



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

Lombardia

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

a cura della
Direzione Regionale Lombardia (Giovanna Binda, Gabriele Marciano)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Milano (Sergio Cerutti)
Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio di Bergamo (Simona Di Bitetto)
Direzione provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale Territorio di Brescia (Gianluca Delmonaco)
Direzione provinciale di Como – Ufficio Provinciale Territorio di Como (Benito Lauria Zirone)
Direzione provinciale di Como – Ufficio Provinciale Territorio di Lecco (Benito Lauria Zirone, Alessandro Sabatini)
Direzione provinciale di Como – Ufficio Provinciale Territorio di Sondrio (Luciano Rabbiosi)
Direzione provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona (Martina Presepi)
Direzione provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale Territorio di Mantova (Martina Presepi)
Direzione provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio di Lodi (Paolo Salemi, Davide Finotti)
Direzione provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio di Pavia (Paolo Salemi, Antonio Cataldi)
Direzione provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio di Varese (Assunta La Torre)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

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	4
Le compravendite	6
Le dimensioni	11
Le quotazioni	14
FOCUS provinciale – <i>Città Metropolitana di Milano</i>	16
La provincia – Milano	17
Il comune – <i>Milano</i>	20
FOCUS provinciale - <i>Bergamo</i>	28
La provincia – Bergamo	29
Il comune – <i>Bergamo</i>	33
FOCUS provinciale - <i>Brescia</i>	34
La provincia – Brescia	35
Il comune – <i>Brescia</i>	38
FOCUS provinciale - <i>Como</i>	39
La provincia – Como	40
Il comune – <i>Como</i>	43
FOCUS provinciale - <i>Cremona</i>	44
La provincia – Cremona	45
Il comune – <i>Cremona</i>	48
FOCUS provinciale - <i>Lecco</i>	49
La provincia – Lecco	50
Il comune <i>capoluogo - Lecco</i>	54
FOCUS provinciale – <i>Lodi</i>	55
La provincia – Lodi	56
Il comune – <i>Lodi</i>	59
FOCUS provinciale - <i>Mantova</i>	60
La provincia – Mantova	61
Il comune – <i>Mantova</i>	64
FOCUS provinciale – <i>Monza e Brianza</i>	65
La provincia – Monza e Brianza	66
Il comune – <i>Monza</i>	69
FOCUS provinciale - <i>Pavia</i>	70
La provincia – Pavia	71
Il comune – <i>Pavia</i>	74
FOCUS provinciale – <i>Sondrio</i>	75
La provincia – Sondrio	77
Il comune – <i>Sondrio</i>	80

FOCUS provinciale - <i>Varese</i>	81
La provincia – <i>Varese</i>	82
Il comune – <i>Varese</i>	85
Indice delle Tabelle.....	86
Indice delle Figure	88

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

Dopo la parentesi del 2020, anno in cui si è registrato un brusco calo delle compravendite, nel corso del 2021 il mercato residenziale riprende il trend positivo dei dati in rialzo relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati in Lombardia: tale andamento è evidenziato nei grafici Figura 2 (NTN) e di Figura 3 (IMI).

La ripresa è altresì confermata dalla lettura dei dati aggregati delle intere province (Tabella 1), pari a 159.058 NTN, con un differenziale pari a +31,9% (NTN) e +0,68 punti (IMI) rispetto all'anno precedente. La Tabella 2 mostra una situazione analoga a livello di capoluoghi di provincia: si registrano 42.051 NTN cui corrisponde un trend positivo pari a +25,8% (NTN) e +0,63 punti (IMI).

Focalizzando l'analisi a livello di singole province, la Tabella 1 mostra che tutte le province hanno registrato un differenziale positivo, con una punta massima pari a +44,8% a Cremona, seguita da Bergamo con +39,6%.

La Tabella 2 conferma il trend positivo in tutti i comuni capoluogo: ancora una volta sono Cremona (+41%) e Bergamo (+37,9) a conseguire i migliori risultati.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni.

Osservando l'andamento degli indici del NTN è evidente la crescita del mercato dei comuni non capoluogo fino al picco registrato nel 2006 (mentre nei comuni capoluogo si registrava nello stesso periodo una stazionarietà seguita da una lieve flessione). Nel successivo triennio 2007-2009 si osserva la prima caduta generalizzata, più marcata nei comuni non capoluogo. Dal 2009 al 2011 mentre le compravendite delle abitazioni continuano a diminuire nei comuni minori si nota invece in controtendenza una migliore tenuta del mercato nei capoluoghi. Nel successivo biennio 2012-2013 si nota il secondo crollo generalizzato delle compravendite in tutti i comuni capoluogo e non. A partire dal 2014 è evidente l'inversione di tendenza che porta il mercato alla nuova fase di ripresa generalizzata sia nei capoluoghi che nei comuni minori fino al 2019. Il grafico nel 2020, anno segnato dalla crisi economica dovuta all'emergenza sanitaria, mostra il calo generalizzato seguito da una consistente ripresa nel 2021, come già evidenziato analiticamente dai dati delle precedenti tabelle.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI: tale indice segue le stesse sorti delle compravendite, evidenziando la fase di generale crescita a partire dal 2014, interrotta nel corso del 2020 dalla crisi economico-sanitaria e seguita dalla ripresa del 2021.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione.

La media regionale per le province è pari a 103,3 m² (+1,3 m² rispetto al 2020), mentre per i capoluoghi è pari a 89,7 m² (+1,3 m² rispetto al 2020). In particolare è nei comuni della provincia di Sondrio che le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole (88,5 m²) mentre fra i capoluoghi è Milano il comune ove si scambiano i tagli più piccoli (82,2 m²). La provincia ove si scambiano le residenze con superficie media più elevata è Mantova (132,9 m²). Il comune capoluogo ove si vendono gli appartamenti mediamente più grandi è Varese (112,1 m²).

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo.

In particolare, la Tabella 4 mostra che le tipologie maggiormente scambiate nelle province appartengono alle classi da 50 m² a 85 m² (53.782 NTN di cui 23.311 nella sola provincia di Milano) e da 85 m² a 115 m² (43.097 NTN di cui 14.540 in provincia di Milano). Nei comuni capoluogo (Tabella 5) sono i tagli da 50 m² a 85 m² ad essere maggiormente compravenduti (16.629 NTN di cui 11.642 nel comune di Milano).

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo.

La Tabella 6 evidenzia una crescita generalizzata su tutte le province e per tutti i tagli dimensionali: in particolare si segnala un picco massimo per i tagli più grandi oltre i 145 m² (+38,2%).

Anche nei capoluoghi (Tabella 7) il trend positivo medio regionale è generalizzato su tutte le tipologie: in particolare si segnala il picco massimo per i tagli più grandi oltre i 145 m² (+32,0%).

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

A livello regionale la quotazione media è incrementata sia nei comuni capoluogo (3.154 €/m², +1,9%) che nei comuni non capoluogo (1.348 €/m², +0,2%). A livello provinciale le contrazioni più marcate sono state registrate a Cremona (-2,6% a 817 €/m²). La crescita maggiore è stata rilevata nel capoluogo di Bergamo (+2,8% a 1.824 €/m²). La città più cara si conferma Milano ove i prezzi hanno subito un incremento (+2,6% a 4.020 €/m²), seguita da Como (2.334, €/m², +0,1%). Il capoluogo meno caro è Mantova (1.117 €/m², +1,2%). La quotazione media meno cara in assoluto è stata rilevata nei comuni della provincia di Mantova (736 €/m², +1,1%).

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base.

L'andamento delle quotazioni 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 (in leggera flessione nel 2020) mentre nell'ultimo quadriennio si registra un incremento nei comuni capoluogo e a livello regionale.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale

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/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

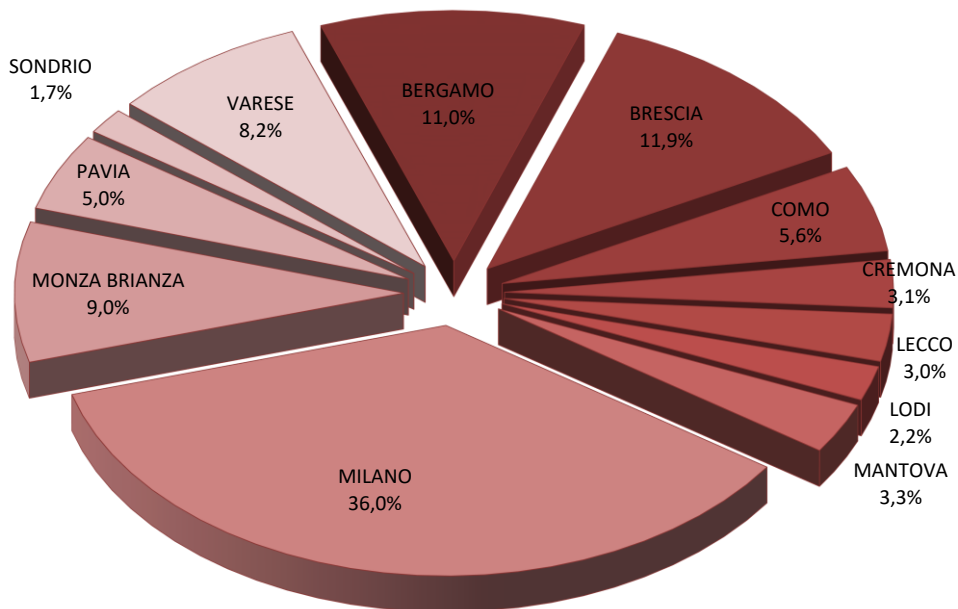
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BERGAMO	17.495	39,6%	2,7%	0,77	11,0%
BRESCIA	18.880	32,2%	2,6%	0,63	11,9%
COMO	8.903	35,9%	2,5%	0,65	5,6%
CREMONA	4.910	44,8%	2,6%	0,80	3,1%
LECCO	4.850	35,1%	2,3%	0,60	3,0%
LODI	3.555	32,0%	3,0%	0,72	2,2%
MANTOVA	5.222	27,8%	2,5%	0,54	3,3%
MILANO	57.232	27,7%	3,3%	0,70	36,0%
MONZA BRIANZA	14.393	34,5%	3,3%	0,84	9,0%
PAVIA	7.944	31,1%	2,4%	0,58	5,0%
SONDRIO	2.655	33,3%	1,5%	0,36	1,7%
VARESE	13.019	34,2%	2,7%	0,67	8,2%
LOMBARDIA	159.058	31,9%	2,8%	0,68	100,0%

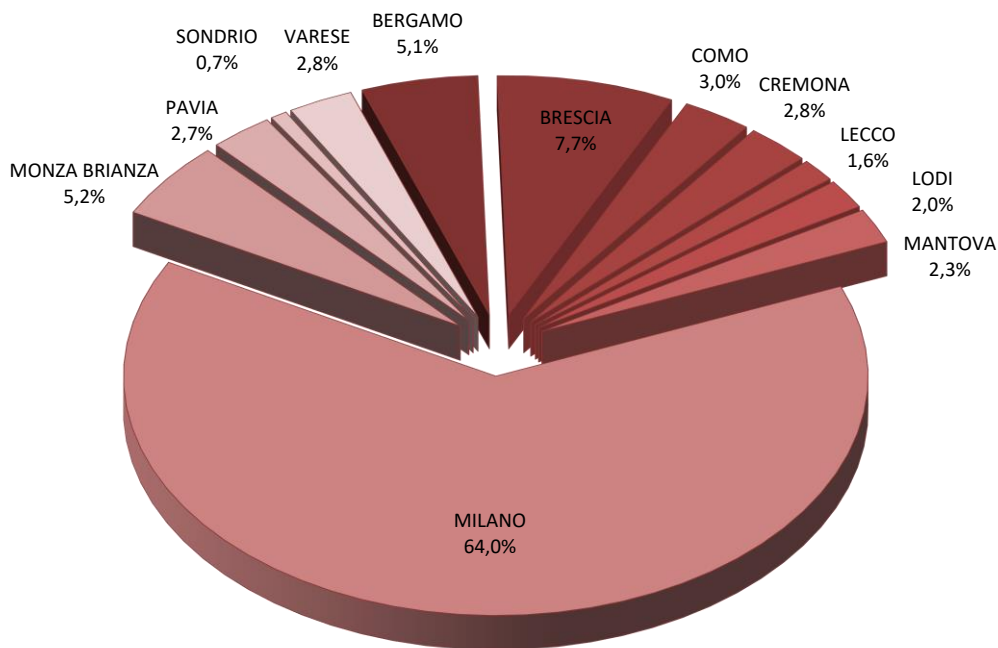
Tabella 2: IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BERGAMO	2.129	37,9%	3,1%	0,82	5,1%
BRESCIA	3.242	35,2%	3,1%	0,79	7,7%
COMO	1.263	31,8%	2,6%	0,62	3,0%
CREMONA	1.170	41,0%	2,8%	0,82	2,8%
LECCO	653	24,8%	2,4%	0,48	1,6%
LODI	833	30,3%	3,3%	0,77	2,0%
MANTOVA	984	5,9%	3,3%	0,18	2,3%
MILANO	26.923	24,4%	3,3%	0,63	64,0%
MONZA BRIANZA	2.197	25,5%	3,5%	0,70	5,2%
PAVIA	1.156	1,7%	2,5%	0,04	2,7%
SONDRIO	309	29,1%	2,2%	0,50	0,7%
VARESE	1.193	37,4%	2,6%	0,71	2,8%
LOMBARDIA	42.051	25,8%	3,2%	0,63	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia



Capoluoghi

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

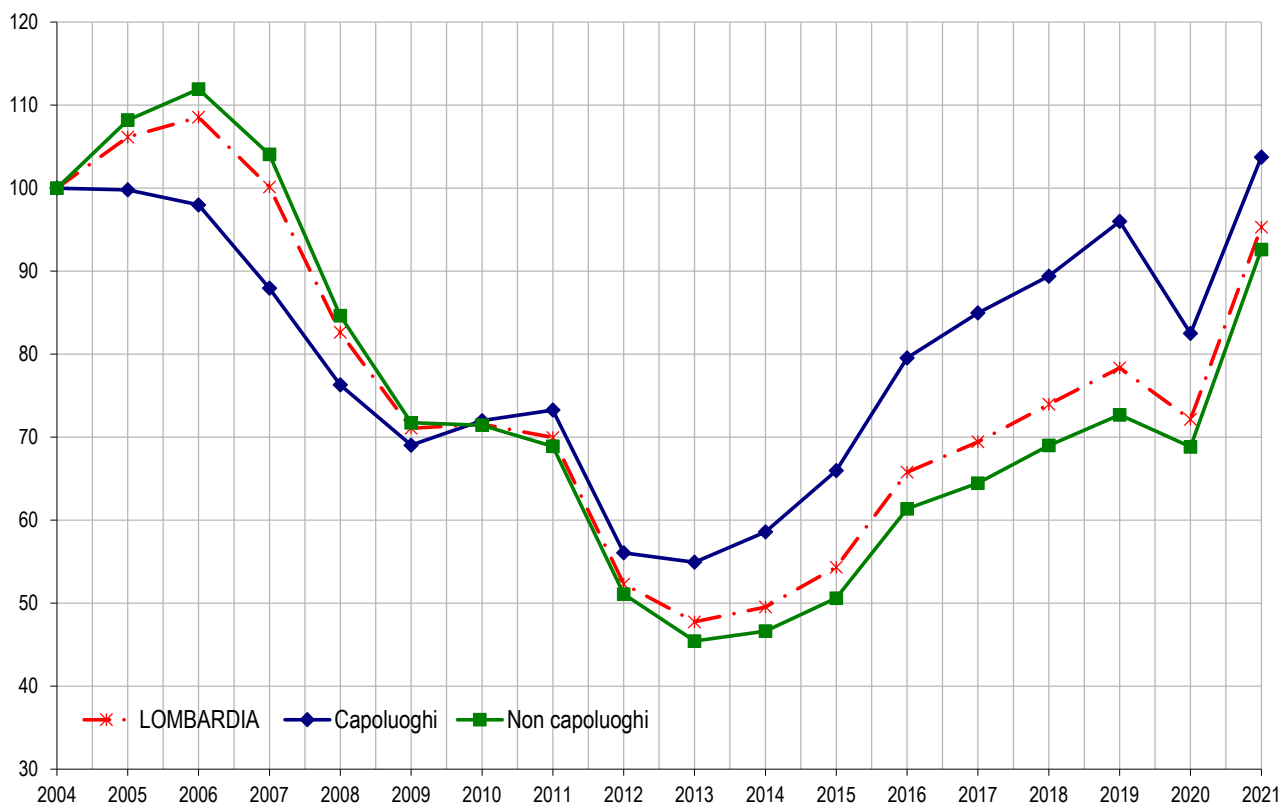


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

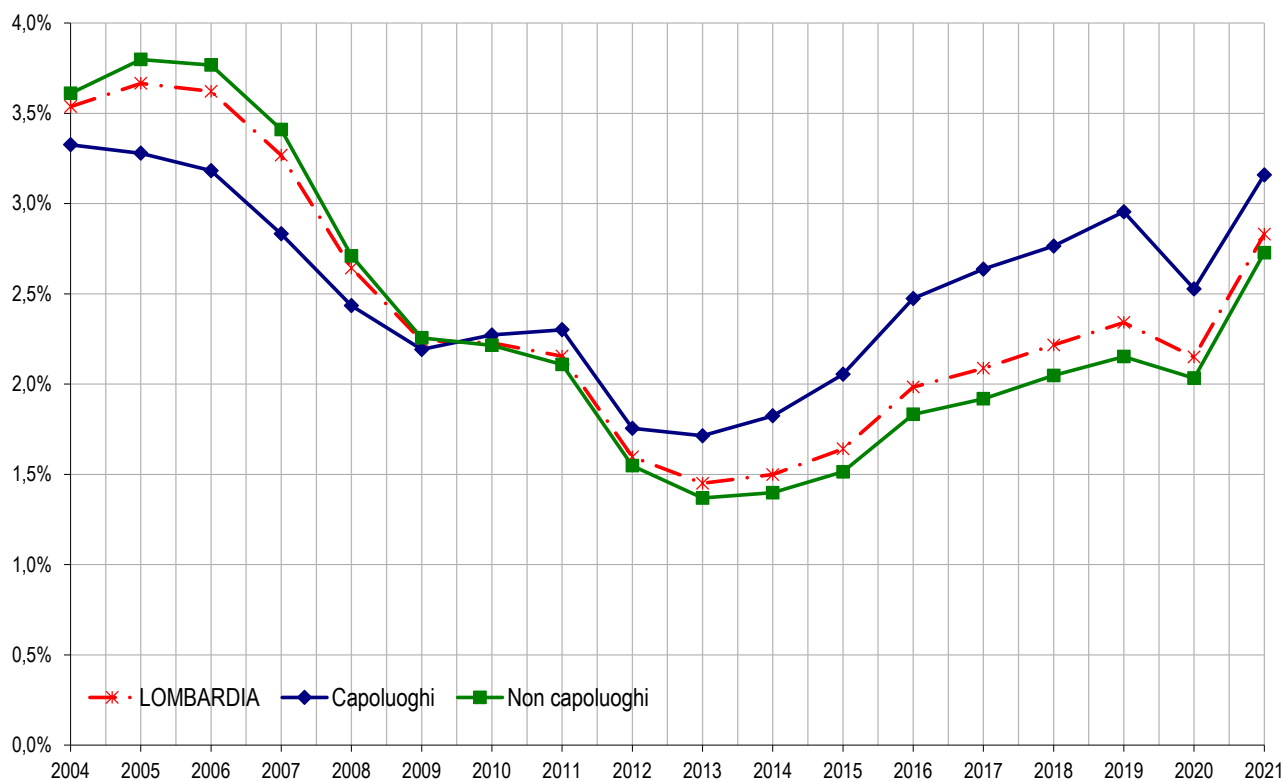


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

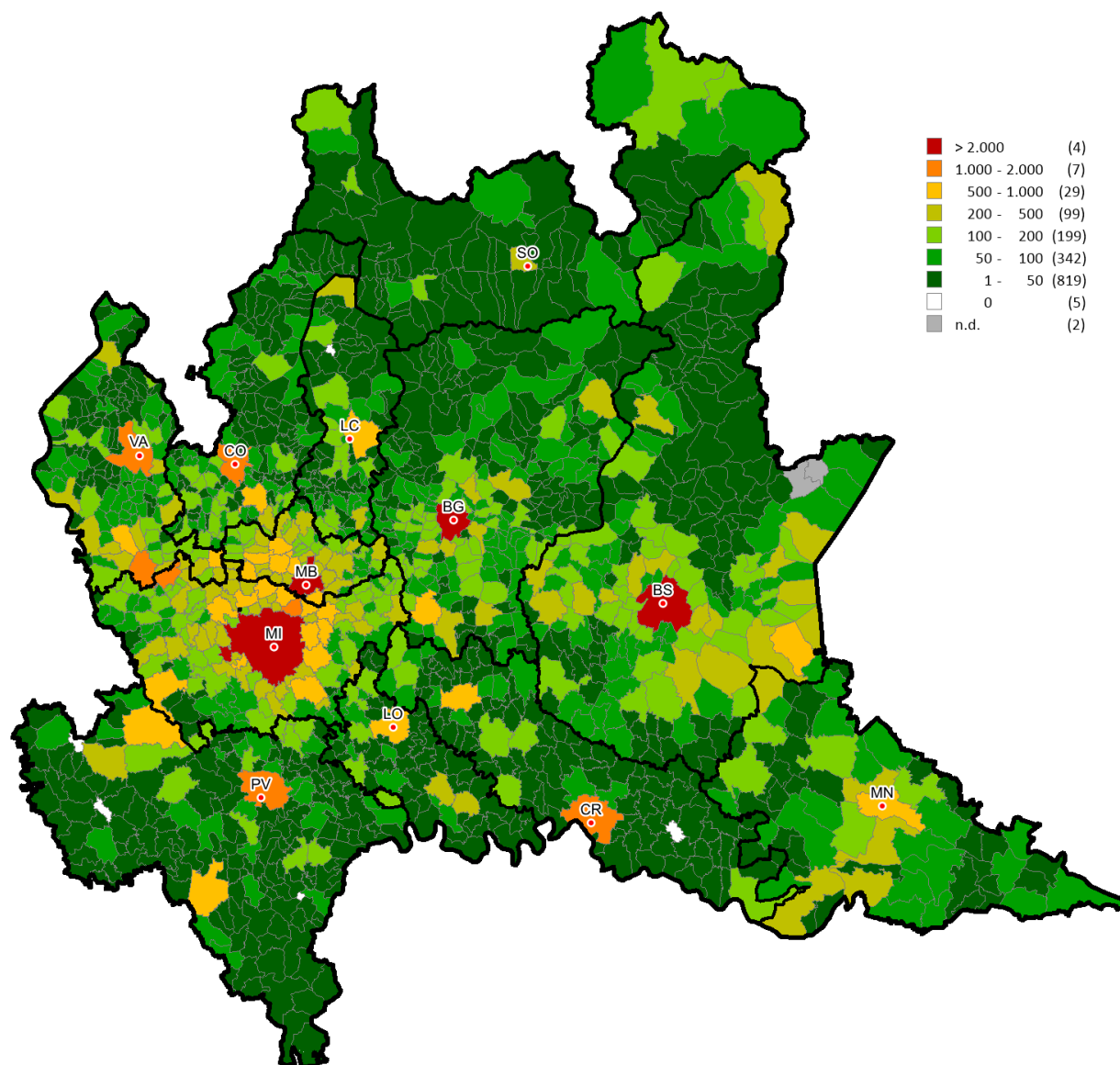
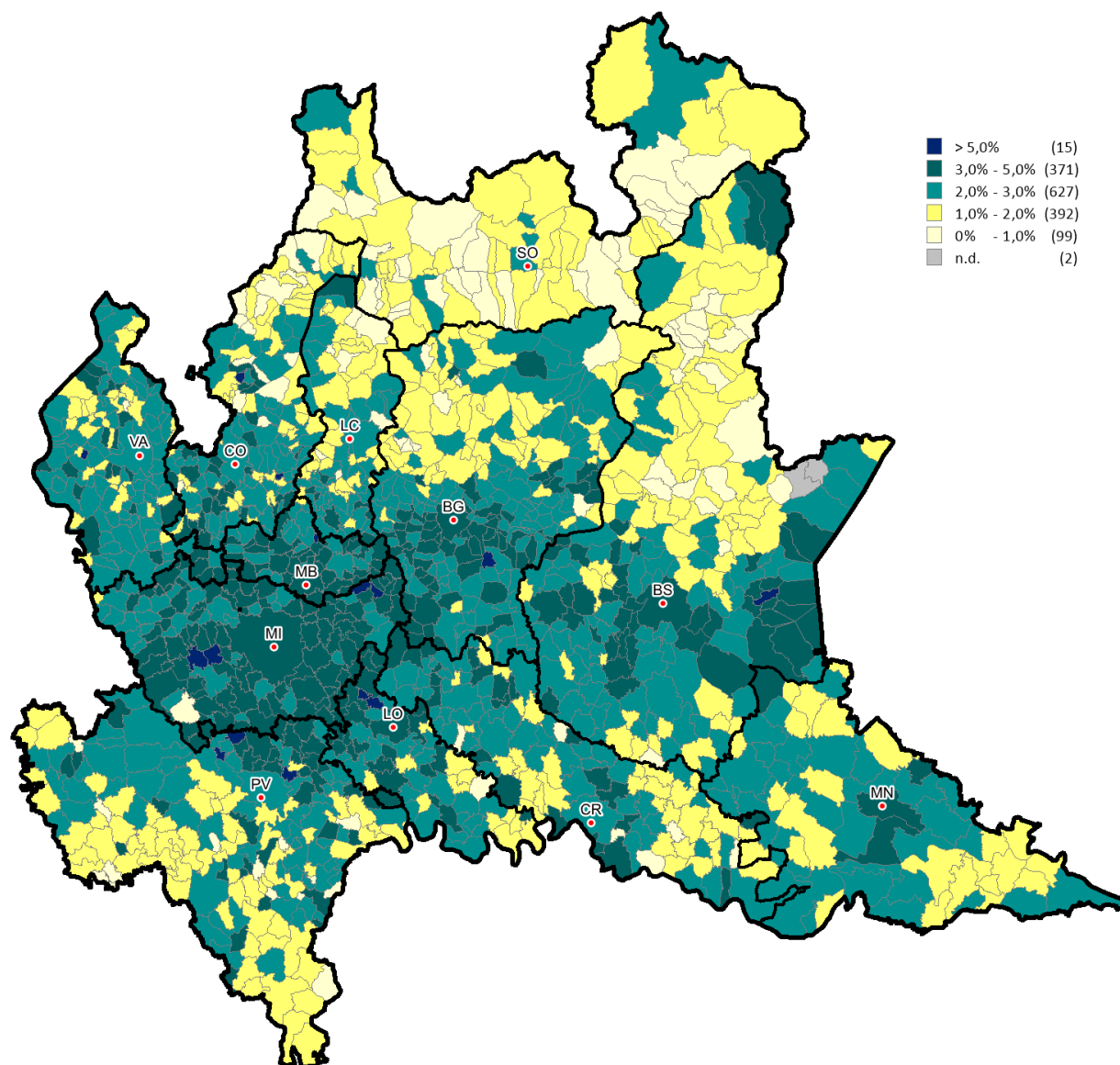


Figura 5 : Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20
BERGAMO	108,0	-0,1	107,8	2,9
BRESCIA	114,4	1,3	107,4	1,2
COMO	109,5	-1,0	102,6	-1,9
CREMONA	124,7	0,9	104,6	-2,8
LECCO	109,3	2,5	104,6	0,4
LODI	106,1	1,1	95,4	-3,4
MANTOVA	132,9	2,9	103,1	4,4
MILANO	89,7	1,2	82,2	0,8
MONZA BRIANZA	99,3	1,4	98,1	2,4
PAVIA	114,3	3,1	91,1	6,3
SONDRIO	88,5	1,0	93,3	-2,8
VARESE	114,0	0,4	112,1	-0,8
LOMBARDIA	103,3	1,3	89,7	1,3

Tabella 4 : NTN 2021 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	1.221	5.046	5.210	3.041	2.978	17.495
BRESCIA	1.290	5.411	4.949	3.021	4.209	18.880
COMO	681	2.736	2.508	1.356	1.622	8.903
CREMONA	191	1.138	1.329	922	1.330	4.910
LECCO	333	1.537	1.421	706	853	4.850
LODI	205	1.132	1.104	519	596	3.555
MANTOVA	158	1.128	1.331	893	1.712	5.222
MILANO	8.031	23.311	14.540	5.997	5.353	57.232
MONZA BRIANZA	1.093	5.134	4.430	1.966	1.769	14.393
PAVIA	479	2.357	2.074	1.267	1.768	7.944
SONDRIO	510	988	567	321	269	2.655
VARESE	747	3.865	3.635	2.003	2.769	13.019
LOMBARDIA	14.939	53.782	43.097	22.012	25.227	159.058

Tabella 5: NTN 2021 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	160	618	637	368	345	2.129
BRESCIA	194	1.015	982	541	511	3.242
COMO	108	436	339	194	185	1.263
CREMONA	78	364	374	193	162	1.170
LECCO	45	202	206	111	88	653
LODI	102	287	257	94	93	833
MANTOVA	42	328	335	148	131	984
MILANO	5.581	11.642	5.471	2.247	1.982	26.923
MONZA BRIANZA	183	798	658	293	265	2.197
PAVIA	156	462	301	106	130	1.156
SONDRIO	40	92	103	53	21	309
VARESE	77	384	351	164	217	1.193
LOMBARDIA	6.766	16.629	10.013	4.513	4.130	42.051

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 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	41,0%	44,4%	35,5%	36,5%	41,7%	39,6%
BRESCIA	32,2%	30,1%	29,8%	31,7%	38,6%	32,2%
COMO	58,4%	32,9%	37,7%	35,7%	30,9%	35,9%
CREMONA	30,3%	35,5%	51,8%	47,9%	46,8%	44,8%
LECCO	22,9%	34,0%	31,2%	43,4%	42,8%	35,1%
LODI	41,9%	34,5%	25,5%	19,4%	51,8%	32,0%
MANTOVA	32,7%	18,9%	28,3%	26,0%	34,6%	27,8%
MILANO	21,6%	26,9%	29,0%	30,4%	34,5%	27,7%
MONZA BRIANZA	41,9%	30,9%	31,3%	37,9%	46,5%	34,5%
PAVIA	17,5%	26,6%	29,7%	37,5%	39,4%	31,1%
SONDRIO	32,3%	26,9%	39,8%	47,2%	32,2%	33,3%
VARESE	43,5%	37,8%	31,9%	28,0%	35,0%	34,2%
LOMBARDIA	28,4%	30,4%	31,6%	33,3%	38,2%	31,9%

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 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	18,5%	34,3%	39,2%	35,9%	57,3%	37,9%
BRESCIA	13,9%	40,3%	35,8%	34,5%	34,9%	35,2%
COMO	40,7%	29,4%	31,0%	42,1%	24,2%	31,8%
CREMONA	41,9%	36,0%	57,3%	53,1%	12,4%	41,0%
LECCO	30,6%	22,6%	22,9%	47,8%	9,1%	24,8%
LODI	99,8%	42,9%	10,3%	17,3%	25,0%	30,3%
MANTOVA	-7,7%	-3,0%	4,7%	11,9%	40,4%	5,9%
MILANO	17,9%	26,9%	23,6%	27,1%	30,1%	24,4%
MONZA BRIANZA	7,5%	26,3%	21,9%	22,8%	55,3%	25,5%
PAVIA	-16,4%	-7,5%	19,9%	2,2%	37,2%	1,7%
SONDRIO	19,5%	12,0%	86,4%	26,8%	-21,1%	29,1%
VARESE	37,3%	48,5%	48,0%	14,2%	25,4%	37,4%
LOMBARDIA	17,7%	26,6%	26,6%	28,2%	32,0%	25,8%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2021 €/m ²	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m ²	Quotazione media Var % 2021/20
BERGAMO	1.824	2,8%	1.148	0,2%
BRESCIA	1.980	-2,4%	1.435	-1,7%
COMO	2.334	0,1%	1.427	0,1%
CREMONA	1.201	-2,4%	817	-2,6%
LECCO	1.501	-0,1%	1.176	0,0%
LODI	1.465	1,5%	1.118	-0,4%
MANTOVA	1.117	1,2%	736	1,1%
MILANO	4.020	2,6%	1.719	0,9%
MONZA BRIANZA	2.214	-0,5%	1.585	0,8%
PAVIA	1.900	-1,8%	1.002	-0,4%
SONDRIO	1.375	-0,3%	1.417	0,5%
VARESE	1.364	1,2%	1.194	1,3%
LOMBARDIA	3.154	2,0%	1.348	0,2%

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

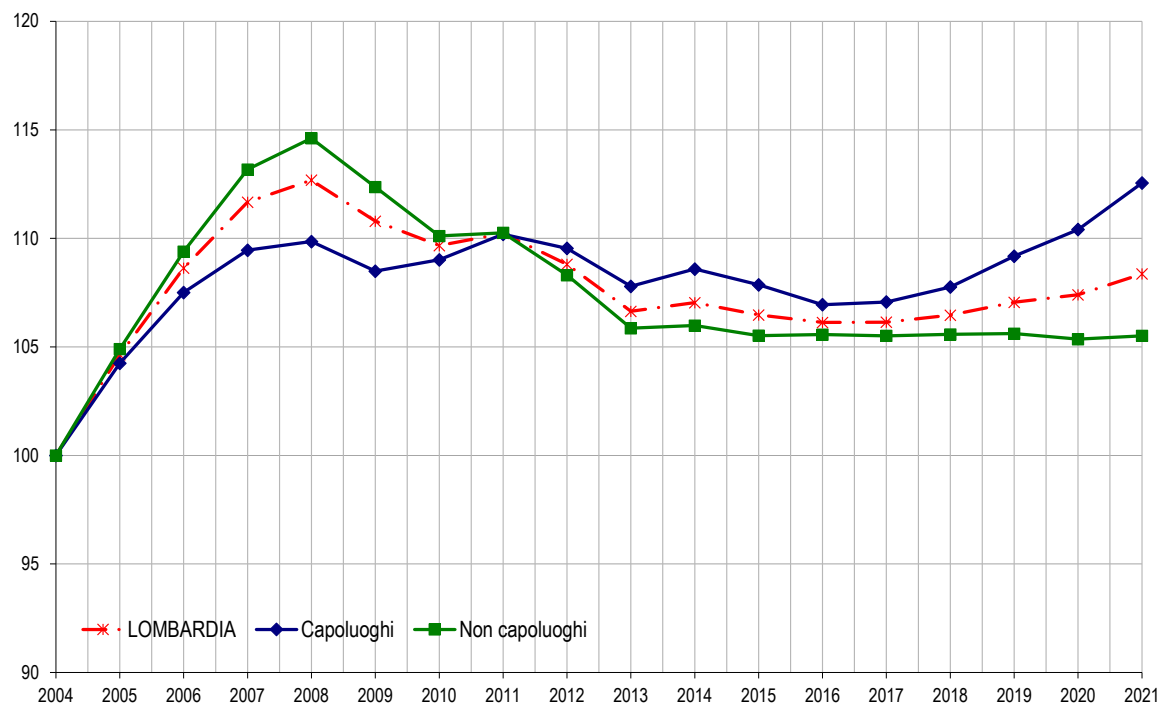
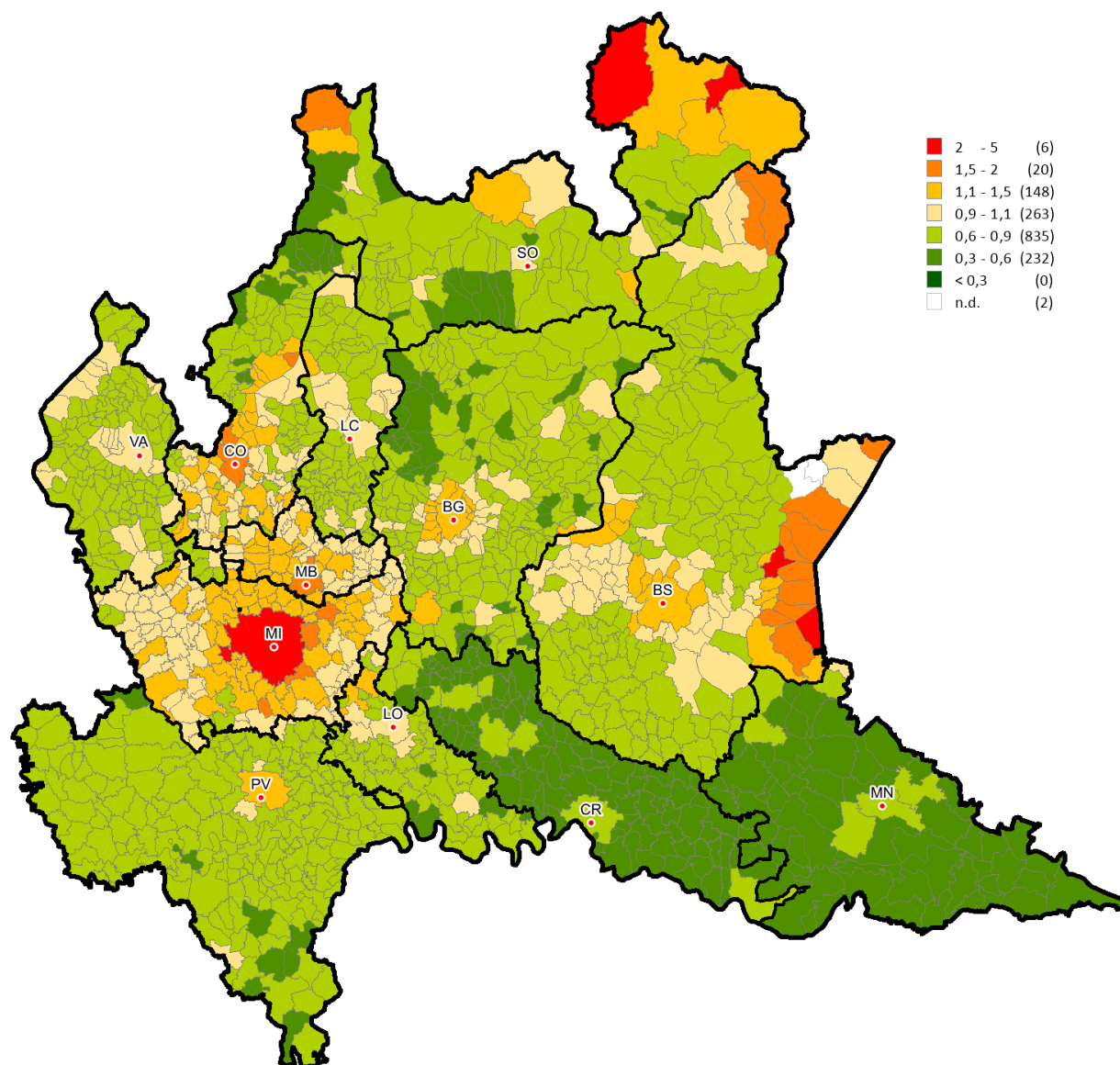


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)





FOCUS provinciale – Città Metropolitana di Milano

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla città Metropolitana di Milano suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Nel 2021 il numero di transazioni normalizzato nella città metropolitana di Milano è cresciuto del 27,7% rispetto al 2020, attestandosi a 57.232 NTN (Tabella 9). In tutte le macroaree provinciali gli incrementi percentuali sono in doppia cifra, nell'abbiate magentino la performance migliore con un incremento del 36%, segue la macroarea sud (+33,6%), l'alto milanese e la cintura nord (+28,8%), la direttrice est (+27,7%) e in coda la città capoluogo, Milano, con un (+24,5%). Nella sola città di Milano sono state stipulate il 47% (48,2% nel 2020) delle transazioni provinciali. Il restante 53% delle transazioni, avvenuto nella provincia, è così distribuito: il 16,7% nella cintura nord, il 10,7% nella direttrice est, il 9,6% nell'abbiate magentino, l'8,9% nella macroarea sud e il 7% nell'alto milanese. Dall'analisi dell'andamento NTN provinciale, in un quadro generale di crescita di tutta la provincia, emerge il ruolo dei comuni non capoluogo. Nelle macroaree provinciali si registrano performance migliori rispetto al capoluogo sia in termini di incrementi percentuali NTN sia in termini di distribuzione sul territorio (il 53% delle transazioni è avvenuto nei comuni della provincia contro il 47% della città di Milano).

L'intensità del mercato immobile IMI, rappresentato sempre in Tabella 9, mostra un incremento di 0,70 punti sul 2020 attestandosi ad un valore medio provinciale del 3,3%. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rilevano valori compresi tra il 3% e il 3,7%: alto milanese (3%), cintura nord (3,1%), abbiate magentino (3,4%), sud Milano (3,5%) e direttrice est (3,7%). Nella città di Milano l'IMI si attesta al 3,3%. Anche in termini di differenziale sul 2020, come già rilevato per l'NTN, si registrano solo incrementi, con variazioni comprese tra 0,63 e 0,9 punti, rilevati rispettivamente al capoluogo e alla macroarea abbiate magentino.

Il grafico di Figura 9 mostra la serie storica del numero indice del NTN per l'intera città metropolitana, per il comune capoluogo e per l'insieme dei restanti comuni. L'andamento del grafico mostra sostanzialmente 5 fasi nel periodo 2004-2019, un 2020 con un forte decremento del numero di transazioni coincidente con la fase di lockdown dovuto alla pandemia da COVID-19 e un 2021 con una ripresa del numero NTN. Nel periodo pre-covid si registra 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 solo 2020, le transazioni sull'intera provincia hanno registrato un calo di 11,5 punti percentuali, calo che sfiora i 18 punti percentuali se si fa riferimento al solo capoluogo e si riduce a circa 6 punti percentuali per la sola provincia. In un solo anno sono stati così dilapidati parte dei 35 punti percentuali medi provinciali di crescita costante registrata nel quinquennio 2014-2019. Nel 2021 si registra un forte "rimbalzo" dell'NTN con un numero di transazioni complessivo che si colloca a livelli superiori rispetto a quanto avvenuto nel 2019, in fase pre-covid. Il NTN complessivo provinciale stipulate nel 2021 si colloca sui livelli raggiunti 2007/2008. Nel dettaglio, per quanto riguarda la città di Milano il NTN nel 2021 è stato il più alto della serie storica, superando, seppur di poco, il precedente picco registrato nel 2019. Anche il NTN registrato per i comuni non capoluogo mostra un forte incremento rispetto al 2019, ben 17,6 punti percentuale in più.

Il grafico di Figura 10 mostra la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. 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 fino al 2019. Nel 2020, in fase pandemica, si registra un calo dello 0,38% a livello provinciale e nel 2021, come per l'NTN, si assiste ad un forte incremento. Dal grafico si può notare come il differenziale tra IMI del capoluogo e IMI dei comuni non capoluogo si sia sostanzialmente azzerato nel biennio 2020-2021.

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 un incremento medio del 2% rispetto al 2020 con una quotazione media provinciale di 2.801 €/m². La quotazione massima si registra nella città di Milano, 4.020 €/m², (+2,6%) rispetto al precedente anno. La quotazione media provinciale è fortemente trainata verso l'alto dal dato del capoluogo, escludendo tale valore la quotazione media delle restanti macroaree si attesterebbe ad un valore di poco inferiore ai 1.700 €/m². La quotazione minima si registra, come ormai da alcune rilevazioni, nell'Alto Milanese (1.472 €/m²). Cintura nord, direttrice est e sud Milano, con una quotazione media prossima a 1.800 €/m² registrano incrementi percentuali inferiori all'1%. Parallelamente alle buone performance in termini di NTN e IMI già evidenziate in precedenza, l'abbiate magentino mostra segnali positivi anche in ambito quotazioni, (+1,9%) con una quotazione media di 1.628 €/m²,

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. Nel 2020 si è assistito ad una lieve decrescita delle quotazioni medie della provincia, ad eccezione della macroarea sud Milano, e ad un incremento dell'1,5% medio nella città di Milano. Nel 2021 le quotazioni di Milano città hanno confermato l'andamento al rialzo già evidenziato nel precedente anno. Anche l'andamento della curva delle quotazioni dei comuni non capoluogo, seppur in maniera meno decisa, ha ripreso a salire.

La provincia – Milano

Figura 8: Macroaree provinciali di Milano

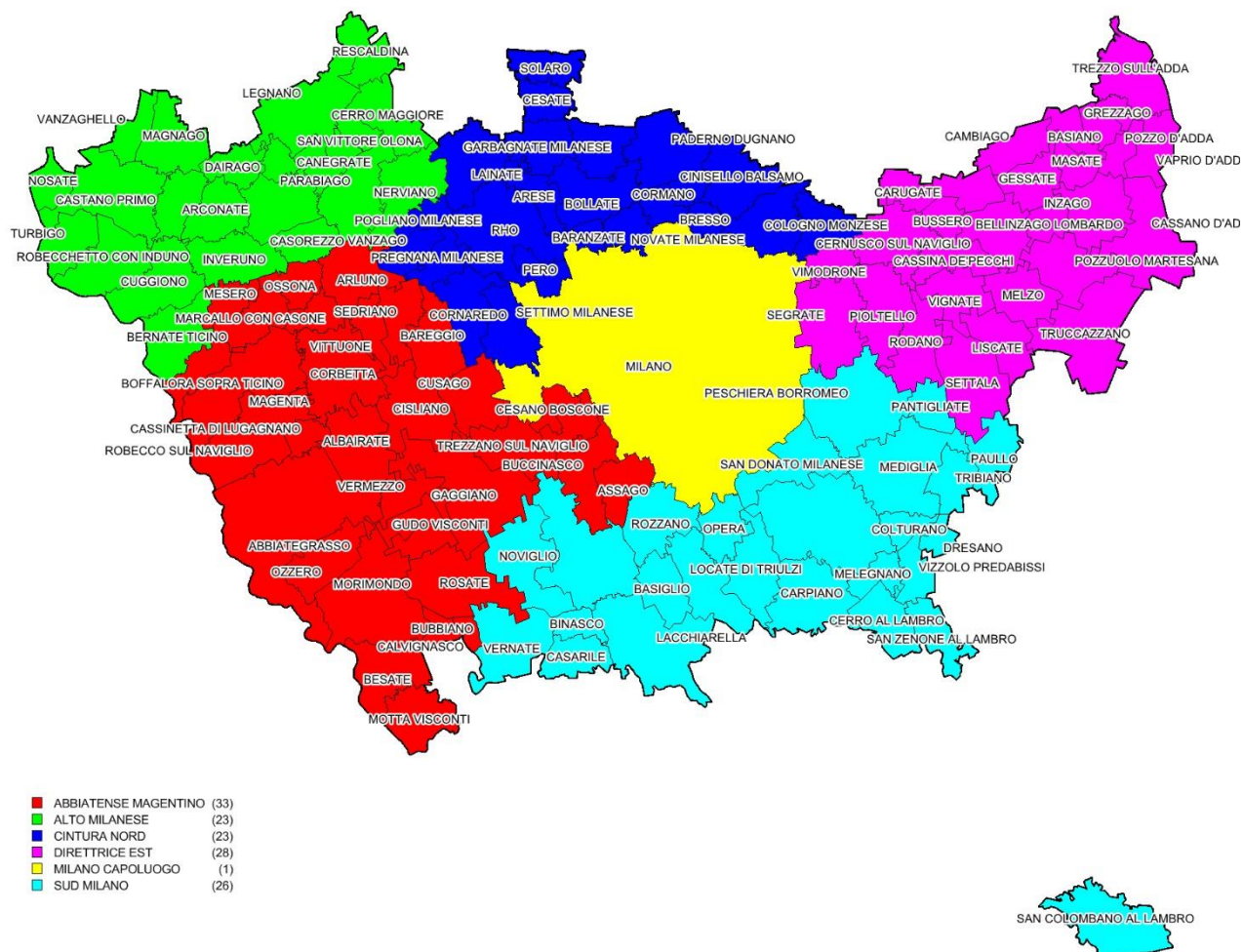


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
MILANO CAPOLUOGO	26.923	24,4%	3,3%	0,63	47,0%
ABBIATENSE MAGENTINO	5.522	36,0%	3,4%	0,90	9,6%
ALTO MILANESE	3.986	28,8%	3,0%	0,66	7,0%
CINTURA NORD	9.568	28,8%	3,1%	0,68	16,7%
DIRETTRICE EST	6.119	27,7%	3,7%	0,78	10,7%
SUD MILANO	5.114	33,6%	3,5%	0,88	8,9%
PROVINCIA DI MILANO	57.232	27,7%	3,3%	0,70	100,0%

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

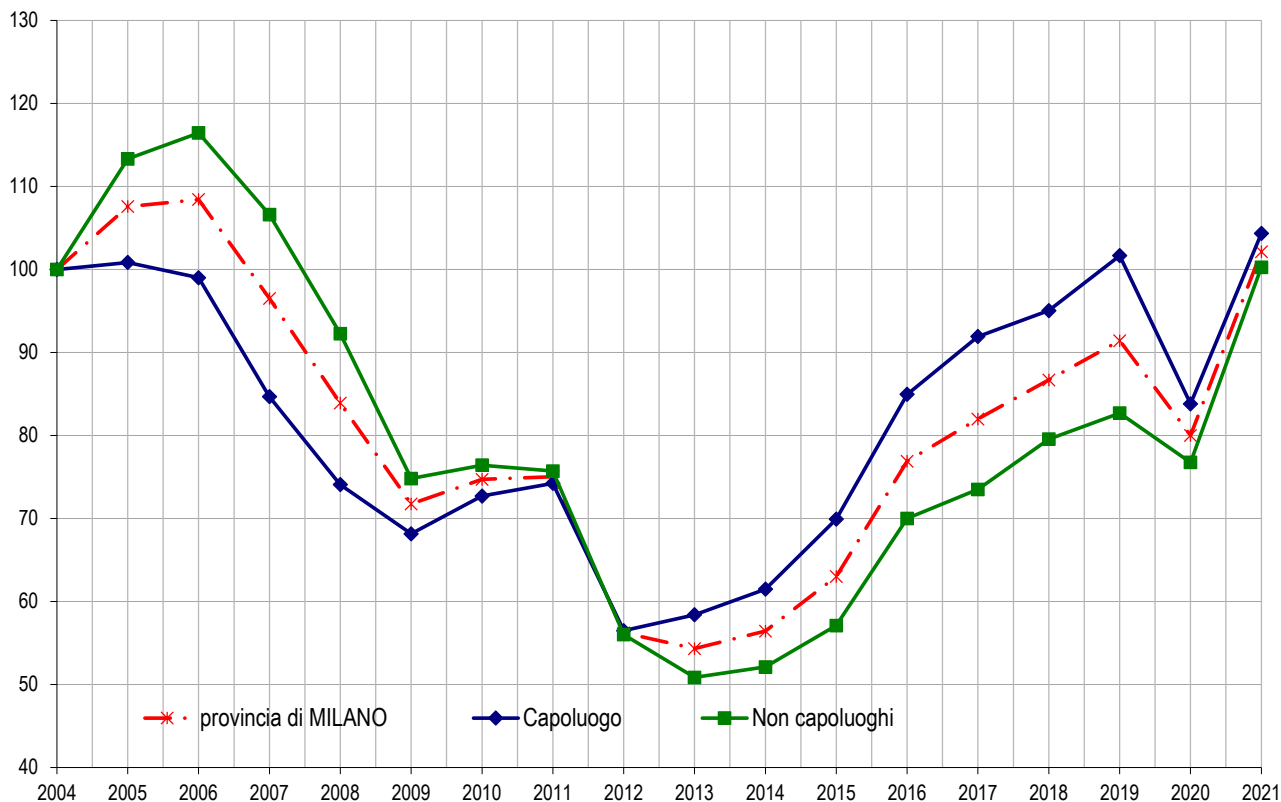


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

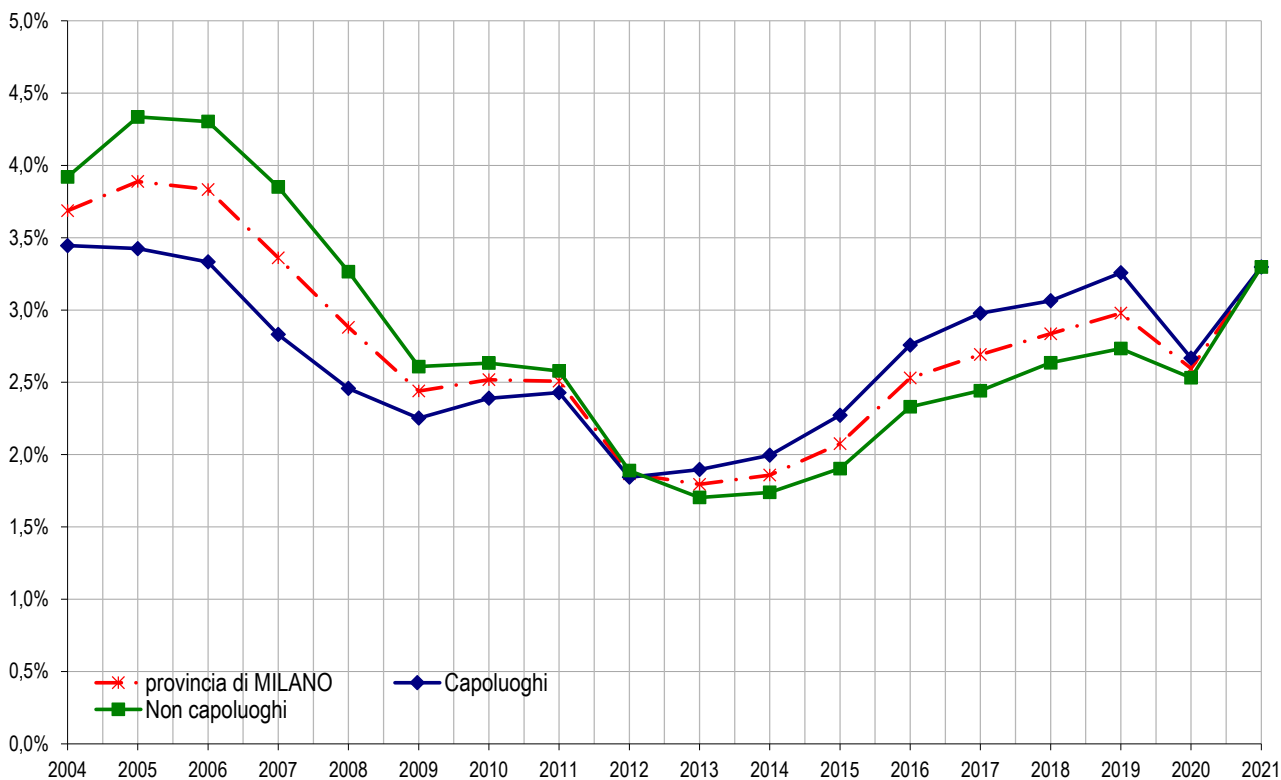
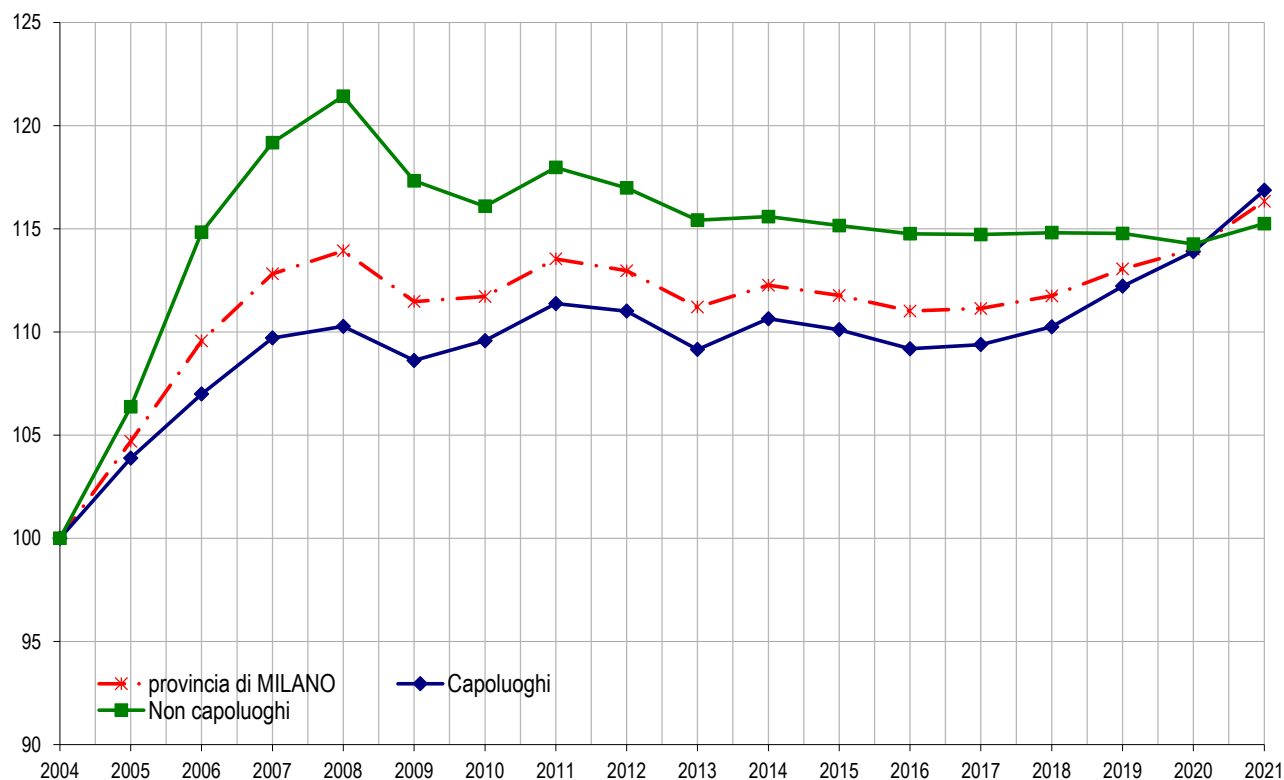


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
MILANO CAPOLUOGO	4.020	2,6%
ABBIATENSE MAGENTINO	1.628	1,9%
ALTO MILANESE	1.472	0,7%
CINTURA NORD	1.819	0,8%
DIRETTRICE EST	1.780	0,7%
SUD MILANO	1.762	0,3%
PROVINCIA DI MILANO	2.801	2,0%

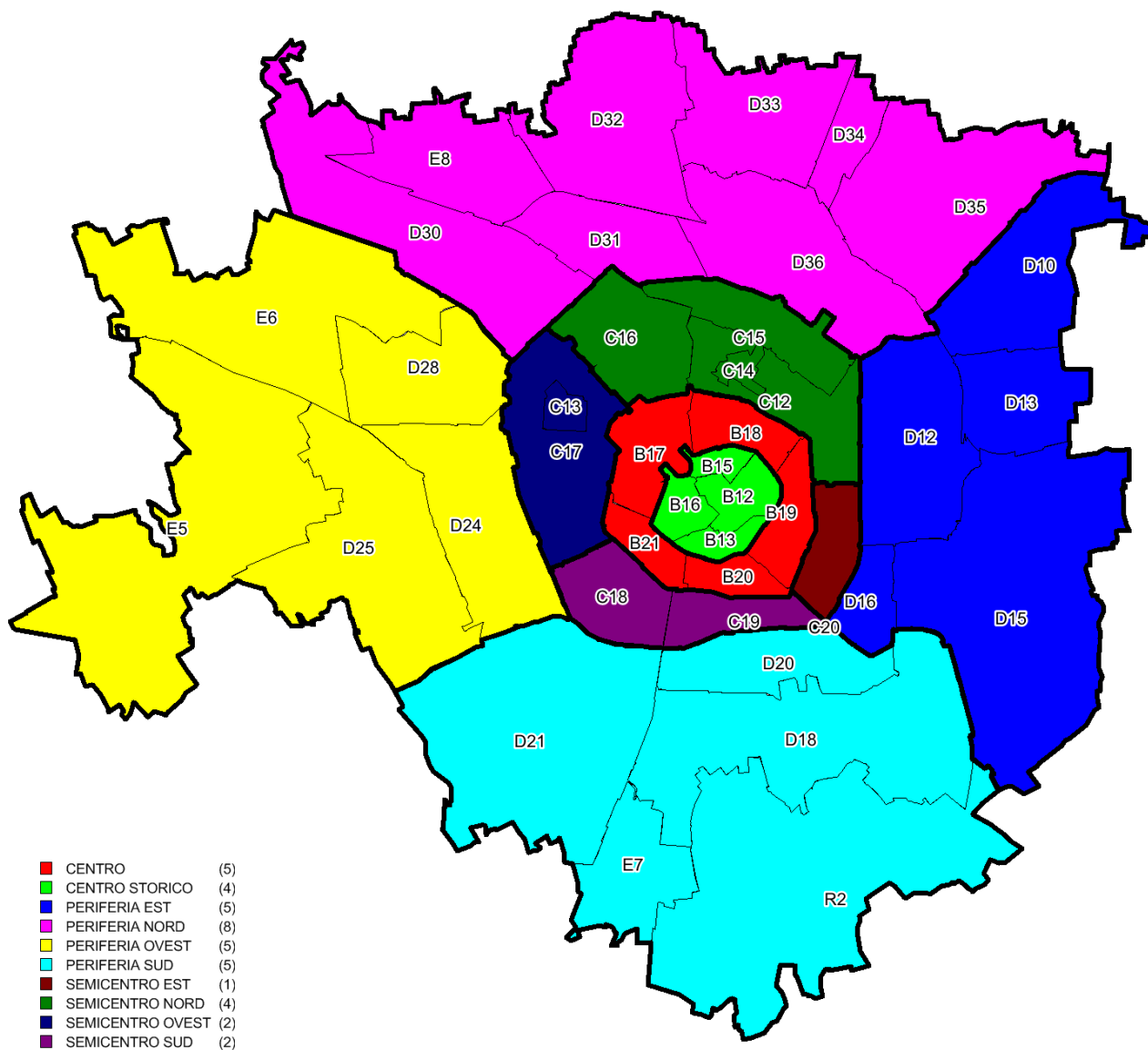
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Milano

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 10 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Milano



In Tabella 11 sono riportati i volumi delle abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Il NTN nella città di Milano è cresciuto del 24,5% rispetto al 2020, attestandosi a 26.923 transazioni normalizzate. Il numero di compravendite è aumentato in tutte le macroaree ad eccezione del centro storico dove si registra una sostanziale stazionarietà. Le macroaree della fascia semicentrale registrano un incremento medio che sfiora il 33% con un picco del +42,1% nella macroarea ovest. In periferia l'incremento medio dell'NTN è del 21,5%, con un +29,6% di massimo per la periferia nord. Nel centro l'incremento si attesta al 23,4%.

Il maggior numero di transazioni si sono registrate nella macroarea nord della periferia (29,7%), viceversa l'1,8% delle transazioni riguarda unità immobiliari nel centro storico (era il 2,2% nel 2020). L'indice IMI medio rilevato sulla città di Milano si attesta a 3,3%, in crescita di 0,65 punti rispetto al 2020. Nella fascia periferica, l'IMI medio raggiunge la quota massima per decrescere spostandosi verso il centro della città.

In Tabella 12 le quotazioni medie, le variazioni annue e differenziale per macroarea urbana. La quotazione media nella città di Milano registra nel 2021 un rialzo del 2,6% attestandosi a 3.280 €/m². Tutte le macroaree urbane registrano un rialzo delle quotazioni che va

dal 1,5% del centro storico, al 2,3% medio nella fascia semicentrale al 4,1% medio della fascia periferica. L'andamento delle quotazioni nelle macroaree urbane segue la concentricità della città: nel centro storico la quotazione media più elevata (7.918 €/m²), nel centro si scende a (5.731 €/m²), da 3.806 a 5.096 €/m² in fascia semicentrale e da 2.373 a 2.404 €/m² in periferia.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo, la maggiore concentrazione di transazioni si registra nelle fasce semicentrale e periferica.

In Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo. Le zone C13 (Citylife) e D30 (Musocco, Certosa, Expo, C.Na Merlata) sono quelle con la maggiore intensità di mercato, viceversa un indice IMI basso, compreso tra 1 e 2%, si registra nella zona sub-urbana Missaglia-Gratosoglio (E07).

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone. Dalla mappa appare ancora più evidente quanto già analizzato nelle tabelle, in una città monocentrica quale Milano, le quotazioni massime decrescono gradualmente dal centro verso le periferie. In evidenza inoltre come i livelli delle quotazioni di zone semicentrali, C13 (Citylife) e C14 (Porta Nuova), si attestino ai livelli del centro e del centro storico quale riprova dell'apprezzamento riscontrato sul mercato dei due quartieri nati nel 2014.

Nelle tabelle che seguono (da Tabella 13 a Tabella 22) si riportano nel dettaglio delle zone OMI, per tutte le macroaree urbane di Milano, i dati del NTN, IMI, quotazioni e delle relative variazioni di confronto con il precedente anno. In un sostanziale quadro di incrementi del numero di transazioni, solamente le zone B12 (Duomo, San Babila, Monte Napoleone), B13 (Università Statale, San Lorenzo) e C13 (City Life) segnano un calo dell'NTN, rispettivamente del 28,7%, 23,6% e 11,8% rispetto all'NTN del precedente anno.

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

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CENTRO STORICO	475	0,5%	2,6%	0,01	1,8%
CENTRO	1.417	23,4%	2,7%	0,51	5,3%
SEMICENTRO EST	685	27,2%	2,9%	0,63	2,5%
SEMICENTRO NORD	3.169	32,8%	3,6%	0,90	11,8%
SEMICENTRO OVEST	1.437	42,1%	3,2%	0,94	5,3%
SEMICENTRO SUD	1.061	29,6%	2,6%	0,59	3,9%
PERIFERIA EST	3.793	14,5%	3,3%	0,41	14,1%
PERIFERIA NORD	7.988	29,6%	4,0%	0,92	29,7%
PERIFERIA OVEST	3.677	16,2%	2,8%	0,39	13,7%
PERIFERIA SUD	3.219	25,8%	3,3%	0,67	12,0%
ND	3	-	-	-	0,0%
MILANO	26.923	24,4%	3,3%	0,63	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CENTRO STORICO	7.918	1,5%
CENTRO	5.731	1,8%
SEMICENTRO EST	4.238	1,5%
SEMICENTRO NORD	4.244	2,8%
SEMICENTRO OVEST	5.096	2,6%
SEMICENTRO SUD	3.806	2,3%
PERIFERIA NORD	2.376	3,3%
PERIFERIA OVEST	2.404	3,4%
PERIFERIA SUD	2.373	3,0%
PERIFERIA EST	2.920	6,8%
MILANO	3.280	2,6%

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

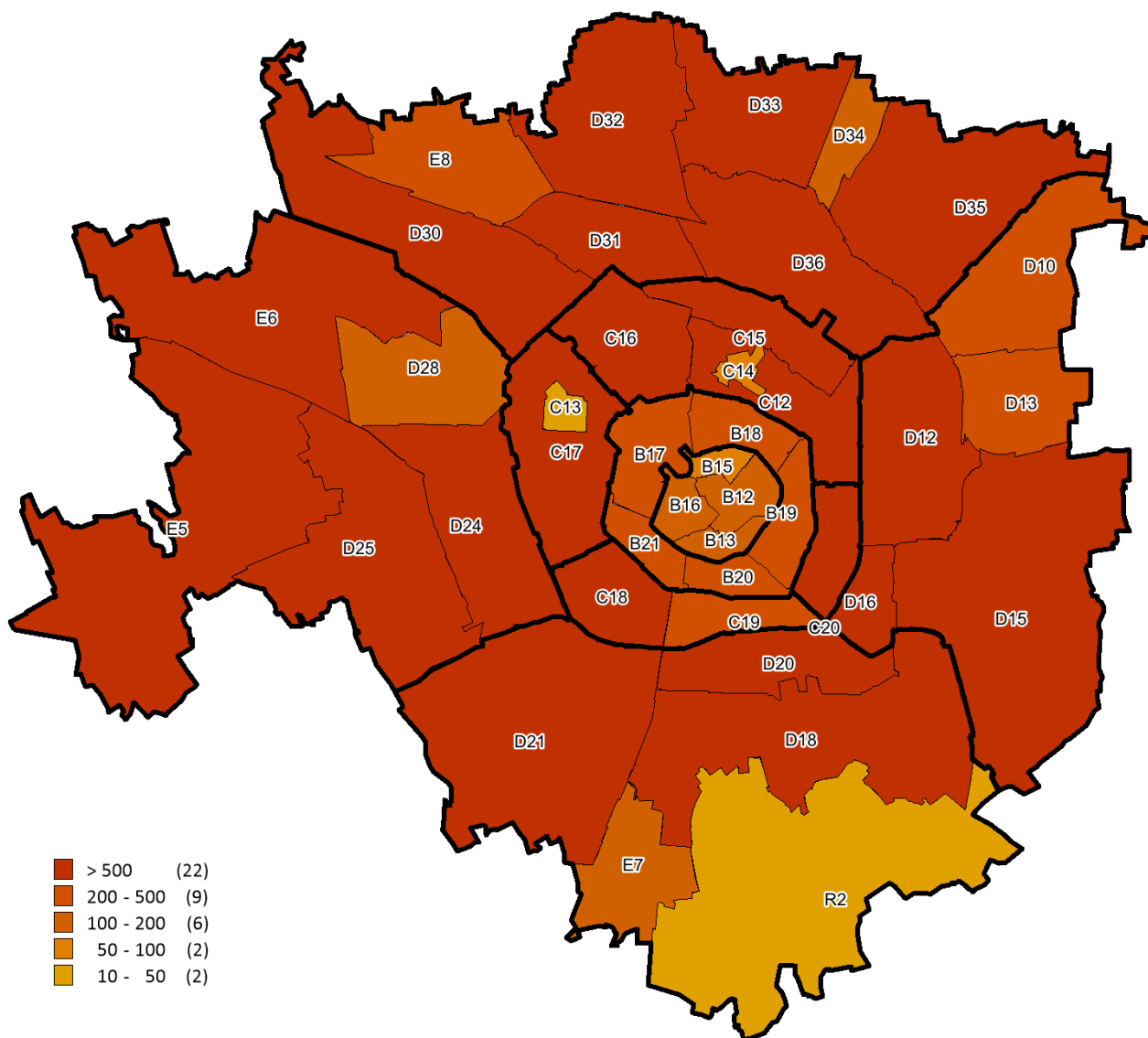


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

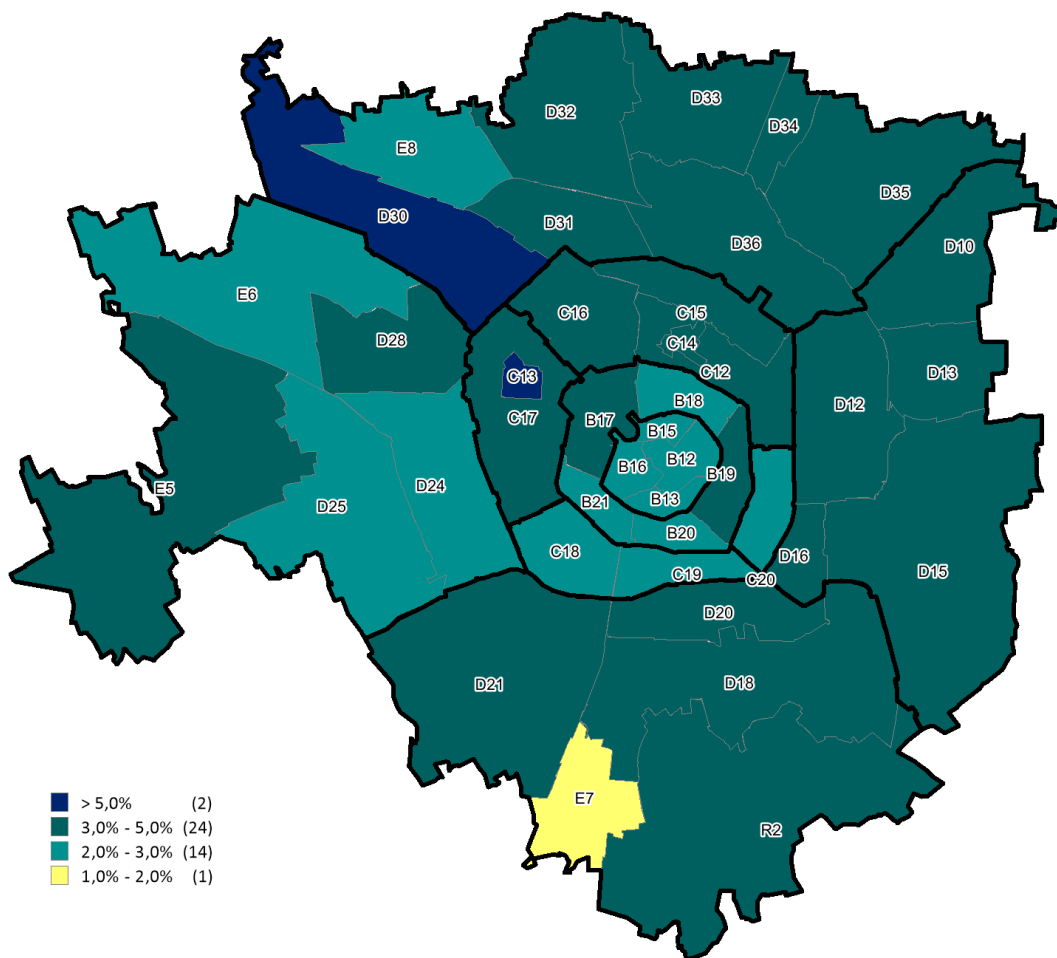


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

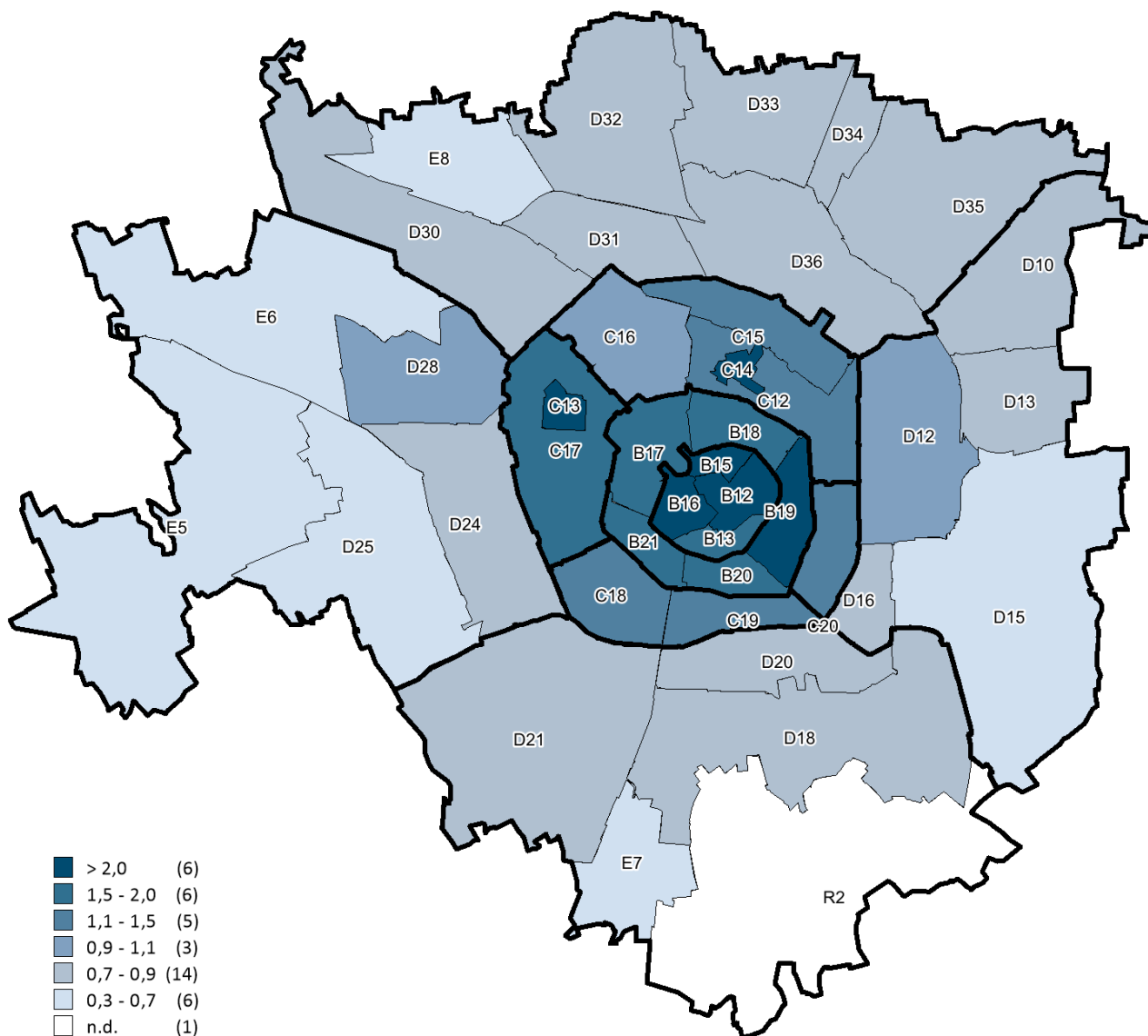


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Centro storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B12	CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI	102	-28,7%	2,50%	9.370	0,6%
B13	CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO	128	-23,6%	2,46%	6.515	-0,2%
B15	CENTRO STORICO - BRERA	90	54,4%	2,80%	8.745	6,6%
B16	CENTRO STORICO -SANT'AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE	154	49,9%	2,73%	7.690	0,4%
CENTRO STORICO		475	0,5%	2,61%	7.918	1,5%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B17	PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA	384	42,6%	3,24%	5.980	1,0%
B18	TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA	228	14,9%	2,16%	5.894	1,4%
B19	VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA	335	27,8%	3,12%	6.560	2,5%
B20	PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA	210	21,6%	2,44%	5.150	2,9%
B21	PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE	259	5,5%	2,40%	4.938	1,3%
CENTRO		1.417	23,4%	2,70%	5.731	1,8%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C20	LIBIA, ,XXII MARZO, INDIPENDENZA	685	27,2%	2,94%	4.238	1,5%
SEMICENTRO EST		685	27,2%	2,94%	4.238	1,5%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C12	PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA	1.257	29,9%	3,26%	4.800	0,3%
C14	PORTA NUOVA	53	19,9%	4,86%	9.283	2,6%
C15	STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO	690	14,0%	3,35%	3.829	4,4%
C16	CENISIO, FARINI, SARPI	1.170	52,0%	4,33%	3.563	6,5%
SEMICENTRO NORD		3.169	32,8%	3,63%	4.244	2,8%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C13	CITY LIFE	30	-11,8%	5,62%	9.350	1,6%
C17	SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON	1.407	44,0%	3,13%	5.046	2,6%
SEMICENTRO OVEST		1.437	42,1%	3,16%	5.096	2,6%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C18	SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA	629	37,3%	2,72%	3.806	2,2%
C19	TABACCHI, SARFATTI, CREMA	432	19,9%	2,42%	3.806	2,5%
SEMICENTRO SUD		1.061	29,6%	2,59%	3.806	2,3%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D10	PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE	352	28,4%	3,16%	2.400	1,3%
D12	PIOLA, ARGONNE, CORSICA	1.939	24,1%	3,15%	3.390	9,0%
D13	LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON	263	25,1%	4,57%	2.309	3,1%
D15	FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA	737	-11,8%	3,44%	2.200	4,5%
D16	TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI	502	16,6%	3,02%	2.675	4,0%
PERIFERIA EST		3.793	14,5%	3,26%	2.920	6,8%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D30	MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA	1.289	49,7%	5,07%	2.288	3,4%
D31	BOVISA, BAUSAN, IMBONATI	819	53,1%	4,49%	2.319	1,0%
D32	BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA	944	10,1%	3,59%	2.335	0,7%
D33	NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD	516	59,5%	3,60%	2.416	2,0%
D34	SARCA, BICOCCA	117	82,2%	4,43%	2.628	5,4%
D35	MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO	1.762	29,5%	4,10%	2.366	5,0%
D36	MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO	2.154	19,4%	4,11%	2.591	4,8%
E8	QUARTO OGGIARO, SACCO	388	8,2%	2,56%	1.872	1,0%
PERIFERIA NORD		7.988	29,6%	4,04%	2.376	3,3%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D24	SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI	1.652	6,4%	2,90%	2.663	4,4%
D25	LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.	764	32,2%	2,41%	2.216	2,2%
D28	IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA	182	28,4%	3,25%	3.163	1,9%
E5	BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO	565	23,0%	3,16%	2.090	1,0%
E6	GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA	515	18,6%	2,79%	2.006	5,2%
PERIFERIA OVEST		3.677	16,2%	2,82%	2.404	3,4%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D18	MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA	1.199	39,4%	3,35%	2.303	1,1%
D20	ORTLES, SPADOLINI, BAZZI	862	7,0%	3,51%	2.691	5,1%
D21	BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA	986	28,4%	3,38%	2.425	2,8%
E7	MISSAGLIA, GRATOSOGGIO	122	35,3%	1,74%	1.825	5,8%
R2	RONCHETTO, CHIARAVALLE, RIPAMONTI	49	39,0%	3,91%	-	-
PERIFERIA SUD		3.219	25,8%	3,29%	2.373	3,0%

FOCUS provinciale - Bergamo

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Bergamo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

In Tabella 23 sono riportati NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, oltre alla quota di compravendite di ognuna di esse sul totale provinciale. Gli scambi sono aumentati del 39,6% in tutta la provincia. L'incremento maggiore si riscontra in Val Seriana con 56,5%, a seguire Val Brembana con 45,3%, i comuni ricompresi nella macroarea Collinare Val Calepio con 43,8% e dei laghi bergamaschi con 43,2%. Più contenuto l'aumento nel capoluogo con 37,9%, mentre il minimo si registra per la valle Imagna (21,6%).

L'espansione marcata delle compravendite è illustrata graficamente in Figura 17, dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si può notare come il netto aumento dei volumi di compravendita avvenuto nel 2021 dopo la diminuzione del 2020 sia omogeneo nella città di Bergamo e nella restante parte della provincia.

Si registra un incremento del 2,8% nel capoluogo per quanto riguarda i valori, come è possibile vedere dalla Tabella 24, dove viene indicata la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. Nessun cambiamento, invece, per i comuni della provincia.

In Figura 19, dove è illustrata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, è possibile notare l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali negli ultimi anni.

In 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 delle compravendite si ha per tutte le zone del capoluogo, ad eccezione di Città alta e colli e San Vigilio. Si segnalano gli aumenti nella zona di Colognola/Campagnola sud/Grumellina (E1) +97,9%, Canovine/Via San Bernardino Bassa/Via Carnovali (C9) +80,3%, Redona (D3) +75,4% e Centrale (viale Papa Giovanni, via Paleocapa) +71,9%.

I prezzi sono nell'insieme del capoluogo in aumento, soprattutto nelle zone semicentrali Parco Locatelli/via Gramsci/Triangolo (C3) con +8,0% e Borgo Palazzo/Cimitero (C6) con +8,3%, mentre si registra una lieve riduzione (-1,8%) nella zona della Malpensata (C5).

La provincia – Bergamo

Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo

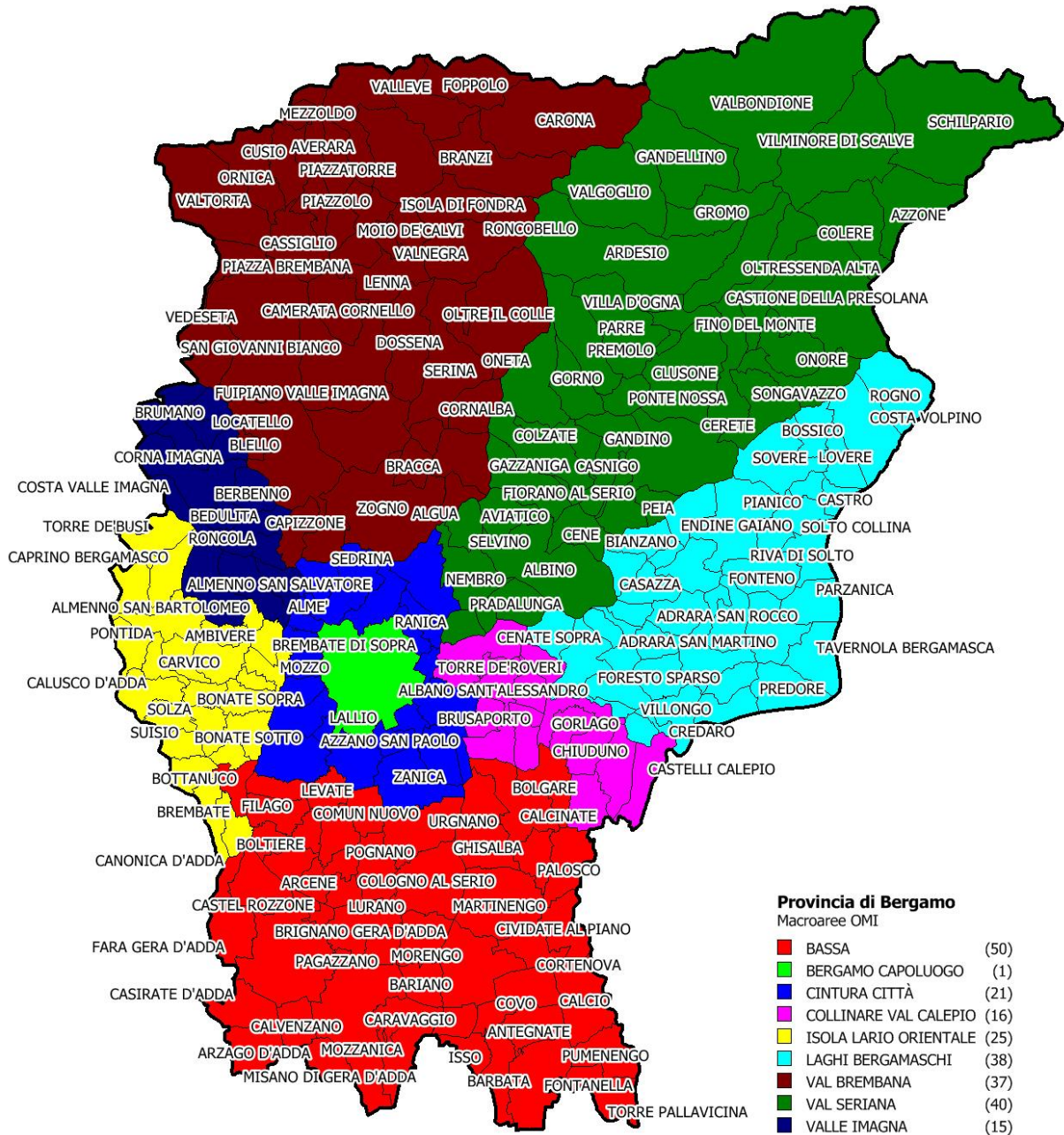


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macorarea
BASSA	4.032	34,1%	0,74	2,9%	23,0%
CINTURA CITTÀ	2.908	40,6%	0,92	3,1%	16,6%
COLLINARE VAL CALEPIO	1.396	43,8%	0,99	3,3%	8,0%
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.947	32,1%	0,71	3,0%	11,1%
LAGHI BERGAMASCHI	1.522	43,2%	0,75	2,5%	8,7%
VAL BREMBANA	875	45,3%	0,52	1,7%	5,0%
VAL SERIANA	2.215	56,5%	0,80	2,2%	12,7%
VALLE IMAGNA	472	21,6%	0,36	2,0%	2,7%
BERGAMO CAPOLUOGO	2.129	37,9%	0,82	3,1%	12,2%
PROVINCIA DI BERGAMO	17.495	39,6%	0,77	2,7%	100,0%

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

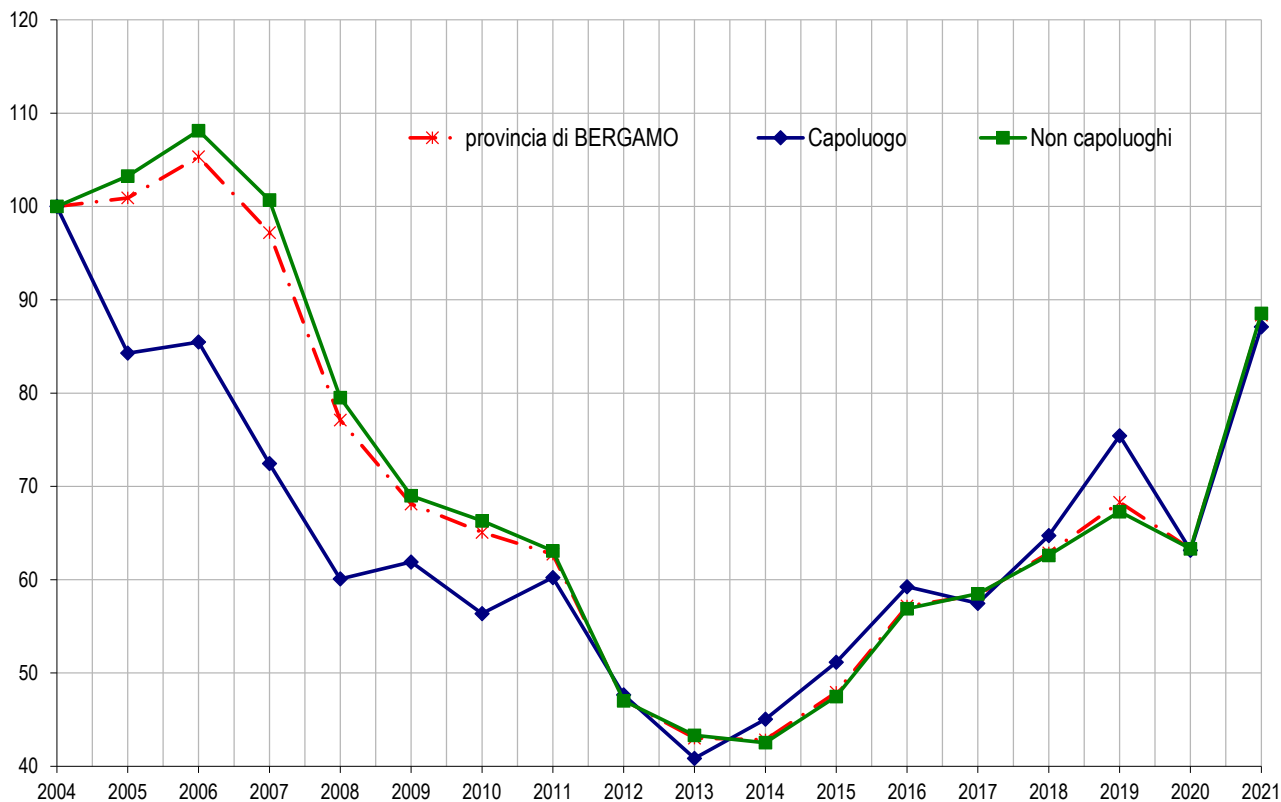


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

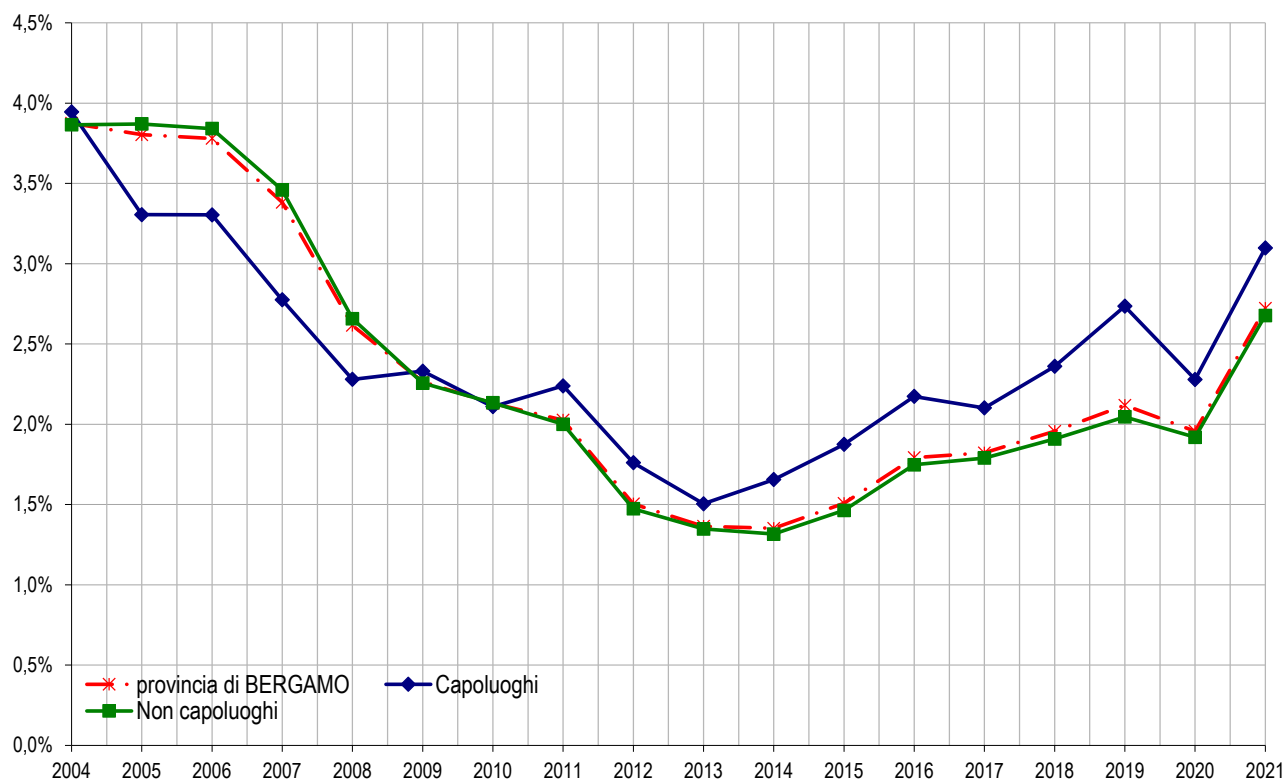
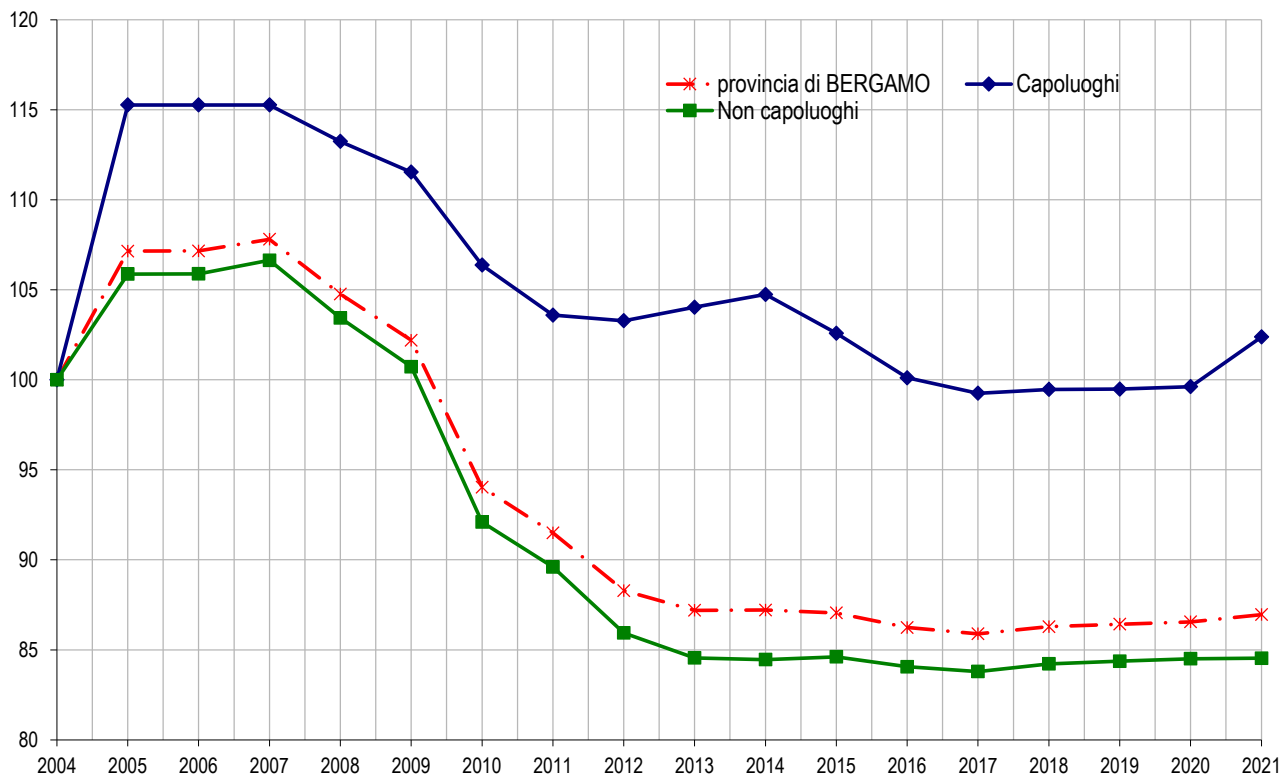


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
BASSA	1.078	-0,1%
CINTURA CITTÀ	1.493	0,0%
COLLINARE VAL CALEPIO	1.141	0,6%
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.156	0,1%
LAGHI BERGAMASCHI	1.100	-0,1%
VAL BREMBANA	945	0,1%
VAL SERIANA	1.101	0,0%
VALLE IMAGNA	969	-0,4%
BERGAMO CAPOLUOGO	1.824	2,8%
Totale Provincia	1.221	0,5%

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



Il comune – Bergamo

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Bergamo capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRALE DI PREGIO	70	49,5%	3,43%	2.525	3,1%
B2	CENTRALE (VIA VERDI, VIA DEI PARTIGIANI, VIA TASSO)	93	54,7%	2,78%	2.350	1,8%
B3	CENTRALE (VIALE PAPA GIOVANNI, VIA PALEOCAPA ECC.)	60	71,9%	3,38%	1.713	2,2%
B4	VIA SAN BERNARDINO ALTA, VIA MORONI ALTA, VIA PALAZZOLO	74	36,0%	2,90%	1.813	0,2%
B6	CITTA ALTA E COLLI	33	-10,8%	1,71%	3.163	1,2%
C1	VIA ANGELO MAJ, VIA MADDONNA DELLA NEVE, VIA BONO	41	12,9%	2,46%	1.867	6,7%
C2	PISCINE, VECCHIO OSPEDALE. SANTA LUCIA	140	43,6%	3,67%	2.147	2,4%
C3	PARCO LOCATELLI VIA GRAMSCI TRANGOLO	69	44,0%	2,27%	1.688	8,0%
C4	STADIO, CONCA FIORITA, QUARTIERE FIANRDI VIALE GIULIO CESARE	123	47,9%	3,88%	1.900	4,8%
C5	MALPENSATA VIA AUTOSTRADA, VIA ZANICA, VIA GAVAZZENI CAMPAGNOLA NORD	59	12,0%	2,50%	1.392	-1,8%
C6	B.GO PALAZZO, CIMITERO	195	30,3%	4,82%	1.625	8,3%
C7	BORGO SANTA CATERINA	103	2,7%	3,00%	1.925	-0,6%
C8	PORTA OSIO VIA CARDUCCI	68	30,5%	2,64%	1.517	0,0%
C9	CANOVINE VIA SAN BERNARDINO BASSA VIA CARNOVALI	102	80,3%	2,72%	1.306	3,5%
D1	LORETO - LONGUELO	104	52,4%	2,78%	1.631	5,9%
D2	VALTESSE	89	6,0%	2,81%	1.650	4,2%
D3	REDONA	144	75,4%	4,73%	1.706	3,8%
D4	OSPEDALE GIOVANNI PAOLO XXIII, VILLAGGIO DEGLI SPOSI, VIA MORONI	57	35,9%	2,33%	1.604	1,3%
D5	MONTEROSSO	36	5,4%	2,08%	1.644	2,5%
D6	COLLI,SAN VIGILIO	29	-3,9%	2,17%	2.938	4,0%
E1	COLOGNOLA, CAMPAGNOLA SUD, GRUMELLINA	152	97,9%	4,10%	1.406	0,4%
E2	CELADINA	180	55,7%	3,66%	1.357	5,5%
E3	BOCCAIONE, CAMPAGNOLA	85	2,5%	3,00%	1.278	-0,3%
R1	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE PARCO DEI COLLI - C7	19	72,8%	2,31%	2.525	0,0%
ND		4	-42,9%	0,84%	2.725	nd
	BERGAMO	2.129	37,9%	3,14%	1.777	2,9%

FOCUS provinciale - *Brescia*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Brescia:

Il territorio è suddiviso in 8 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

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 (Figura 20).

Analizzando i dati, la Tabella 26 evidenzia che il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2021, nell'intera Provincia di Brescia, è stato pari a 18.880, con un aumento percentuale rispetto al 2020 del 32,2%; l' NTN rappresenta il 2,6% delle unità immobiliari presenti nel 2021 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).

L'incremento delle transazioni registrato nel 2021 riprende il trend positivo dal 2014 (Figura 21). L'aumento del NTN ha interessato tutte le macroaree, che registrano una consistente variazione positiva.

In Figura 22, l'andamento è caratterizzato dalle variazioni del NTN in quanto lo stock, per le sue dimensioni e l'assenza di radicali mutazioni del tessuto urbano-sociale, è stato sufficientemente invariante.

In Tabella 27 è possibile cogliere il divario tra le quotazioni medie del Capoluogo e della macroarea Lago di Garda e Valtenesi (oltre i 2.000 €/mq) e quelle del resto della provincia (comprese tra 1.115 e 1.464 €/mq).

In Figura 23 è illustrata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Per quanto riguarda le quotazioni, notiamo un'impennata fino al 2008; per Brescia Capoluogo, le quotazioni si mantengono pressoché costanti fino al 2020, mentre per il resto della provincia l'aumento prosegue fino al 2011 per mantenersi anch'esso costante fino al 2020. Nel 2021 si nota una diminuzione delle quotazioni sia per il Capoluogo che per il resto della provincia.

La Tabella 28 illustra la distribuzione dei numeri indice, quotazioni e relative variazioni rispetto all'anno precedente nelle singole zone OMI del capoluogo.

La provincia – Brescia

Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia

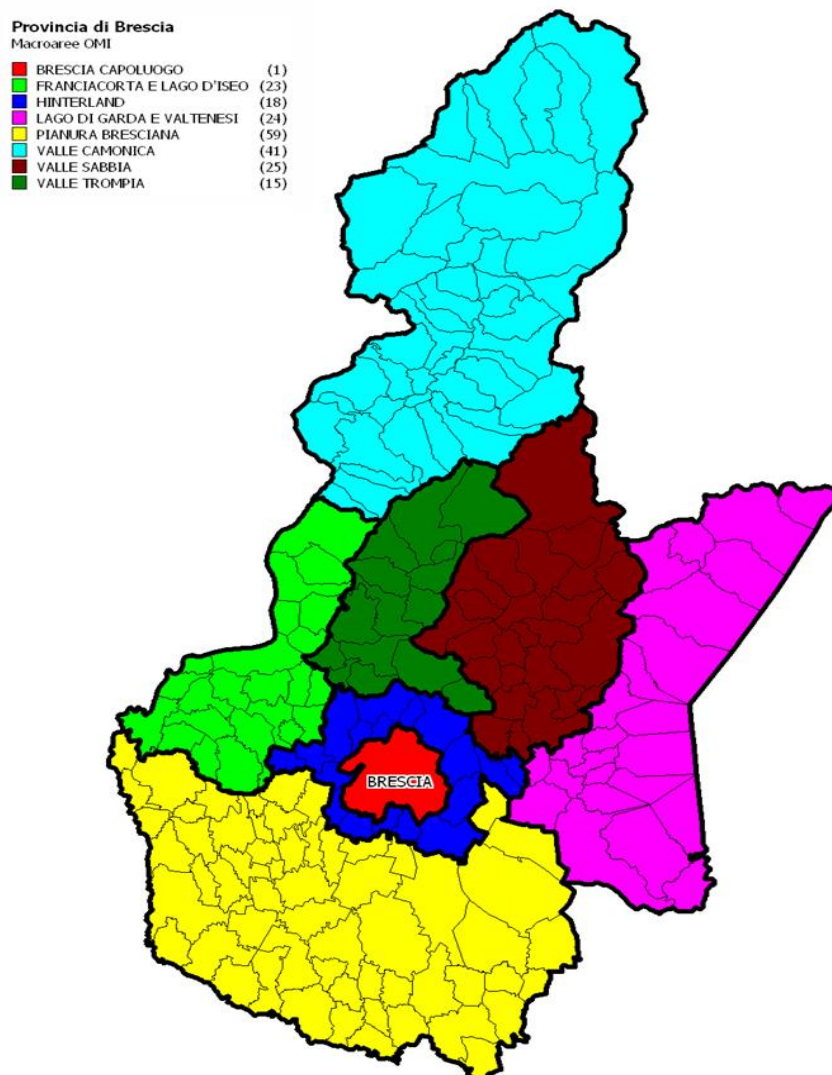


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BRESCIA CAPOLUOGO	3.242	35,2%	3,1%	0,79	17,2%
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	2.249	27,4%	2,6%	0,55	11,9%
HINTERLAND	2.332	34,7%	2,9%	0,73	12,3%
LAGO DI GARDA E VALTENESI	3.373	32,2%	3,2%	0,76	17,9%
PIANURA BRESCIANA	4.362	31,9%	2,6%	0,63	23,1%
VALLE CAMONICA	1.736	36,3%	1,9%	0,51	9,2%
VALLE SABBIA	761	16,2%	1,8%	0,25	4,0%
VALLE TROMPIA	825	37,7%	1,8%	0,49	4,4%
PROVINCIA DI BRESCIA	18.880	32,2%	2,6%	0,63	100,0%

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

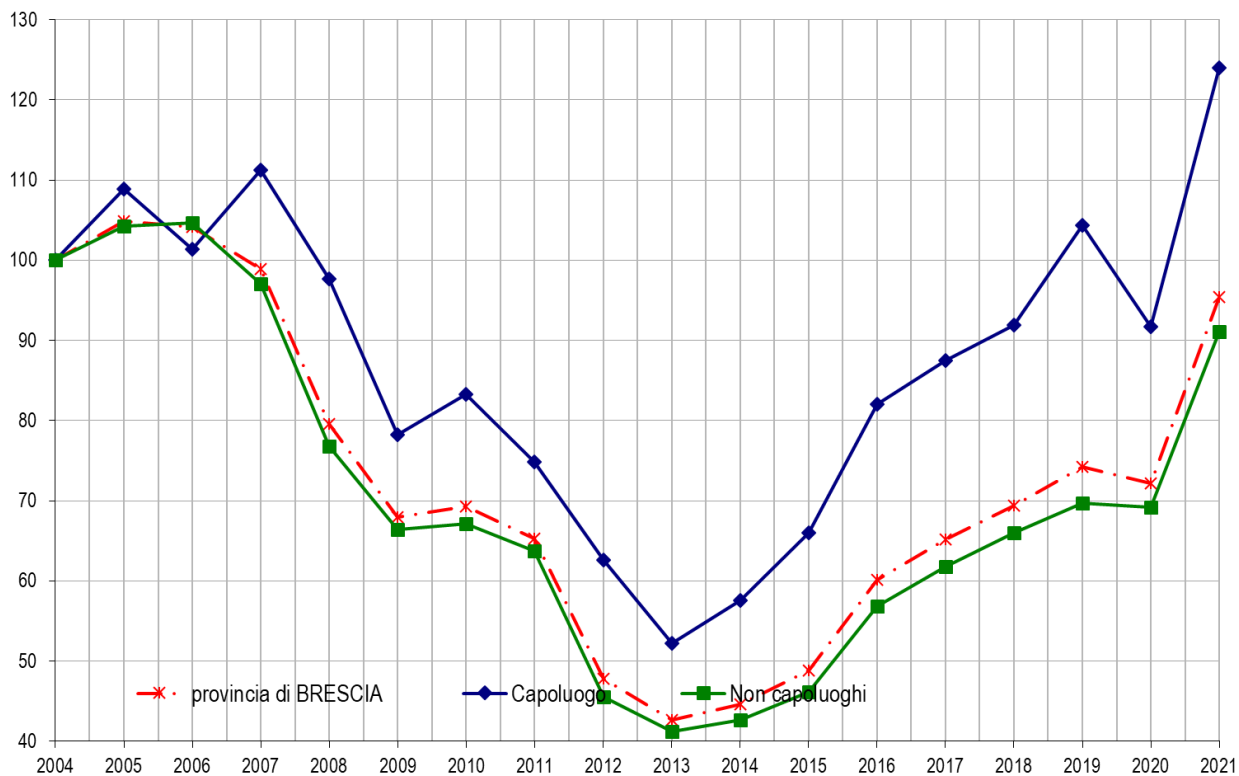


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

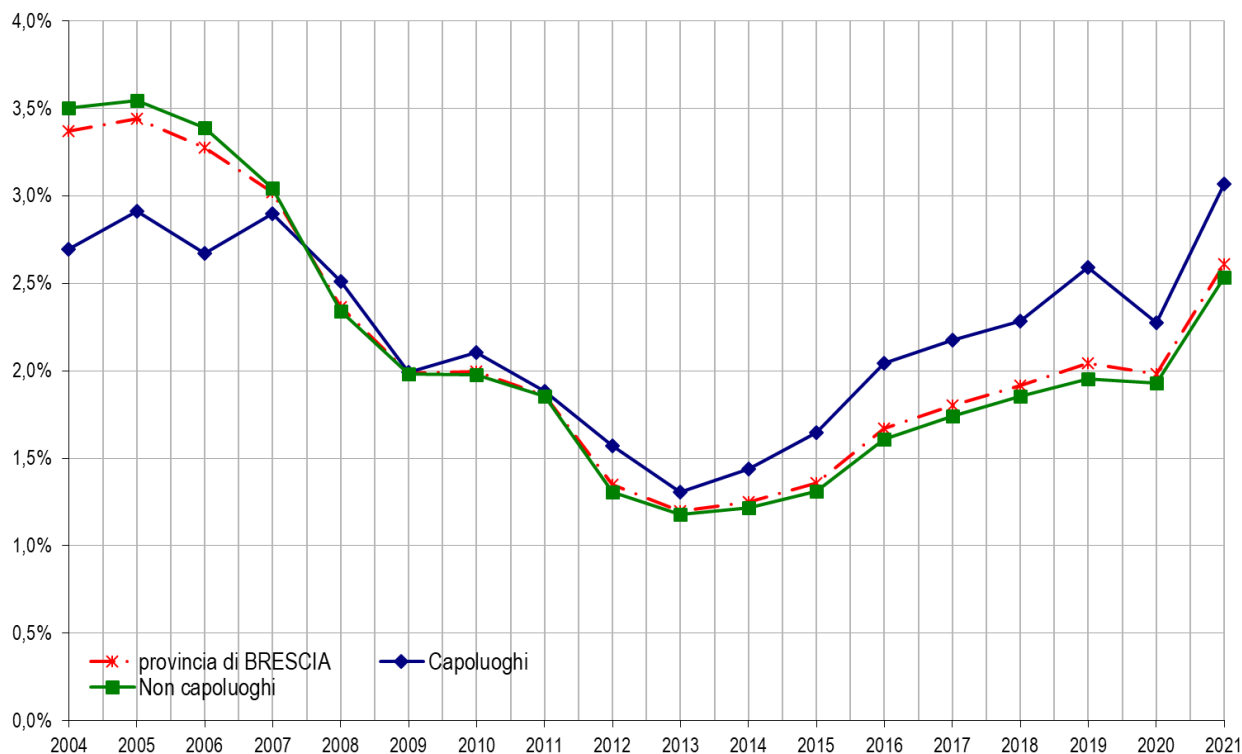
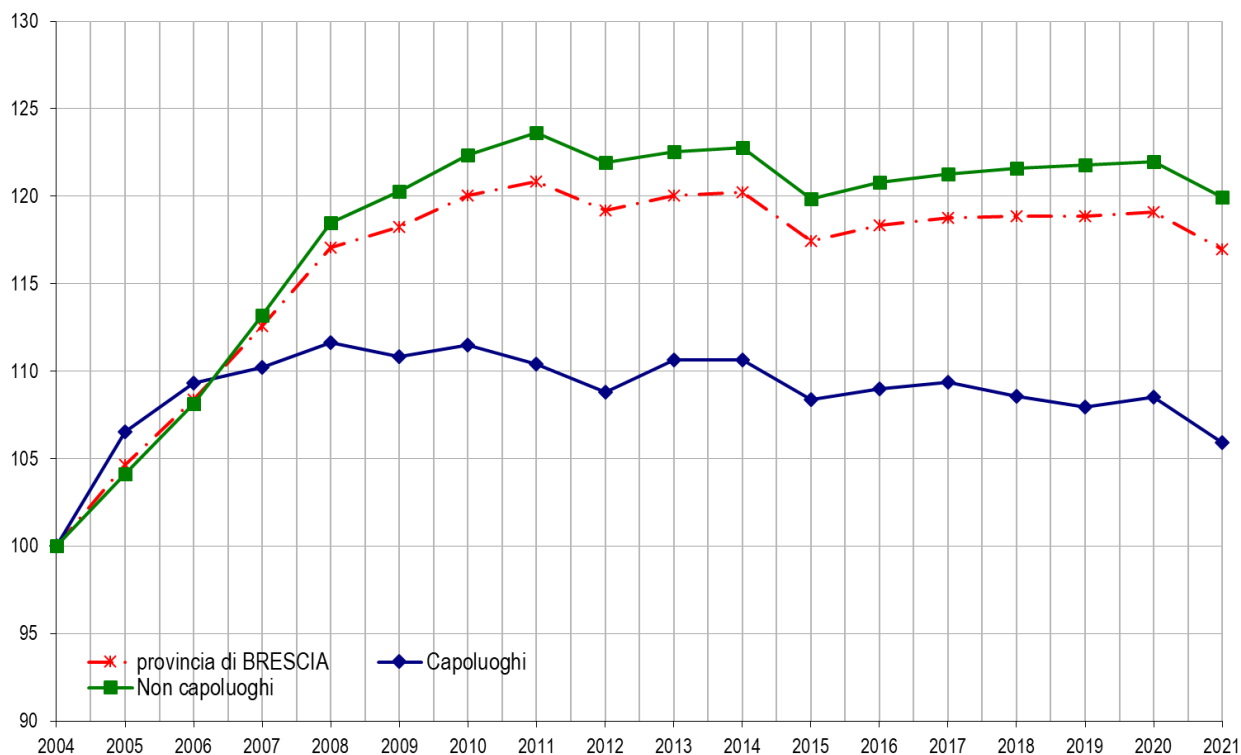


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
BRESCIA CAPOLUOGO	1.980	-2,4%
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.361	-2,5%
HINTERLAND	1.464	-2,2%
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.310	-0,2%
PIANURA BRESCIANA	1.167	-3,2%
VALLE CAMONICA	1.228	-1,0%
VALLE SABBIA	1.115	-1,5%
VALLE TROMPIA	1.166	-1,2%
PROVINCIA DI BRESCIA	1.514	-1,8%

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



Il comune – Brescia

Il Comune è articolato in 5 fasce e 25 zone OMI che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Brescia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	146	17,3%	2,79%	2.325	-11,1%
B2	P.LE GARIBALDI, CREMONA, VIA XX SETTEMBRE, F.LLI UGONI	3	0,0%	1,60%	1.925	-2,5%
B3	C.SO ZANARDELLI, PALESTRO, X GIORNATE, MAGENTA, P.ZZA LOGGIA, VITTORIA, PAOLO VI, VIA MAZZINI	16	-25,5%	1,93%	3.342	-5,0%
B4	VIA CARMINE, BATTAGLIE, PORTA PILE, BIXIO...	113	-9,0%	2,82%	2.100	4,1%
C1	VIA VENETO, CROC. DI ROSA, OSPEDALE, MOMPIANO	526	62,5%	3,86%	2.000	-6,7%
C2	VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA	190	56,2%	4,45%	1.869	3,8%
C3	VIA MILANO, INDUSTRIALE, FIUMICELLO	253	47,6%	4,44%	1675	-4,6%
C4	BRESCIA DUE	60	11,2%	3,61%	1.881	-0,3%
C5	V.LE VENEZIA, REBUFFONE, VIA BOIFAVA, DIAZ, PIAVE, STAZIONE	182	53,2%	3,71%	1.881	-3,8%
C6	VIA RONCHI, PANORAMICA, AMBADORO	46	196,8%	3,07%	2.666	-3,9%
C7	COSTALUNGA, COLLE SAN GIUSEPPE, RONCHETTINI	29	117,6%	3,04%	2.628	-3,8%
D1	Q.RE ABBA, S.ANNA, URAGO MELLA	227	43,0%	3,00%	1.950	3,3%
D10	CAMPIANI, COLLINA S. ANNA	48	255,6%	5,01%	2.525	-2,7%
D2	BORNATA, POGGIO DEI MANDORLI, CANALE MADDALENA	17	51,1%	3,04%	2.225	-2,5%
D3	SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA	556	109,2%	4,03%	1.753	5,8%
D4	S.BARTOLOMEO, CASAZZA, V.GGIO PREALPINO	142	52,0%	2,76%	1.791	1,2%
D5	CAIONVICO, S. EUFEMIA, MADDALENA EST	81	89,6%	3,84%	1.972	-2,9%
D6	Q.RE LAMARMORA SUD, ZIZIOLA	55	98,8%	3,15%	1.675	0,0%
D7	NOCE, EIB, VIA GRANDI ZONA INDUSTRIALE	19	1,7%	2,27%	1.394	0,0%
D8	BORGO WUHRER	24	33,3%	4,64%	2.088	-4,0%
D9	IVECO, S.EUSTACCHIO	6	-8,3%	3,74%	1.392	0,0%
E1	OLTREMELLA, VIOLINO, BADIA	70	5,3%	2,39%	1.434	-3,2%
E2	FOLZANO, FORNACI, SAN ZENO	142	54,1%	3,05%	1.412	-10,0%
R1	AGRICOLA	2	nd	0,98%	nd	nd
R2	AGRICOLA NORD	0	nd	nd	nd	nd
nd	nd	289	-41,1%	1,35%	nd	nd
BRESCIA		3.242	35,2%	3,07%	1.898	-2,0%

FOCUS provinciale - Como

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Como, suddivisa in sedici macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

I dati riportati in Tabella 29 attestano che, dopo la "pausa" del 2020 determinata dalla pandemia, il mercato residenziale ha ripreso a correre, in termini numerici: 8.903 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), con un incremento del 35,9 per cento nell'intera provincia, in linea con il capoluogo (+31,8%); si distinguono però situazioni molto diversificate tra le macroaree, in particolare risultano molto oltre la media i risultati di VAL D'INTELLVI (+81,1%) e VALLI ALTO LARIO (+50,7%), tali macroaree sono in crescita così come nel 2020. Molto superiori alla media anche i risultati inerenti le macroaree ALTO LARIO (+68,4%), CAMPIONE D'ITALIA (+62,0%), TREMEZZINA (+54,6%) e CERESIO (+51,8%), mentre nel 2020 le stesse avevano subito importanti cali, dal -10% al -16%, del NTN; esattamente opposto l'andamento di BELLAGIO che, dopo avere fornito la migliore performance del 2020 (+31,2%), si conferma in controtendenza rispetto alla provincia risultando l'unica macroarea in negativo (-4,6%).

L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) si è attestata al 2,5% nella provincia, con un incremento di 0,65 punti rispetto all'anno precedente; sempre in linea il capoluogo (2,6%; +0,62), mentre la maggiore intensità si registra nella CINTURA OCCIDENTALE (2,9%; +0,77) e la minore nella VALLI ALTO LARIO (1,4%; +0,48), nonostante il forte aumento del NTN; ridotta l'intensità del mercato residenziale anche a BELLAGIO (1,6%; -0,08), ancora l'unica in controtendenza.

Il 58% del mercato è assorbito da quattro macroaree, con la quota maggiore (1/5) spettante sempre alla BRIANZA CANTURINA, seguono Como capoluogo (14,2%), la PIANURA SUD OCCIDENTALE (13,5%) e l'ERBESE (10,4%).

In Figura 25 è più evidente la ripresa della corsa del NTN dopo i minimi toccati nel 2013. Tutte e tre le serie di NTN (Provincia, capoluogo, Non capoluoghi) sono andate oltre il recupero delle perdite del 2020 tornando sopra i livelli del 2008.

Nonostante uno sviluppo pressoché parallelo delle tre serie, si rileva che nel periodo di decrescita, dal 2006 al 2013, questa è stata maggiormente risentita nel capoluogo, il cui indice NTN si è mantenuto sempre al di sotto di quello dei Non capoluoghi, con la ripresa del 2014 il Como capoluogo ha subito ridotto e annullato questo gap ed infatti tra il 2014 e il 2021 le due serie si sono incrociate più volte.

Il grafico in Figura 26 mostra uno sviluppo simile a quello del grafico precedente, per l'evidente correlazione tra NTN e IMI, tuttavia si può notare che, al contrario del grafico precedente, le due serie si incrociano nel periodo di decrescita del NTN (2005-2013) mentre dal 2014 l'indice del capoluogo si mantiene sempre sopra quello dei Non capoluoghi.

Dalla Tabella 30 si rileva che la quotazione media degli immobili a destinazione residenziale della Provincia di Como nell'anno 2021 è stata di 1.549,00 €/m², praticamente invariata rispetto all'anno precedente; le maggiori quotazioni si riscontrano nell'enclave di Campione D'Italia (3.146 €/m²), seguono quelle di Como (2.334 €/m²) e della macroarea PRIMO BACINO OCCIDENTALE (2.118 €/m²); sopra la quotazione media anche BRIANZA CANTURINA, CINTURA OCCIDENTALE e TREMEZZINA, sotto la media tutte le altre macroaree con la più bassa in VAL D'INTELLVI (994 €/m²).

Dalla Figura 27 si rileva che le quotazioni medie del capoluogo e dei comuni non capoluogo non hanno avuto un andamento storico parallelo. Como non ha mai superato la quotazione media del 2004, mantenendosi intorno al 90% dal 2007 al 2012, scivolando sotto l'86% nel triennio 2013-2015, per risalire dal 2016 al 2018 a ridosso del 90% della quotazione media del 2004, dove si è stabilizzata fino al 2021. La quotazione media dei comuni non capoluogo, invece, è cresciuta dal 2004 al 2007 fino a sfiorare il 110% di quella iniziale (2004) per poi avviare una prima fase discendente (2008-2010), un biennio stazionario (2011-2012), e scendere per la prima volta, nel 2013, sotto la quotazione del 2004, mantenendola fino al 2021.

La provincia – Como

Figura 24: Macroaree provinciali di Como

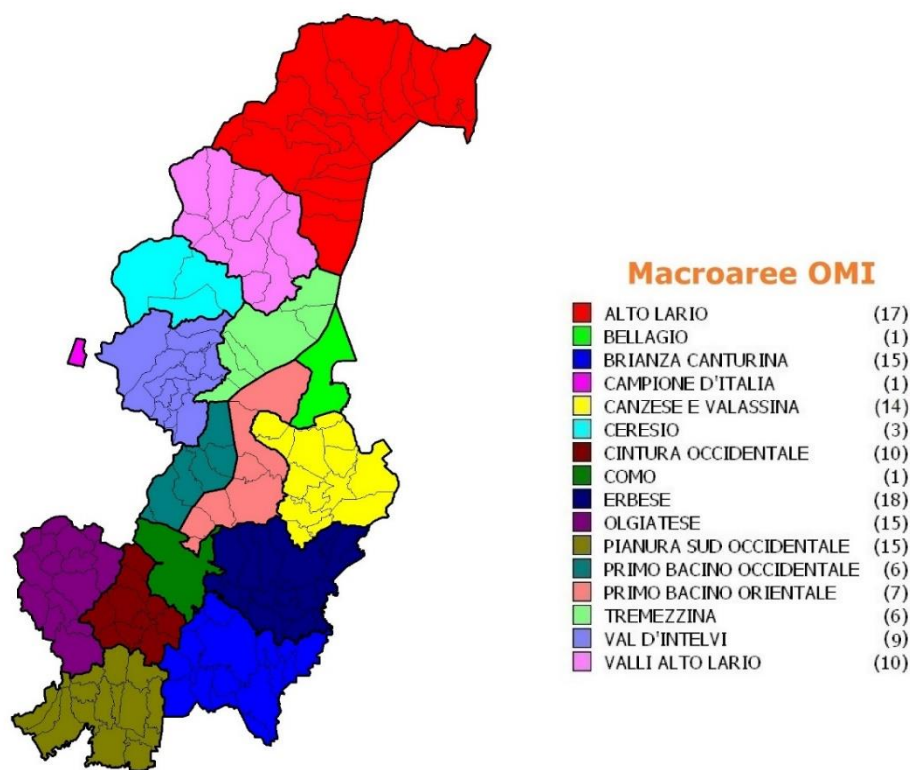


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COMO CAPOLUOGO	1.263	31,8%	2,6%	0,62	14,2%
ALTO LARIO	379	68,4%	1,7%	0,67	4,3%
BELLAGIO	69	-4,6%	1,6%	-0,08	0,8%
BRIANZA CANTURINA	1.775	31,9%	2,6%	0,63	19,9%
CAMPIONE D'ITALIA	34	62,0%	2,2%	0,86	0,4%
CANZESE E VALASSINA	357	42,0%	2,1%	0,61	4,0%
CERESIO	143	51,8%	2,2%	0,74	1,6%
CINTURA OCCIDENTALE	852	37,1%	2,9%	0,77	9,6%
ERBESE	927	42,9%	2,4%	0,72	10,4%
OLGIATESE	844	29,7%	2,8%	0,62	9,5%
PIANURA SUD OCCIDENTALE	1.204	26,5%	2,8%	0,58	13,5%
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	222	37,6%	2,2%	0,60	2,5%
PRIMO BACINO ORIENTALE	177	21,0%	2,1%	0,35	2,0%
TREMEZZINA	275	54,6%	2,6%	0,90	3,1%
VAL D'INTELVI	269	81,1%	2,1%	0,95	3,0%
VALLI ALTO LARIO	114	50,7%	1,4%	0,48	1,3%
PROVINCIA DI COMO	8.903	35,9%	2,5%	0,65	100,0%

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

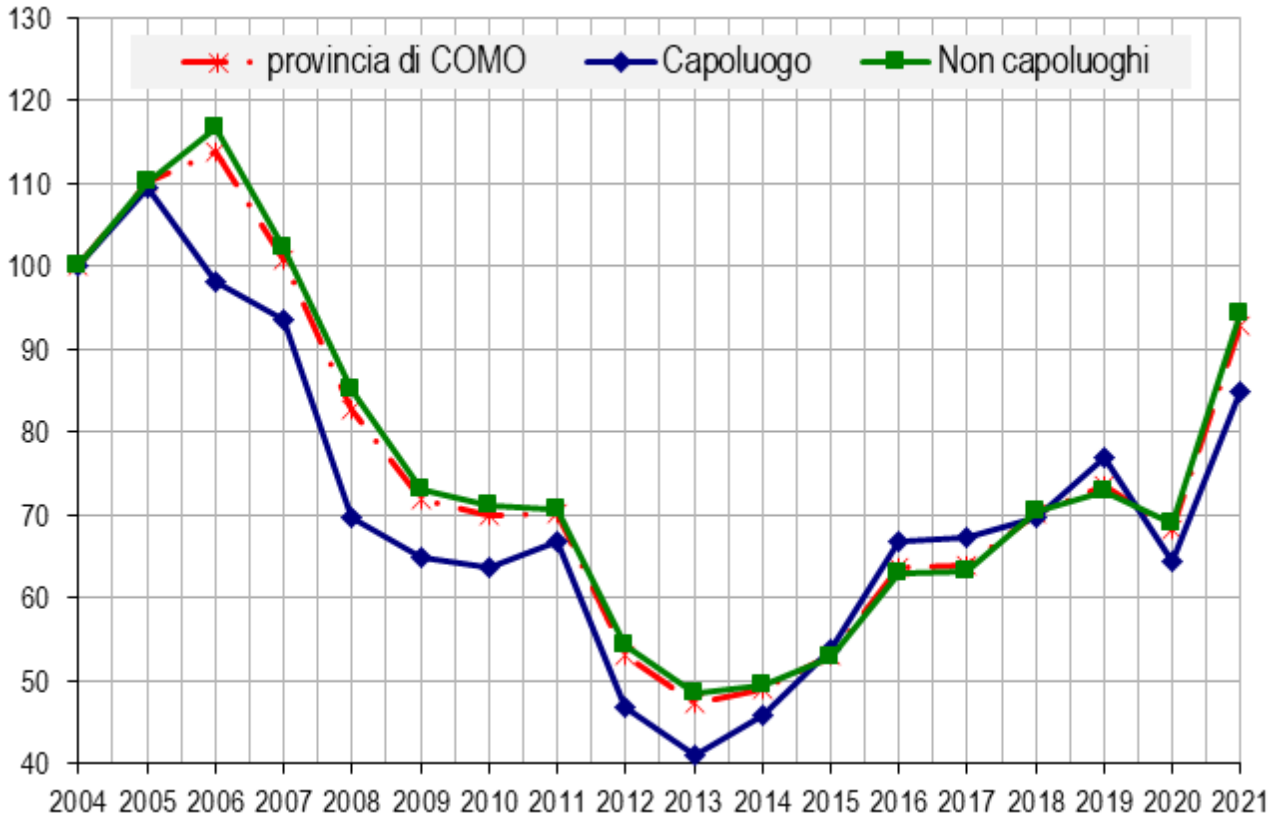


Figura 26 IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

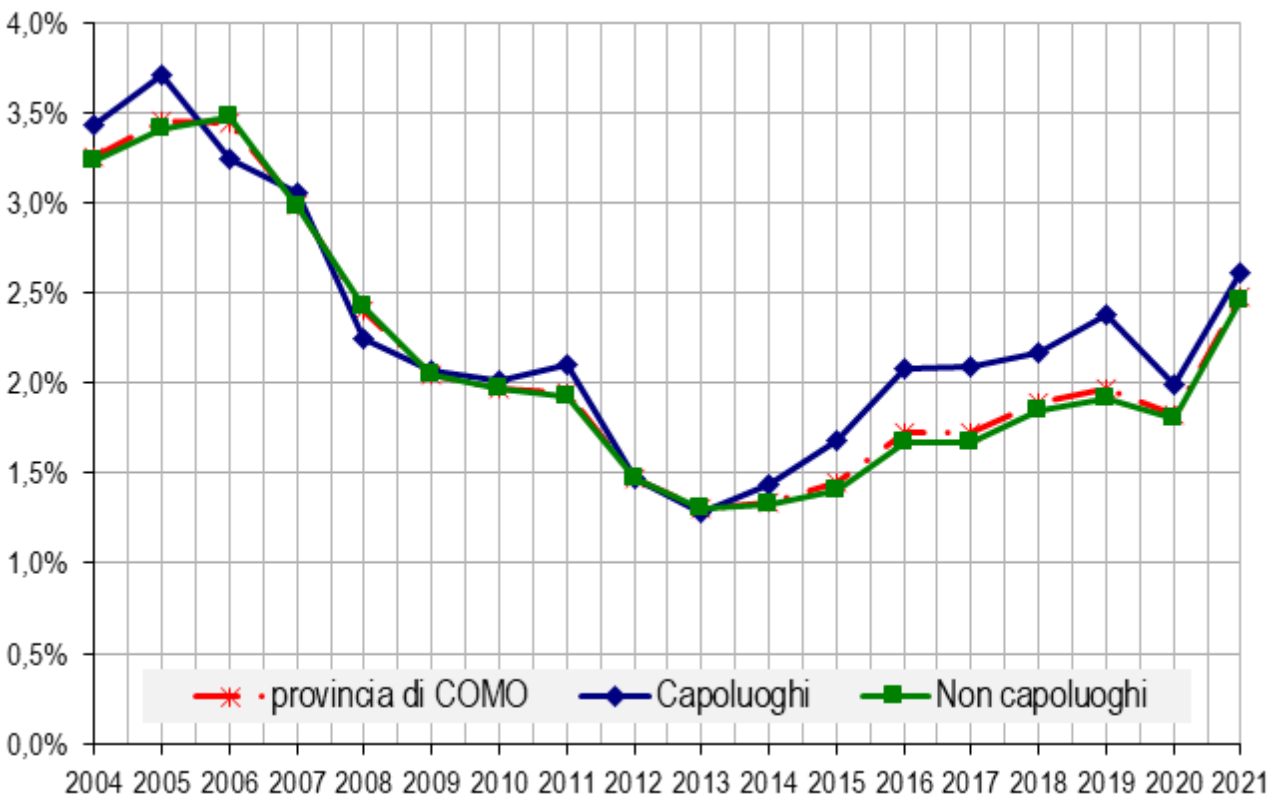
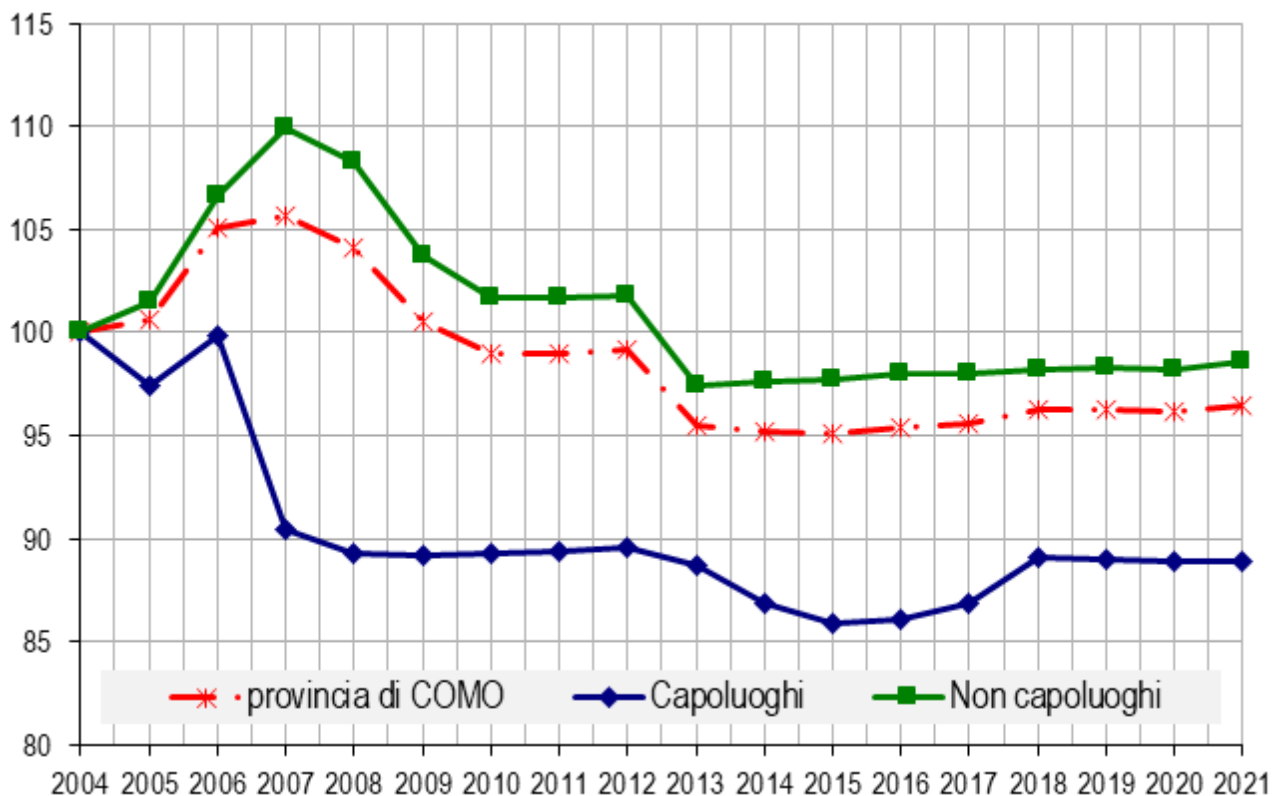


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COMO CAPOLUOGO	2.334	0,1%
ALTO LARIO	1.054	0,0%
BELLAGIO	1.535	0,0%
BRIANZA CANTURINA	1.574	0,3%
CAMPIONE D'ITALIA	3.146	0,0%
CANZESE E VALASSINA	1.034	0,0%
CERESIO	1.047	0,0%
CINTURA OCCIDENTALE	1.550	0,0%
ERBESE	1.379	0,0%
OLGIATESE	1.407	0,1%
PIANURA SUD OCCIDENTALE	1.439	0,0%
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	2.118	0,0%
PRIMO BACINO ORIENTALE	1.533	0,0%
TREMEZZINA	1.781	0,0%
VAL D'INTELVI	994	0,0%
VALLI ALTO LARIO	1.023	0,0%
PROVINCIA DI COMO	1.549	0,1%

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



Il comune – Como

Nella Tabella 31 sono esposti i dati di ciascuna delle 18 zone OMI (comprese 4 rurali) distinte nel territorio della città di Como.

Il capoluogo ha registrato nel 2021 1.263 NTN con un incremento del 31,8% rispetto al 2020 e un IMI del 2,62%.

Il centro storico della CITTA MURATA (B1), con 87 NTN, ha mostrato un ritorno di interesse con un incremento del 56,8%. La zona B2 conferma nel 2021 il primato delle transazioni (286 NTN) con un incremento del 60,5%; seguono le zone periferiche D3 e D4 entrambe con 188 NTN ed incrementi intorno al +40% e la zona suburbana E1 (126 NTN; +15,5%). Nelle zone con bassi stock di immobili residenziali sono state registrate variazioni altalenanti con risultati negativi (B3, C2, C3) o incrementi a tre cifre (D, D2).

Le quotazioni medie si mantengono sostanzialmente stabili. Le maggiori si registrano sempre nelle zone centrali, e, in particolare nella zona B1 (3.563 €/m²), nella zona B3 (3.263 €/m²) e nella zona B5 (3.200 €/m²); le più basse nelle zone E1 (1.442 €/m²) e C2 (1.525 €/m²).

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media - Como

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CITTA MURATA	87	56,8%	2,74%	3.563	0,0%
B2	CONVALLE FUORI MURA :VECCHIO BORGO VICO - VLE VARESE - GERBETTO - ZEZIO - CRISPI - PRUDENZIANA	286	60,5%	2,98%	2.467	-0,3%
B3	LARIO CITTADINO CENTRALE (PIAZZA CAVOUR - LUNGI LARIO - VIA SINIGAGLIA-VIA BIXIO-VILLA OLMO)	30	-15,3%	1,78%	3.263	1,4%
B4	LITORANEA PANORAMICA PER CERNOBBIO: LARIO OCCIDENTALE - S.PIETRO - VILLA APRICA	26	8,8%	2,51%	2.983	0,0%
B5	LITORANEA PANORAMICA PER BELLAGIO: LARIO ORIENTALE (VIALE GENO - VIA TORNO)	2	0,0%	2,78%	3.200	0,0%
C1	VIA GIULIO CESARE, S. GIUSEPPE, COMO SOLE	114	8,4%	2,90%	2.178	0,1%
C2	VIALE INNOCENZO - VIA GRANDI - S.ABBONDIO - VECCHIA REGINA	10	-45,7%	1,43%	1.525	0,0%
C3	CASERME, MADRUZZA, S.MARTINO, LORA	57	-7,6%	1,71%	1.860	-0,3%
C4	ZONE PANORAMICHE SOPRA VIA PRUDENZIANA, VIA CRISPI, GARZOLA	38	5,1%	3,63%	2.070	0,0%
D1	RESIDENZIALE PEDEMONTANA - ZONE DI CIVIGLIO E CAMNAGO VOLTA	41	223,9%	3,60%	1.750	0,0%
D2	RESIDENZIALE COLLINARE PANORAMICA : CARDANO E VALFRESCA	32	168,6%	4,70%	2.031	0,0%
D3	TAVERNOLA - MONTEOLIMPINO - SAGNINO	188	40,5%	2,89%	1.567	-1,1%
D4	COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA - ALBATE	188	38,4%	2,77%	1.591	0,2%
E1	COLLINARE SUBURBANA BRECCIA - REBBIO - PRESTINO	126	15,5%	1,95%	1.442	0,0%
R1	RURALE SOPRA CARDANO	0	nd	nd	nd	nd
R2	RURALE SOTTO BRUNATE	0	nd	nd	nd	nd
R3	RURALE CENTRALE	0	nd	nd	nd	nd
R4	RURALE SOPRA ALBATE	0	nd	nd	nd	nd
nd	nd	39	-3,5%	1,88%	nd	nd
COMO		1.263	31,8%	2,62%	2.067	-0,1%

FOCUS provinciale - Cremona

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Cremona, suddivisa in 5 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28).

In Tabella 32 sono riportate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite al NTN. Sono esposti quindi i dati riferiti al NTN, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale oltre ai dati riferiti all'IMI. A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un aumento del 44,8% rispetto l'anno precedente. Tutte le macroaree sono in aumento, in particolare il "Cremonese" con un +64,5% di aumento rispetto al precedente anno.

In Figura 29 è rappresentato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice del NTN riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico viene evidenziato come il mercato degli immobili per il capoluogo e per la provincia in questi ultimi anni dopo una ripresa ed una leggera flessione sia in netto recupero.

In Figura 30 è riportato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice IMI riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico, come per il precedente, viene evidenziato come il mercato degli immobili per il capoluogo in questi ultimi anni dopo una ripresa ed una leggera flessione sia in netto recupero.

In Tabella 33 sono indicate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2021 e la variazione percentuale tra questa e quella riferita all'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un calo del -2,5% rispetto il 2020. Quotazioni in calo per tutte le macroaree e in particolare per il "Soresinese" (-5,4%) a 802 €/mq e "Casalasco" (-3,7%) a 724 €/mq.

In Figura 31 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 2021, sia tendenzialmente in calo.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio del capoluogo è stato articolato in una sola macroarea suddiviso in 4 zone OMI di diversa ampiezza che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Tabella 34).

La provincia – Cremona

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona

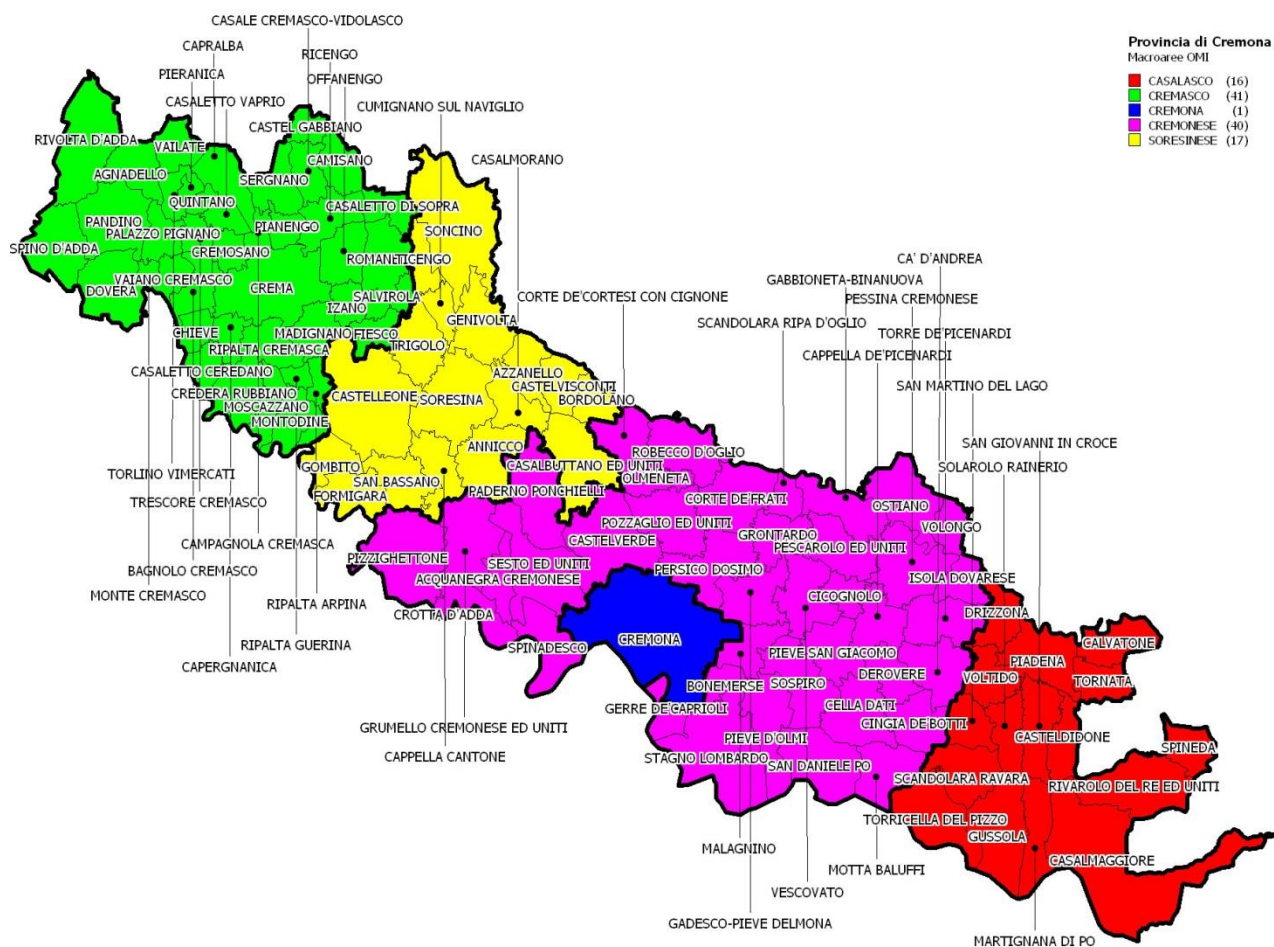


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CASALASCO	388	42,1%	2,1%	0,63	7,9%
CREMASCO	2.004	42,8%	2,8%	0,84	40,8%
CREMONA CAPOLUOGO	1.170	41,0%	2,8%	0,82	23,8%
CREMONESE	813	64,5%	2,3%	0,90	16,6%
SORESINESE	535	36,8%	2,3%	0,61	10,9%
PROVINCIA DI CREMONA	4.910	44,8%	2,6%	0,80	100,0%

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

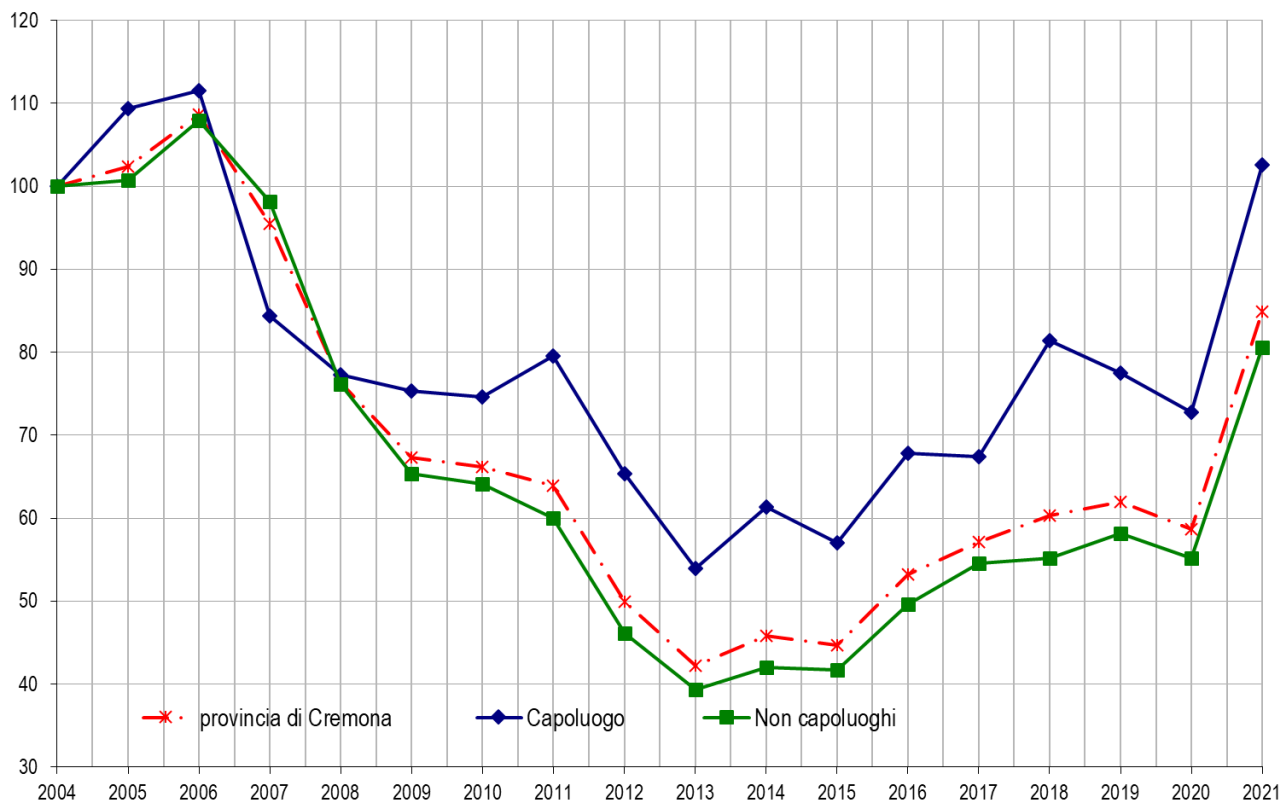


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

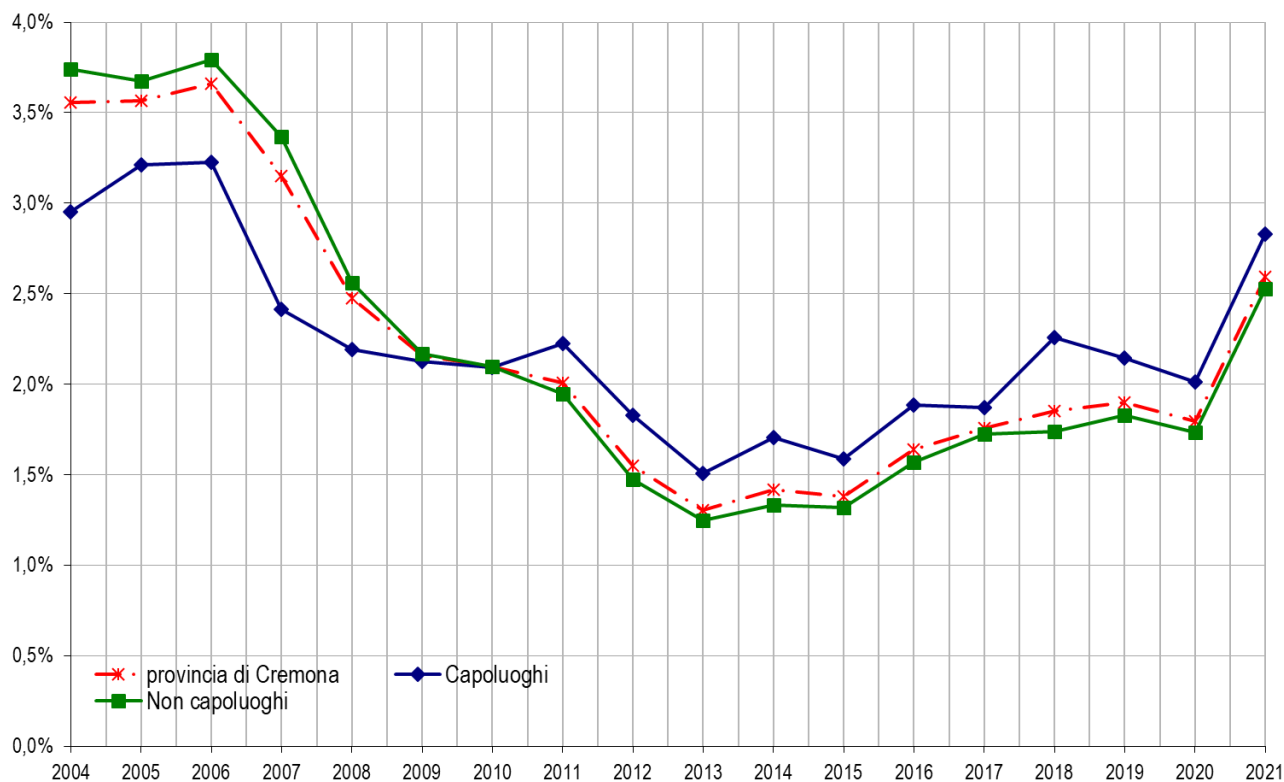
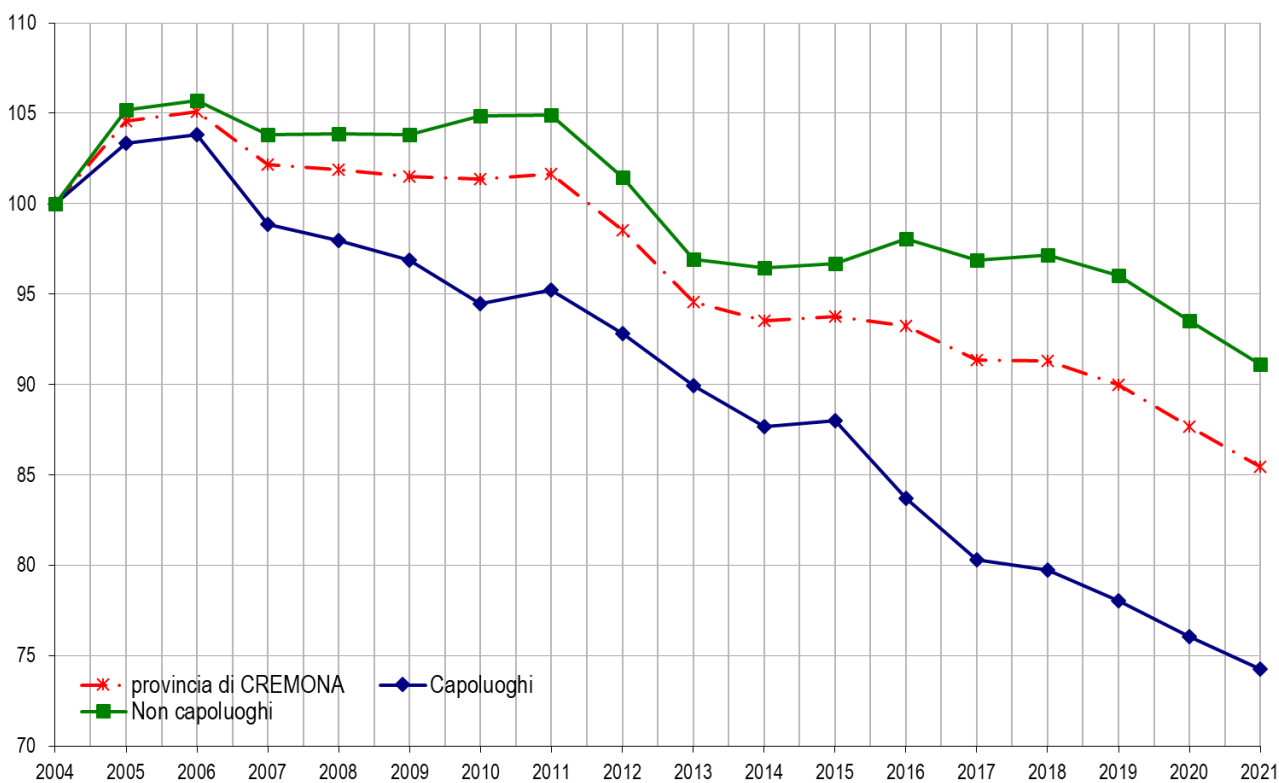


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CASALASCO	724	-3,7%
CREMASCO	928	-1,9%
CREMONA CAPOLUOGO	1.201	-2,4%
CREMONESE	651	-1,4%
SORESINESE	802	-5,4%
PROVINCIA DI CREMONA	901	-2,5%

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



Il comune – Cremona

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Cremona capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO INTERNO ALLE VIE DANTE GHISLERI MARMOLADA GENALA GIORDANO MASSAROTTI SPALATO GRADO ZARA MONTELLO	362	40,5%	2,85%	1.342	-3,4%
C1	QUARTIERE PO E ZONA CASTELLO	188	41,8%	3,24%	1.225	-1,1%
D1	ESTERNA ALLE ZONE B1 E C1 E DELIMITATA DALLA TANGENZIALE	475	49,5%	2,90%	1.188	-2,9%
E1	FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE	146	20,0%	2,28%	1.084	-2,4%
nd	nd	0	nd	nd	nd	nd
CREMONA CAPOLUOGO		1.170	41,0%	2,84%	1.224	-2,7%

FOCUS provinciale - Lecco

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Lecco, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32).

In Tabella 35 è rappresentato il numero di transazioni normalizzate nell'anno 2021: a livello provinciale il dato ha subito un incremento del 35,1% rispetto all'anno precedente, con la macroarea "Lago" che raggiunge un rilevantissimo +46,9%, mentre il Capoluogo segna l'incremento meno evidente della provincia con un +24,8%. L'intensità del mercato Immobiliare si ferma a 2,3%, con un incremento medio dello 0,6% rispetto al 2020, minimo pari allo 0,4 in Valsassina e massimo di 0,8 nella macroarea del Casatese.

In Figura 33 il grafico mostra, fatto 100 il dato del 2004, l'andamento dell'indice delle transazioni che si attestano attorno a 81 per il Capoluogo, poco oltre 95 per il resto dei comuni della Provincia e poco sopra 93 per la media provinciale.

In Figura 34, il grafico mostra che anche in questo caso la rilevazione prende inizio dall'anno 2004 dove si riscontrava un valore compreso fra il 3 e il 3,5% dell'indice dell'intensità del mercato immobiliare, percentuale che allo stato attuale si attesta mediamente tra il 2,3% ed il 2,4% per l'intera Provincia, per i comuni esterni e per il Comune capoluogo.

In Tabella 36, si evidenzia che la macroarea Lecco capoluogo, come di consueto, riscontra la quotazione media più alta, pari a €/m² 1501, mentre la media provinciale si attesta a €/m² 1217, con quotazioni sostanzialmente invariate rispetto all'annualità precedente.

La Figura 35 mette in evidenza un sostanziale appiattimento delle curve rappresentative delle quotazioni immobiliari a partire dall'anno 2013.

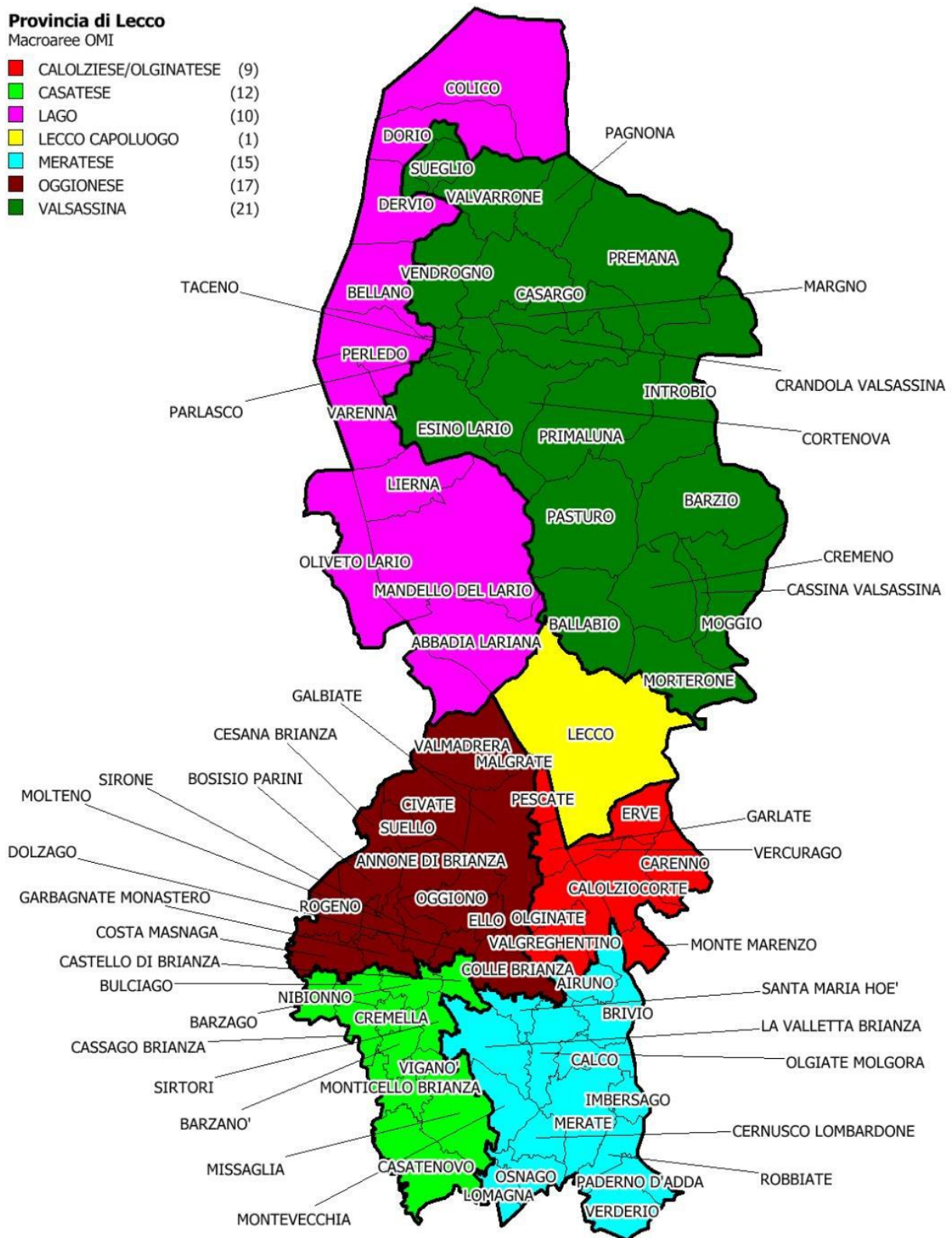
La provincia – Lecco

Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco

Provincia di Lecco

Macroaree OMI

■	CALOLZIESE/OLGINATESE	(9)
■	CASATESE	(12)
■	LAGO	(10)
■	LECCO CAPOLUOGO	(1)
■	MERATESE	(15)
■	OGGIONESE	(17)
■	VALSASSINA	(21)



(*): Il Comune di Vendrognò è stato incorporato nel Comune di Bellano entrando a far parte della macroarea "Lago".

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

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CALOLZIESE/OLGINATESE	364	34,8%	1,9%	0,48	7,5%
CASATESE	769	42,8%	2,8%	0,83	15,9%
LAGO	732	46,9%	2,4%	0,78	15,1%
LECCO CAPOLUOGO	653	24,8%	2,4%	0,48	13,5%
MERATESE	1.029	28,7%	2,6%	0,59	21,2%
OGGIONESE	780	36,9%	2,2%	0,58	16,1%
VALSASSINA	524	33,5%	1,7%	0,42	10,8%
PROVINCIA DI LECCO	4.850	35,1%	2,3%	0,60	100,0%

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

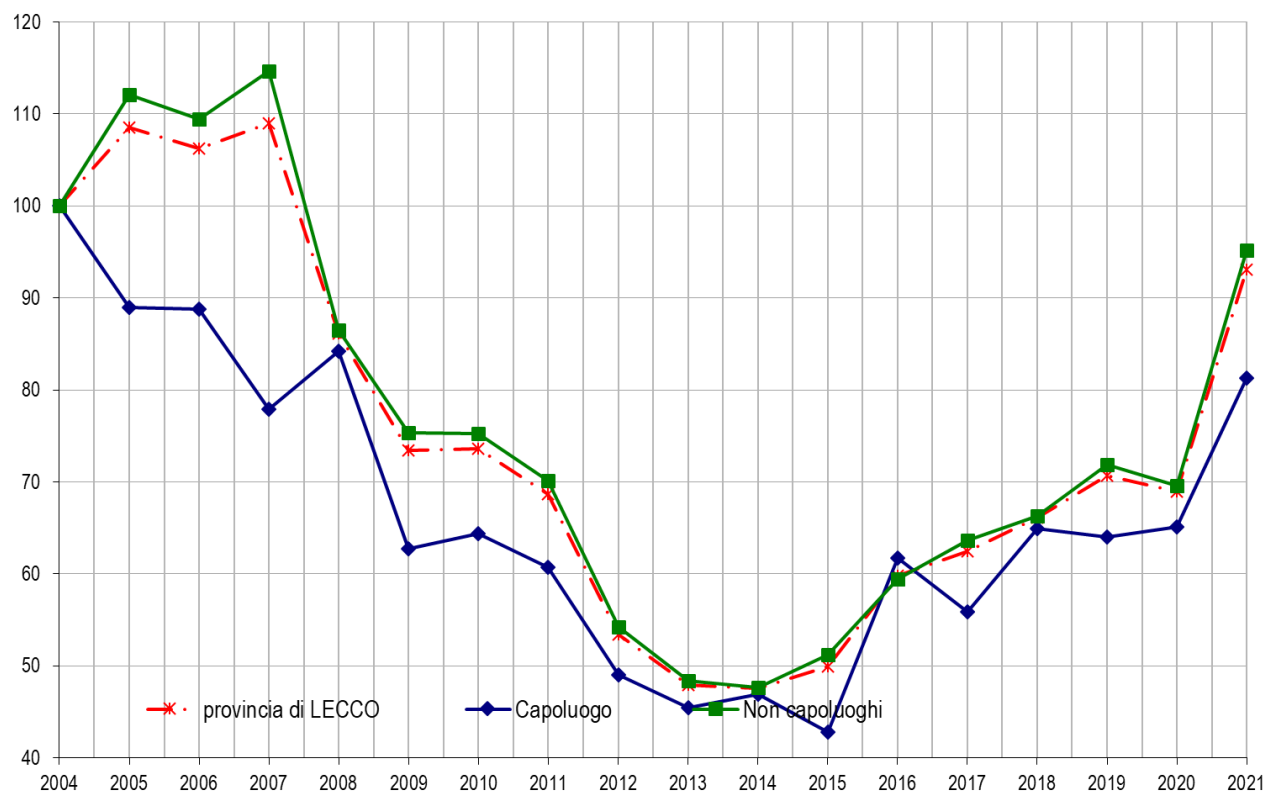


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

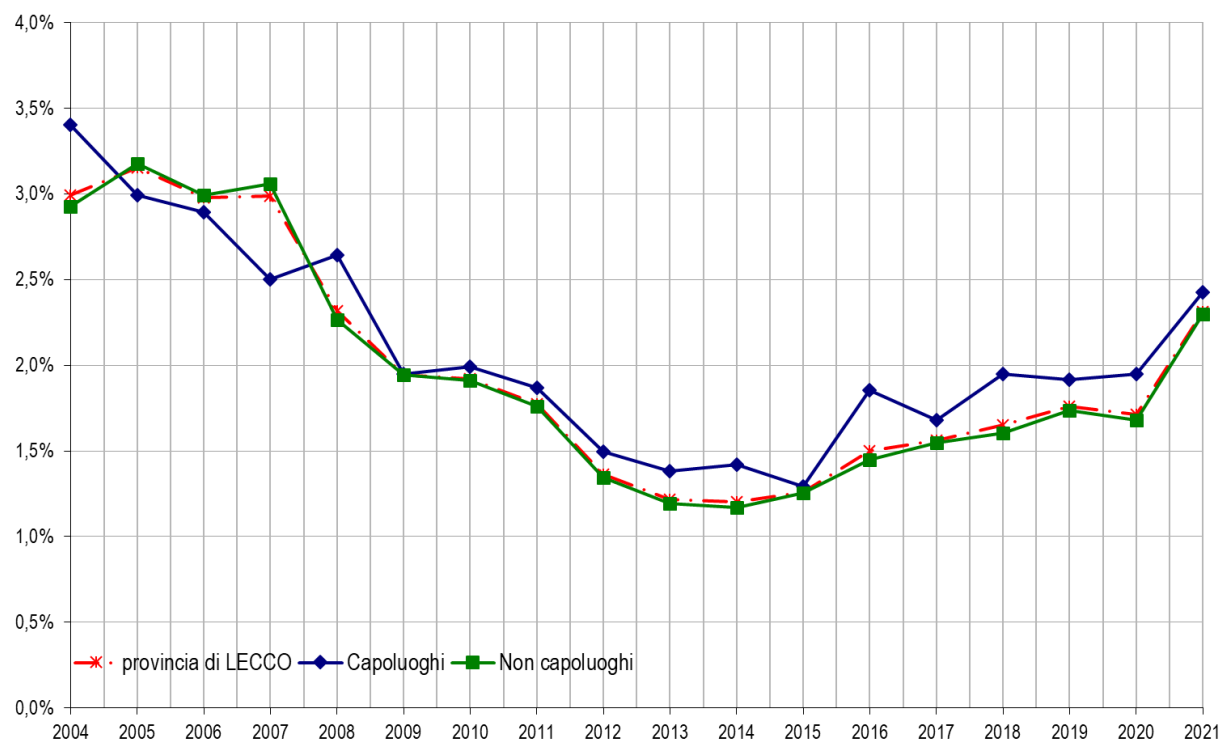
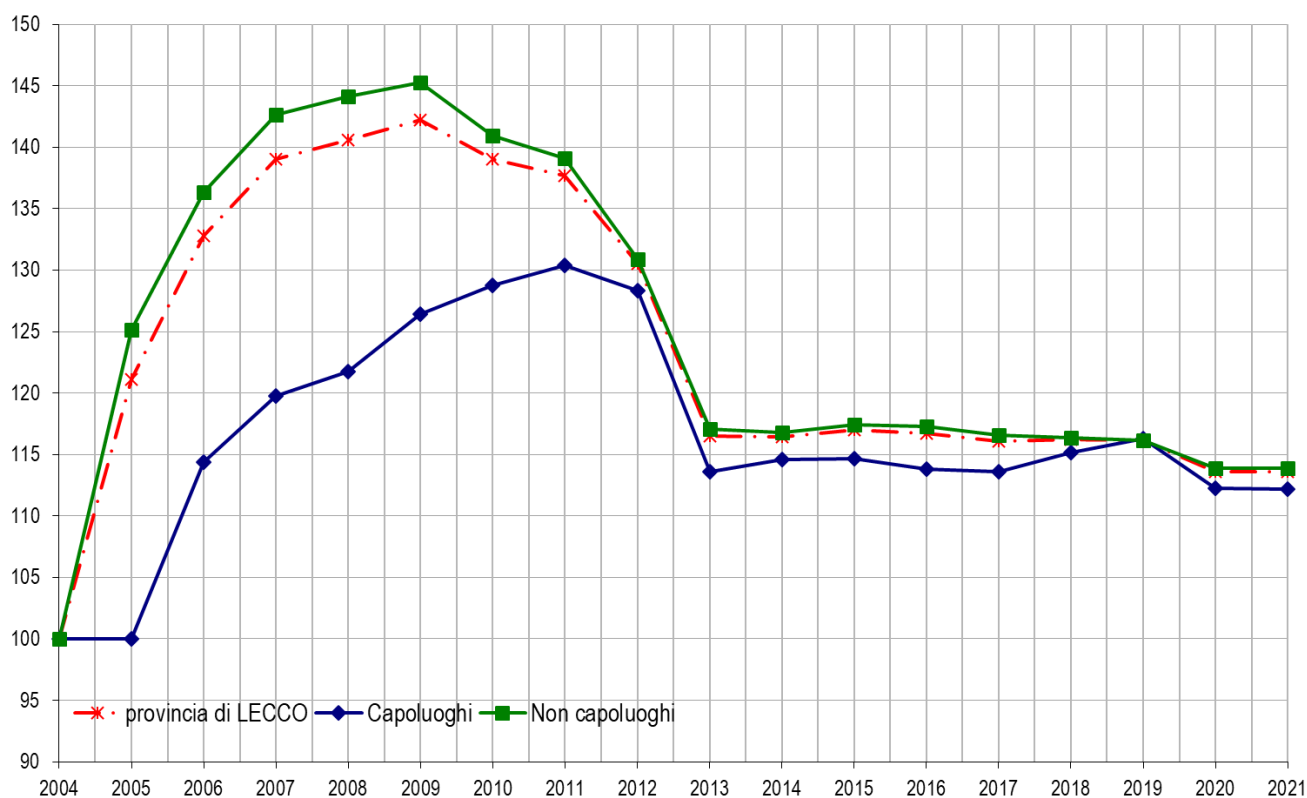


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CALOLZIESE/OLGINATESE	1.134	0,0%
CASATESE	1.154	0,4%
LAGO	1.317	0,2%
LECCO CAPOLUOGO	1.501	-0,1%
MERATESE	1.169	-0,4%
OGGIONESE	1.124	-0,1%
VALSASSINA	1.153	-0,2%
PROVINCIA DI LECCO	1.217	0,0%

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



Il comune capoluogo - Lecco

Il capoluogo ha registrato nel 2021 653 NTN con un incremento del 24,8% rispetto al 2020 e un'IMI del 2,43%.

Particolarmente attive risultano le zone D1 – Rancio, D3 – Bonacina, D7 – Pescarenico, anche se con dimensioni (stock) e numeri assoluti decisamente contenuti. Non particolarmente dinamiche risultano invece la zona centrale B1 e le semi-centrali C1 e C2, che sebbene positive non risultano trainanti nella formazione del dato complessivo.

La zona B2 conferma nel 2021 il primato delle transazioni (80 NTN) con un incremento del 25,1%, praticamente identico alla media nel Comune, seguita dalle zone semi-centrali C1, C2 e C3.

Le quotazioni medie si mantengono sostanzialmente stabili a 1.585 €/m², confermando il massimo nella zona B1-centro1 a 1.838 €/m² e la minima nella zona E1-Malavedo-Laorca a 1.350 €/m², al netto della zona R1-rurale.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO 1 PIAZZA L. LOMBARDA - PIAZZA MANZONI - PIAZZA CERMENATI - VIA VOLTA14	36	5,0%	2,91%	1.838	-0,5%
B2	CENTRO 2 L. LARIO BATTISTI - VIA C. PORTA - PIAZZA MANZONI	80	25,1%	2,59%	1.694	1,7%
C1	S. STEFANO - ZONA TURATI	68	13,0%	2,27%	1.616	1,2%
C2	CASTELLO	61	14,1%	2,87%	1.688	-2,5%
C3	ACQUATE	65	26,0%	2,35%	1.895	5,3%
C5	BELLEDO - CALEOTTO	45	-8,7%	2,11%	1.450	-5,9%
C6	PESCARENICO	31	79,5%	3,12%	1.500	-0,7%
D1	RANCIO	17	167,7%	2,54%	1.480	-0,7%
D2	S. GIOVANNI	69	81,6%	3,32%	1.423	-2,6%
D3	BONACINA	13	233,5%	2,99%	1.380	0,0%
D4	ACQUATE	9	12,5%	2,49%	1.360	0,0%
D5	GERMANEDO	25	49,3%	2,47%	1.507	-0,7%
D6	BELLEDO	5	66,7%	1,76%	1.410	-0,4%
D7	PESCARENICO	8	1400,0%	5,14%	1.370	0,0%
D8	MAGGIANICO	34	69,7%	2,09%	1.470	1,7%
D9	CHIUSO	23	-11,7%	2,44%	1.428	1,1%
E1	MALAVEDO - LAORCA	29	65,8%	3,32%	1.350	0,0%
E2	MALNAGO - FALGHERA	13	78,6%	2,63%	1.575	0,0%
R1	ZONA UNICA	5	66,7%	1,56%	1.075	0,0%
nd	nd	18	-58,1%	0,78%	nd	nd
	LECCO	653	24,8%	2,43%	1.585	0,1%

FOCUS provinciale – Lodi

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Lodi, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 36).

In Tabella 38 sono riportate NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Il numero di transazioni normalizzate su tutto il territorio provinciale registra una notevole crescita rappresentata dal valore della media provinciale pari al 32,00%. Tutte le macroaree provinciali sono in campo positivo con valori superiori al 30,00%, risulta pertanto naturale la crescita anche dei valori relativi all'IMI con un indice medio provinciale pari al 3,00%.

In Figura 37 è presente la serie storica del numero indice del NTN per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'andamento della curva del grafico evidenzia come dopo una flessione del NTN nell'anno 2020, in tutto il territorio provinciale si è avuta una robusta ripresa degli scambi immobiliari registrando valori paragonabili a quelli osservati nel periodo corrispondente agli anni 2007/2008.

In Figura 38 è riportata la serie storica IMI per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Analogamente al NTN si registra un avanzamento dell'IMI dopo la parentesi negativa in termini numerici registrata nel 2020.

In Tabella 39 è indicata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. La variazione media provinciale delle quotazioni è pari a +0,10% tuttavia le macroaree basso e alto lodigiano registrano rispettivamente dei valori negativi pari -0,60% e -0,30%. Il capoluogo registra una variazione positiva pari a +1,50. La quotazione provinciale media per il 2021 risulta pari a 1.191,00 €/mq.

In Figura 39 viene riportata la serie storica del numero indice relativo alla quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dalla lettura del grafico si può evincere come vi sia un consolidamento in termini di crescita per quanto riguarda il capoluogo diversamente da quanto registrato per le altre macroaree. A livello provinciale il numero indice della quotazione media evidenzia un andamento positivo seppur in termini contenuti.

In Tabella 40 sono indicati NTN, IMI, Quotazione media e variazione annua per il solo capoluogo suddiviso in zone OMI. La quotazione media comunale è pari ad € 1.627,00/mq con un incremento del valore medio su base annua del +1,50%. Da evidenziare il dato relativo al NTN che in tutte le zone OMI del capoluogo registra un incremento percentuale positivo con una media pari al + 30.30%.

La provincia – Lodi

Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi

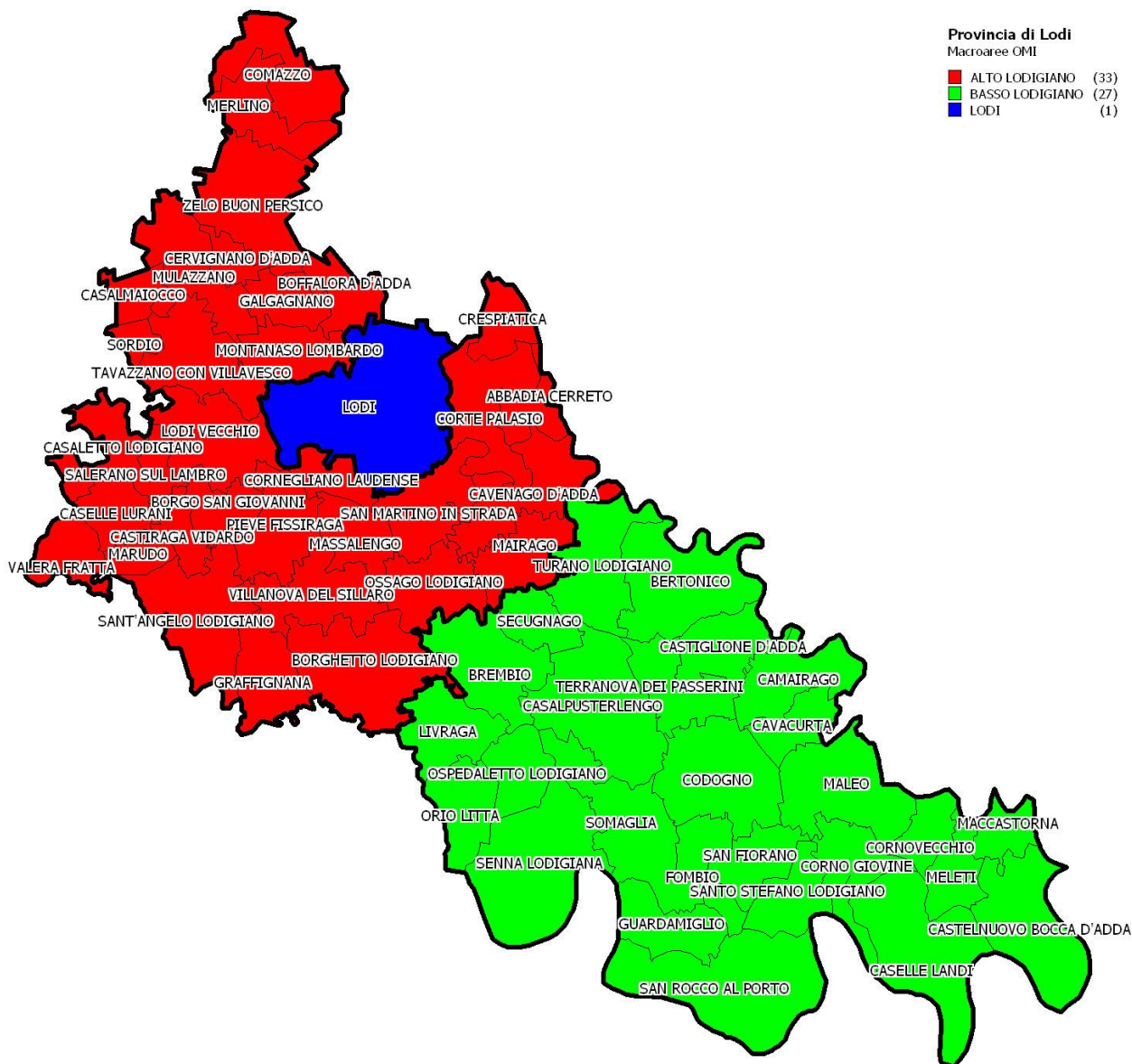


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTO LODIGIANO	1.692	32,1%	3,3%	0,78	47,6%
BASSO LODIGIANO	1.031	33,4%	2,4%	0,61	29,0%
CAPOLUOGO	833	30,3%	3,3%	0,77	23,4%
Totale Provincia	3.555	32,0%	3,0%	0,72	100,0%

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

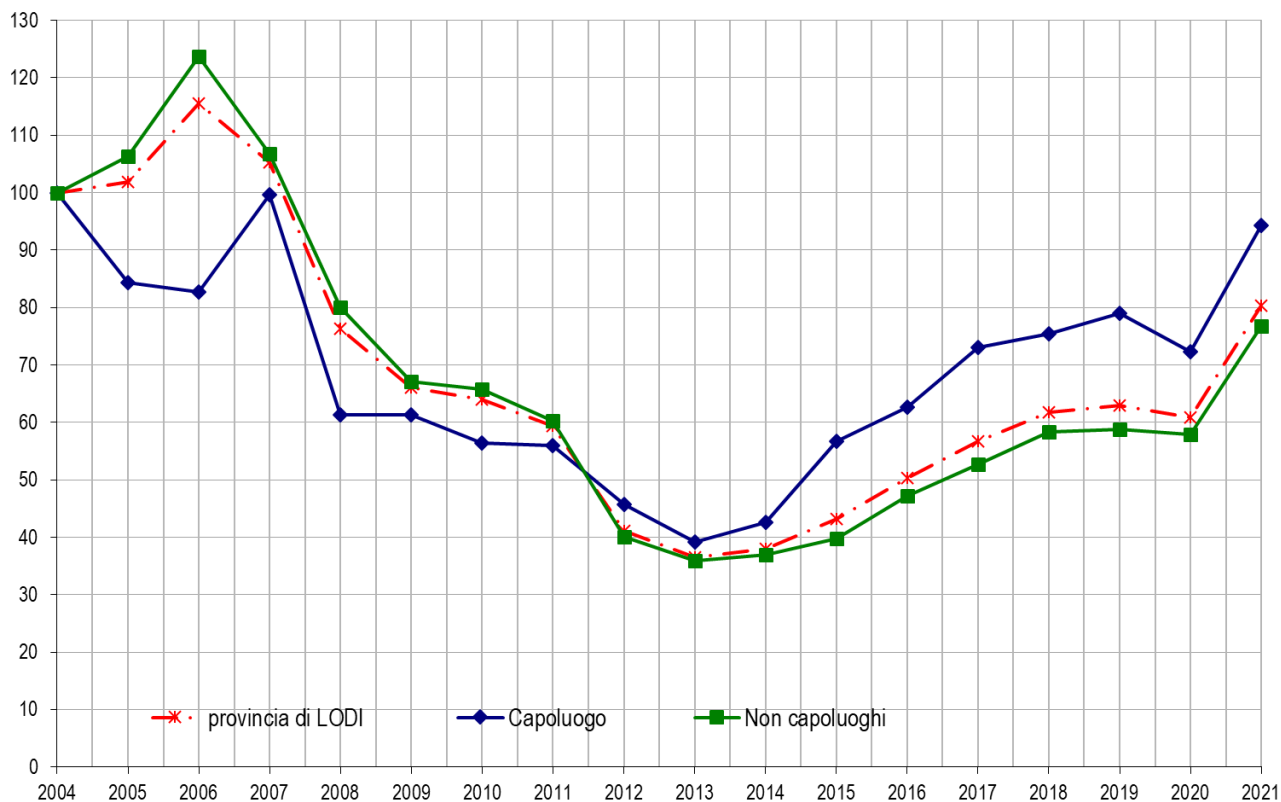


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

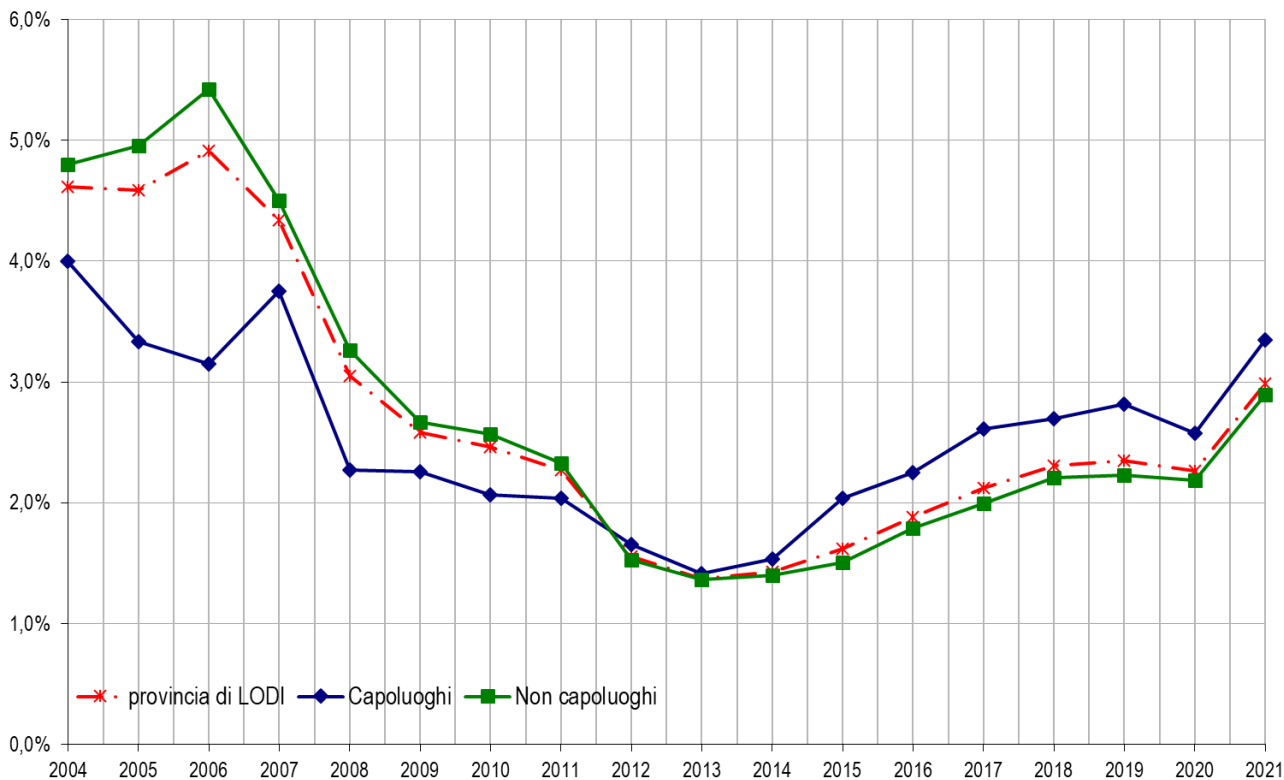
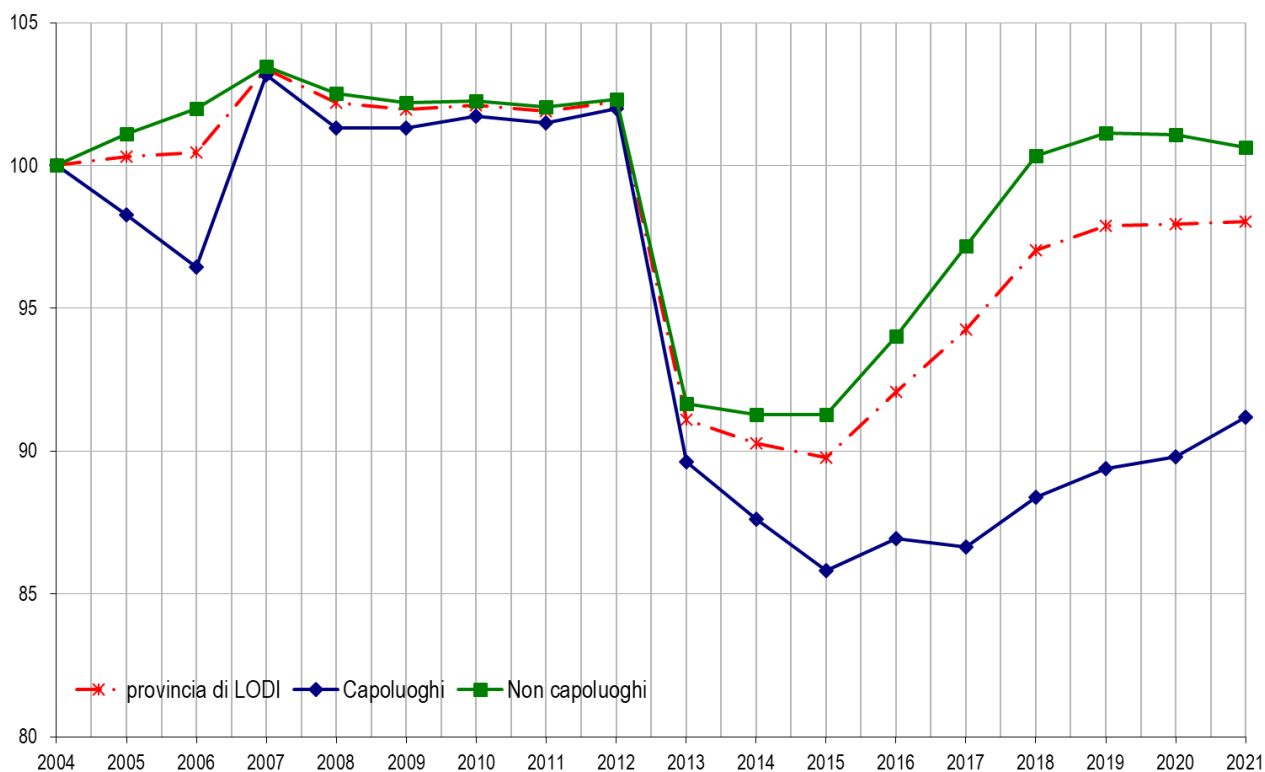


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALTO LODIGIANO	1.210	-0,3%
BASSO LODIGIANO	1.005	-0,6%
CAPOLUOGO	1.465	1,5%
Totale Provincia	1.191	0,1%

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



Il comune – Lodi

Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media - Lodi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	145	35,0%	3,14%	1.800	1,4%
C10	OVEST	97	14,7%	3,34%	1.545	1,6%
C11	SUD	90	65,5%	3,77%	1.655	1,5%
C8	NORD	38	63,0%	3,27%	1.490	1,3%
C9	EST	64	45,4%	3,29%	1.620	1,6%
D4	PERIFERIA NORD-OVEST	133	36,1%	3,19%	1.545	1,6%
D5	PERIFERIA SUD-EST	191	13,6%	3,81%	1.725	1,5%
E1	S. GRATO	10	25,0%	2,31%	1.250	1,7%
E3	OLMO	12	50,0%	4,76%	1.355	1,5%
E4	CAMPO DI MARTE	33	1,7%	2,83%	1.551	1,5%
E5	RIOLO	5	400,0%	4,27%	1.086	1,6%
E6	FONTANA	5	66,7%	3,31%	1.087	1,6%
R1	RURALE	11	35,6%	2,66%	1.312	1,7%
LODI		833	30,3%	3,35%	1.627	1,5%

FOCUS provinciale - Mantova

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Mantova, suddivisa in 8 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 40).

In Tabella 41, sono riportate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite al NTN. Sono esposti quindi i dati riferiti al NTN, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale oltre ai dati riferiti all'IMI. A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un incremento del 27,8% rispetto all'anno precedente. Le macroaree provinciali sono tutte in aumento rispetto al precedente anno con l'aumento maggiore nella "Media Pianura" (72,0%) e minore in "Mantova capoluogo" (+5,9%).

In Figura 41 è riportato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice del NTN riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico viene evidenziato come il mercato degli immobili che per il capoluogo negli ultimi anni è stato decisamente in ripresa in quest'ultimo anno ha subito un lieve rallentamento rispetto al resto della provincia che, in quest'ultimo anno, ha evidenziato una sostanziale 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 in figura evidenziano quella che potrebbe definirsi una conferma del trend in aumento del mercato delle compravendite.

In Figura 42 è rappresentato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice IMI riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico, come per il precedente, viene evidenziato come il mercato degli immobili per il capoluogo, che in questi ultimi anni è stato decisamente in ripresa, in quest'ultimo anno abbia subito una leggera flessione al contrario del resto della provincia che evidenzia una netta 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.

In Tabella 42 sono riportate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2021 e la variazione percentuale tra questa e quella riferita all'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un incremento dell'1,1% rispetto al 2020. Quotazioni in aumento per tutte le macroaree e in particolare per "Comuni di prima fascia" (+1,9%) a 842 €/mq.

In 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 2021, sia tendenzialmente in leggero aumento.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio del capoluogo è stato articolato in una sola macroarea suddivisa in 13 zone OMI di diversa ampiezza che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Tabella 43).

La provincia – Mantova

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova

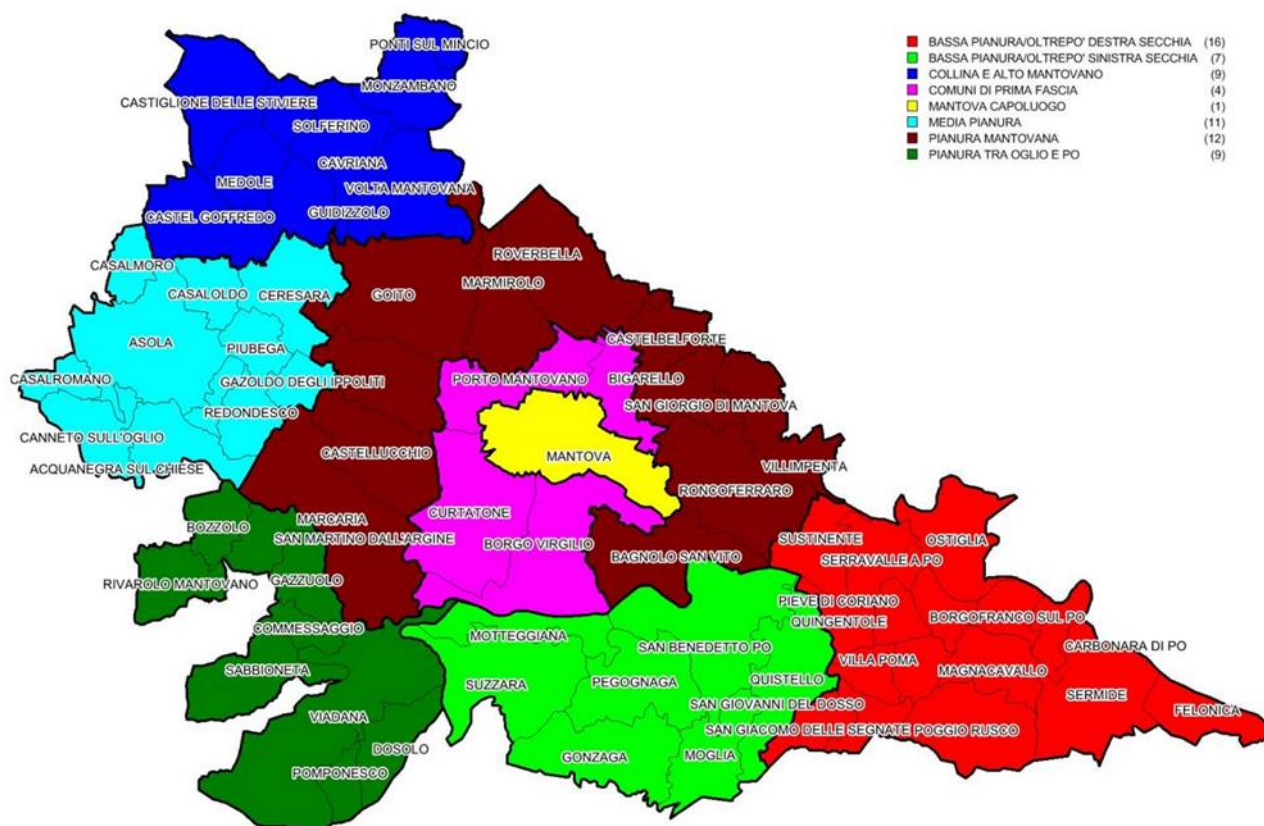


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	410	30,6%	1,9%	0,45	7,9%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	616	30,9%	2,2%	0,52	11,8%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	762	26,4%	2,4%	0,49	14,6%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	805	24,6%	2,9%	0,56	15,4%
MANTOVA CAPOLUOGO	984	5,9%	3,3%	0,18	18,8%
MEDIA PIANURA	381	72,0%	2,4%	0,99	7,3%
PIANURA MANTOVANA	765	32,9%	2,3%	0,57	14,7%
PIANURA TRA OGLIO E PO	499	52,8%	2,4%	0,83	9,6%
PROVINCIA DI MANTOVA	5.222	27,8%	2,5%	0,54	100,0%

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

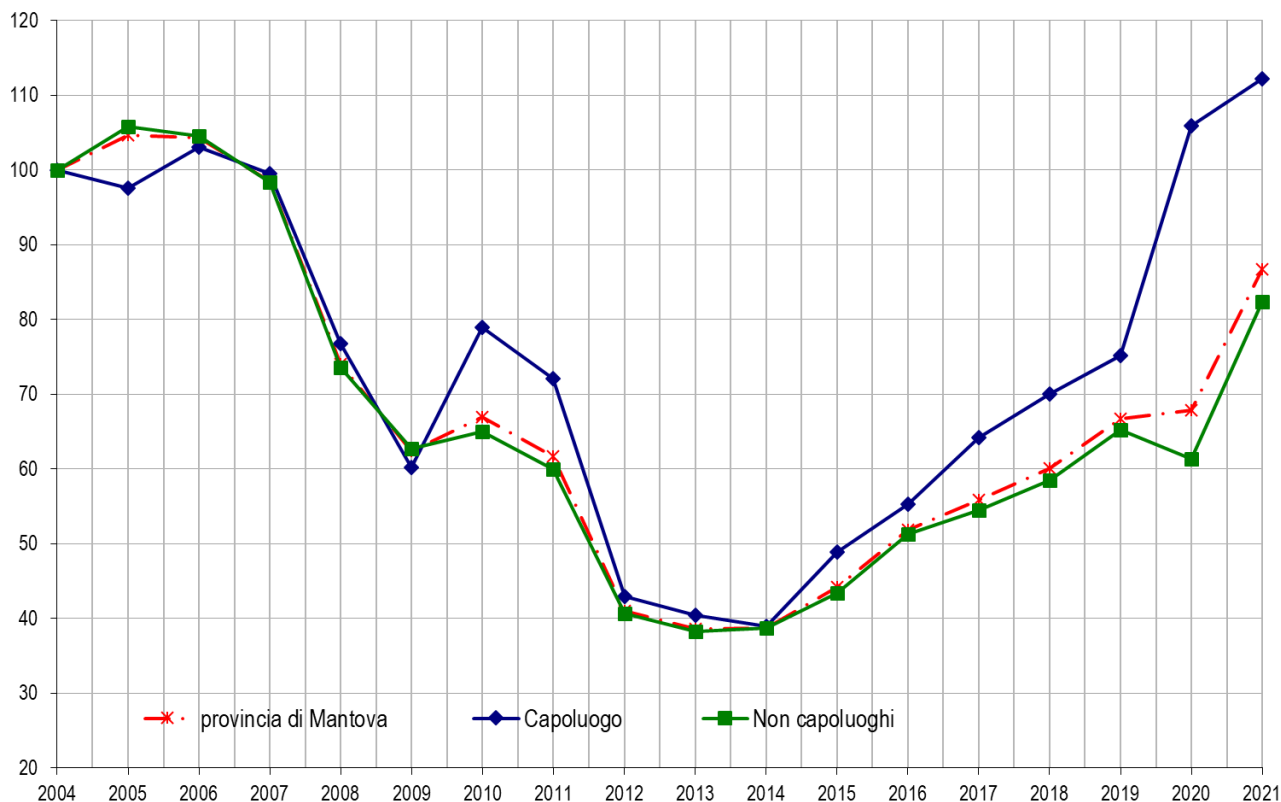


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

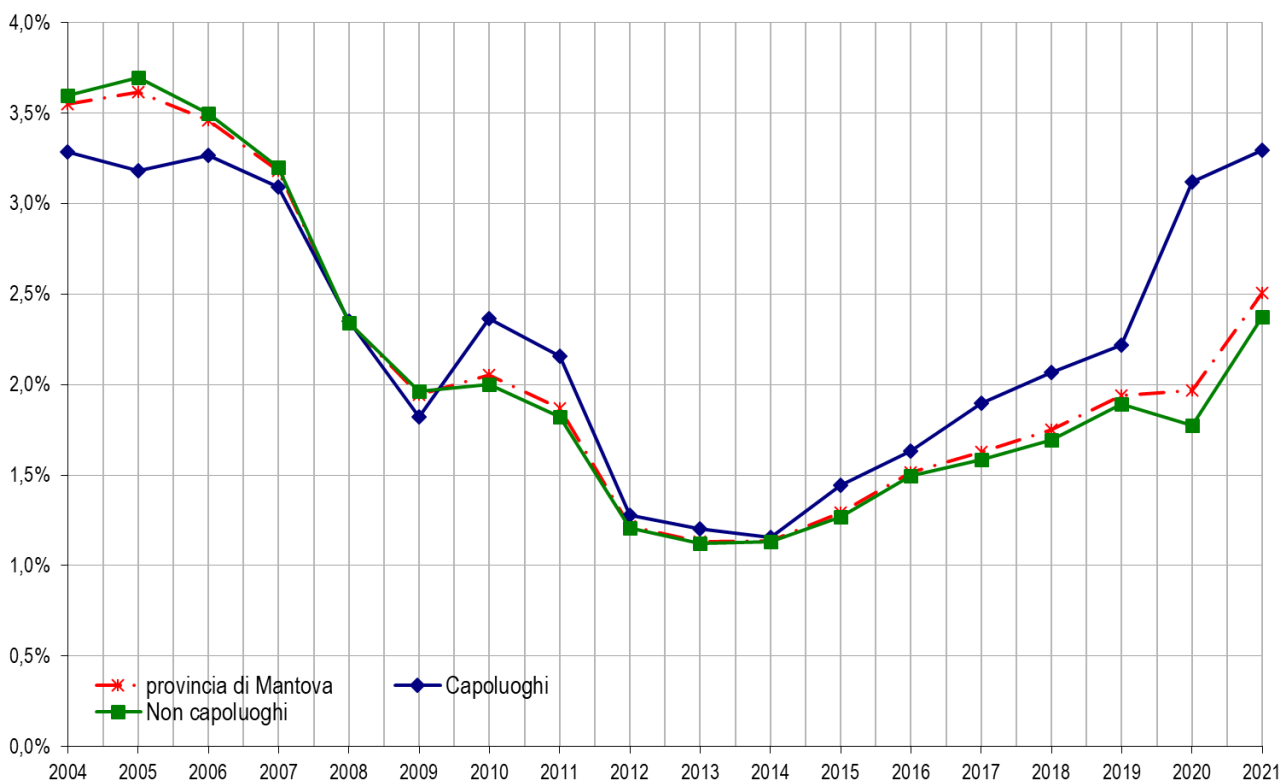
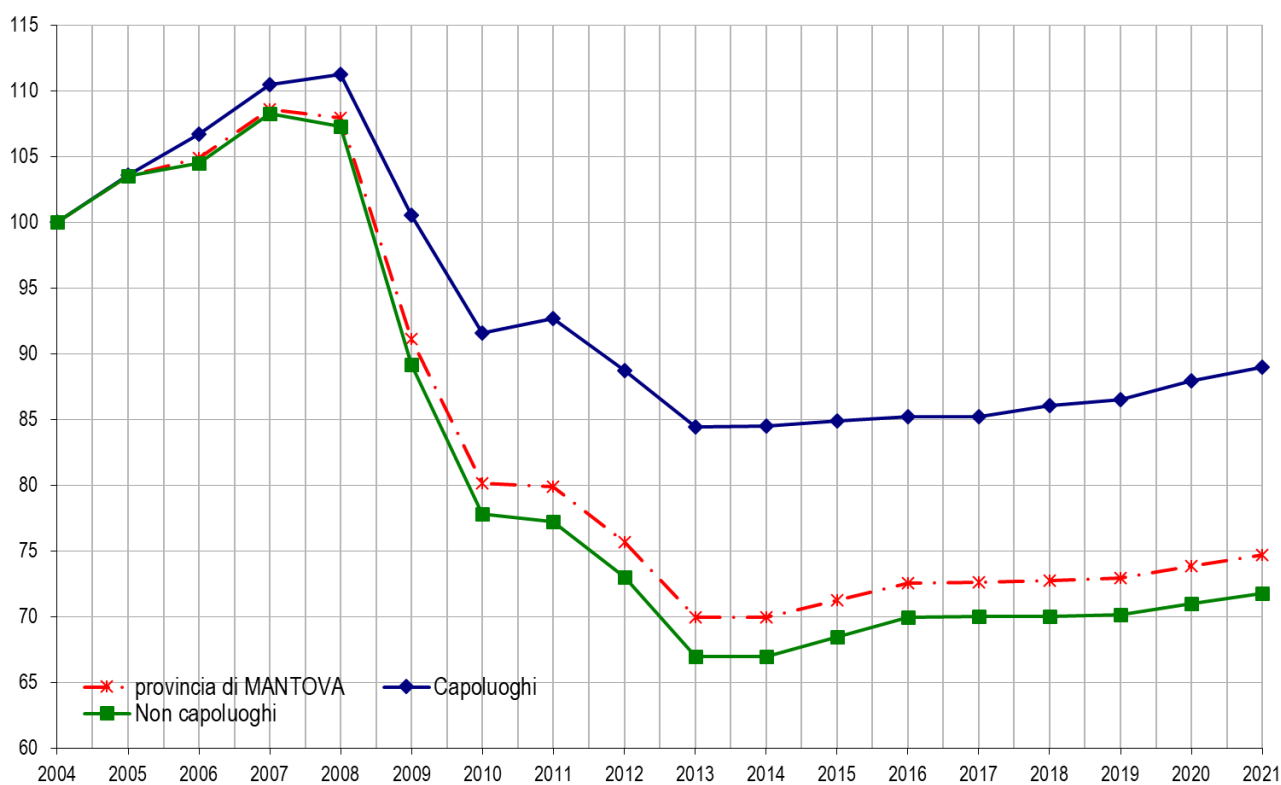


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	569	0,7%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	743	0,8%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	911	1,3%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	842	1,9%
MANTOVA CAPOLUOGO	1.117	1,2%
MEDIA PIANURA	620	0,9%
PIANURA MANTOVANA	666	0,9%
PIANURA TRA OGLIO E PO	684	0,5%
PROVINCIA DI MANTOVA	790	1,1%

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



Il comune – Mantova

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	273	18,5%	2,40%	1.873	2,4%
C2	VALLETTA VALSECCHI	66	8,3%	3,91%	638	0,0%
C3	TE BRUNETTI	32	43,8%	4,02%	1.060	0,7%
C4	VALLETTA PAIOLO	149	25,4%	2,97%	1.195	0,8%
C5	POMPILO - 2 PINI	43	-42,9%	2,91%	1.000	0,0%
C6	BELFIORE	21	162,5%	5,53%	1.640	0,0%
D1	CITTADELLA, PONTE ROSSO, COLLE APERTO	130	-0,4%	5,64%	948	2,7%
D2	ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA	145	-10,0%	5,73%	1.068	1,4%
D3	QUARTIERE LUNETTA, FRASSINO, VIRGILIANA	72	-14,3%	3,10%	788	0,8%
E1	CENTRO COMMERCIALE BOCCABUSA - RESIDENZIALE CASTIONA	4	0,0%	3,15%	1.050	1,4%
E2	ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VALDARO - FORMIGOSA - CASTELLETTO B.GO	17	49,6%	3,27%	868	0,3%
E3	MONTATA CARRA	9	70,0%	4,97%	1.128	1,8%
R1	ZONA AGRICOLA	24	41,2%	3,27%	533	0,0%
nd	nd	0	nd	nd	nd	nd
MANTOVA CITTA'		984	5,9%	3,30%	1.332	1,7%

FOCUS provinciale – *Monza e Brianza*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Monza e Brianza, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 44).

In Tabella 44 vengono descritti NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Nella provincia di Monza e Brianza, nel 2021, sono state stipulate 14.393 TN, in crescita del 34,5% rispetto al precedente anno. I tassi di crescita sono ricompresi tra il 30,3 e il 40,8% circa nella provincia, nel capoluogo l'incremento del NTN si ferma al 25,5%. Il maggior numero delle transazioni è avvenuto nella macroarea Est (29,3%), seguito dalla macroarea Ovest (20,9%). Il 15,3% delle transazioni ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo, era il 16,4% nel 2020. L'IMI si attesta al 3,3% in crescita di 0,84 punti rispetto al precedente anno. Il capoluogo e la macroarea est, con un IMI del 3,5/3,6%, sono le più dinamiche della provincia.

In Figura 45 la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN, 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 a partire dal 2014 fino al 2019. Nel 2020, a causa della pandemia da covid-19, si registra un calo che riporta l'NTN provinciale al livello del 2017. Nel 2021 il NTN torna a crescere in modo deciso sia nel capoluogo sia nel resto della provincia. In particolar modo nella città di Monza il Numero indice NTN ha raggiunto i livelli massimi dall'inizio della serie storica (2004).

In Figura 46 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2004. Le curve rappresentative di Monza città e del resto dei comuni della provincia hanno sostanzialmente un andamento concorde: si evidenzia una progressiva flessione dell'intensità del mercato dal 2006 per i comuni e dal 2007 per il capoluogo; dal biennio 2014-2015 l'IMI ha iniziato a dare segnali di ripresa fino al 2019. Nel 2020, in fase lockdown da pandemia covid-19, l'IMI ha subito un rallentamento per poi tornare a salire nel 2021. Anche per l'IMI, come registrato per l'NTN, nella città di Monza si raggiunge il livello più alto mai registrato dal 2004 ad oggi.

La Tabella 45 riporta le quotazioni medie per macroaree provinciali registrate nel 2021 e le relative variazioni % rispetto al precedente anno.

La quotazione media provinciale si attesta 1.676 €/m², in lieve crescita rispetto al 2020 (+0,5%). La quotazione media massima è quella di Monza città (2.214 €/m²), mentre la minima si registra nella macroarea Nord (1.552 €/m²).

In Figura 47, nella serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, è rappresentato l'andamento annuale del numero indice delle quotazioni con base 100 riferita al 2004. L'indice delle quotazioni ha avuto una fase di crescita fino al 2008; dal 2009 si assiste ad una fase di lenta flessione fino al 2016. Nel triennio 2017-2019 le quotazioni sono state sostanzialmente stabili, in lieve flessione le quotazioni nel 2020 in modo leggermente più accentuato nella provincia rispetto al capoluogo. Nel 2021 le quotazioni hanno registrato lievi oscillazioni, in flessione nella città di Monza e in incremento nei comuni della provincia.

La provincia – Monza e Brianza

Figura 44: Macroaree provinciali di Monza Brianza

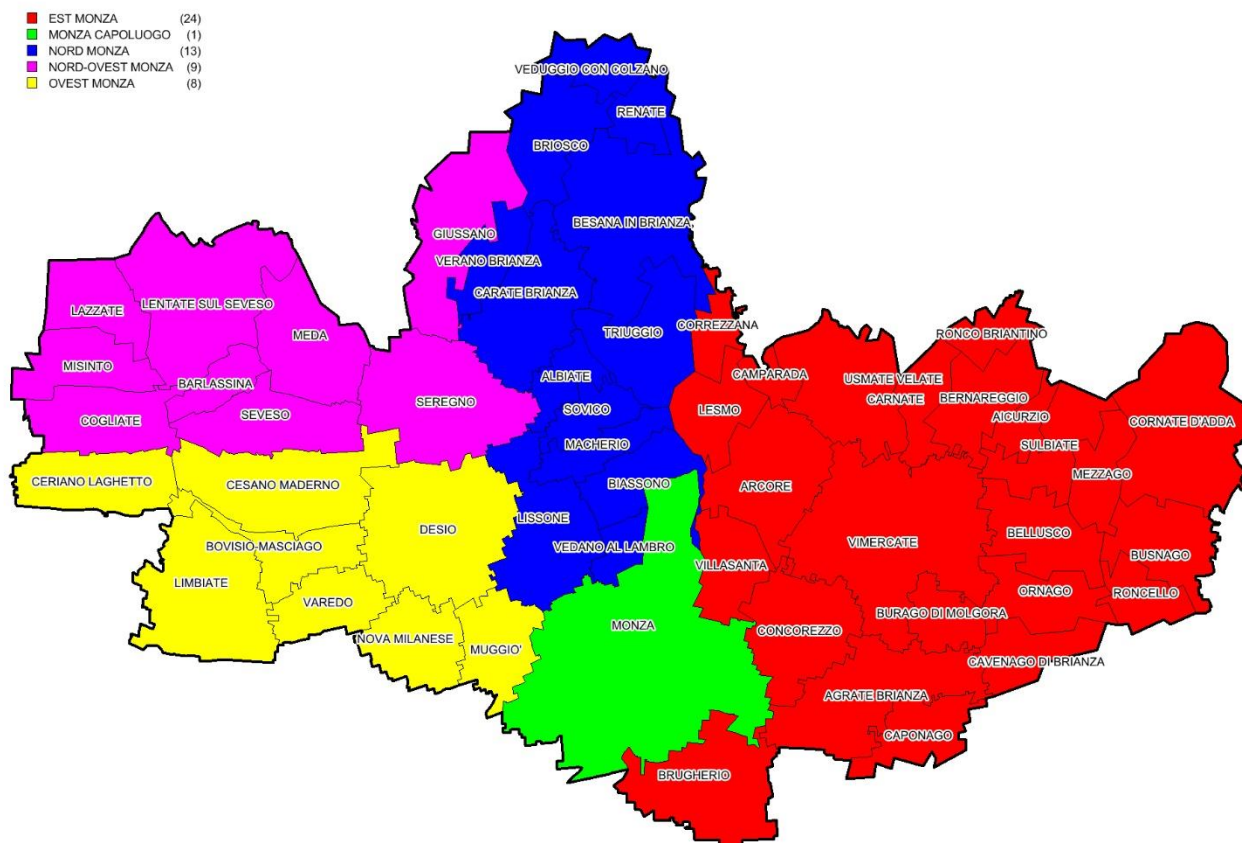


Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
MONZA CAPOLUOGO	2.197	25,5%	3,5%	0,70	15,3%
EST MONZA	4.221	38,4%	3,6%	0,99	29,3%
NORD MONZA	2.430	33,9%	3,1%	0,78	16,9%
NORD-OVEST MONZA	2.532	30,3%	3,1%	0,71	17,6%
OVEST MONZA	3.013	40,8%	3,1%	0,90	20,9%
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA	14.393	34,5%	3,3%	0,84	100,0%

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

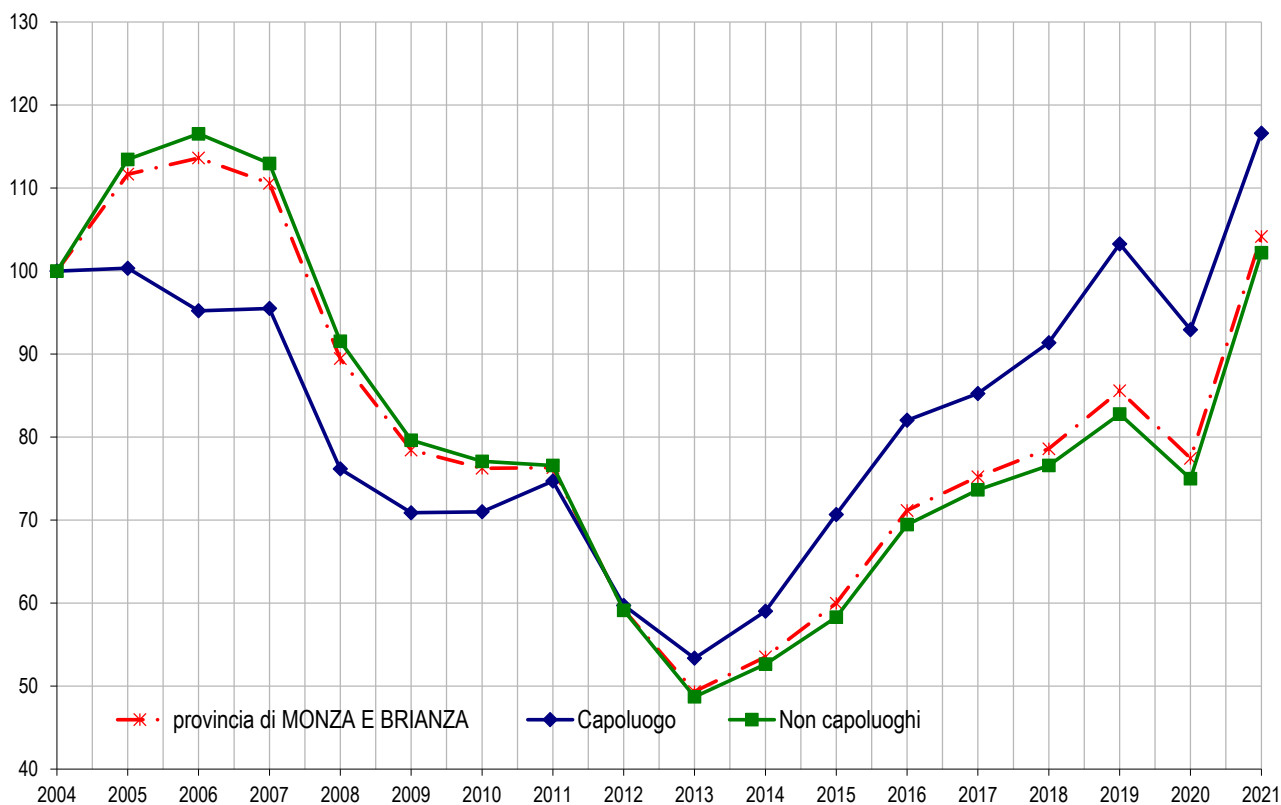


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

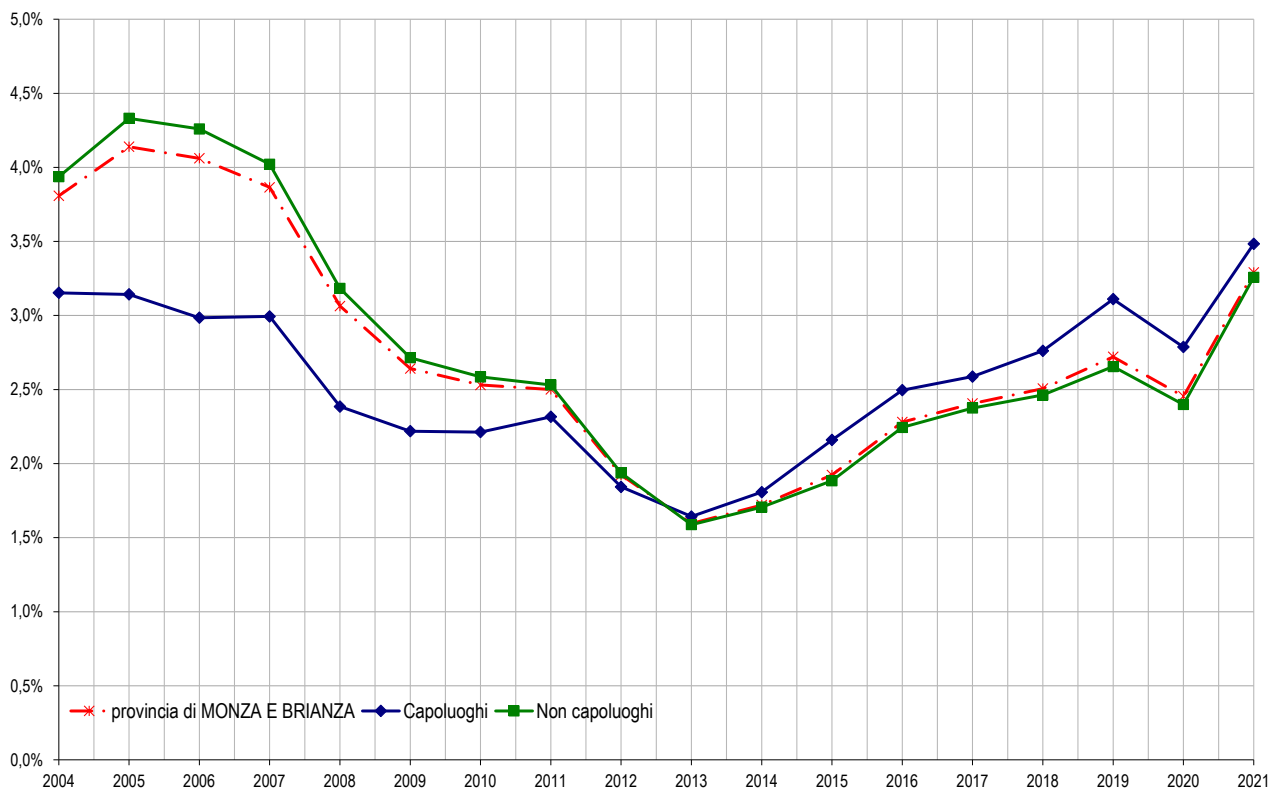
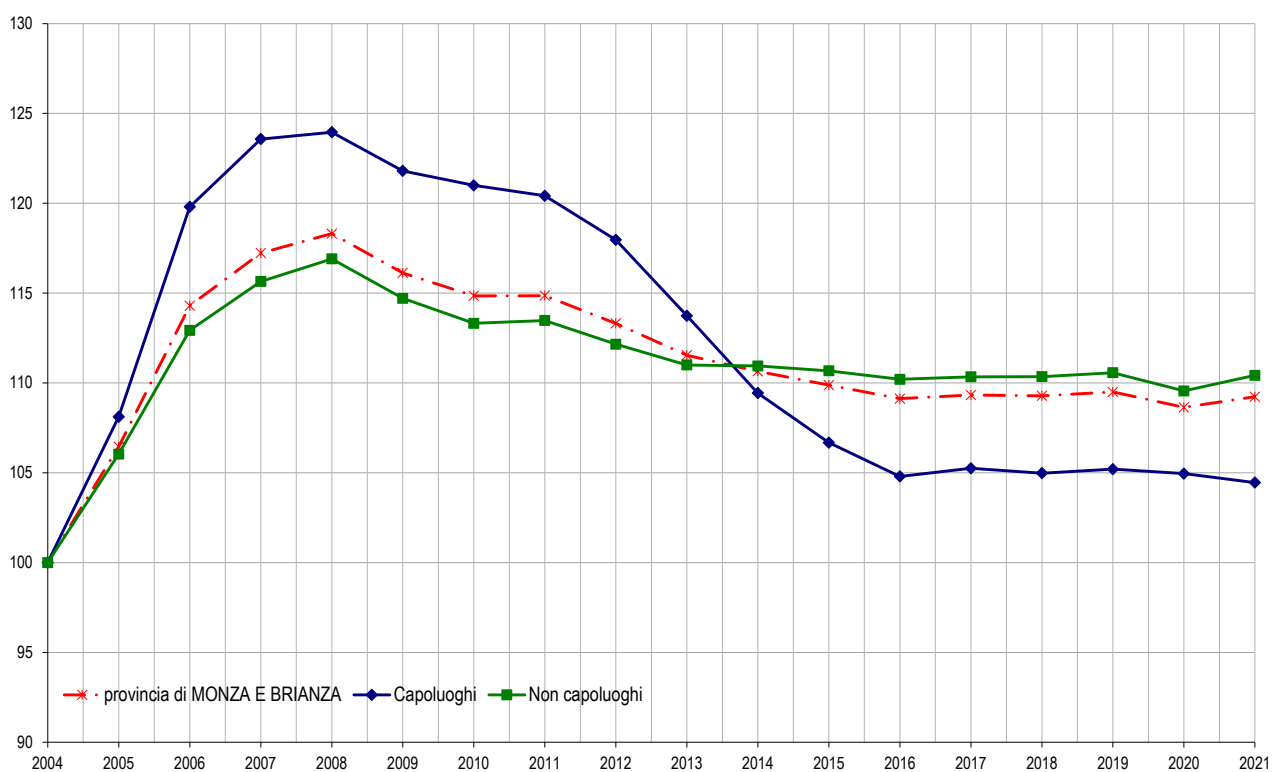


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
MONZA CAPOLUOGO	2.214	-0,5%
EST MONZA	1.554	0,8%
NORD MONZA	1.552	1,0%
NORD-OVEST MONZA	1.613	0,0%
OVEST MONZA	1.626	1,2%
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA	1.676	0,5%

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



Il comune – Monza

Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media - Monza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	C. BATTISTI, BOCCACCIO, MONTECASSINO, MAGELLANO, FERROVIA, BERGAMO, RANDACCIO, D'AZEGLIO, BIANCHI, EDISON, VILLORESI	406	-1,5%	3,34%	2.619	-0,6%
B11	A1-D'AZEGLIO, FILZI, RANDACCIO, V. EMANUELE, BERGAMO, VISCONTI, MANZONI, APPIANI	104	26,6%	3,17%	3.263	-3,6%
B2	SAN MICHELE, GALLARANA, CEDERNA, VILLORESI, STAZIONE, VISCONTI, FERROVIA	405	38,7%	4,14%	2.115	-1,1%
B3	MACALLE, VILLORESI, FERROVIA, DEI CAPPUCCINI, BIANCOMANO	363	32,7%	3,77%	2.317	-1,6%
C3	SAN ROCCO	250	28,1%	3,38%	1.902	-0,5%
C4	PARCO, OSPEDALE	218	47,0%	3,62%	2.388	-1,0%
D1	VILLORESI, SALVADORI, BUONARROTI, MONTE GRAPPA	78	20,8%	2,97%	2.006	3,8%
D2	C.NA VILLONA, C.NA DELLE MONACHE, C.NA SANT'ANNA, GALLARANA	213	48,3%	2,90%	1.898	-0,1%
D3	C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE	160	15,5%	3,58%	1.771	1,7%
R1	PARCO DI MONZA	0	-	-	-	-
	MONZA	2.197	25,5%	3,50%	2.246	-0,8%

FOCUS provinciale - Pavia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Pavia, suddivisa in 4 (quattro) macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 48).

In Tabella 47 sono riportati dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Dalla suddetta tabella rileva che il capoluogo e la macroarea circostante - Pavese -, con riferimento al dato percentuale NTN registrato, rispettivamente, 14,5% e 30,8% e, quindi, per un totale di 45,3% costituiscono la fetta maggiore del mercato provinciale; la restante parte è suddivisa tra le due macroaree Lomellina (28,9%) e l'Oltrepò (25,8%) il cui dato è pressoché confermato rispetto alla precedente rilevazione su base annua.

In termini generali il dato afferente la variazione percentuale rispetto all'anno 2020 è per tutte le macroaree incoraggiante perché a due cifre, ad eccezione del capoluogo che registra comunque un dato positivo (+1,7%) evidentemente più misurato. Per effetto di ciò, il dato dell'intera provincia è anch'esso a due cifre (+31,1%) e, dunque, il giudizio complessivo fa ben sperare per una costante ripresa. Sul solco di quanto sopra rappresentato, l'indice IMI - che oltre al NTN tiene conto anche dello stock immobiliare disponibile - segna incrementi positivi in tutte le macroaree della provincia, assestandosi a livello provinciale a 2,4% (+0,58 rispetto l'anno precedente).

In Figura 49 è presente la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico ribadisce il dato NTN come sopra commentato, con evidente continua crescita della curva sia su base provinciale che per quella 'Non capoluoghi'. Per il capoluogo di provincia l'andamento della curva, sebbene in crescita, è ad ogni buon conto più cauto.

In Figura 50 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

La curva rispecchia l'andamento analogo di cui al precedente dato NTN di Figura 49.

In Tabella 48 è indicata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Per quanto riguarda l'aspetto delle quotazioni, il dato percentuale è per tutte le macroaree negativo con una evidenza per il capoluogo (-1,8); conseguentemente anche il dato provinciale ha davanti il segno meno (-1,0).

In Figura 51 viene riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Questo grafico ben rappresenta l'andamento generale della quotazione media provinciale, capoluogo e resto della provincia, dove le rispettive curve confermano un tracciato in lieve decrescita su base annua (2021/20).

In Tabella 49 sono indicati i dati afferenti NTN, IMI, Quotazione media e variazione annua del solo capoluogo suddiviso in zone OMI.

La quotazione media comune capoluogo è di €/m² 2.024 con un decremento su base annua (2021/20) del 5,9%.

Rileva su base annua il dato NTN positivo (+1,7%) sebbene tre zone OMI (centro storico B1, zona suburbana E1 e zona agricola R1) si arrestano su valori negativi compresi tra -6,7% (registrato per la zona E1) e -60,7% (registrato per la zona R1).

Nel dettaglio la zona B1 (nucleo del centro storico), unitamente alle zone C1 (semicentrale), D2 e D3 (periferia), nonché R1 (agricola), mostrano un dato con segno meno per la variazione % su base annua della quotazione, in particolare degno di nota è quello relativo alla zona centralissima B1 (-20,1%) che rappresenta in termini assoluti il più elevato.

Sotto il profilo delle quotazioni rileva che è la prima volta che il centro storico del capoluogo registra un valore così negativo, il cui dato presumibilmente risente di un particolare momento storico (anno 2021) di generale recessione legata alla crisi pandemica causata da Covid-19.

La provincia – Pavia

Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia

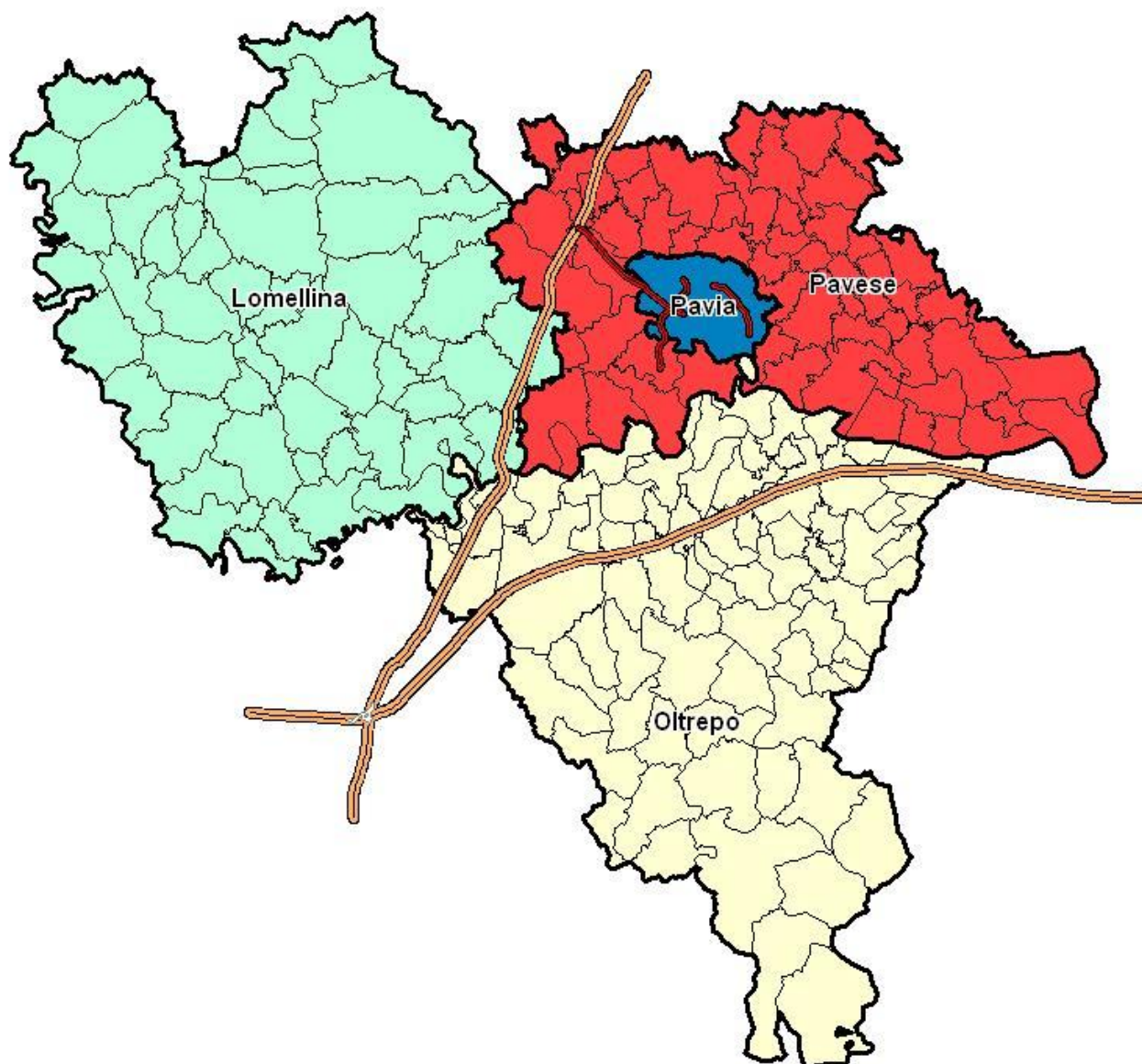


Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
LOMELLINA	2.293	30,3%	2,3%	0,53	28,9%
OLTREPO'	2.050	43,1%	2,1%	0,63	25,8%
PAVESE	2.446	41,5%	3,0%	0,89	30,8%
PAVIA CAPOLUOGO	1.156	1,7%	2,5%	0,04	14,5%
PROVINCIA DI PAVIA	7.944	31,1%	2,4%	0,58	100,0%

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

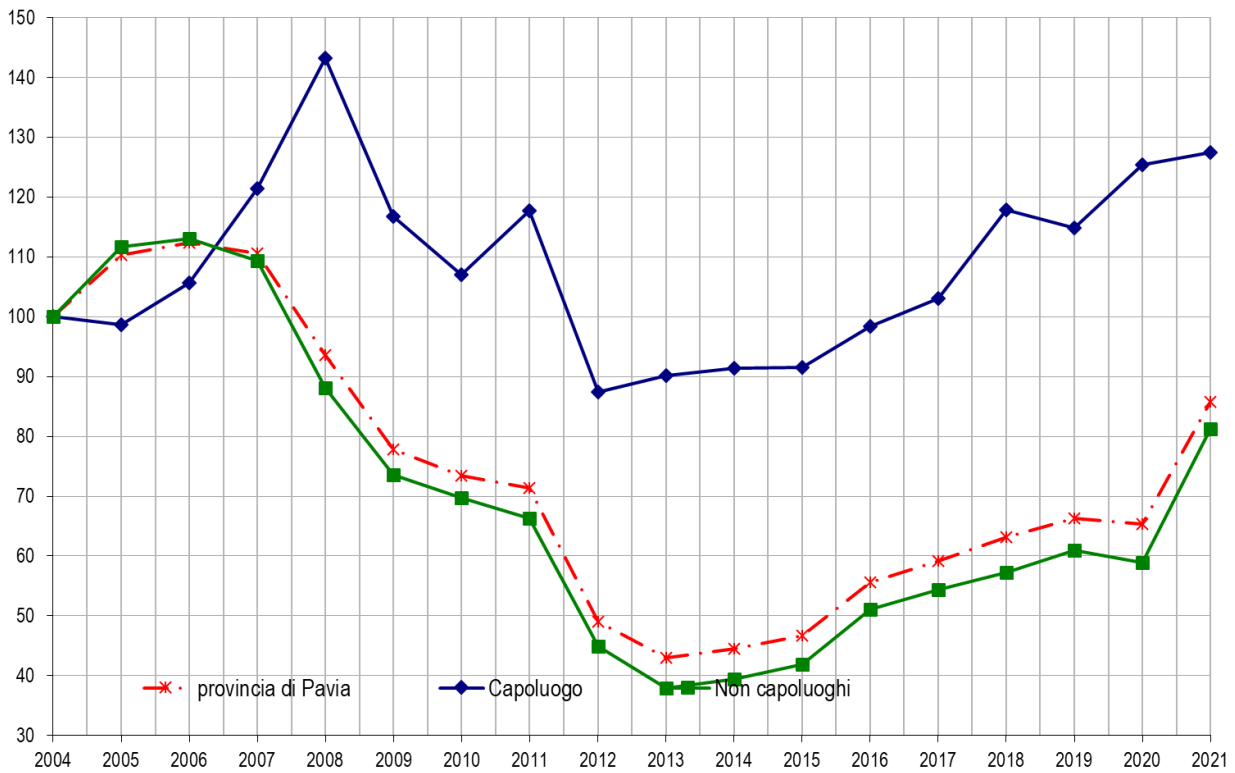


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

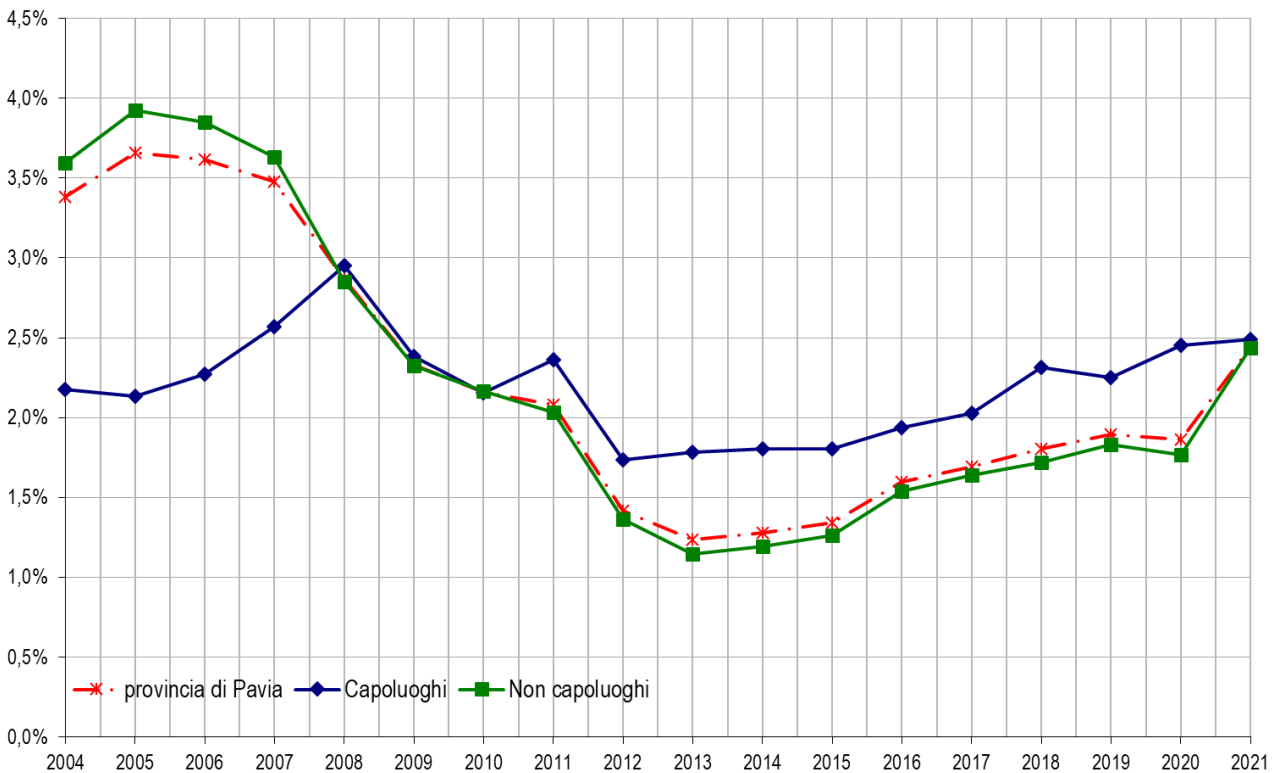
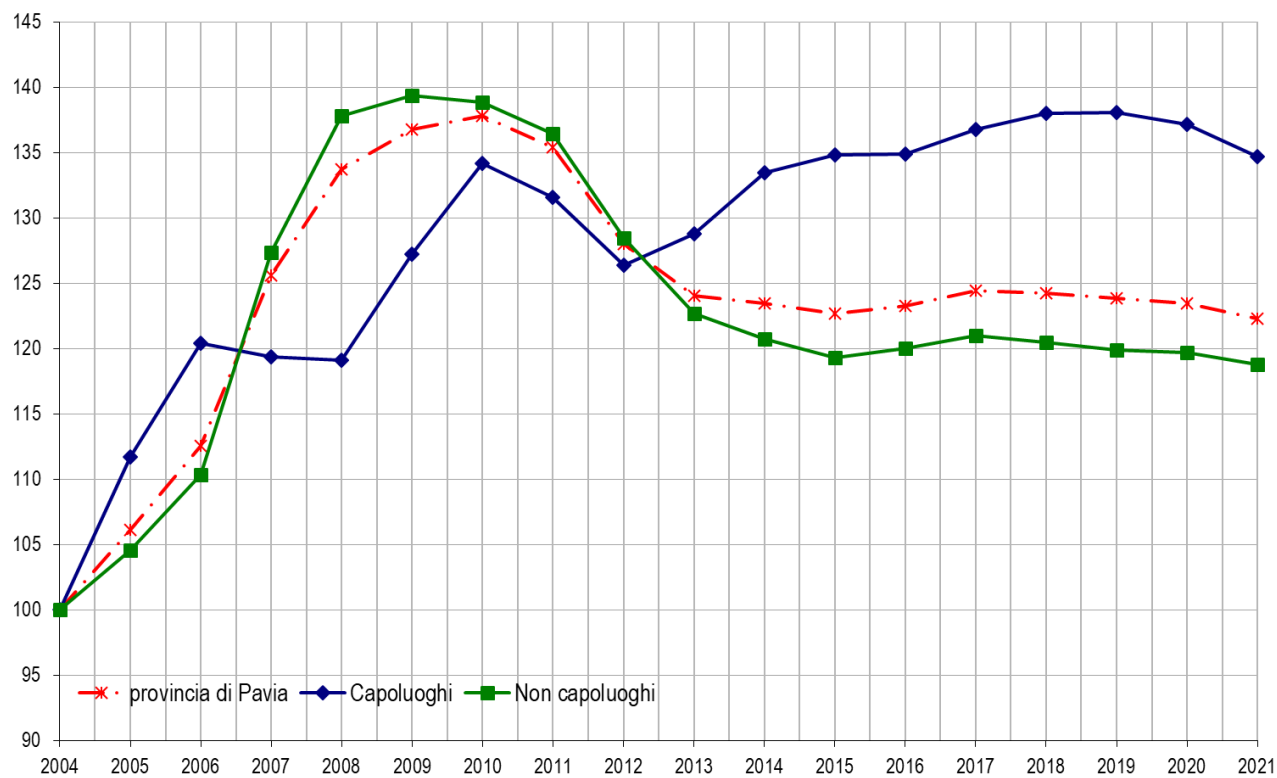


Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
LOMELLINA	963	-0,8%
OLTREPO'	976	-1,2%
PAVESE	1.084	-0,2%
PAVIA CAPOLUOGO	1.900	-1,8%
PROVINCIA DI PAVIA	1.131	-1,0%

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



Il comune – Pavia

Tabella 49: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 1

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	V.LE LIBERTA' - V.LE MATTEOTTI - V.LE GORZIA - V.LE RESISTENZA - LUNGO TICINO SFORZA - LUNGO TICINO VISCONTI	189	-12,9%	2,07%	2.348	-20,1%
C1	QUARTIERE TICINELLO - STAZIONE F.S. - V.LE INDIPENDENZA - VIA FOLPERTI - VIA ASSI S.PAOLO - V.LE CAMPARI - V.LE PARTIGIANI	210	16,4%	2,21%	2.275	-1,9%
C2	BORGO TICINO - BORGO BASSO	89	66,8%	4,35%	1.921	4,7%
D1	SAN LANFRANCO - POLICLINICO	86	17,2%	2,10%	1.929	0,5%
D2	POLICLINICO - CITTA GIARDINO - VIALE LODI	310	43,1%	2,92%	1.970	-1,0%
D3	VIALE LODI - VIALE CREMONA	131	36,0%	2,76%	1.677	-1,1%
E1	RIONE SCALA - MIRABELLO	42	-6,7%	2,33%	1.555	2,5%
R1	ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6)	93	-60,7%	2,47%	1.573	-0,1%
nd	nd	6	-66,8%	1,06%	nd	nd
	PAVIA	1.156	1,7%	2,50%	2.024	-5,9%

FOCUS provinciale – Sondrio

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Sondrio, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 52). In tale ambito i 77 comuni nei quali la provincia è attualmente divisa, sono stati raggruppati in 12 macroaree (ciascuna individuata con un diverso colore nella relativa rappresentazione grafica), a cui si aggiunge il capoluogo che, da solo, costituisce una macroarea.

Con 2.655 NTN (Tabella 50) il 2021 mostra, nella provincia di Sondrio, un tasso tendenziale positivo in doppia cifra prossimo al 35% (+33,3%), vale a dire oltre 650 transazioni in più rispetto all'anno precedente, attestandosi sui livelli degli anni pre-crisi (2005/2006). Tale raffronto avviene però con un anno (il 2020), caratterizzato da differenti periodi: quello prima della chiusura messa in atto dal Governo Italiano per il contenimento dell'epidemia di COVID-19 (mesi di gennaio e febbraio), con il mercato delle abitazioni che seguiva in linea di massima un andamento analogo a quello registrato sul finire del 2019, cioè ancora positivo, seppur in evidente rallentamento, quello del *lockdown* vero e proprio (mesi di marzo e aprile), fase caratterizzata dalla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e che ha richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie, quello nel quale le misure di confinamento sono state via via progressivamente allentate, fino alla ripresa quasi completa delle attività (mesi di maggio e giugno) e l'ultimo, a partire da ottobre, contrassegnato dalla seconda ondata della pandemia (che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto). Appare cioè evidente che questo deciso rialzo nell'anno oggetto di analisi (per altro sufficientemente in linea rispetto alla media nazionale), risente certamente del ragguardevole peso del fabbisogno domestico di necessità -su cui le abitazioni possono contare- nonché della messa a rogito di accordi già preesistenti che non hanno potuto formalizzarsi davanti al notaio per via del blocco di cui sopra, ma soprattutto si avvale pienamente dell'effetto "rimbalzo" (effetto più marcato, è bene sottolinearlo, nel corso della prima parte dell'anno), dovuto alla chiusura delle attività nei periodi sopra descritti. Il tutto fa supporre comunque un ritorno agli scambi con tassi tendenziali positivi, in tempi più o meno brevi (pur a fronte di uno scenario macroeconomico ancora avverso e in un contesto congiunturale di fragilità e incertezza), in misura che -prudenzialmente- si può in ogni caso immaginare "ridimensionata" rispetto al livello raggiunto nell'anno qui osservato.

Tornando quindi ai dati riportati nel presente documento, si osserva che la maggioranza delle macroaree provinciali segnano un incremento in doppia cifra del numero di transazioni: tralasciando la macroarea Valli del Bitto - Val Tartano (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), i dati più rilevanti sono quelli registrati per le macroaree Area sciistica Valle Spluga (+86,9%), Area sciistica Valmalenco (+58,4%), Val Masino - Retica Ovest (+47,8%), Retica Est (+45,4%), Morbegnese (+37,1%), Chiavennasco (+33,6%), Sondrio capoluogo (+29,1%), Tiranese (+28,2%) e Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (+27,3%). Gli unici decrementi si registrano nelle macroaree Teglio - Area sciistica Aprica (-2,2%) e Bregaglia - Val San Giacomo (-21,4%).

La maggior quota di NTN del totale è sempre detenuta dalla macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (18,7%), che per altro comprende quasi un terzo del territorio valtellino; a seguire le macroaree Sondrio capoluogo (11,6%) e quelle comprendenti i tre capoluoghi di mandamento, ovvero Morbegnese (10,7%), Chiavennasco (8,7%) e Tiranese (8,0%); in coda le macroaree Valli del Bitto - Val Tartano (1,7%) e Bregaglia - Val San Giacomo (1,5%), entrambe aggregazioni di comuni montani in continuo calo demografico, d'interesse turistico relativamente modesto e in contesti territoriali comunque ancora poco conosciuti e valorizzati.

Parallelamente al NTN si è mosso l'IMI, il cui indice s'attesta, con riferimento all'intero territorio provinciale, all'1,5% (nettamente superiore rispetto a quello registrato nel 2020, pari all'1,1%), evidenziando incrementi in tutti gli ambiti territoriali, fatta eccezione, come per il numero di transazioni normalizzate, dei dati negativi, calcolati rispetto all'anno precedente, afferenti le macroaree Teglio - Area sciistica Aprica (-0,03) e Bregaglia - Val San Giacomo (-0,27). L'indice IMI più elevato rimane quello del capoluogo (2,2%), al quale si affianca ora il dato dell'Area sciistica Valle Spluga con analoga percentuale.

Il grafico di Figura 53 riporta l'andamento (serie storica), 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 2007, di una percentuale prossima al 40% (con picco negativo in corrispondenza degli anni 2013 e 2014); negli anni successivi si delinea chiaramente un recupero, apprezzabile in una misura media (con riferimento alle tre aggregazioni proposte nel grafico), pari al 20% circa sino al 2019 e tornare quindi a livelli vicini a quelli degli anni pre-crisi (2005/2006) nel biennio successivo.

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. Le analisi delle serie storiche mettono in risalto, dopo una lunga fase decrescente, una risalita per il capoluogo a partire, sostanzialmente, dal 2015; le aggregazioni "intera provincia" e "comuni non capoluogo" si muovono di pari passo tra loro e mostrano, a partire dallo stesso anno, una fase più o meno altalenante ed una successiva ripresa dal 2019. In estrema sintesi Sondrio capoluogo si sta assestando su un indice annuale IMI di poco superiore a 2 punti percentuali, mentre, se si considerano le aggregazioni "intera provincia" e "comuni non capoluogo", il medesimo indice si attesta, per entrambe, attorno all'1,5%.

In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni medie (Tabella 51), per l'intera provincia si registra una variazione positiva, seppur contenuta entro il mezzo punto percentuale (+0,4%, in linea con il dato del 2020). Contenute le variazioni in aumento: l'unico dato

apprezzabile è quello della macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina con un +1,4%. Anche i decrementi appaiono poco significativi: gli unici dati degni di nota sono quelli riscontrabili in Sondrio capoluogo (-0,3%) e nella macroarea Area sciistica Valle Spluga, con una variazione negativa pari a -0,4%. La quotazione media provinciale si attesta, nel 2021, a 1.413 €/m²; la quotazione massima si riscontra nella macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (che comprende il territorio extra doganale di Livigno), con 2.504 €/m², seguono le macroaree Area sciistica Valle Spluga (2.165 €/m²), Area sciistica Valmalenco (1.602 €/m²), Teglio - Area sciistica Aprica (1.389 €/m²) e Sondrio capoluogo (1.375 €/m²). La quotazione minima si registra nella macroarea Valli del Bitto - Val Tartano (830 €/m²).

Il grafico di Figura 55 riporta l'andamento, dal 2004, del numero indice annuale delle quotazioni per l'intera provincia, il capoluogo e il resto della provincia (cioè i comuni non capoluogo). Dal grafico si evince che le quotazioni per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo, dopo aver raggiunto il loro massimo negli anni 2011 e 2012, hanno subito flessioni abbastanza contenute per il restante periodo (dal 2013 al 2018), quindi un segnale di timida ripresa a partire dal 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 segnale di ripresa negli anni 2014 e 2015 ed un'ulteriore flessione negli anni successivi (dal 2016 al 2021).

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

Sempre per il capoluogo, si riportano in Tabella 52 i dati relativi a NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni percentuali afferenti 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 (periferia ovest), D2 (periferia est), D3 (periferia sud), localizzate nel fondovalle e D6 (con estensione in costiera), Suburbana (con 2 zone omogenee, codici E1, E2) ed Extraurbana, divisa in tre zone omogenee: con codice R1 quella nel fondovalle, identificabile essenzialmente con il "Parco Adda Mallero Renato Bartesaghi", con codice R2 quella coincidente con le località Sassella e Triasso e l'area collinare Valtellina Superiore D.O.C.G. "Sassella" e con codice R5 quella comprensiva del territorio comunale montano, che si estende dai 500/600 m di quota s.l.m., sino alla cima del Monte Rolla (2.277 m s.l.m.). Il maggior numero di compravendite si registra nella zona OMI B1 (101 NTN), con una variazione positiva pari al 40,6% rispetto all'anno 2020 (in prima battuta, tenuto conto delle specifiche caratteristiche dello stock immobiliare presente nella parte più centrale e antica della città del Mallero -senza dubbio più bisognevole di adeguato efficientamento energetico- si può ipotizzare che tale exploit possa essere ricondotto, almeno in parte, al varo del cosiddetto "superbonus", agevolazione introdotta dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi in ambito di efficienza energetica e di interventi antisismici). Segue quindi la zona OMI C1 con 77 NTN, le zone OMI D1, D2, D3 periferiche di fondovalle che, considerate nel loro insieme, fanno registrare 94 transazioni normalizzate, la zona OMI D6 (20 NTN) ed infine le zone OMI E1 (6 NTN), R2 (5 NTN), R5 (3 NTN) ed E2 (con due sole transazioni). In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni medie, per l'intero capoluogo si registra ancora una variazione negativa pari a -0,7%, trainata, principalmente, dalla zona OMI B1, il cui decremento segna un -2,6%.

La provincia – Sondrio

Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio

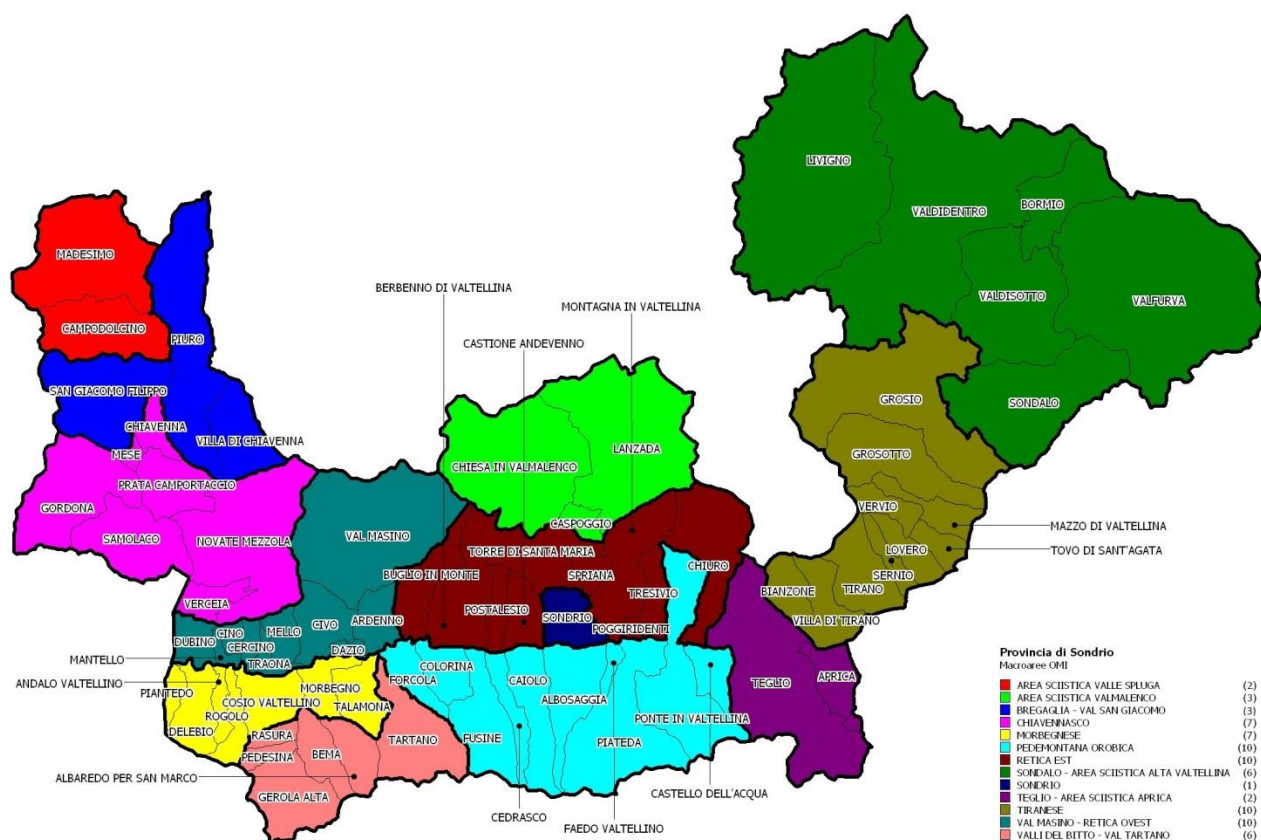


Tabella 50: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macroarea
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	177	86,9%	1,03	2,2%	6,6%
AREA SCIISTICA VALMALENCO	193	58,4%	0,66	1,8%	7,3%
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	40	-21,4%	-0,27	1,0%	1,5%
CHIAVENNASCO	232	33,6%	0,39	1,6%	8,7%
MORBEGNESE	284	37,1%	0,40	1,5%	10,7%
PEDEMONTANA OROBICA	127	23,6%	0,18	1,0%	4,8%
RETICA EST	203	45,4%	0,37	1,2%	7,6%
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	497	27,3%	0,34	1,6%	18,7%
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	150	-2,2%	-0,03	1,4%	5,7%
TIRANESE	213	28,2%	0,22	1,0%	8,0%
VAL MASINO - RETICA OVEST	186	47,8%	0,43	1,3%	7,0%
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	46	69,9%	0,56	1,4%	1,7%
SONDRIO CAPOLUOGO	309	29,1%	0,50	2,2%	11,6%
Totale Provincia	2.655	33,3%	0,36	1,5%	100,0%

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

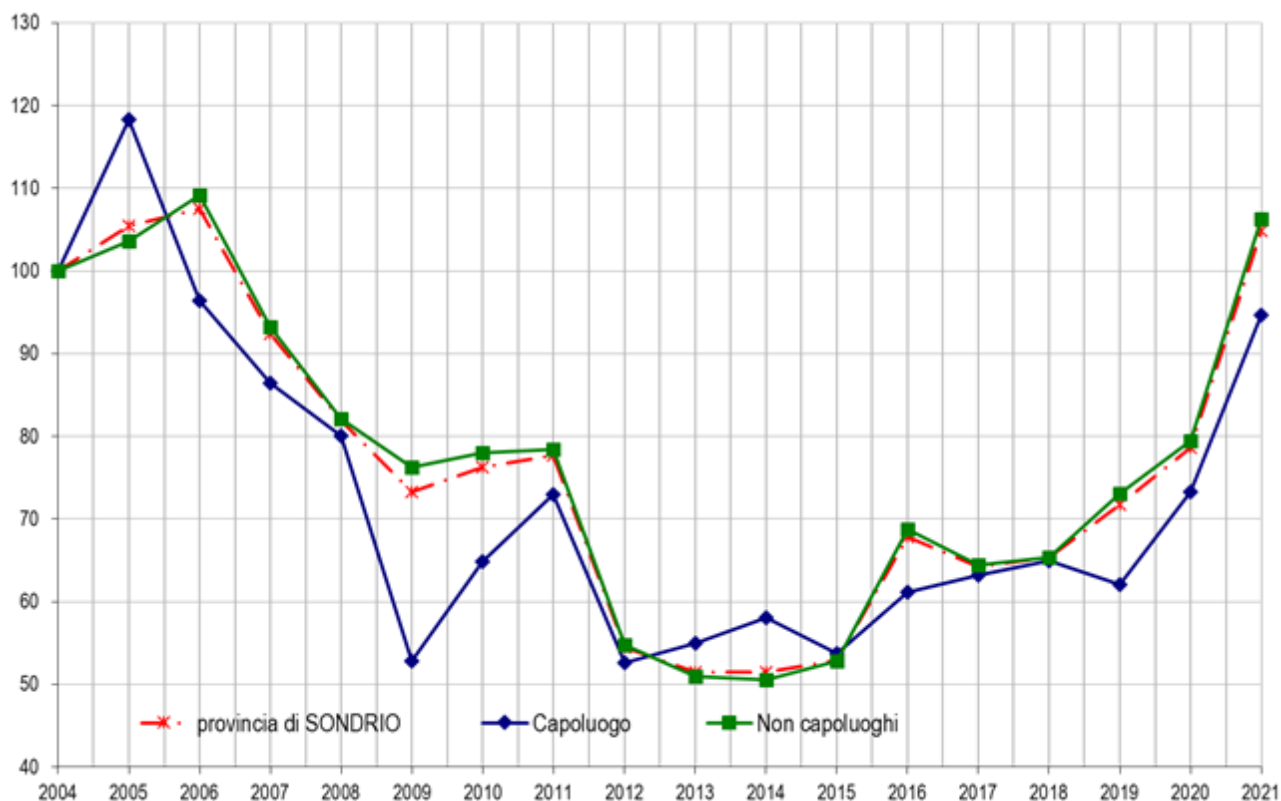


Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

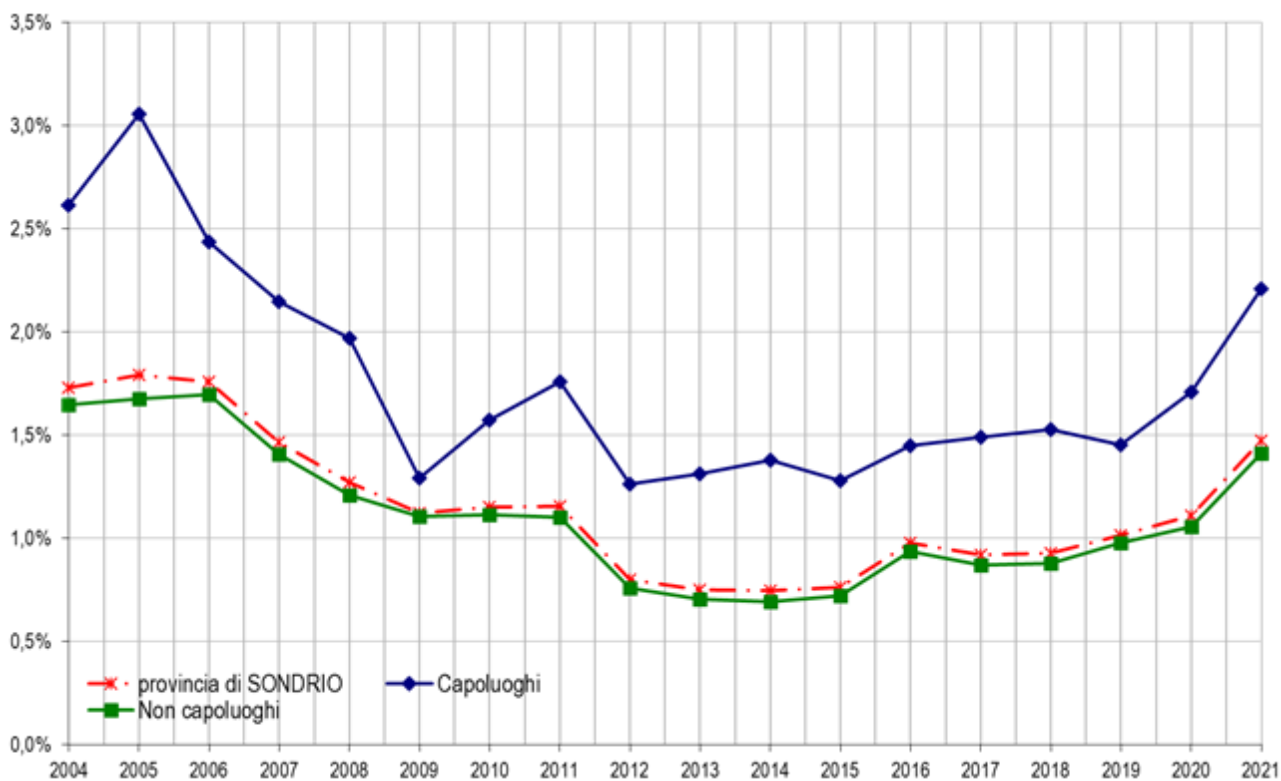
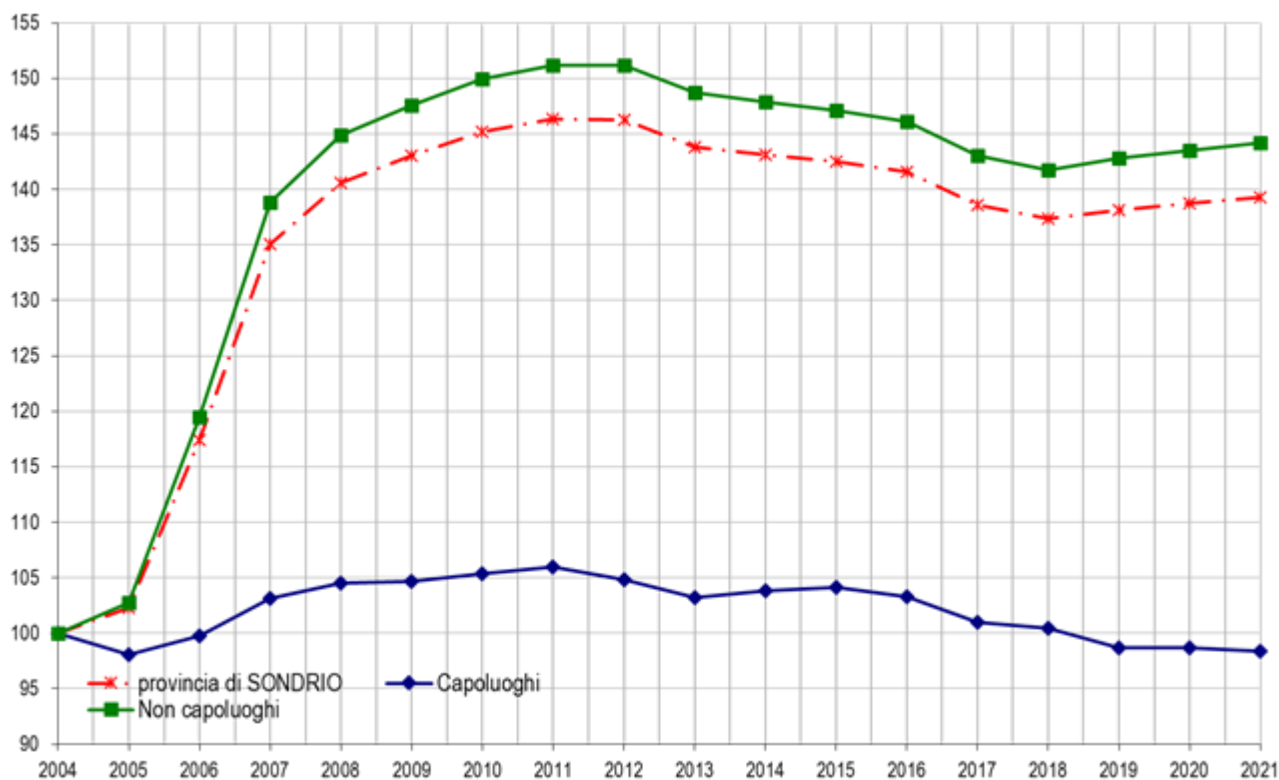


Tabella 51: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	2.165	-0,4%
AREA SCIISTICA VALMALENCO	1.602	-0,1%
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	849	0,1%
CHIAVENNASCO	1.089	-0,1%
MORBEGNESE	1.130	-0,1%
PEDEMONTANA OROBICA	947	0,0%
RETICA EST	1.024	0,4%
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	2.504	1,4%
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	1.389	0,1%
TIRANESE	1.038	0,0%
VAL MASINO - RETICA OVEST	992	0,1%
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	830	-0,3%
SONDRIO CAPOLUOGO	1.375	-0,3%
Totale Provincia	1.413	0,4%

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



Il comune – Sondrio

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	PIAZZALE BERTACCHI, CORSO ITALIA, VIA PIAZZI, VIA DE SIMONI, VIA CAIMI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA SAURO	101	40,6%	2,30%	1.696	-2,6%
C1	VIA ALDO MORO, VIA TONALE, VIA MORBEGNO, VIA CHIAVENNA, VIA PARIBELLI, VIA LUSARDI, VIA GRUMELLO	77	7,4%	2,19%	1.629	0,6%
D1	VIALE DELLO STADIO, VIA DON LUCCHINETTI, VIA VENUSTI, VIA CHIAREGGIO, VIA VENTINA, VIA VALERIANA	17	120,8%	2,58%	1.578	0,2%
D2	VIA MARINAI D'ITALIA, VIA TEGLIO, VIA EUROPA, VIA DELL'INDUSTRIA, VIA PEDRANZINI, VIA ADAMELLO, VIA G. GIANOLI	31	-16,4%	2,66%	1.500	0,0%
D3	LARGO SINDELFINGEN, VIA GIULIANI, VIA GRAMSCI, VIA GUICCIARDI, VIA SCAIS	46	36,7%	2,45%	1.440	0,9%
D6	FRAZIONI DI SANT'ANNA, MOSSINI E PONCHIERA	20	45,1%	1,24%	1.313	-0,9%
E1	FRAZIONE DI TRIANGIA	6	500,0%	2,82%	1.300	0,0%
E2	FRAZIONE DI ARQUINO, NUCLEO ABITATO DI GUALTIERI, LOCALITA' CAPARE' E ANTOGNASCO	2	nd	1,29%	1.044	0,0%
R1	PARCO ADDA-MALLERO RENATO BARTESAGHI, LOCALITA' CASE DI AGNEDA E CASTELLETTO	0	nd	nd	nd	nd
R2	LOCALITA' SASSELLA, TRIASSO E AREA VALTELLINA SUPERIORE D.O.C.G. SASSELLA	5	nd	3,68%	1.294	0,0%
R5	LOCALITA' PRATI VESOLO, PRATI ROLLA DI SOTTO, PIASTORBA, PRATI ROLLA, PRATI ROLLA DI SOPRA, FORCOLA, ALPE POVERZONE	3	20,0%	1,57%	638	0,0%
nd	-	1	nd	1,56%	nd	nd
	SONDRIO	309	29,1%	2,21%	1.545	-0,7%

FOCUS provinciale - Varese

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di VARESE, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 56).

In Tabella 53 si rileva come il numero di NTN nell'anno 2021 rispetto all'anno 2020 sia notevolmente incrementato, facendo registrare un importante segno positivo non solo sull'intera provincia, ma anche su tutte le singole macroaree provinciali. Per l'intera provincia si è verificato un incremento del 34,2%, con punte particolarmente significative nella "Comunità Montana Valceresio" (+40,5%), nel "Basso Verbano" (+49,5%) e nella "Zona Laghi", punta massima del 51,7%.

In quanto alla differenza IMI rispetto all'anno precedente, anche in questo dato i segni sono tutti positivi. L'intera provincia ha registrato un aumento di 0,67 punti percentuali, e nell'ambito delle singole macroaree, la punta massima (+0,83) si è registrata nella "Zona Laghi". La quota NTN 2021 più significativa si riscontra nella "Zona Industriale Basso Varesotto" (38,3%), mentre il Capoluogo ha fatto registrare una quota NTN del 9,2%.

In Figura 57, si è di conseguenza invertita la tendenza rispetto all'anno precedente. Infatti – come già rappresentato - è iniziato nell'anno 2013 un trend positivo proseguito praticamente senza inversione di tendenza, fatta eccezione per il capoluogo (anni 2014-2015) fino all'anno 2019. Nel 2020 il diagramma aveva registrato un picco in ribasso, mentre coi dati attuali, le tre linee (Provincia, Capoluogo, Non Capoluogo) hanno raggiunto grazie a un importante rialzo (con piccolissimi scostamenti le une dalle altre) un livello di NTN che non si era più registrato dal secondo semestre 2007 in avanti. In Figura 58 si osserva un andamento similare rispetto al diagramma precedente.

In Tabella 54 si è registrata una variazione percentuale del +1,3% su tutta la provincia, e non si sono rilevati segni negativi. Si conferma pertanto il pur modesto trend positivo rilevato nella precedente statistica, che in questa rilevazione evidenzia una curva in rialzo leggermente più accentuata. La punta massima si registra nella "Zona Industriale Saronnese" (+3,3%), mentre per il Capoluogo l'incremento è stato dell'1,2%. La quotazione media più alta resta comunque quella del Capoluogo, con un valore di 1.364 €/mq.

In Figura 59 si confermano le osservazioni della precedente statistica. L'anno più significativo è stato il 2013, in quanto la linea del dato relativo al capoluogo ha invertito la sua posizione rispetto alle altre due linee (provincia e non capoluoghi) e non è più risalita, fino alla leggera variazione del valore dell'anno 2020 rispetto all'anno 2019. Relativamente all'andamento dei dati dell'intera provincia e dei comuni non capoluoghi, questo si è invece mantenuto quasi costante, con minime e alternanti oscillazioni in salita e in discesa, e anche per questo la variazione rispetto all'anno 2019 è positiva, seppure per uno scostamento minimo. Ora, nel corso della presenta rilevazione, la curva continua nella sua risalita, tanto per il capoluogo quanto per "intera provincia" e "comuni non capoluogo".

La provincia – Varese

Figura 56: Macroaree provinciali di VARESE

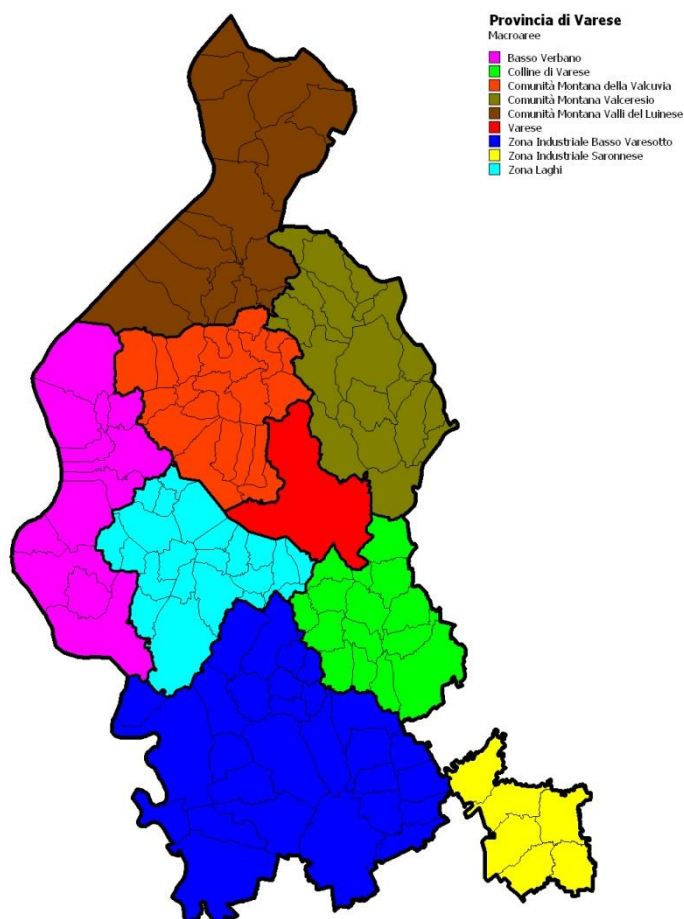


Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BASSO VERBANO	905	49,5%	2,5%	0,81	7,0%
COLLINE DI VARESE	1.375	36,4%	2,7%	0,72	10,6%
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	596	27,4%	2,2%	0,47	4,6%
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	1.009	40,5%	2,5%	0,71	7,7%
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	750	30,1%	2,6%	0,59	5,8%
VARESE CAPOLUOGO	1.193	37,4%	2,6%	0,71	9,2%
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	4.986	29,7%	2,7%	0,62	38,3%
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.526	31,2%	3,1%	0,73	11,7%
ZONA LAGHI	680	51,7%	2,5%	0,83	5,2%
PROVINCIA DI VARESE	13.019	34,2%	2,7%	0,67	100,0%

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

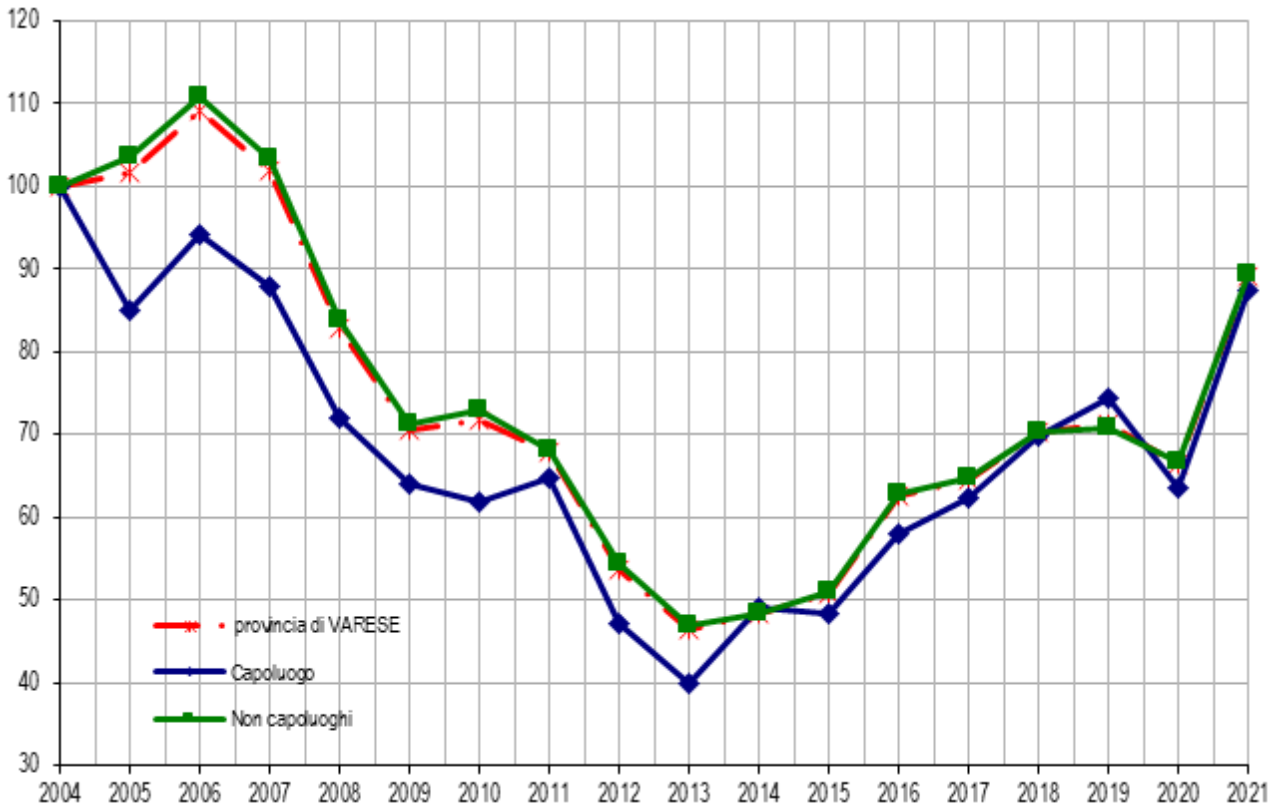


Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

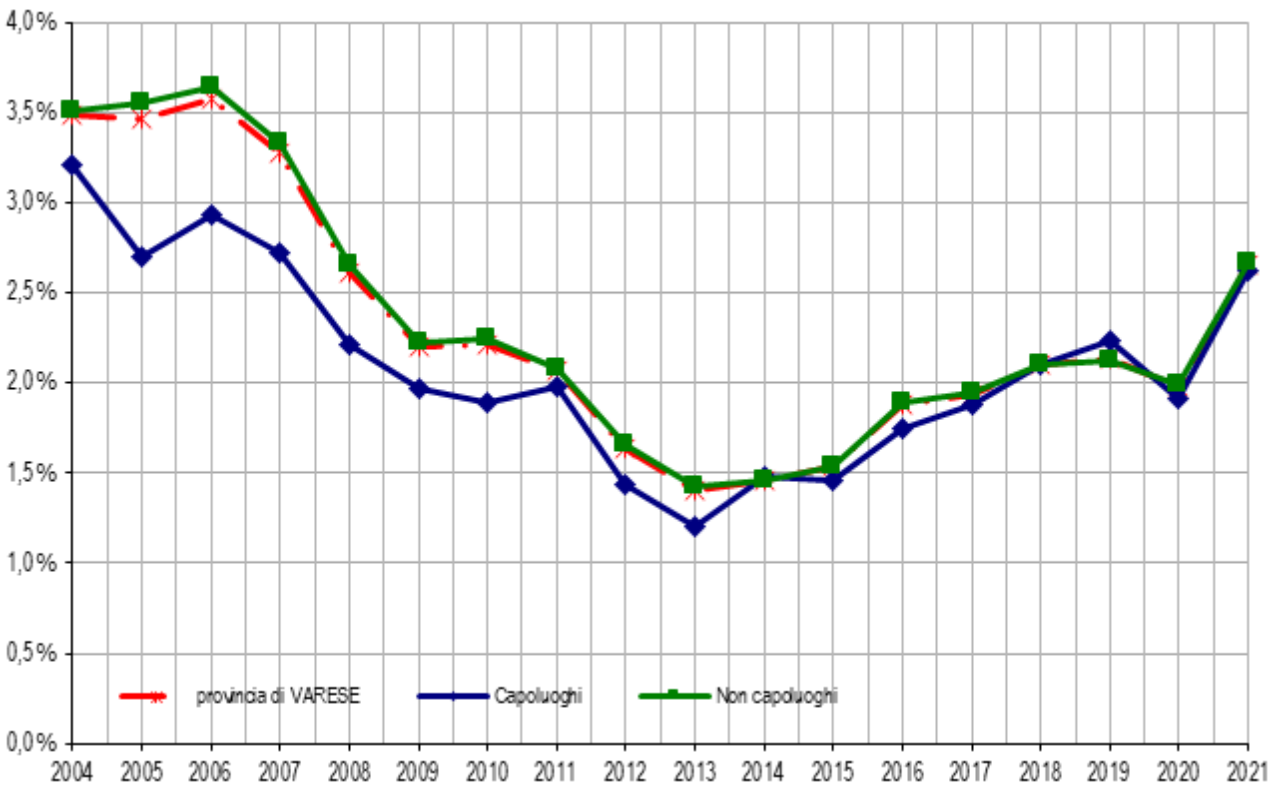
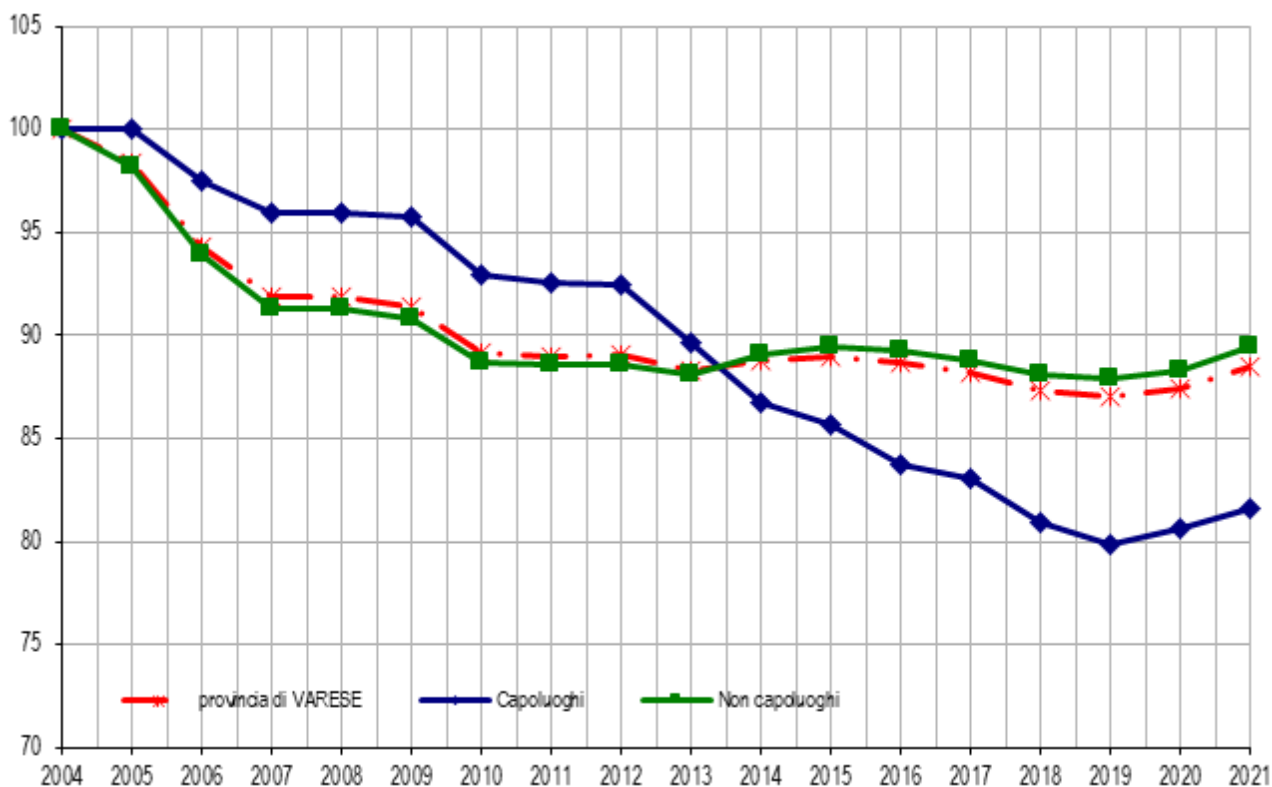


Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BASSO VERBANO	1.226	0,0%
COLLINE DI VARESE	1.181	1,5%
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	1.161	0,0%
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	1.139	0,0%
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	1.241	0,6%
VARESE CAPOLUOGO	1.364	1,2%
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	1.187	1,7%
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.278	3,3%
ZONA LAGHI	1.140	0,0%
PROVINCIA DI VARESE	1.210	1,3%

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



Il comune – Varese

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	V.STAURENGHI, V.GRANDI, V.PARRAVICINI, V.DANDOLO, V. CAVOUR, V.BIZZOZERO, V.LONATI, V.S.ASSISI, MUNICIPIO.	55	8,7%	2,28%	2.094	11,7%
B2	V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.	28	144,7%	2,65%	1.461	-6,5%
C1	CAMPIGLI,S.SILVESTRO,F.CRISPI, FIUME,AGUGGIARI, IPPODROMO,VALGANNA,FS,GOLDONI, EUROPA,FILZI,S.ANTONIO,TRENTINI	284	50,7%	3,19%	1.258	3,4%
D1	V.MANIN,V.LE AGUGGIARI, V.LE VALGANNA,V.LE IPPODROMO, V.FIUME,V.F.CRISPI,V.CERNUSCHI,V.MONTELLO	132	32,6%	2,54%	1.479	-5,1%
D10	LOCALITA BELFORTE - VALGANNA	75	58,9%	2,94%	1.165	1,2%
D2	LOC.TA S.AMBROGIO, LOC.TA VELATE- FOGLIARO-LIM.TE NORD:C.FIORI, P.CAPPELLA,BREGAZZANA-LIM.SUD FNM	118	78,5%	3,15%	1.370	2,1%
D3	LOC.TA BOBBIATE,LOC.TA CASBENO- LIMITE NORD:V.DEI CAMPIGLI,V.S.ANTONIO-LIMITE EST : V.F.CORRIDONI,V.P.CHIARA.	71	101,9%	2,86%	1.435	-1,5%
D4	LOC.TA MOROSOLO,LOC.TA LISSAGO LOC.TA CAPOLAGO-CARTABBIA-BOSTO INF.-A NORD: V.L.EUROPA, A EST :V. GASPAROTTO	77	39,1%	2,35%	1.363	-2,9%
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.	15	-27,5%	1,44%	1.283	9,9%
D6	LOC.TA BIZZOZERO- LOC.TA S.CARLO- BUSTECICHE-A NORD V.L.BORRI,V.GOZZI,FNM- AD EST FIUME OLONA-AD OVEST FS.	94	61,7%	2,12%	1.172	0,9%
D7	LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLONA-AD OVEST V.R.VANETTI,V.JAMORETTI-A SUD V.DALMAZIA,V.PESCHIERA.	46	-15,0%	1,38%	1.126	-0,8%
D8	LOC.TA GIUBIANO,LOC.TA BELFORTE-A NORD V.DALMAZIA-AD EST PESCHIERA,FRIULI,FNM-A SUD GOZZI-AD OVEST L.BORRI,FS	135	52,0%	3,64%	1.595	0,6%
D9	LOCALITA MASNAGO	57	-8,5%	2,13%	1.433	1,8%
R1	ZONA RURALE APPARTENENTE ALLA REGIONE AGRARIA N. 4 : COLLINE DI VARESE	0	nd	nd	nd	nd
nd	nd	6	-80,4%	0,88%	nd	nd
VARESE		1.193	37,4%	2,62%	1.375	1,0%

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	6
Tabella 2: IMI e variazione annua per capoluogo.....	6
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	11
Tabella 4 : NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	11
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	12
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	12
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	13
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	14
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	17
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	19
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	21
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	21
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Centro storico.....	25
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Centro	25
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro est.....	25
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro nord.....	25
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro ovest	26
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro sud	26
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia est.....	26
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia nord	26
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia ovest.....	27
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia sud.....	27
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	30
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Bergamo capoluogo	33
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Brescia	38
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media - Como	43
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	47
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Cremona capoluogo.....	48
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	53
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecco	54
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	56
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	58
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media - Lodi	59

Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	61
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	63
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Mantova città.....	64
Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	66
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	68
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media - Monza	69
Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	71
Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	73
Tabella 49: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 1	74
Tabella 50: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	77
Tabella 51: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	79
Tabella 52: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Sondrio	80
Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	82
Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	84
Tabella 55: NTN, IMI e quotazione media Comune di Varese	85

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo	7
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione	9
Figura 5 : Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione	10
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)	15
Figura 8: Macroaree provinciali di Milano	17
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	18
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	18
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	19
Figura 12: Macroaree urbane di Milano	20
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI	22
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI	23
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI	24
Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo	29
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia	35
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 24: Macroaree provinciali di Como	40
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 26 IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona	45
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco	50
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi	56
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova	61

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	63
Figura 44: Macroaree provinciali di Monza Brianza.....	66
Figura 45 : Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	67
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	67
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	68
Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia.....	71
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	72
Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	72
Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	73
Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio	77
Figura 53: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	78
Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	78
Figura 55: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	79
Figura 56: Macroaree provinciali di VARESE	82
Figura 57: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	83
Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	83
Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	84