO CAPOLUOGO	1.556	1,0%
PROVINCIA DI LECCO	1.248	0,0%

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



Il comune – Lecco

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecco

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO 1 PIAZZA L. LOMBARDA - PIAZZA MANZONI - PIAZZA CERMENATI - VIA VOLTA14	24	-25,7%	1,88%	1.931	1,3%
B2	CENTRO 2 L. LARIO BATTISTI - VIA C. PORTA - PIAZZA MANZONI	59	-26,6%	1,94%	1.788	0,9%
C1	S. STEFANO - ZONA TURATI	57	-0,2%	1,90%	1.628	-1,5%
C2	CASTELLO	65	-22,4%	3,05%	1.794	-0,3%
C3	ACQUATE	50	-8,3%	1,81%	1.803	3,3%
C5	BELLEDO - CALEOTTO	42	28,2%	1,96%	1.572	9,3%
C6	PESCARENICO	19	-7,0%	1,90%	1.575	0,6%
D1	RANCIO	5	42,9%	0,73%	1.528	1,2%
D2	S. GIOVANNI	37	31,3%	1,80%	1.653	3,0%
D3	BONACINA	10	123,5%	2,12%	1.478	0,0%
D4	ACQUATE	7	250,0%	1,97%	1.415	0,2%
D5	GERMANEDO	24	20,0%	1,94%	1.600	0,6%
D6	BELLEDO	6	83,3%	1,93%	1.450	0,0%
D7	PESCARENICO	1	-75,0%	0,70%	1.385	0,0%
D8	MAGGIANICO	17	-34,2%	1,31%	1.450	0,0%
D9	CHIUSO	23	57,0%	2,39%	1.418	0,0%
E1	MALAVEDO - LAORCA	10	138,6%	1,20%	1.368	0,2%
E2	MALNAGO - FALGHERA	7	3,3%	1,45%	1.625	0,0%
R1	ZONA UNICA	3	-37,5%	0,78%	1.113	0,0%
nd	nd	52	-	-	-	-
	COMUNE DI LECCO	514	-1,4%	1,92%	1.646	1,4%

FOCUS provinciale - Lodi

Il territorio lodigiano è composto da 60 Comuni raggruppati in tre macroaree. Tale ripartizione territoriale consente di analizzare il mercato immobiliare residenziale, sulla base di caratteristiche morfologiche, urbanistiche, sociali ed economiche sostanzialmente uniformi. Il capoluogo è suddiviso in 13 zone omogenee che tengono conto degli stessi criteri, adottati in via generale per le macroaree, ma rapportati al contesto locale.

Nell'anno 2019, per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Lodi, in termini generali si registra che quasi tutti gli indicatori presentano valori positivi.

I dati in forma aggregata su base provinciale degli indicatori, rapportati al 2018 registrano: NTN +1,60%, quotazione media + 0,90% e un indice IMI pari al 2,34%. Questi valori determinano una situazione di continuità rispetto all'andamento storico degli indicatori immobiliari che, fatta eccezione per le sole NTN della macroarea del Basso Lodigiano (- 8,00%), risultano complessivamente positivi.

L'incremento maggiore della quotazione media si registra nella macroarea denominata Lodi Capoluogo ed è pari al 1,10%, a seguire la macroarea denominata Alto Lodigiano con lo 0,80%, mentre la macroarea denominata Basso Lodigiano si attesta sullo 0,70%.

Nonostante i valori positivi, va evidenziato come l'incremento percentuale delle quotazioni medie risulta più contenuto rispetto all'anno precedente.

L'analisi dei dati relativi alla Città di Lodi indica una situazione complessivamente positiva, fatta eccezione per alcune zone omogenee prevalentemente situate nelle aree centro-settentrionali del territorio comunale, dove le NTN registrano una significativa flessione.

Il valore medio complessivo relativo alle quotazioni del Capoluogo si attesta su € 1.593,00 con un generale incremento delle percentuali di crescita rispetto al 2018, in particolare nella zona denominata D4 – Periferia Nord Ovest che cresce del 3,90%.

La provincia – Lodi

Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi

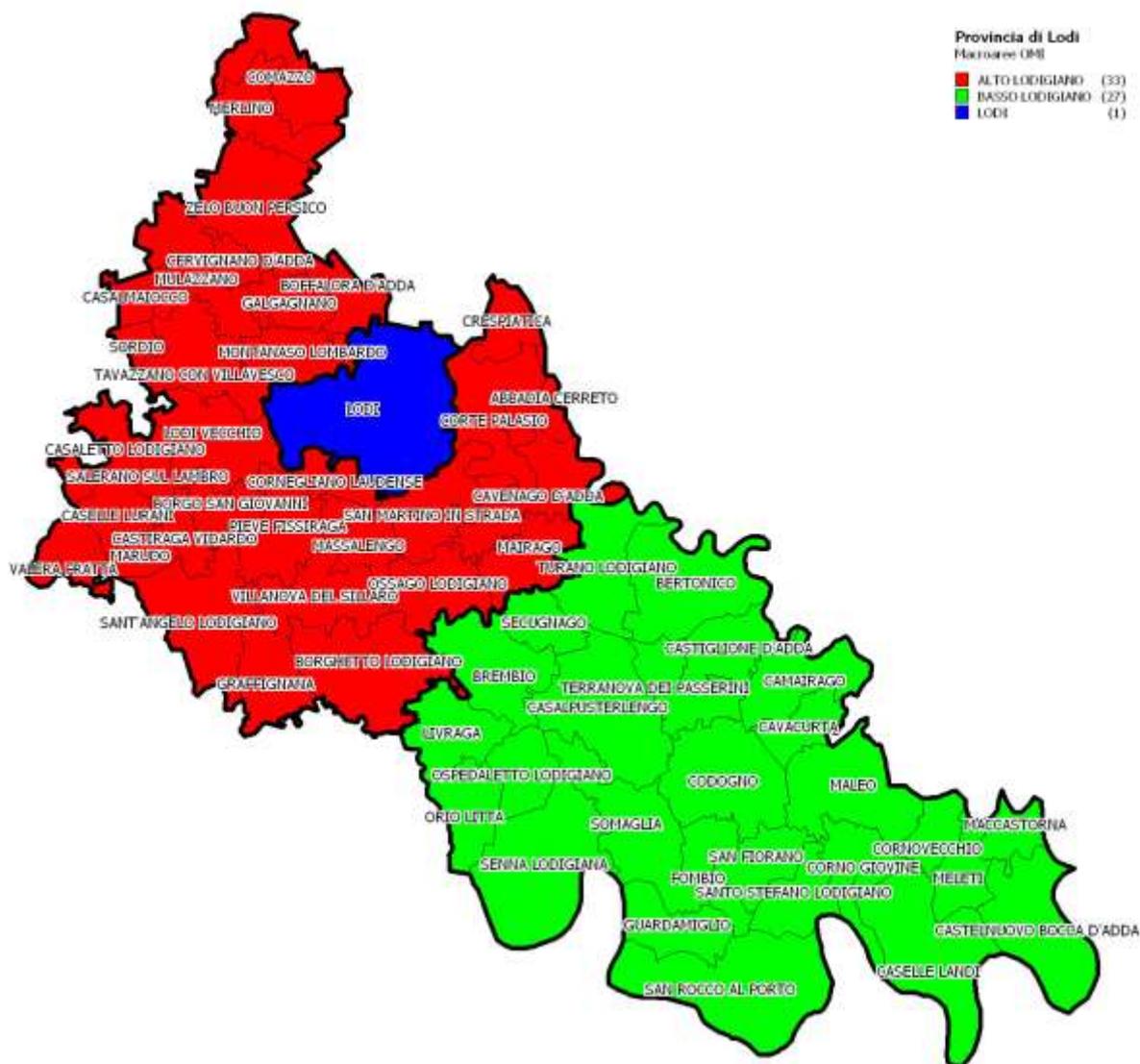


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTO LODIGIANO	1.290	6,8%	46,4%	2,49%	0,16
BASSO LODIGIANO	792	-8,0%	28,5%	1,88%	-0,17
LODI CAPOLUOGO	696	4,5%	25,1%	2,81%	0,11
PROVINCIA DI LODI	2.778	1,6%	100,0%	2,34%	0,03

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

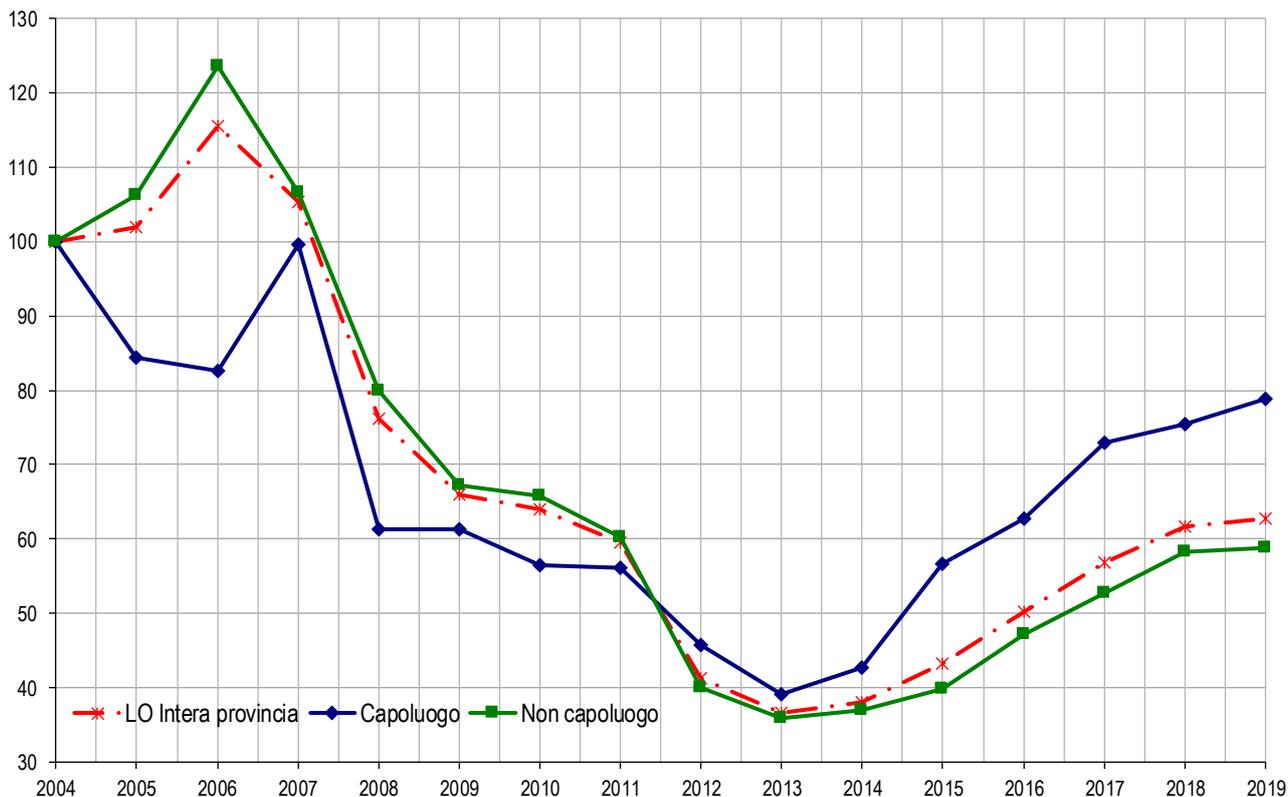


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

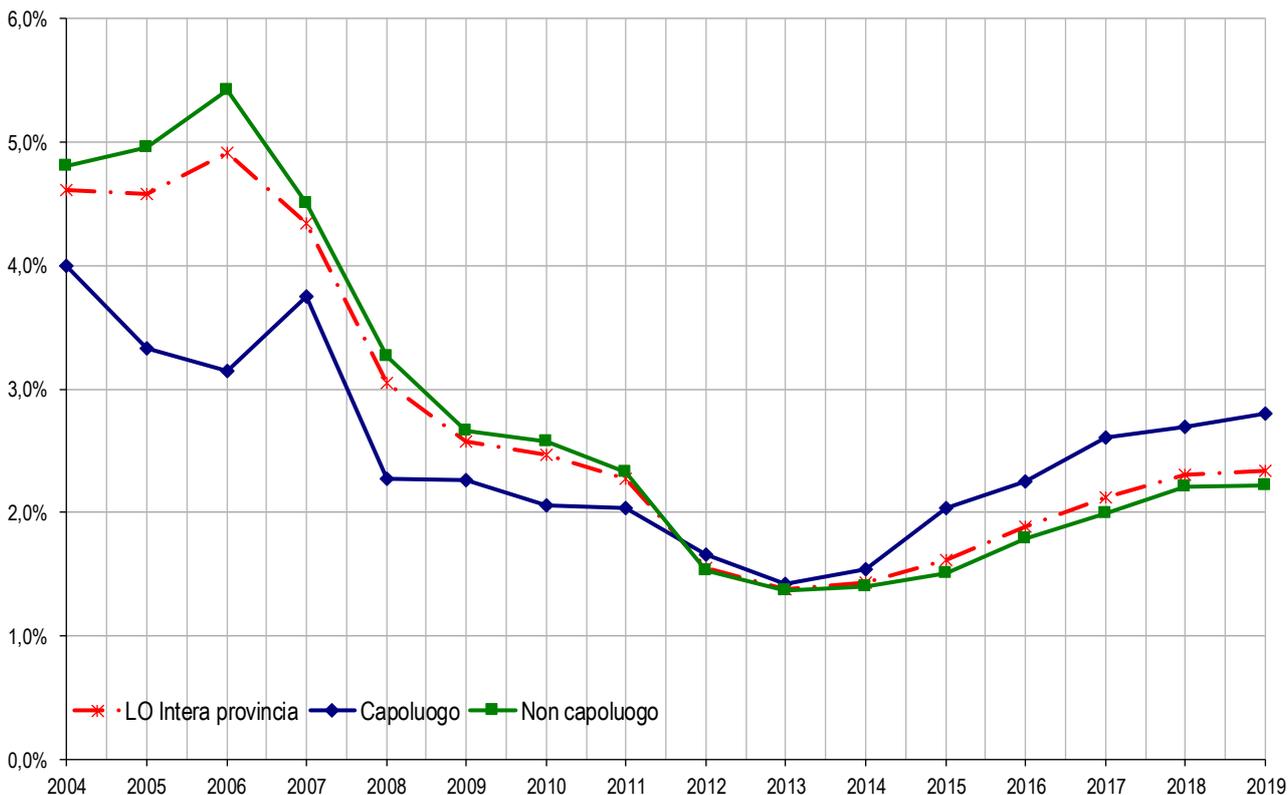
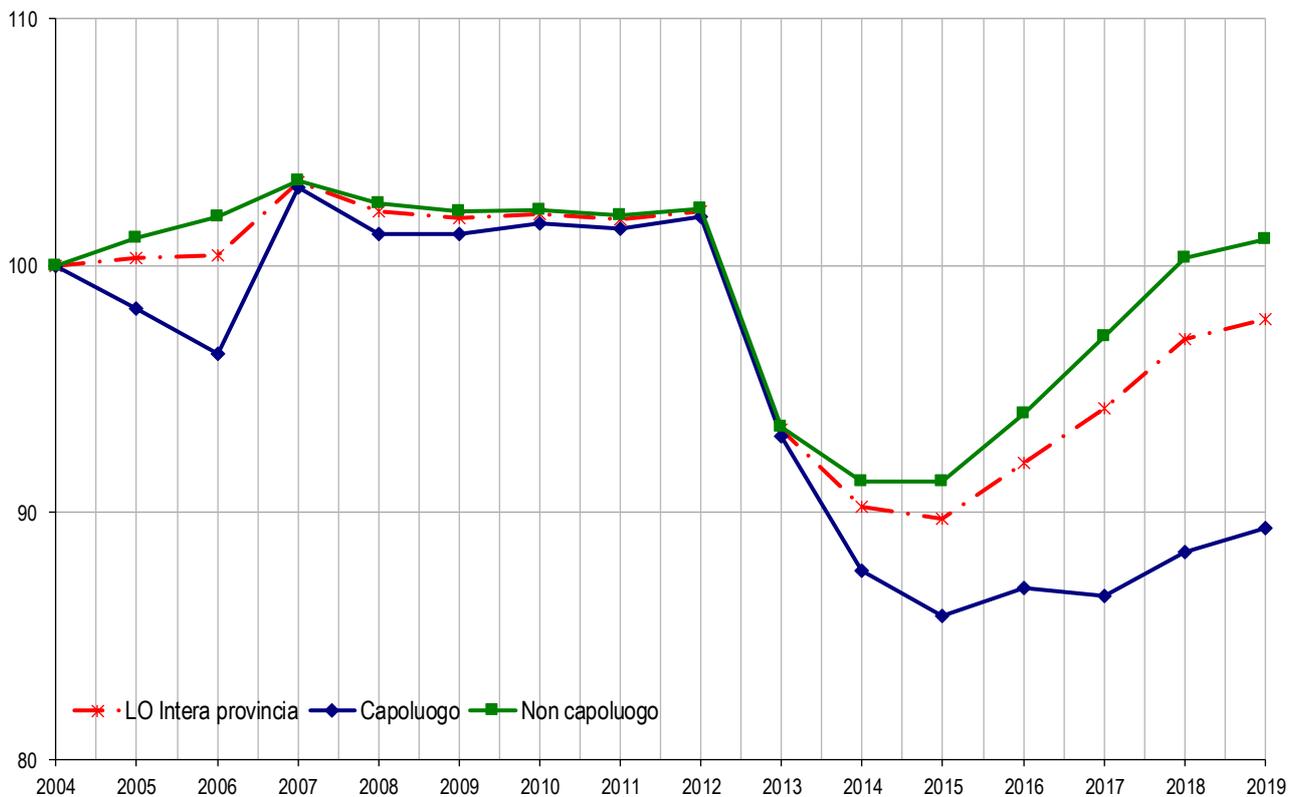


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
ALTO LODIGIANO	1.213	0,8%
BASSO LODIGIANO	1.012	0,7%
LODI CAPOLUOGO	1.437	1,1%
PROVINCIA DI LODI	1.188	0,9%

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



Il comune – Lodi

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lodi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO	92	-17,4%	1,99%	1.781	1,2%
C10	OVEST	92	-16,0%	3,20%	1.518	0,0%
C11	SUD	84	9,8%	3,52%	1.630	0,6%
C8	NORD	28	9,8%	2,44%	1.475	0,4%
C9	EST	56	9,0%	2,89%	1.595	0,8%
D4	PERIFERIA NORD-OVEST	113	15,1%	2,71%	1.470	3,9%
D5	PERIFERIA SUD-EST	142	17,8%	2,85%	1.694	1,4%
E1	S. GRATO	22	119,2%	5,16%	1.231	0,5%
E3	OLMO	9	142,9%	3,37%	1.336	0,5%
E4	CAMPO DI MARTE	41	-1,5%	3,52%	1.499	2,3%
E5	RIOLO	4	16,7%	2,99%	1.071	0,5%
E6	FONTANA	3	-34,5%	1,97%	1.072	0,5%
R1	RURALE	11	20,0%	2,66%	1.284	1,1%
	COMUNE DI LODI	696	4,5%	2,81%	1.593	1,4%

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.

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il territorio provinciale che con 4.016 NTN (+10,9% rispetto l'anno precedente) rappresenta il 3,1% dell'intero territorio regionale.

Nel dettaglio la Tabella 31 riporta le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite al NTN. Sono esposti quindi i dati riferiti al NTN, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale oltre ai dati riferiti all'IMI. A livello provinciale il dato complessivo del NTN, come già scritto sopra, evidenzia un incremento del 10,9% rispetto all'anno precedente. Le macroaree sono in aumento rispetto al precedente anno ad eccezione della sola macroarea "Collina e Alto mantovano" che ha evidenziato un calo del 7,4%. NTN in aumento pertanto per "Pianura mantovana (+30,2%)", "Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia (+24,6%)", "Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia (+19,3%)", "Pianura tra Oglio e Po (+12%)", "Media pianura (+9,3%)", "Mantova città (+7,3%)" e, infine, "Comuni di prima fascia (+5,6%)".

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

Nel dettaglio, la Tabella 32 riporta le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2019 e la variazione percentuale rispetto all'anno precedente nonché il numero indice delle quotazioni con base 100 all'anno 2004. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un incremento dello 0,3% (772 €/m²) rispetto al 2018.

Quotazioni in aumento per le macroaree "Comuni di prima fascia (+1,3% a 814 €/m²)", "Collina e Alto mantovano" (+0,5% a 888 €/m²)", "Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia (+0,6% a 729 €/m²)", "Mantova città (+0,5% a 1.087 €/m²)", "Media pianura (+0,9% a 607 €/m²)" e "Pianura mantovana (+0,6% a 654 €/m²)"; quotazioni in calo invece per le macroaree "Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia (-2,6% a 561 €/m²)" e "Pianura tra Oglio e Po (-0,9% a 673 €/m²)".

Nella Figura 43 vengono espressi i "numeri indice" riferiti alle quotazioni della provincia, del solo capoluogo e del resto della provincia. Il grafico, che riporta l'andamento dall'anno 2004 dell'indice delle quotazioni, evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari, anche nel corso del 2019, sia tendenzialmente in leggero aumento.

Nel 2019 la superficie media delle abitazioni compravendute, evidenziata in Tabella 3, è diminuita con un calo nell'intera provincia dell'1,2% (superficie media di 129,6 m²) e nel capoluogo dell'1,7% (superficie media di 104,8 m²).

In Tabella 4 è invece riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni dell'intera provincia, dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate appartengono alle classi "oltre 145 m²" (1.223 NTN) e "da 85 m² a 115 m²" (1.055 NTN). Nel capoluogo (Tabella 5) sono i tagli "da 85 m² a 115 m²" (216 NTN) e "da 50 m² a 85 m²" (189 di NTN) ad essere maggiormente compravenduti.

Nella conclusiva Tabella 33 sono rappresentati, per le varie zone OMI della macroarea "Mantova città", il NTN dell'anno 2019 con la variazione percentuale rispetto l'annualità precedente, l'IMI e la quotazione media con la variazione percentuale rispetto l'anno 2018. In tale ambito si evidenziano un leggero incremento delle quotazioni (+0,5% a 1.285 €/m²) e un incremento del numero di transazioni nelle zone semicentrali e periferiche. Il centro, pur registrando un calo in termini del NTN dell'11,8%, è la zona OMI nella quale sono avvenute il maggior numero di transazioni in termini assoluti.

La provincia – Mantova

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova

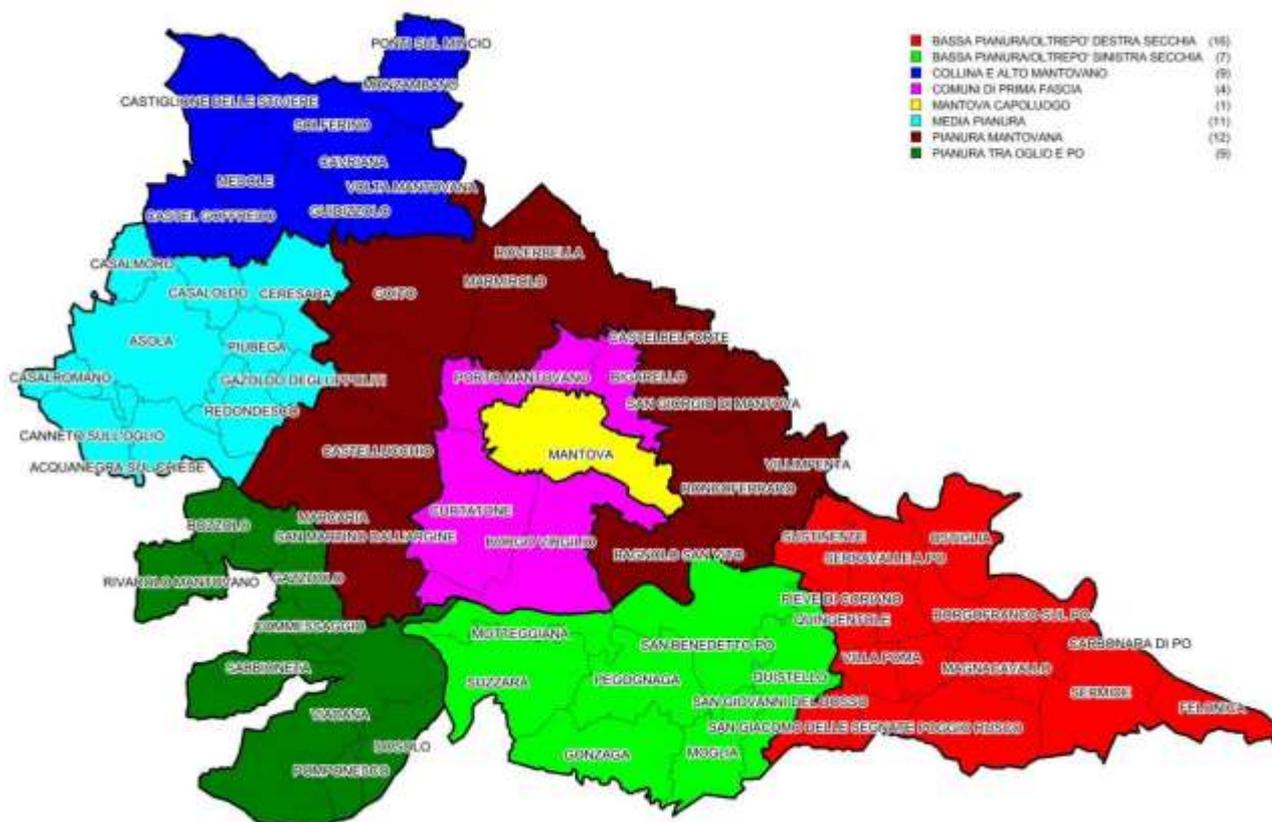


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	329	24,6%	8,2%	1,56%	0,31
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	527	19,3%	13,1%	1,90%	0,31
COLLINA E ALTO MANTOVANO	546	-7,4%	13,6%	1,73%	-0,15
COMUNI DI PRIMA FASCIA	718	5,6%	17,9%	2,61%	0,13
MEDIA PIANURA	264	9,3%	6,6%	1,65%	0,14
PIANURA MANTOVANA	622	30,2%	15,5%	1,89%	0,44
PIANURA TRA OGLIO E PO	352	12,0%	8,8%	1,70%	0,18
MANTOVA CAPOLUOGO	659	7,3%	16,4%	2,22%	0,15
PROVINCIA DI MANTOVA	4.016	10,9%	100,0%	1,94%	0,19

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

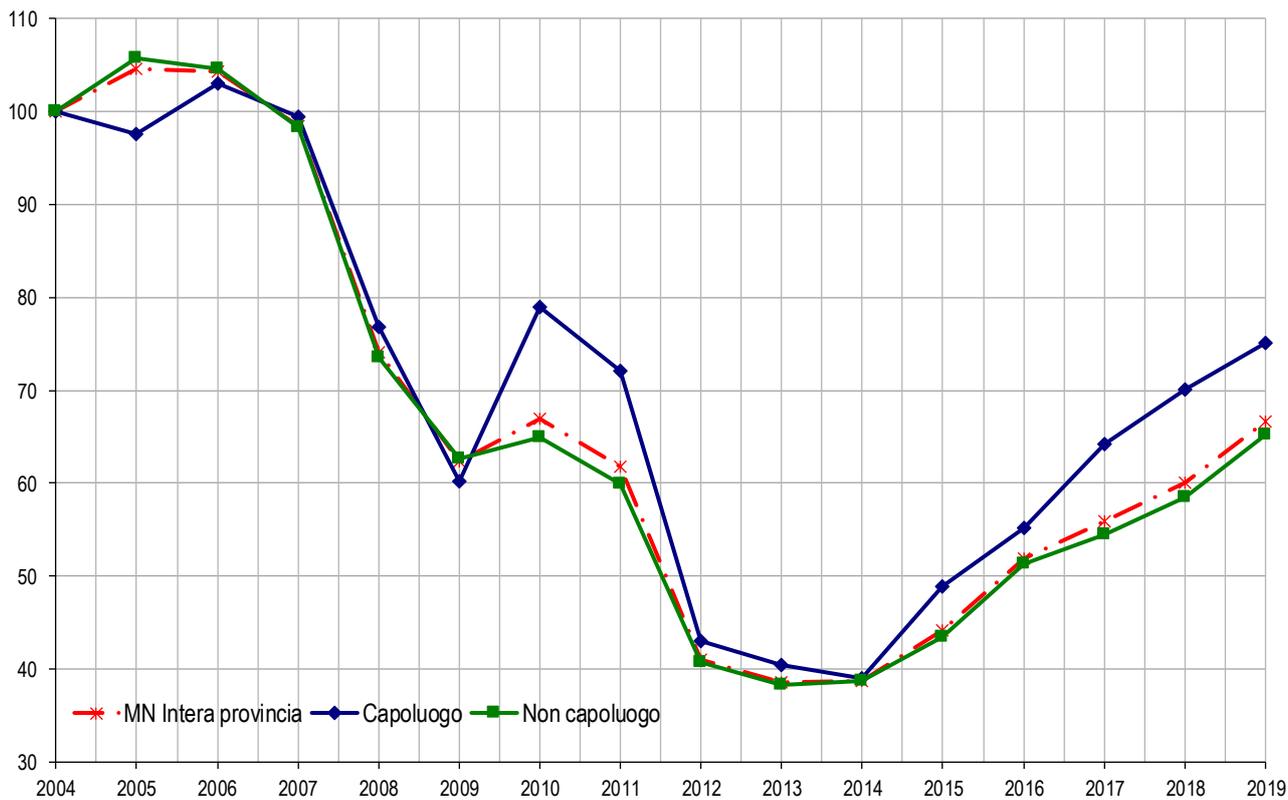


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

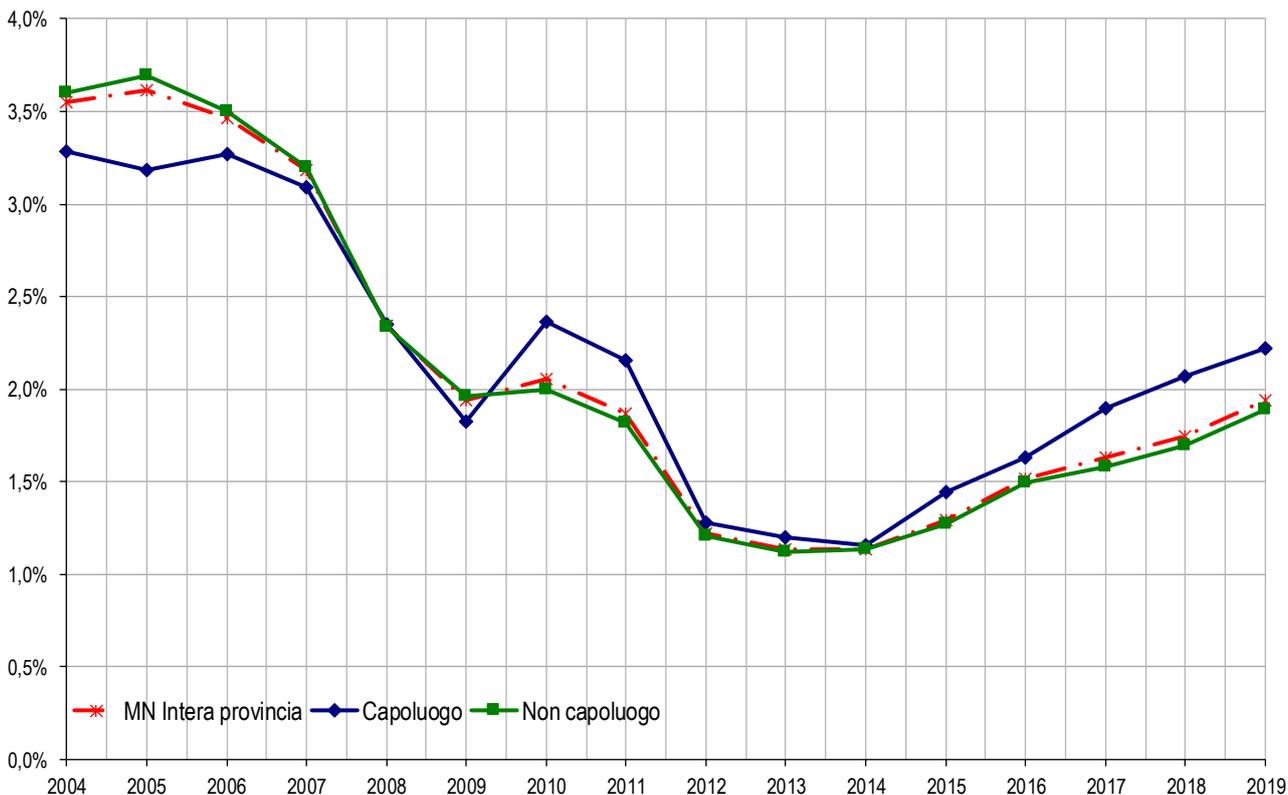
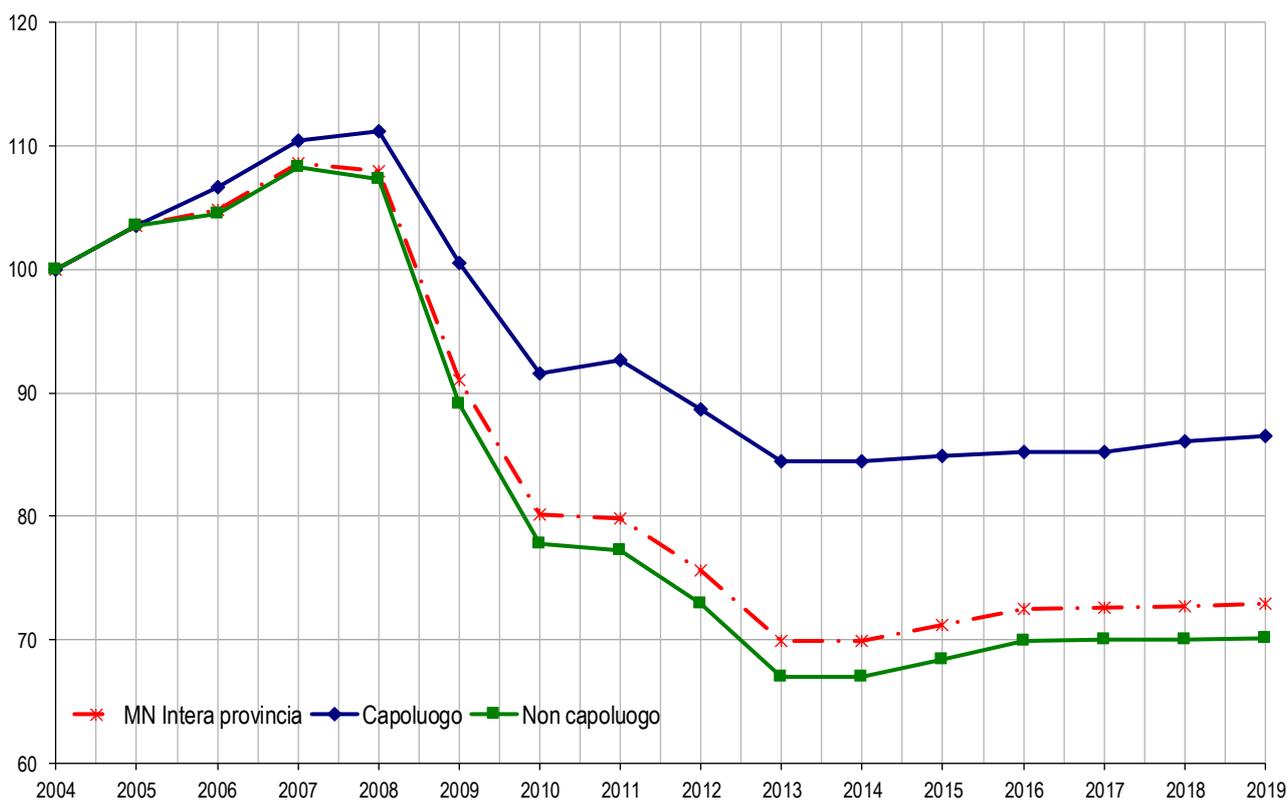


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	561	-2,6%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	729	0,6%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	888	0,5%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	814	1,3%
MEDIA PIANURA	607	0,9%
PIANURA MANTOVANA	654	0,6%
PIANURA TRA OGLIO E PO	673	-0,9%
MANTOVA CAPOLUOGO	1.087	0,5%
PROVINCIA DI MANTOVA	772	0,3%

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



Il comune – Mantova

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Mantova città

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO	227	-11,8%	2,00%	1.796	0,9%
C2	VALLETTA VALSECCHI	37	20,3%	2,19%	638	1,0%
C3	TE BRUNETTI	19	15,2%	2,41%	1.040	0,7%
C4	VALLETTA PAIOLO	135	17,1%	2,68%	1.170	-0,4%
C5	POMPILIO - 2 PINI	31	8,9%	2,06%	980	2,3%
C6	BELFIORE	5	-59,1%	1,27%	1.640	0,0%
D1	CITTADELLA, PONTE ROSSO, COLLE APERTO	90	44,9%	3,91%	908	-1,6%
D2	ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA	52	-1,6%	2,06%	1.028	1,2%
D3	QUARTIERE LUNETTA, FRASSINO, VIRGILIANA	35	67,7%	1,51%	750	-1,2%
E1	CENTRO COMMERCIALE BOCCABUSA - RESIDENZIALE CASTIONA	2	67,0%	1,30%	1.028	1,0%
E2	ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VALDARO - FORMIGOSA - CASTELLETTO B.GO	6	-14,3%	1,17%	848	0,3%
E3	MONTATA CARRA	9	350,0%	5,33%	1.070	1,7%
R1	ZONA AGRICOLA	7	-13,8%	0,94%	533	0,0%
nd	nd	5	-	-	-	-
	COMUNE DI MANTOVA	659	7,3%	2,22%	1.285	0,5%

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

FOCUS provinciale – Monza e Brianza

In questo paragrafo si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale della provincia di Monza e Brianza, nell'ambito della quale i comuni sono stati raggruppati in quattro macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, cui si aggiunge la città di Monza (Figura 44).

In provincia di Monza e Brianza, nel 2019, sono state stipulate 11.820 NTN (Tabella 44), in crescita del 8,8% rispetto al precedente anno. Tutte le macroaree provinciali mostrano segno positivo: Nord (+1,2%), Ovest (+7,2%), Nord-Ovest (+9,3%), Est (+12,3%) e Monza città (+13%). Anche nel 2019 il maggior numero delle transazioni è avvenuto nelle macroaree Est (28,9%) e Ovest (20,7%). Il 16,5% delle transazioni ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo, era il 15,85% nel 2018.

Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN (Figura 45), si rileva un brusco calo dal 2007 al 2009, una fase di stasi dal 2009 al 2011, un successivo calo nel periodo 2011/2013 e una fase di ripresa, iniziata nel 2014 che prosegue anche nel 2019. Parallelamente a quanto accaduto a Milano, nel 2019, come rilevabile dall'andamento della curva blu (capoluogo), la città di Monza ha superato il numero di compravendite stipulate nel 2004, punto di picco dell'indice NTN degli ultimi 15 anni.

Nel 2019 l'IMI (Tabella 44) si attesta al 2,72% con un incremento di 0,21 punti rispetto al precedente anno. Il capoluogo, con un IMI del 3,11%, è la macroarea più dinamica della provincia. Il grafico di Figura 46, che mostra l'andamento dell'IMI dal 2004, per Monza città e per il resto dei comuni della provincia, evidenzia una progressiva flessione dell'intensità del mercato, dal 2006 per i comuni minori e dal 2007 per il capoluogo; solo dal biennio 2014-2015 l'IMI ha iniziato a dare segnali di ripresa, ravvisabili anche nel 2019. Anche per l'indice IMI il comune Capoluogo nel 2019 ha superato il livello di picco del 2004 della serie storica presa a riferimento.

La quotazione media provinciale nel 2019 (Tabella 45) sfiora i 1.700 €/m², in lieve rialzo rispetto al 2018 (+0,2%). La quotazione media massima è quella di Monza città (2.230 €/m²), mentre la minima si registra nella macroarea Nord (1.551 €/m²).

In Figura 47 è rappresentato l'andamento annuale del numero indice delle quotazioni con base 100 riferita al 2004 e relativo al mercato residenziale di Monza e dei comuni della provincia. L'indice delle quotazioni ha avuto una fase di crescita fino al 2008; dal 2009 si assiste ad una fase di lenta flessione fino al 2016; nell'ultimo triennio le quotazioni sono sostanzialmente stabili.

La Tabella 46 mostra dati e andamento nel 2019 di NTN, IMI e quotazioni delle zone OMI all'interno della città di Monza. In tale ambito si evidenziano una sostanziale tenuta delle quotazioni e un incremento generalizzato del numero di transazioni. La quotazione media si attesta a 2.275 €/m², nel centro storico la quotazione massima (3.400 €/m²) e nella zona D3 la quotazione minima (1.746 €/m²).

La provincia – Monza e Brianza

Figura 44: Macroaree provinciali di Monza e Brianza

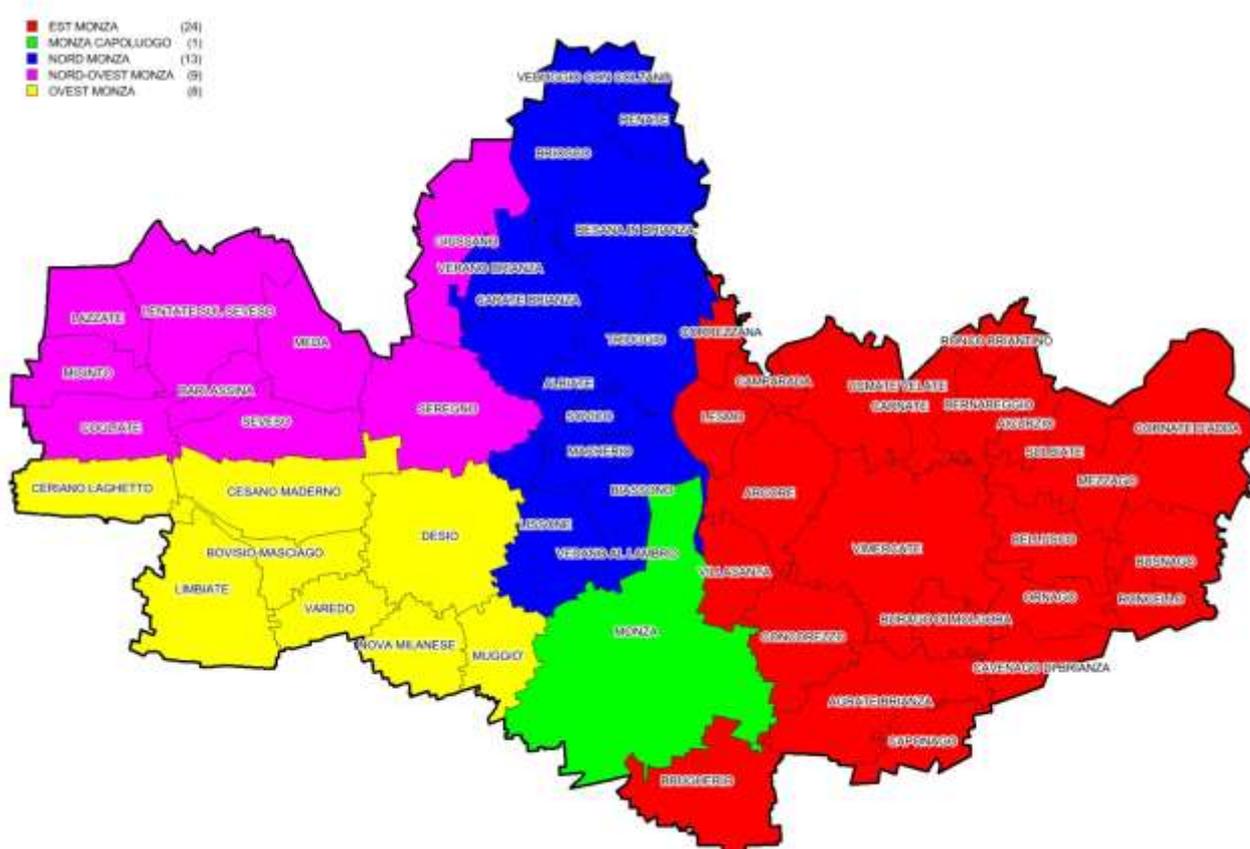


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
EST MONZA	3.412	12,3%	28,9%	2,95%	0,31
NORD MONZA	1.933	1,2%	16,4%	2,48%	0,03
NORD-OVEST MONZA	2.084	9,3%	17,6%	2,53%	0,21
OVEST MONZA	2.446	7,2%	20,7%	2,55%	0,17
MONZA CAPOLUOGO	1.945	13,0%	16,5%	3,11%	0,35
PROVINCIA DI MONZA BRIANZA	11.820	8,8%	100,0%	2,72%	0,21

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

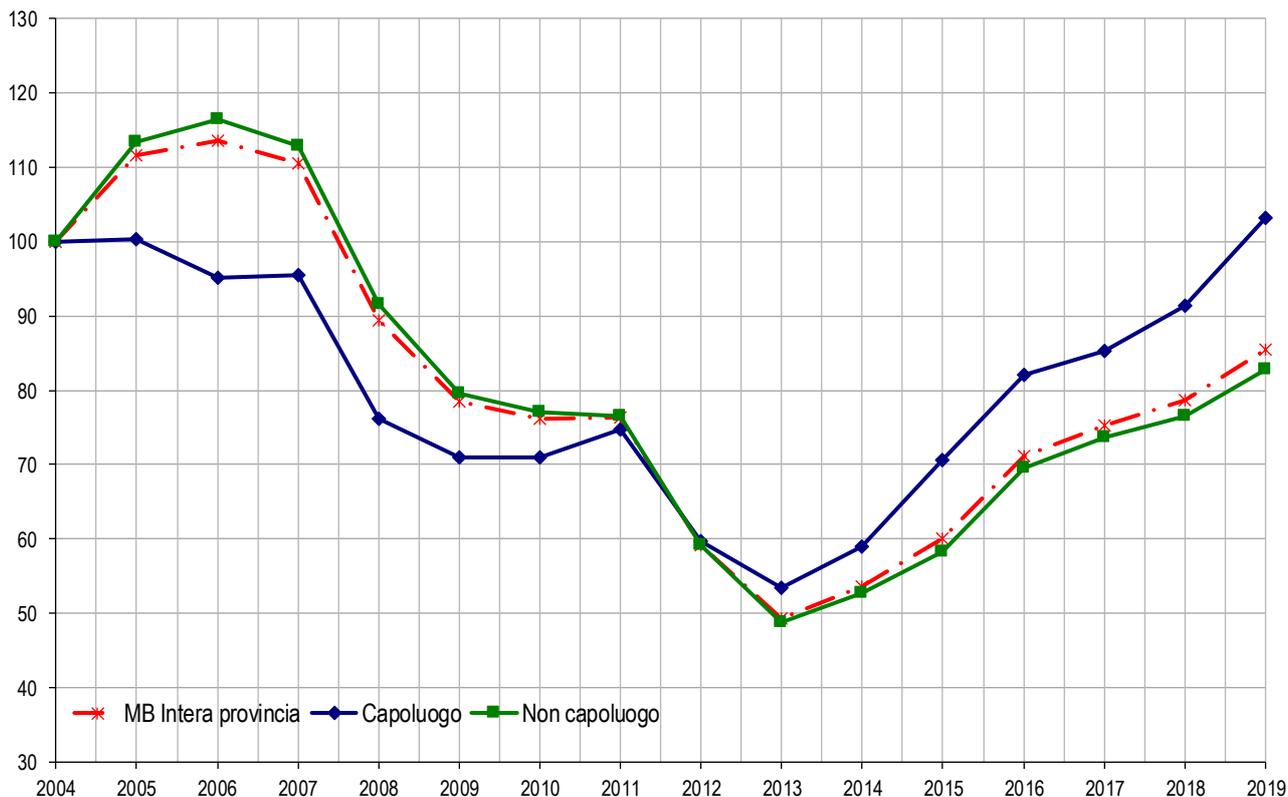


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

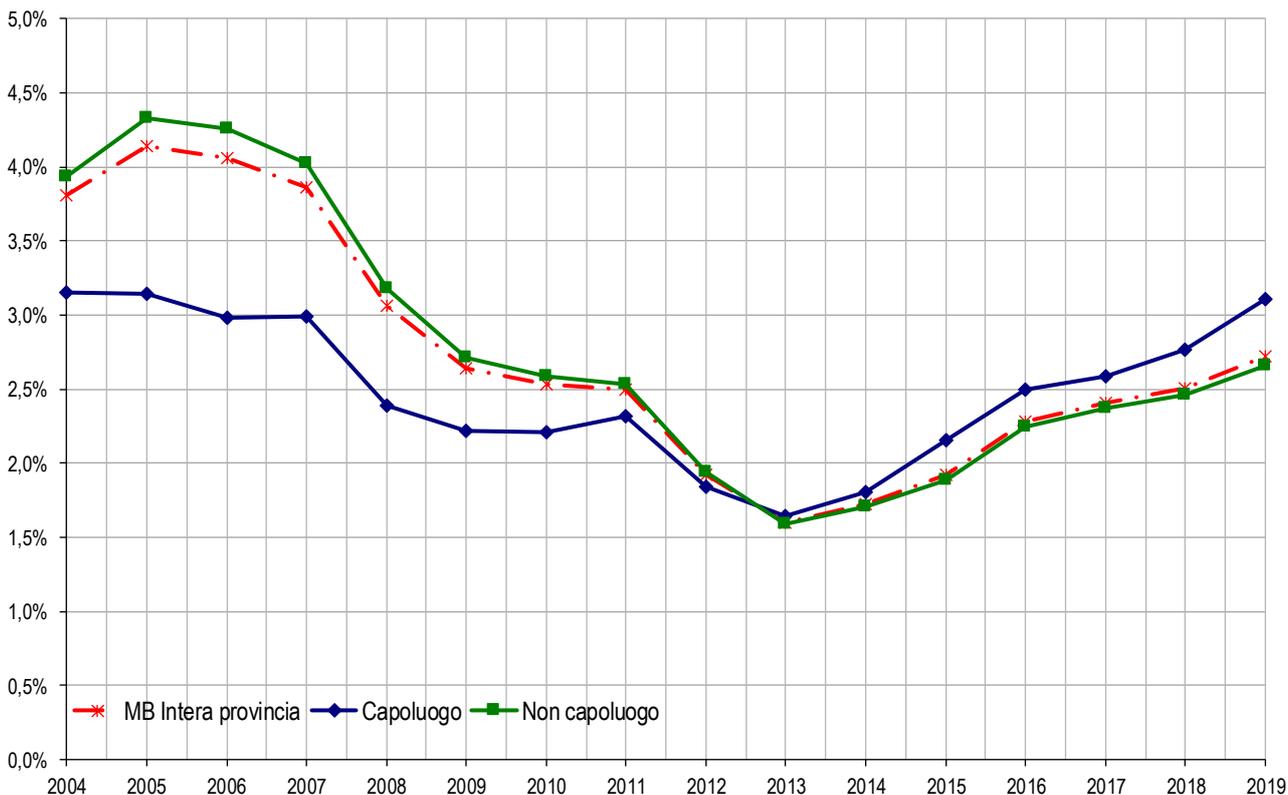
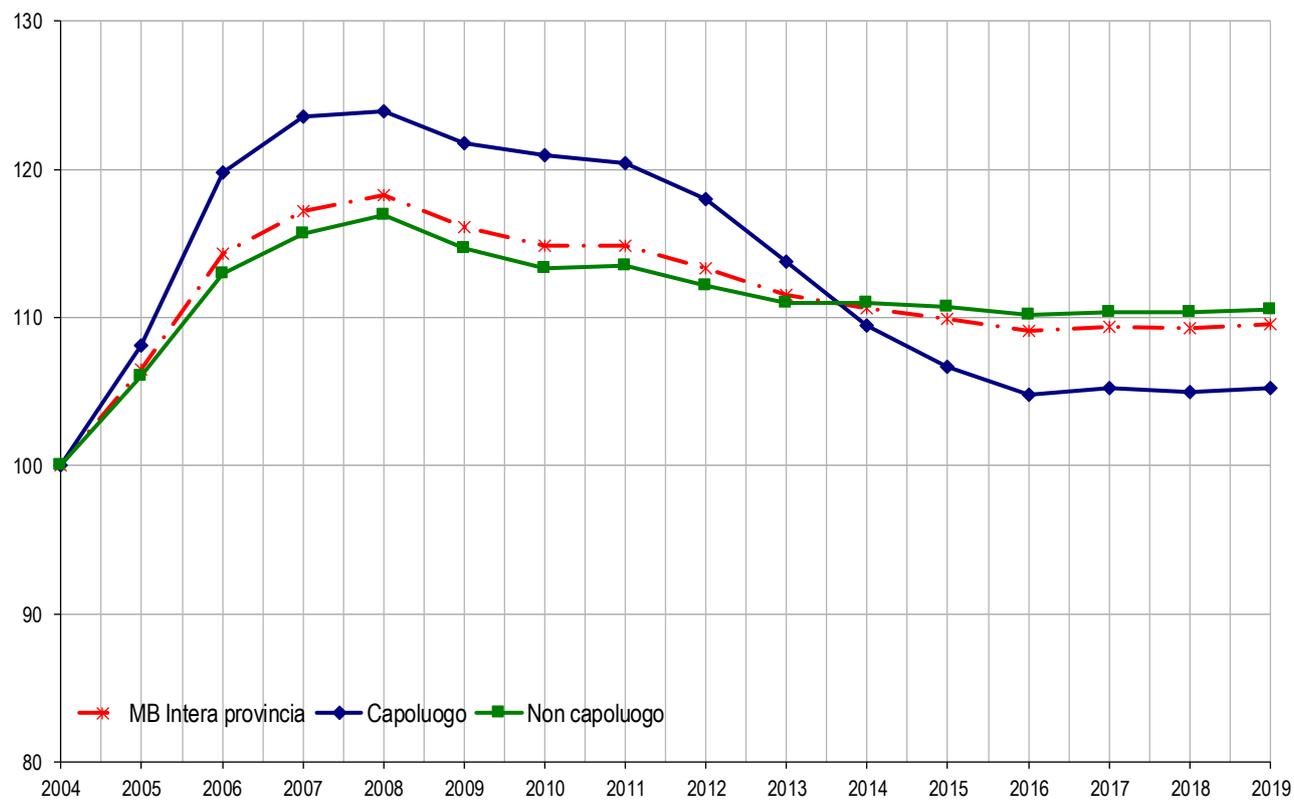


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
EST MONZA	1.561	0,4%
NORD MONZA	1.551	-0,1%
NORD-OVEST MONZA	1.624	0,1%
OVEST MONZA	1.618	0,2%
MONZA CAPOLUOGO	2.230	0,2%
PROVINCIA DI MONZA BRIANZA	1.680	0,2%

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



Il comune – Monza

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Monza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	C. BATTISTI, BOCCACCIO, MONTECASSINO, MAGELLANO, FERROVIA, BERGAMO, RANDACCIO, D'AZEGLIO, BIANCHI, EDISON, VILLORESI	391	4,2%	3,22%	2.667	2,9%
B11	A1-D'AZEGLIO, FILZI, RANDACCIO, V. EMANUELE, BERGAMO, VISCONTI, MANZONI, APPIANI	103	16,1%	3,15%	3.400	-1,0%
B2	SAN MICHELE, GALLARANA, CEDERNA, VILLORESI, STAZIONE, VISCONTI, FERROVIA	337	17,5%	3,49%	2.142	-0,1%
B3	MACALLE, VILLORESI, FERROVIA, DEI CAPPUCCINI, BIANCOMANO	271	-9,6%	2,82%	2.371	-0,4%
C3	SAN ROCCO	218	4,4%	2,96%	1.935	0,0%
C4	PARCO, OSPEDALE	195	44,3%	3,28%	2.425	-0,8%
D1	VILLORESI, SALVADORI, BUONARROTI, MONTE GRAPPA	121	149,7%	4,63%	1.879	-0,4%
D2	C.NA VILLONA, C.NA DELLE MONACHE, C.NA SANT'ANNA, GALLARANA	173	6,7%	2,36%	1.896	0,7%
D3	C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE	127	12,9%	2,85%	1.746	0,8%
R1	PARCO DI MONZA	1	-	-	-	-
	COMUNE DI MONZA	1.938	12,7%	3,10%	2.275	0,5%

FOCUS provinciale - Pavia

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 37 si evince che il capoluogo (con la quota del 17% del NTN) e la sua area circostante (29,6%) costituiscono il 46,6% del mercato provinciale. La restante parte è suddivisa tra l'area della Lomellina (28,7%) e l'Oltrepò (24,7%).

In termini generali l'intera provincia ha registrato 6.139 NTN nel 2019, con un incremento rispetto all'anno precedente (4,9%). Il dettaglio rileva, però, un decremento limitatamente al capoluogo (-2,6%), causa imputabile al calo del richiamato indice NTN di alcune zone OMI (D1, D3, E1, R1) che somma -52,5%, nonché al contributo negativo anche della zona centrale B1 del capoluogo con un -4,9% (Tabella 39). Al contrario, risultano complessivamente positive tutte le altre macroaree che riportano il segno positivo: Lomellina 4,2%, Oltrepò in doppia cifra 10,4% e Pavese che si attesta al 5,9%.

L'indice IMI, che oltre al NTN tiene conto anche dello *stock* immobiliare disponibile, mostra come la città di Pavia (2,25%) ed il Pavese (2,28%) abbiano un'intensità di mercato superiore rispetto alla media provinciale (1,89%). Lo stesso indice fornisce una misura della lieve ripresa generale del mercato immobiliare residenziale che rispetto al 2018, registra un aumento medio provinciale di 0,09 punti percentuali, con incremento in tutte le macroaree (Lomellina 0,07 – Oltrepò 0,15 – Pavese 0,12), fatta eccezione per il capoluogo che segnala un trascurabile, ma degno di nota, segno negativo (-0,06%).

Ad ogni buon conto, la ripresa che comunque si avverte sull'intera provincia è deducibile anche dalla Figura 49 e dalla Figura 50, che mostrano rispettivamente l'andamento del NTN e dell'IMI a partire dal 2014: si può notare come entrambi gli indici siano in graduale crescita dopo il punto minimo osservato tra il 2012 ed il 2013, nonostante in questa fase emerga la leggera flessione della curva che attiene al capoluogo, a cui corrisponde di contro una tenuta della quotazione media (0,1%) pari a €/m² 2.191,00.

In Tabella 38 è riportata la quotazione media delle unità immobiliari residenziali oggetto di transazione: con l'eccezione della città di Pavia, si riscontrano valori simili per tutta la provincia (media 1.020 €/m²). In termini di variazione rispetto al 2018, si registrano incrementi contenuti nelle macroaree Lomellina e Capoluogo mentre nel Pavese e nell'Oltrepò si rilevano variazioni negative. Anche dal grafico in Figura 51 si denota l'andamento appena descritto, con variazioni contenute nell'ultimo anno.

La provincia – Pavia

Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia

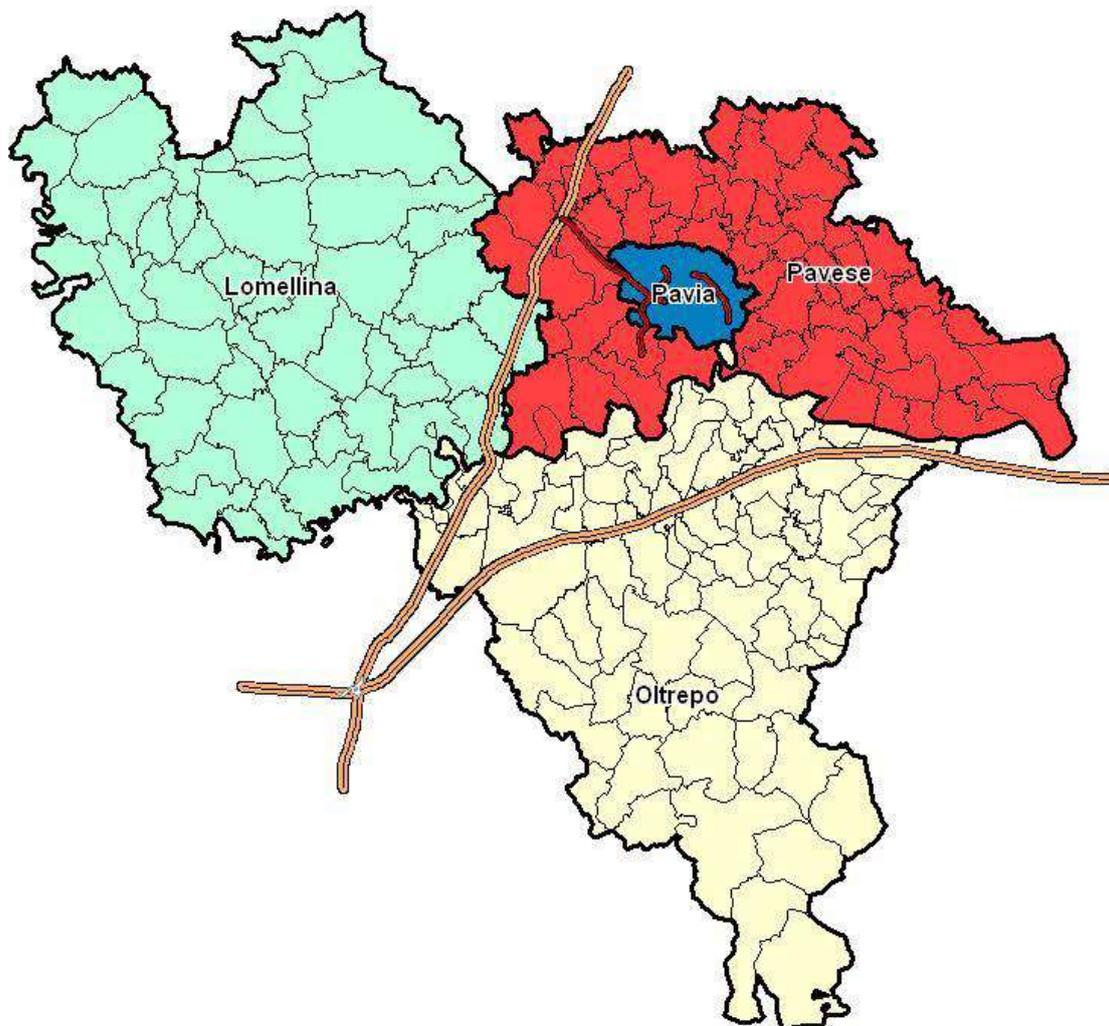


Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
LOMELLINA	1.761	4,2%	28,7%	1,74%	0,07
OLTREPO'	1.517	10,4%	24,7%	1,56%	0,15
PAVESE	1.820	5,9%	29,6%	2,28%	0,12
PAVIA CAPOLUOGO	1.041	-2,6%	17,0%	2,25%	-0,06
PROVINCIA DI PAVIA	6.139	4,9%	100,0%	1,89%	0,09

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

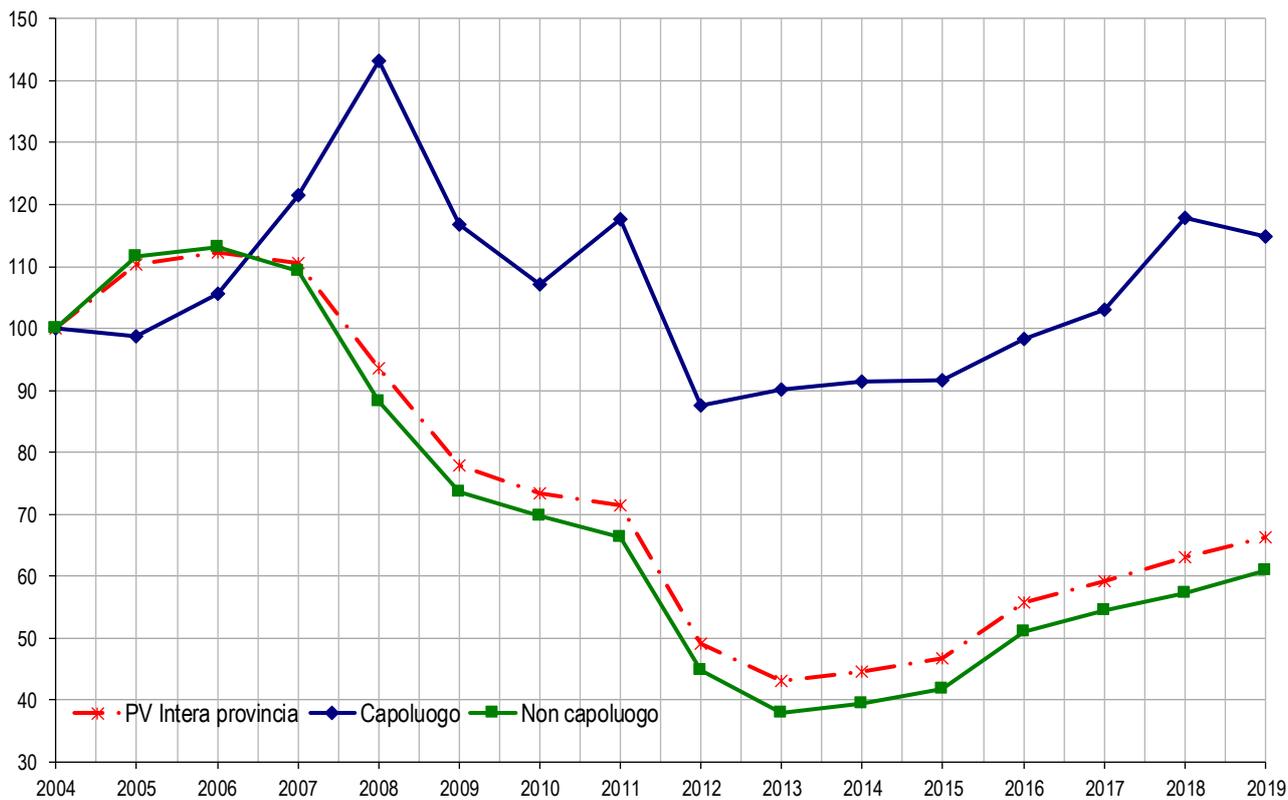


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

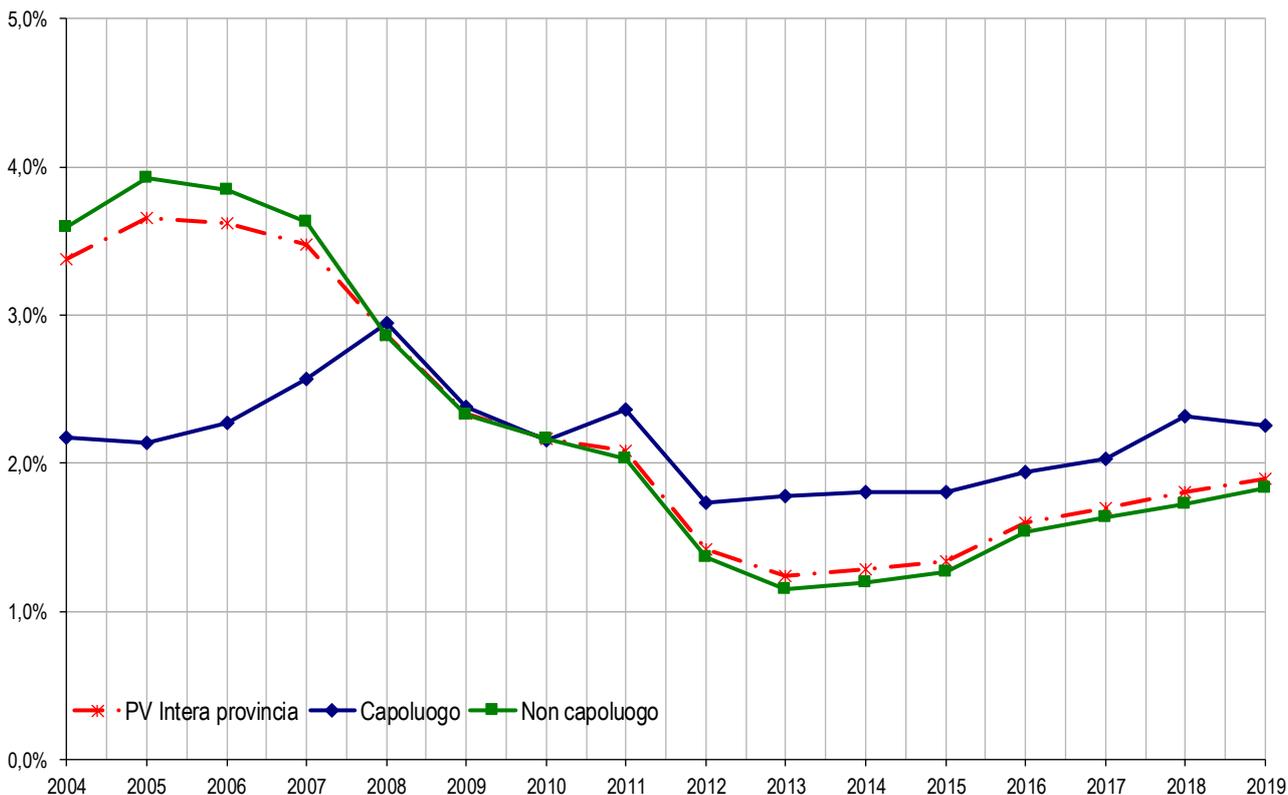
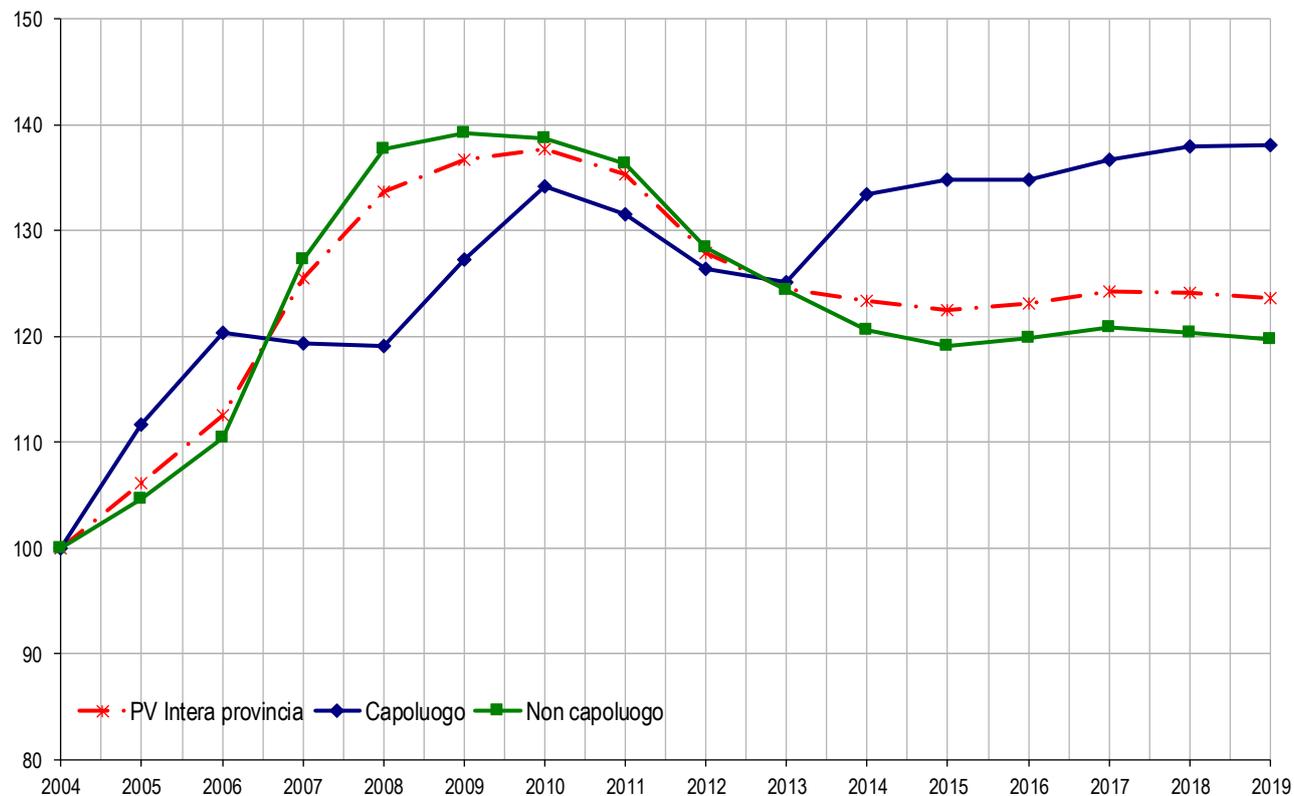


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
LOMELLINA	980	0,2%
OLTREPO'	995	-1,2%
PAVESE	1.084	-0,4%
PAVIA CAPOLUOGO	1.944	0,1%
PROVINCIA DI PAVIA	1.148	-0,4%

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



Il comune – Pavia

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Pavia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	V.LE LIBERTA`-V.LE MATTEOTTI-V.LE GORZIA-V.LE RESISTENZA-LUNGO TICINO SFORZA-LUNGO TICINO VISCONTI	175	-4,9%	1,91%	3.025	2,1%
C1	QUARTIERE TICINELLO - STAZIONE F.S.-V.LE INDIPENDENZA-VIA FOLPERTI-VIA SAAI S.PAOLO-V.LE CAMPARI-V.LE PARTIGIANI	220	7,9%	2,32%	2.406	0,3%
C2	BORGO TICINO - BORGO BASSO	48	43,9%	2,34%	1.913	-4,3%
D1	SAN LANFRANCO - POLICLINICO	94	-1,3%	2,30%	1.875	-0,7%
D2	POLICLINICO-CITTA GIARDINO-VIALE LODI	249	3,6%	2,34%	2.013	2,3%
D3	VIALE LODI-VIALE CREMONA	103	-25,5%	2,19%	1.688	-1,6%
E1	RIONE SCALA - MIRABELLO	35	-15,8%	1,94%	1.500	-2,7%
R1	ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6)	96	-9,9%	2,58%	1.576	-9,0%
nd	nd	22	-	-	-	-
	COMUNE DI PAVIA	1.041	-2,6%	2,25%	2.191	0,1%

FOCUS provinciale - Sondrio

La Provincia di Sondrio conta, al 31 dicembre 2019, 77 comuni raggruppati in 12 macroaree (ciascuna individuata con un diverso colore nella rappresentazione grafica di Figura 52), che tengono principalmente conto della loro dislocazione territoriale e che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, economiche e immobiliari omogenee, a cui si aggiunge il capoluogo (Sondrio) che da solo costituisce una macroarea.

L'andamento ciclico del mercato delle abitazioni è determinato prevalentemente dalla variazione del livello di domanda, che rappresenta la variabile fondamentale nella spiegazione delle variazioni delle quantità oggetto di scambio. Negli anni successivi al drastico calo del mercato degli immobili residenziali realizzatosi in Valtellina e Valchiavenna nel decennio 2005/2015 (arrivato ad un vero e proprio dimezzamento del numero di transazioni normalizzate), l'andamento appare alquanto altalenante e di non facile lettura: nel 2016 aveva fatto registrare un NTN pari a 1.717, con un incremento, rispetto al 2015, vicino al 30%; nel 2017, nuova decelerazione del ciclo degli acquisti, seppure contenuta (-5,3% rispetto al 2016), nel 2018 con 1.655 NTN un modesto incremento (1,7% rispetto all'anno precedente) ed ora, con 1.815 NTN (Tabella 50), il 2019 mostra un incremento nuovamente prossimo alla doppia cifra (9,7% rispetto all'anno precedente), dato perlomeno promettente, pur a fronte di uno scenario macroeconomico ancora avverso e in un contesto congiunturale di fragilità e incertezza.

Tralasciando la macroarea Bregaglia - Val San Giacomo (la cui consistente variazione percentuale in aumento richiede un'attenta e più approfondita lettura, riguardo al dato NTN verificatosi nell'anno precedente, rapportato, ben inteso, a *stock* immobiliare ed estensione territoriale dell'aggregazione), diverse macroaree provinciali segnano un incremento in doppia cifra del numero di transazioni: i dati più rilevanti sono quelli registrati per l'Area sciistica Valmalenco (32,4%), per il Chiavennasco (26,5%), per Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (21,8%), per l'Area sciistica Valle Spluga (21,7%), che sembra definitivamente uscita da una lunga serie negativa, caratterizzata da un perdurante ribasso del ciclo degli acquisti. Di minore entità le crescite afferenti le macroaree Valli del Bitto - Val Tartano (13,4%), Teglio - Area sciistica Aprica (12,9%), Val Masino - Retica Ovest (10,9%) e Retica Est (7,9%). Il decremento più significativo, in doppia cifra, si registra per la macroarea Tiranese (-10,7%), mentre continua la sua discesa Sondrio capoluogo (-4,6%). Più contenute le variazioni negative delle macroaree Pedemontana Orobica (-3,1%) e Morbegnese (-3,0%).

La maggior quota di NTN del totale è sempre detenuta dalla macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (21,2%), che per altro comprende quasi un terzo del territorio valtellinese; a seguire le macroaree Sondrio capoluogo (11,1%) e quelle comprendenti i tre capoluoghi di mandamento, ovvero Morbegnese (10,3%), Chiavennasco (9,8%) e Tiranese (8,7%); in coda le macroaree Bregaglia - Val San Giacomo (1,6%) e Valli del Bitto - Val Tartano (1,1%), entrambe aggregazioni di comuni montani in continuo calo demografico, d'interesse turistico relativamente modesto e in contesti territoriali comunque ancora poco conosciuti.

Parallelamente al NTN si è mosso l'IMI, il cui indice si attesta, con riferimento all'intero territorio provinciale, all'1,01% (leggermente superiore rispetto a quello registrato nel 2018, pari allo 0,93%), evidenziando leggeri incrementi in tutti gli ambiti territoriali (con il dato più performante appartenente all'Area sciistica Valmalenco con +0,26 punti percentuali rispetto al 2018), fatta eccezione, come per il numero di transazioni normalizzate, dei dati negativi, calcolati rispetto all'anno precedente, per le macroaree Tiranese (-0,09 punti percentuali), Sondrio capoluogo (-0,07 punti percentuali), Morbegnese (-0,04 punti percentuali) e Pedemontana Orobica (-0,02 punti percentuali). L'indice IMI più elevato, seppur in calo rispetto al 2018, rimane quello del capoluogo (1,45%), ancora leggermente al di sopra dei comuni italiani di pari classe demografica, mentre gli indici più bassi si realizzano nelle macroaree caratterizzate dalla presenza di piccole realtà comunali in territorio montano disagiato.

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, mediamente, a partire dall'anno 2004, di una percentuale prossima al 40%.

Il grafico di Figura 54 riporta l'andamento, dal 2004, dell'indice annuale IMI per l'intera provincia, il capoluogo e il resto della provincia. L'indice, in un periodo come quello attuale, caratterizzato in tutta la Valtellina e la Valchiavenna da un calo della produzione nel settore delle costruzioni, segue principalmente le compravendite. Le analisi delle serie storiche mettono in risalto, dopo una lunga fase decrescente, una timida risalita per il capoluogo a partire, sostanzialmente, dal 2015 e una successiva fase più o meno altalenante, sia per l'intera provincia, sia per i comuni non capoluogo. In estrema sintesi Sondrio capoluogo si sta assestando su un indice annuale IMI attorno all'1,5% mentre se si considerano le aggregazioni "intera provincia" e "comuni non capoluogo" il medesimo indice si attesta, per entrambe, attorno all'1,0%.

Il livello dei prezzi, che incide sui livelli della domanda, segue interazioni più complesse, non essendo il mercato residenziale riconducibile all'incontro tra un flusso di domanda per "consumo di spazio" e un flusso conseguente l'offerta di nuovi beni. In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni medie (Tabella 41), per l'intera provincia si registra una variazione positiva (0,6%), seppure contenuta entro il punto percentuale (era stata prossima a meno un punto percentuale circa la corrispondente variazione 2017/2018 e a meno due punti percentuali la variazione 2016/2017). In buona sostanza tutte le aggregazioni presentano contenute variazioni in aumento (ad eccezione di Sondrio capoluogo, con un deciso decremento pari al -1,7% e all'Area sciistica Valmalenco, che registra una variazione negativa poco oltre il punto percentuale). L'aumento più significativo si registra nella macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (1,9%), mentre nelle altre aggregazioni provinciali l'aumento è al di sotto del punto percentuale.

La quotazione media provinciale si attesta, nel 2019, a 1.401 €/m², in lievissimo aumento rispetto all'anno precedente (0,6%). La quotazione massima, anch'essa in accrescimento (1,9%), si riscontra nella macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (che

comprende il territorio extra doganale di Livigno), con 2.435 €/m² (si attestava a 2.389 €/m² nel 2018), seguono le macroaree Area sciistica Valle Spluga (2.190 €/m²), Area sciistica Valmalenco (1.611 €/m²), Teglio - Area sciistica Aprica (1.382 €/m²) e Sondrio capoluogo (1.379 €/m²). La quotazione minima si registra nella macroarea Valli del Bitto - Val Tartano (832 €/m²).

Il grafico di Figura 55 riporta l'andamento, dal 2004, del numero indice annuale delle quotazioni per l'intera provincia, il capoluogo e il resto della provincia (cioè i comuni non capoluogo). Dal grafico si evince che le quotazioni per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo, dopo aver raggiunto il loro massimo negli anni 2011 e 2012, hanno subito flessioni abbastanza contenute per il restante periodo (dal 2013 al 2019). Per quanto attiene il capoluogo il grafico mostra un andamento decisamente più costante, con un lieve aumento delle quotazioni dal 2005 al 2011, una flessione contenuta nel biennio successivo, un timido segnale di ripresa negli anni 2014 e 2015 e, infine, un'ulteriore flessione negli ultimi quattro anni (2016, 2017, 2018 e 2019).

È bene precisare che, per il capoluogo, l'andamento del numero indice delle quotazioni è, più che in altri ambiti territoriali provinciali, influenzato da una continua messa a punto dei dati riguardanti le quotazioni (circostanza che, se da un lato ha prodotto migliori effetti sulla qualità dei dati elaborati, dall'altro ha generato un dato medio d'incremento percentuale dei valori non perfettamente puntuale), da una completa ridefinizione dei perimetri delle zone OMI (realizzata negli anni 2013 e 2014), con conseguente necessità di consolidare la Banca Dati delle quotazioni e, non ultimo, dalle variazioni intervenute nel dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (introduzione, in alcune zone OMI, di nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie e/o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili, con periodi quindi caratterizzati dalla presenza discontinua di uno, due o tre stati conservativi).

Sempre per il capoluogo, si riportano in Tabella 42 i dati relativi al NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni percentuali afferenti a ciascuna zona omogenea OMI nelle quali è suddivisa la città del Mallero. Il capoluogo è ripartito nelle seguenti fasce territoriali: Centrale (che comprende una sola zona omogenea OMI, codice B1), Semicentrale (anch'essa con un'unica zona, codice C1), Periferica (composta attualmente da 4 zone omogenee, codici D1, D2, D3 localizzate nel fondovalle e D6 in costiera), Suburbana (con 2 zone omogenee, codici E1, E2) ed Extraurbana o rurale che dir si voglia (divisa in due zone omogenee: con codice R1 quella nel fondovalle, identificabile essenzialmente con il "Parco Adda Mallero Renato Bartesaghi" e con codice R5, quella comprensiva del territorio comunale montano che si estende sino alla cima del Monte Rolla). Il maggior numero di compravendite si registra nella zona OMI C1 (60 NTN), con una variazione in diminuzione (-21,3%) rispetto al 2018 e che nonostante il dato negativo supera, per il secondo anno consecutivo, la zona OMI B1 in fascia centrale (che si ferma a 57 NTN). Seguono le zone omogenee OMI D1, D2, D3 e D6, costituenti la fascia periferica del comune capoluogo che, considerate nel loro insieme, fanno registrare un totale di 73 NTN (erano 64 nel 2018). In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni medie, per l'intero capoluogo si registra ancora una variazione negativa pari a -2,9% (era stata prossima a meno un punto percentuale circa la corrispondente variazione 2017/2018 e a meno tre punti percentuali la corrispondente variazione 2016/2017). In buona sostanza (fatto salvo la zona OMI D1, con un incremento della quotazione media pari ad un modesto 0,8%), nessuna zona omogenea presenta ancora variazioni in aumento. Per le zone di fondovalle, il decremento più significativo si registra nella zona OMI B1 (-5,0%) e, a seguire, nella zona OMI periferica di minor pregio con codice D3 (-4,9%). Quanto emerge dal quadro come sopra sintetizzato, è almeno in buona parte spiegabile con la tendenza, da parte degli acquirenti, a privilegiare, nella scelta dell'immobile, driver quali il comfort abitativo, l'efficienza (*performance*) e i ridotti consumi energetici, *location* con adeguate aree di parcheggio, tutti elementi ai quali non corrisponde un'offerta adeguata (strutturata) nella zona più centrale della città.

La provincia – Sondrio

Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio



Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	87	21,7%	4,8%	1,10%	0,19
AREA SCIISTICA VALMALENCO	115	32,4%	6,4%	1,08%	0,26
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	29	40,8%	1,6%	0,73%	0,21
CHIAVENNASCO	177	26,5%	9,8%	1,20%	0,25
MORBEGNESE	187	-3,0%	10,3%	1,01%	-0,04
PEDEMONTANA OROBICA	73	-3,1%	4,0%	0,56%	-0,02
RETICA EST	126	7,9%	6,9%	0,76%	0,05
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	385	21,8%	21,2%	1,27%	0,22
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	131	12,5%	7,2%	1,18%	0,13
TIRANESE	158	-10,7%	8,7%	0,75%	-0,09
VAL MASINO - RETICA OVEST	125	10,9%	6,9%	0,91%	0,08
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	19	13,4%	1,1%	0,57%	0,07
SONDRIO CAPOLUOGO	202	-4,6%	11,1%	1,45%	-0,07
PROVINCIA DI SONDRIO	1.815	9,7%	100,0%	1,01%	0,08

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

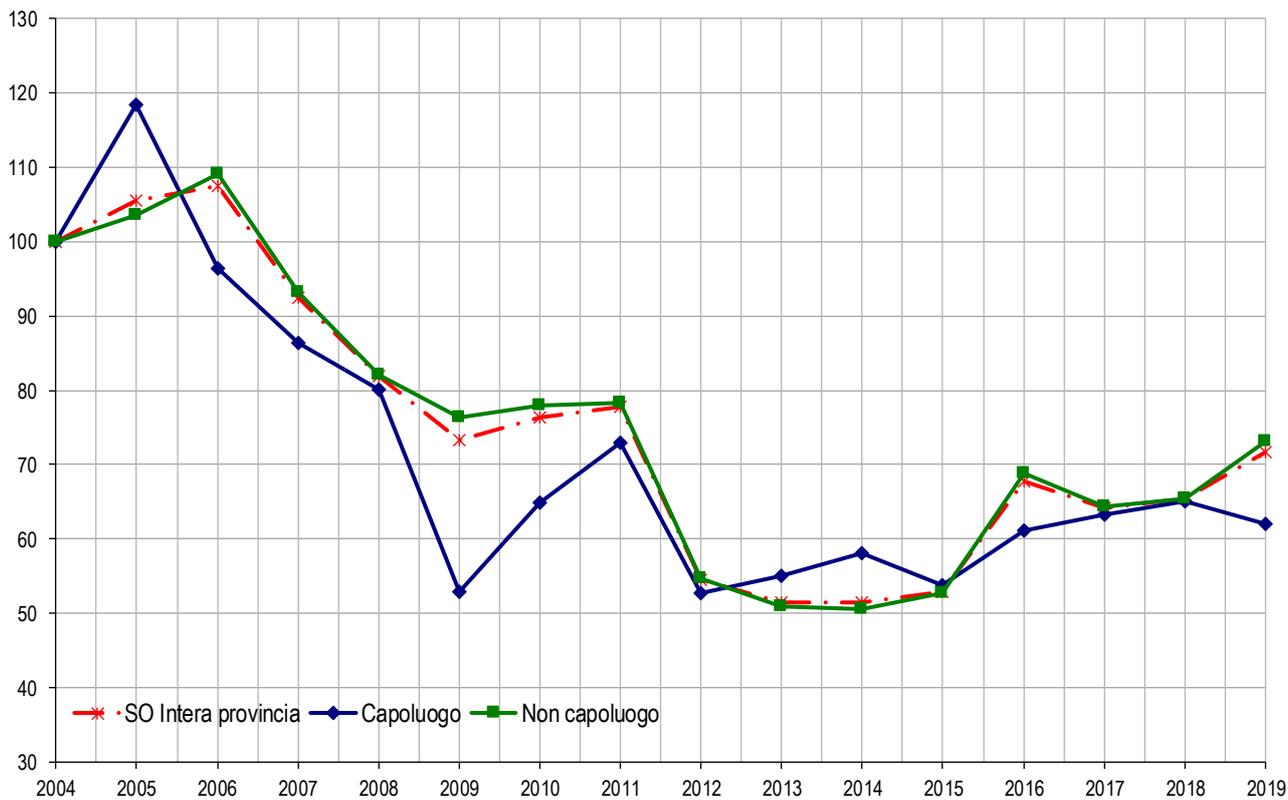


Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio

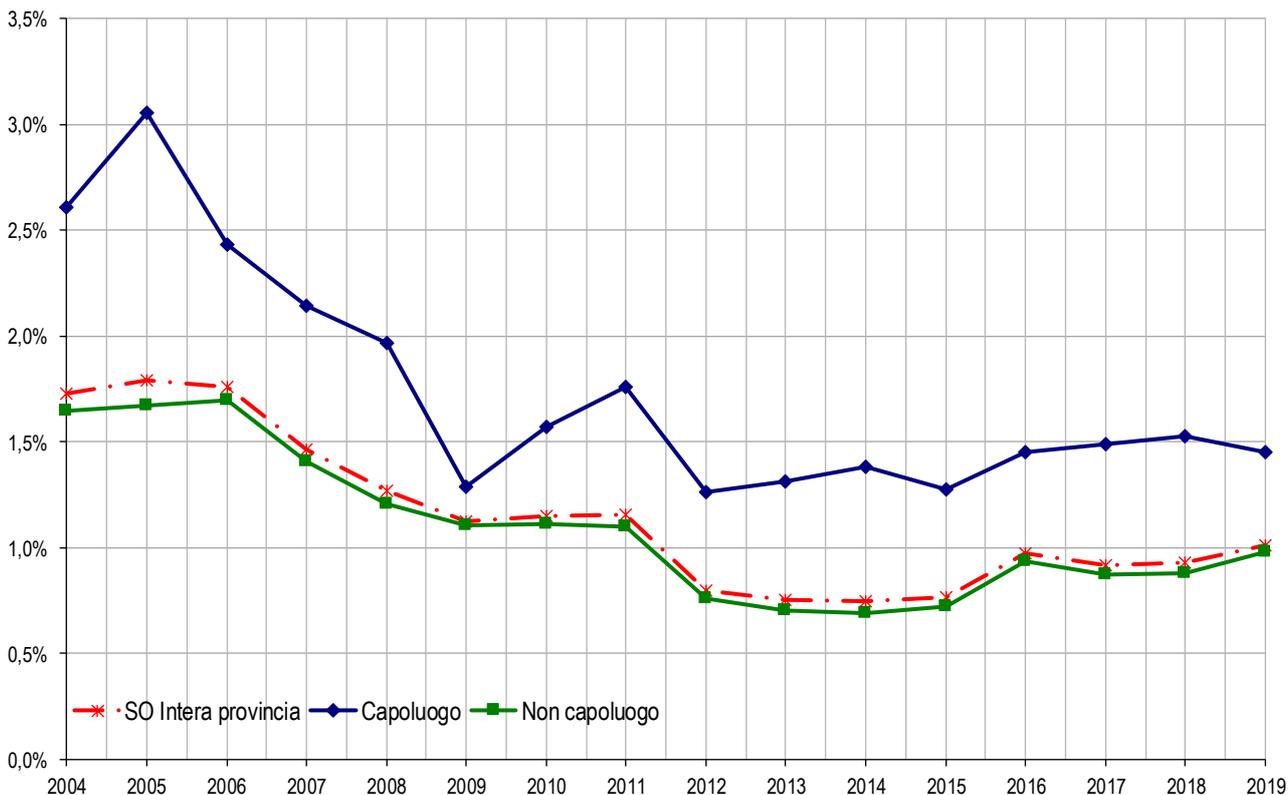
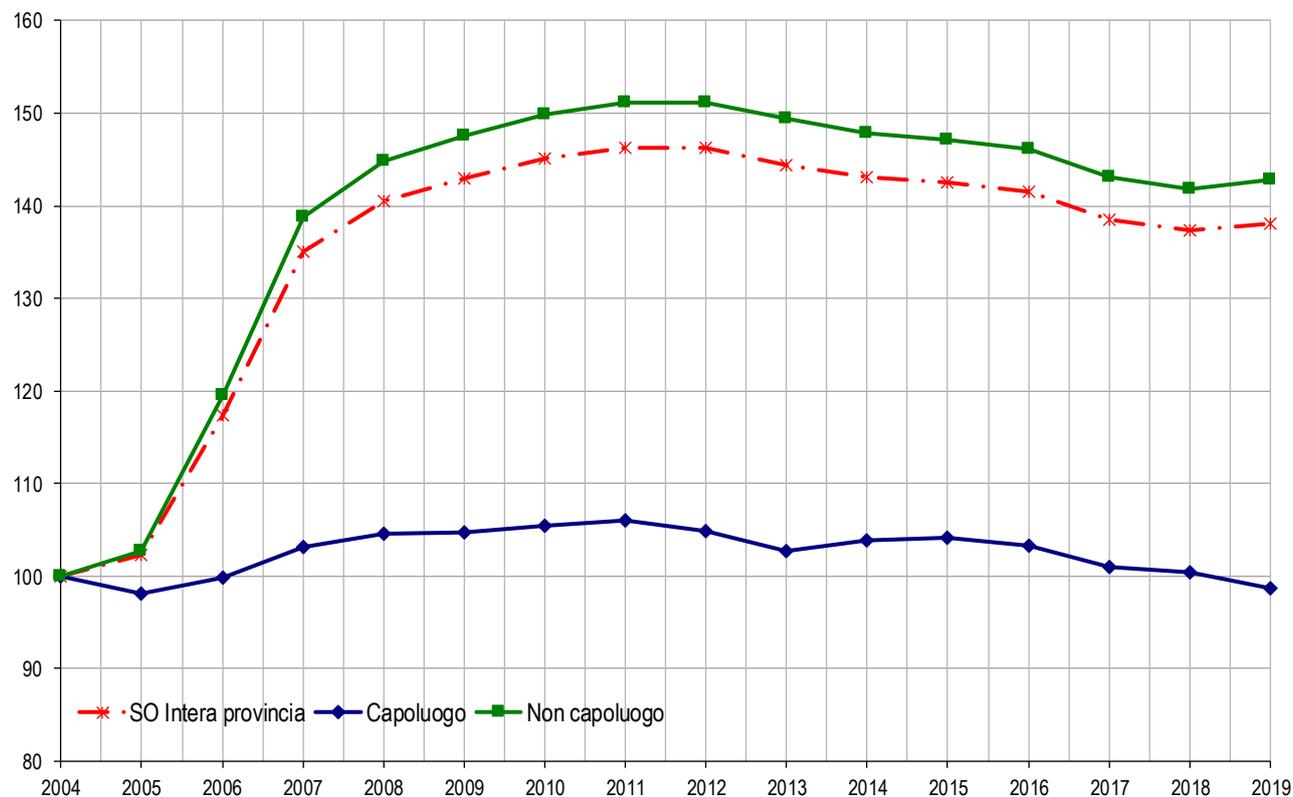


Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	2.190	0,2%
AREA SCIISTICA VALMALENCO	1.611	-1,2%
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	844	1,4%
CHIAVENNASCO	1.095	0,7%
MORBEGNESE	1.128	0,6%
PEDEMONTANA OROBICA	946	0,0%
RETICA EST	1.019	0,2%
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	2.435	1,9%
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	1.382	0,9%
TIRANESE	1.031	0,2%
VAL MASINO - RETICA OVEST	988	0,3%
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	832	0,3%
SONDRIO CAPOLUOGO	1.379	-1,7%
PROVINCIA DI SONDRIO	1.401	0,6%

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



Il comune – Sondrio

Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Sondrio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	PIAZZALE BERTACCHI, CORSO ITALIA, VIA PIAZZI, VIA DE SIMONI, VIA CAIMI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA SAURO	57	-17,9%	1,29%	1.779	-5,0%
C1	VIA ALDO MORO, VIA TONALE, VIA MORBEGNO, VIA CHIAVENNA, VIA PARIBELLI, VIA LUSARDI, VIA GRUMELLO	60	-21,3%	1,71%	1.600	-0,8%
D1	VIALE DELLO STADIO, VIA DON LUCCHINETTI, VIA VENUSTI, VIA CHIAREGGIO, VIA VENTINA, VIA VALERIANA	17	-2,5%	2,57%	1.588	0,8%
D2	VIA MARINAI D'ITALIA, VIA TEGLIO, VIA EUROPA, VIA DELL'INDUSTRIA, VIA PEDRANZINI, VIA ADAMELLO, VIA G. GIANOLI	16	19,2%	1,40%	1.502	-1,5%
D3	LARGO SINDELFINGEN, VIA GIULIANI, VIA GRAMSCI, VIA GUICCIARDI, VIA SCAIS	24	6,1%	1,30%	1.417	-4,9%
D6	FRAZIONI DI SANT'ANNA, MOSSINI E PONCHIERA	16	57,9%	0,98%	1.325	-1,9%
E1	FRAZIONE DI TRIANGIA	1	-	0,47%	1.300	0,0%
E2	FRAZIONE DI ARQUINO, NUCLEO ABITATO DI GUALTIERI, LOCALITA' CAPARE' E ANTOGNASCO	2	-	1,45%	1.044	0,0%
R1	PARCO ADDA-MALLERO RENATO BARTESAGHI, LOCALITA' CASE DI AGNEDA E CASTELLETO	-	-	0,00%	0	0,0%
R2	LOCALITA' SASSELLA, TRIASSO E AREA VALTELLINA SUPERIORE D.O.C.G. SASSELLA	2	-	1,48%	1.275	1,5%
R5	LOCALITA' PRATI VESOLO, PRATI ROLLA DI SOTTO, PIASTORBA, PRATI ROLLA, PRATI ROLLA DI SOPRA, FORCOLA, ALPE POVERZONE	4	100,0%	2,11%	638	0,0%
nd	nd	4	-	-	-	-
	COMUNE DI SONDRIO	202	-4,6%	1,45%	1.564	-2,9%

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", (macroarea sita nella 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 importante polo industriale, denominato "del Basso Varesotto", comprendente grandi 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.

I dati relativi alla tabella 53 mostrano come nell'anno 2019 si sia registrato un incremento del NTN rispetto all'anno 2018, pari all'1,3% in tutta la Provincia, con un totale di 10.393 NTN, mentre per il solo capoluogo, l'incremento registrato è stato più consistente: 6,5%. Si osserva comunque che entrambi gli incrementi sono considerevolmente più modesti rispetto all'analisi 2017/18, in particolare per quello che riguarda l'andamento provinciale.

L'analisi delle macroaree mostra un generale andamento positivo, con punte massime nella "COMUNITA' MONTANA DELLA VALCUVIA" (17,6%) e nella "ZONA LAGHI" (16,8%). I valori negativi si sono riscontrati nella "ZONA INDUSTRIALE SARONNESE" (-9,9%) e nella "COMUNITA' MONTANA VALCERESIO" (-5,2%).

In merito alla Tabella 44 (quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale) ancora una volta i segni sono tutti negativi o pari a zero. Il dato negativo più alto si identifica nel "CAPOLUOGO", con una percentuale negativa del -1,4%.

I grafici di cui alla Figura 57 e alla Figura 58, ben rappresentano i dati della richiamata tabella, in quanto si registra un segno positivo in relazione all'indice NTN e all'IMI, per il Capoluogo, mentre le linee relative all'intera provincia e ai comuni non-Capoluogo, (linee quasi sovrapposte) registrando un incremento positivo estremamente esiguo, scendono al di sotto della linea relativa al Capoluogo.

Nello stesso modo, il grafico delle quotazioni (Figura 59) ben rappresenta il trend negativo con una leggera discesa per l'intera provincia e per i non capoluoghi, mentre la linea relativa al Capoluogo conferma un andamento verso il basso più marcato, sebbene in misura inferiore rispetto alla rilevazione 2017/18.

L'analisi delle zone OMI, riportata in Tabella 45, mostra, relativamente all'indice NTN, degli scostamenti percentuali molto meno marcati rispetto alla medesima analisi relativa alla variazione 2017/18. La zona OMI D/4 registra il dato in aumento più alto (36,1%) seguita immediatamente dalla zona D/8 (35,3%). L'unico altro scostamento positivo superiore al 10% si registra nella zona B1 (17,3%).

Le variazioni negative sono di minore entità e le percentuali in ribasso superiori al 10% si registrano in due zone OMI: D/3 (-14,1%) e D/7 (-18,6%).

L'analisi delle quotazioni medie rappresenta ancora una volta un trend negativo, ma meno rilevante rispetto ai dati 2017/18, con un segno per tutto il comune del -1,0%. Nell'esame delle specifiche zone, i più consistenti dati in ribasso si registrano proprio nelle zone centrali della città, B/1 e B/2 (-4,9% e -7,9%) e nella zona D/5, che comprende l'antico borgo di Santa Maria del Monte, Rasa e Bregazzana (-4,9%). In merito alle variazioni positive, nessuna supera la percentuale del 5%.

La provincia – Varese

Figura 56: Macroaree provinciali di Varese

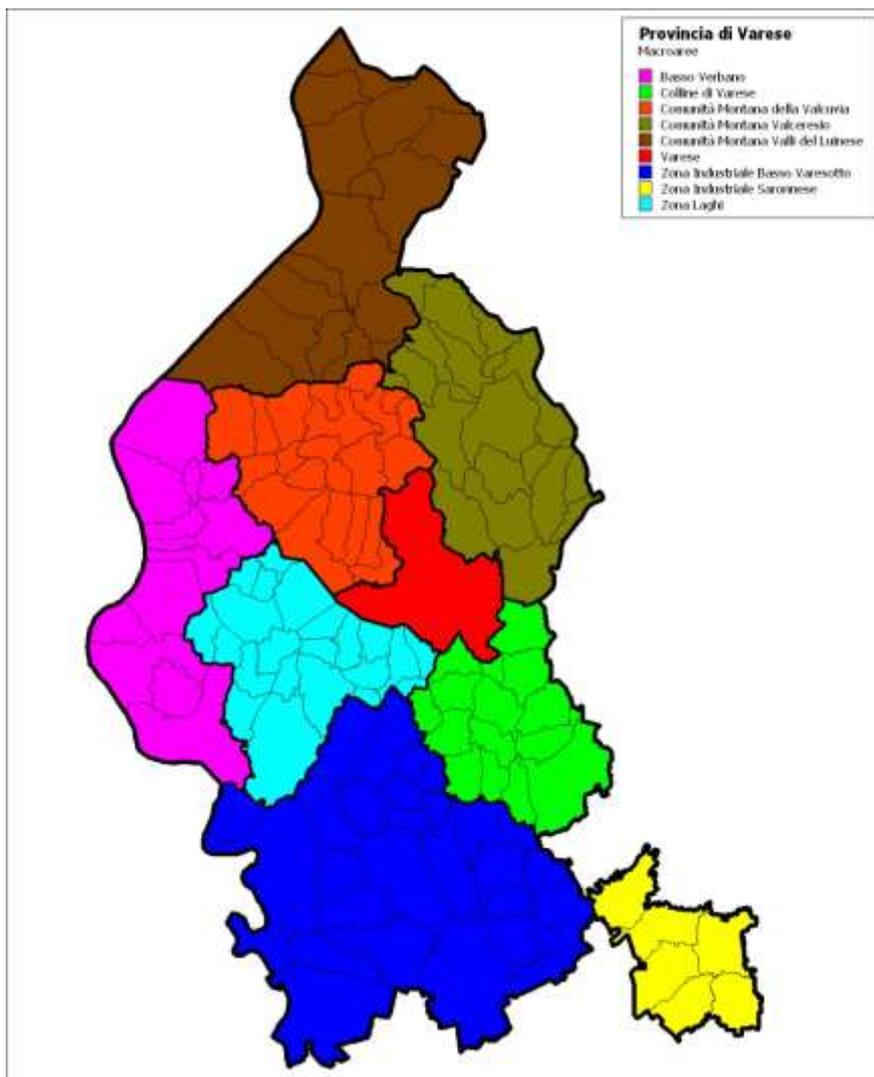


Tabella 43: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
BASSO VERBANO	671	5,0%	6,5%	1,84%	0,09
COLLINE DI VARESE	1.104	3,9%	10,6%	2,19%	0,08
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	444	17,6%	4,3%	1,65%	0,24
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	806	-5,2%	7,8%	2,00%	-0,12
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	594	4,7%	5,7%	2,04%	0,09
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	4.104	0,2%	39,5%	2,25%	0,00
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.148	-9,9%	11,0%	2,33%	-0,26
ZONA LAGHI	507	16,8%	4,9%	1,84%	0,26
VARESE CAPOLUOGO	1.016	6,5%	9,8%	2,24%	0,14
PROVINCIA DI VARESE	10.393	1,3%	100,0%	2,13%	0,03

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

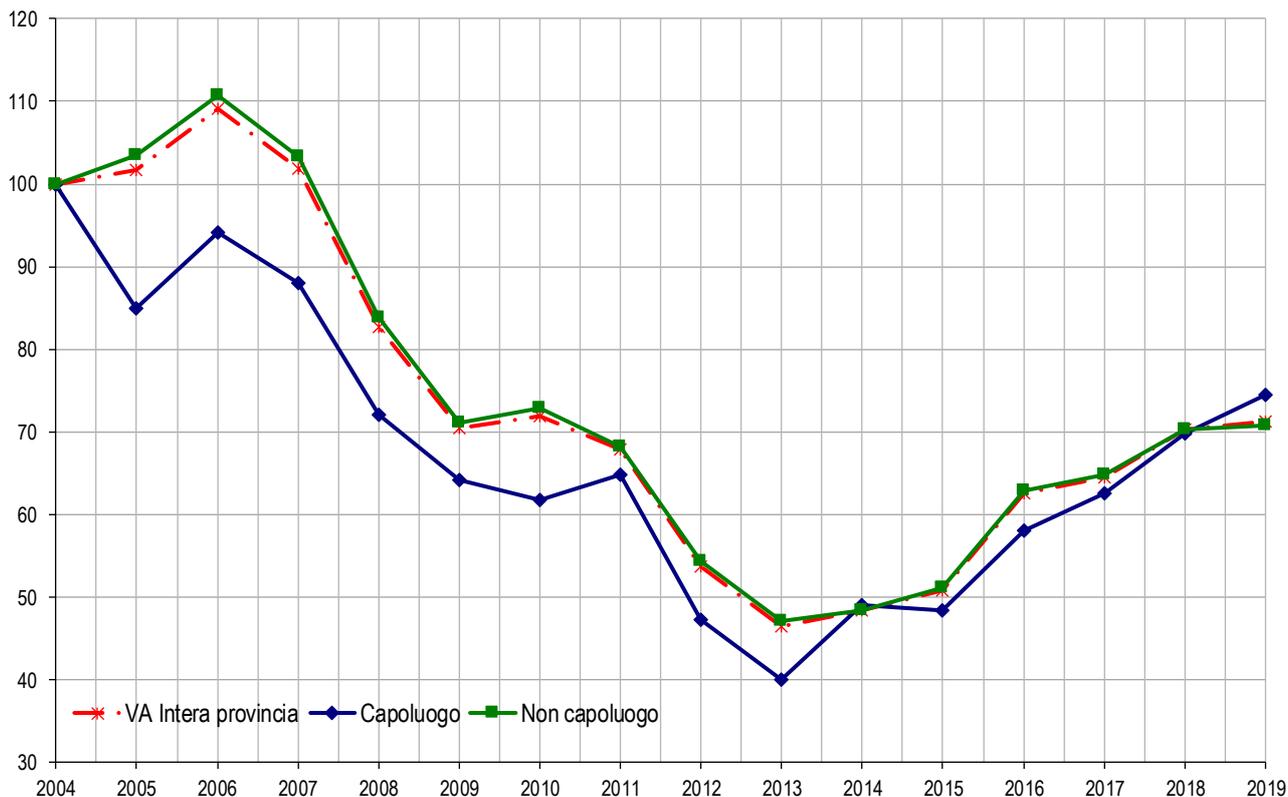


Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

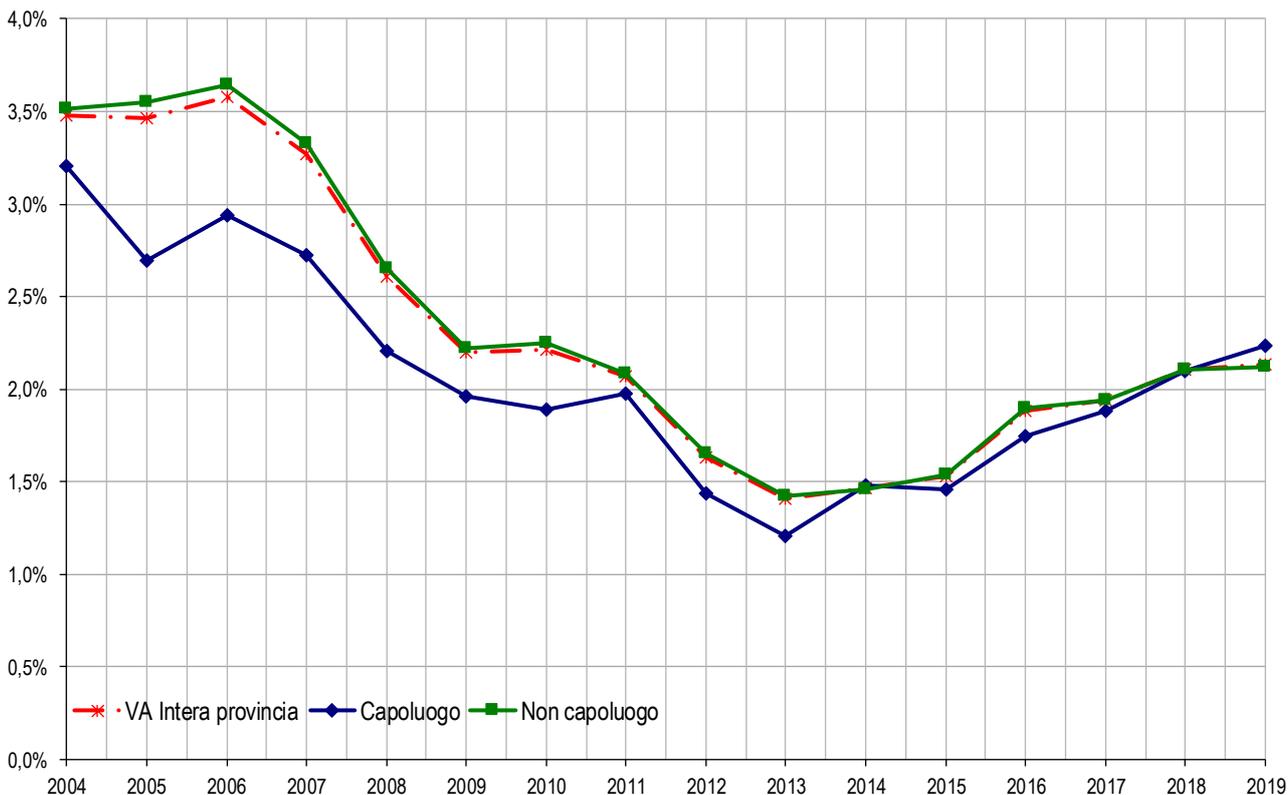
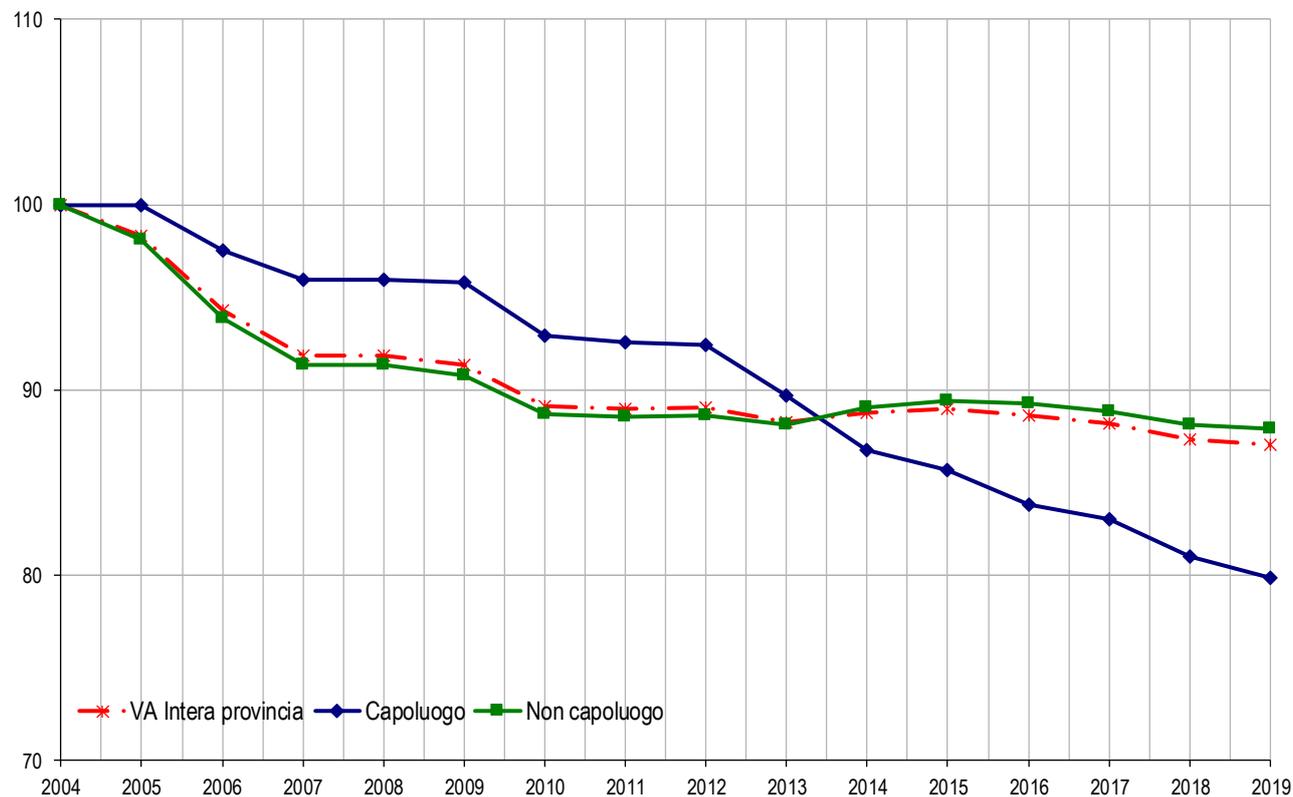


Tabella 44: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
BASSO VERBANO	1.226	0,0%
COLLINE DI VARESE	1.155	-0,6%
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	1.161	0,0%
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	1.138	0,0%
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	1.233	0,0%
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	1.161	-0,3%
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.228	-0,6%
ZONA LAGHI	1.140	0,0%
VARESE CAPOLUOGO	1.335	-1,4%
PROVINCIA DI VARESE	1.189	-0,4%

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



Il comune – Varese

Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media – Varese

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	V.STAURENGHI, V.GRANDI, V.PARRAVICINI, V.DANDOLO, V. CAVOUR, V.BIZZOZERO, V.LONATI, V.S.ASSISI, MUNICIPIO.	45	17,3%	1,86%	1.861	-4,9%
B2	V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.	43	1,5%	4,02%	1.520	-7,9%
C1	CAMPIGLI,S.SILVESTRO,F.CRISPI, FIUME,AGUGGIARI, IPPODROMO,VALGANNA,FS,GOLDONI, EUROPA,FILZI,S.ANTONIO,TRENTINI	209	9,4%	2,35%	1.132	-1,8%
D1	V.MANIN,V.LE AGUGGIARI, V.LE VALGANNA,V.LE IPPODROMO, V.FIUME,V.F.CRISPI,V.CERNUSCHI,V.MONTELLO	101	-3,1%	1,97%	1.562	-3,6%
D10	LOCALITA BELFORTE - VALGANNA	62	-9,3%	2,45%	1.151	-0,6%
D2	LOC.TA S.AMBROGIO, LOC.TA VELATE-FOGLIARO-LIM.TE NORD:C.FIORI, P.CAPPELLA,BREGAZZANA-LIM.SUD FNM	88	5,4%	2,35%	1.406	4,6%
D3	LOC.TA BOBBIATE,LOC.TA CASBENO- LIMITE NORD:V.DEI CAMPIGLI,V.S.ANTONIO-LIMITE EST : V.F.CORRIDONI,V.P.CHIARA.	55	-14,1%	2,23%	1.376	-1,4%
D4	LOC.TA MOROSOLO,LOC.TA LISSAGO LOC.TA CAPOLAGO-CARTABBIA-BOSTO INF.-A NORD: V.L EUROPA, A EST :V. GASPAROTTO	66	36,1%	2,00%	1.358	3,2%
D5	LOC.TA S.M. AL MONTE-C.D.FIORI, LOC.TA RASA, LOC.TA BREGAZZANA- A SUD:C.DEI FIORI, V.P.CAPPELLA,V.BREGAZZANA.	20	5,3%	1,97%	1.168	-4,9%
D6	LOC.TA BIZZOZERO- LOC.TA S.CARLO-BUSTECCHE- A NORD V.L.BORRI,V.GOZZI,FNM- AD EST FIUME OLONA-AD OVEST FS.	77	9,1%	1,74%	1.151	-3,2%
D7	LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLONA-AD OVEST V.R.VANETTI,V.JAMORETTI-A SUD V.DALMAZIA,V.PESCHIERA.	47	-18,6%	1,41%	1.155	3,6%
D8	LOC.TA GIUBIANO,LOC.TA BELFORTE-A NORD V.DALMAZIA-AD EST PESCHIERA,FRIULI,FNM-A SUD GOZZI-AD OVEST L.BORRI,FS	105	35,3%	2,83%	1.533	-1,3%
D9	LOCALITA MASNAGO	55	0,6%	2,05%	1.480	2,6%
R1	ZONA RURALE APPARTENENTE ALLA REGIONE AGRARIA N. 4 : COLLINE DI VARESE	0	-	0,00%	0	0,0%
nd	nd	44	-	-	-	-
	COMUNE DI VARESE	1.016	6,5%	2,24%	1.342	-1,0%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 4: Distribuzione NTN 2019 nei comuni della regione	6
Figura 5: Distribuzione IMI 2019 nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Milano	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 12: Macroaree urbane di Milano	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	17
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	18
Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo	20
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia	25
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 24: Macroaree provinciali di Como	30
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona	35
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco	40
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi	45
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova	50
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 44: Macroaree provinciali di Monza e Brianza	55
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia	60
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	61
Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	61
Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio	66
Figura 53: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio	67
Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Sondrio	67
Figura 55: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Sondrio	68
Figura 56: Macroaree provinciali di Varese	71
Figura 57: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	72
Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	72
Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	73

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 8: Quotazione media 2019 e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	16
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	17
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	20
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	22
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Bergamo	23
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	25
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	27
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Brescia Capoluogo	28

Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	30
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	32
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Como.....	33
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	37
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cremona	38
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	42
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecco.....	43
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	47
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lodi.....	48
Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	52
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Mantova città.....	53
Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	55
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	57
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Monza	58
Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	60
Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	62
Tabella 49: NTN, IMI e quotazione media – Pavia	63
Tabella 50: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	66
Tabella 51: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	68
Tabella 52: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Sondrio.....	69
Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	71
Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	73
Tabella 55: NTN, IMI e quotazione media – Varese.....	74