

# Il mercato immobiliare in Lombardia

Rapporto finale

Marzo 2013

Pubblicazione non in vendita

Nessuna riproduzione, traduzione o adattamento può essere pubblicata senza citarne la fonte

Éupolis Lombardia

Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione

via Taramelli 12/F - Milano

[www.eupolislombardia.it](http://www.eupolislombardia.it)

Contatti: [info@eupolislombardia.it](mailto:info@eupolislombardia.it)

## IL MERCATO IMMOBILIARE IN LOMBARDIA

Rapporto finale

Codice: 2012B024

La ricerca (codice 2012B024) è stata affidata a Éupolis Lombardia da Regione Lombardia, Direzione Generale Casa.

*Dirigente responsabile*

Antonio Lentini, Éupolis Lombardia

*Project leader*

Federica Ancona, Éupolis Lombardia

*Gruppo di lavoro tecnico*

Tommaso Mazzei, Direzione Generale Casa (responsabile regionale della ricerca); Massimo Caldera, Direzione Generale Casa; Giusy Tarantello, Direzione Generale Casa; Giovanni Ferracioli, Direzione Generale Casa; Paolo Gualtieri Matteucci, Direzione Generale Casa; Paola Murgia, Direzione Generale Casa; Laura Catacchio, Direzione Generale Casa

*Gruppo di ricerca*

Luigi Bernardi, consulente Éupolis Lombardia

Introduzione	7
Capitolo 1 <i>La metodologia impiegata</i>	9
Capitolo 2 <i>Le compravendite di abitazioni: transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN)</i>	13
2.1 Le compravendite complessive	13
2.2 Le compravendite per classe dimensionale	18
Capitolo 3 <i>La quota di stock immobiliare oggetto di compravendita: intensità del mercato immobiliare (IMI)</i>	21
Capitolo 4 <i>I prezzi delle abitazioni: quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della compravendita</i>	27
Capitolo 5 <i>I prezzi dell'affitto: quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della locazione</i>	33
Conclusione	39
Bibliografia	41
Appendice A - Tavole statistiche	43



Le politiche abitative escono sempre più spesso dal loro ambito tradizionale, rappresentato dagli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, appoggiandosi in forme molteplici al mercato immobiliare privato.

Al fine di fornire uno strumento di supporto per interventi di questo tipo, la monografia analizza le principali caratteristiche e tendenze del mercato immobiliare lombardo. Il tema non è nuovo e diversi lavori sono già stati pubblicati sull'argomento<sup>1</sup>. Per offrire uno sguardo differente si è quindi deciso di incrociare l'analisi dei dati ufficiali di fonte Agenzia del Territorio con gli esiti della monografia sull'articolazione territoriale del fabbisogno abitativo.

Nel primo capitolo sono illustrati gli aspetti metodologici del lavoro. I capitoli dal terzo al quinto prendono in considerazione i diversi aspetti del mercato, analizzati attraverso la ricostruzione degli indicatori ufficiali. In sede conclusiva, infine, vengono sintetizzati i principali risultati dell'analisi.

---

<sup>1</sup> I principali per rilevanza e continuità, oltre ai diversi rapporti dell'Agenzia del Territorio, sono, con riferimento all'ultima edizione: ANCE Lombardia e CRESME (2012), *Il mercato immobiliare in Lombardia nel 2012*, ANCE Lombardia, Milano; e Nomisma (2012), *Osservatorio sul mercato immobiliare. Rapporto quadrimestrale*. Volume 3, Anno XXV. Nomisma, Bologna.





## LA METODOLOGIA IMPIEGATA

Come detto, per restituire un quadro d'insieme che rispondesse alle necessità conoscitive di Regione Lombardia, si è deciso di analizzare le caratteristiche e l'andamento del mercato immobiliare lombardo considerando i raggruppamenti territoriali definiti con la monografia sull'articolazione del fabbisogno abitativo, inteso come potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte dei cittadini.

I comuni lombardi sono stati classificati considerando le specifiche dimensioni in cui si articola il fabbisogno abitativo, scegliendo un indice per ogni dimensione, sintetizzando le informazioni in un indice complessivo e, infine, incrociando i valori dell'indice complessivo a livello comunale con alcune caratteristiche strutturali dei comuni. Le dimensioni considerate e i rispettivi indici sono state:

1. antropizzazione (popolazione residente per km quadrato),
2. pressione produttiva (numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti),
3. difficoltà di accesso mercato immobiliare (prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita),
4. domanda di sostegno pubblico alla condizione abitativa (somma per 1.000 residenti delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA-Fondo Sostegno Affitti e delle domande presenti nelle graduatorie ERP-Edilizia Residenziale Pubblica),
5. difficoltà economiche (reddito imponibile IRPEF per numero di dichiarazioni presentate).

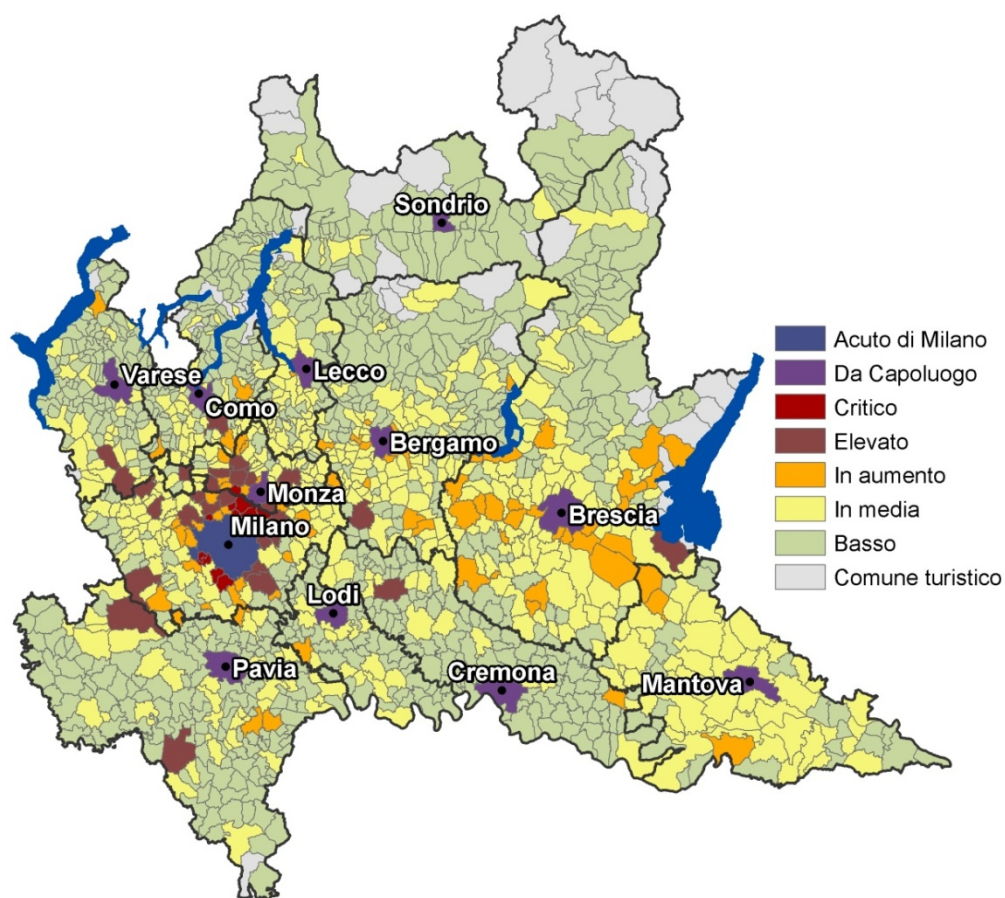
La sintesi degli indici specifici in un indice complessivo, uniti all'incrocio dell'indice complessivo con popolazione residente e centralità geografica o amministrativa, hanno portato alla seguente ripartizione dei 1.544 comuni lombardi in 8 classi di fabbisogno abitativo:

1. acuto di Milano,
2. da capoluogo: i comuni capoluogo di provincia (11 comuni).
3. critico: i comuni dell'hinterland milanese, cioè quelli appartenenti alla prima e alla seconda cintura, che presentano valori molto alti dell'indice complessivo (11 comuni),
4. elevato: i comuni con oltre 25.000 abitanti e valori medio alti dell'indice (30 comuni),
5. in aumento: i comuni che non appartengono alle prime 4 classi ma hanno valori alti dell'indice (77 comuni),
6. in media: i comuni che non appartengono alle prime 4 classi e hanno valori medi dell'indice (498 comuni),
7. basso: i comuni con valori bassi dell'indice (864 comuni),

8. comuni turistici: i comuni ad elevata ed esclusiva vocazione turistica, in cui valori elevati dell'indice non segnalano la potenziale difficoltà di accesso al bene casa (52 comuni); nell'analisi a questi comuni non verrà dedicata particolare attenzione poiché si tratta di realtà in cui il mercato immobiliare risponde a logiche molto particolari e di scarsa rilevanza in ambito di politiche pubbliche a sostegno della condizione abitativa.

La figura 1 rappresenta la classificazione prodotta.

Figura 1 - Comuni lombardi per classe di fabbisogno abitativo



Fonte: Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa

A partire dai dati elementari dell'Agenzia del Territorio – OMI, sono stati calcolati, sia per il complesso dei comuni lombardi che per ciascuna classe di fabbisogno, gli indicatori che l'Agenzia impiega nei propri rapporti. Questo per avere un quadro della situazione e dell'andamento del mercato basato sui dati di fonte ufficiale e, se lo si ritenesse necessario, raffrontabile con il quadro nazionale o con quello di altre realtà territoriali specifiche. Gli indicatori calcolati:

- transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN): numero di compravendite dei diritti di proprietà "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò

significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni. Il numero di compravendite è stato considerato anche distinguendo rispetto alla classe dimensionale delle unità immobiliari oggetto di compravendita:

- monolocali: fino a 2,5 vani catastali<sup>2</sup>,
  - piccola: tra 2,5 e 4 vani catastali,
  - medio-piccola: tra 4 e 5,5 vani catastali,
  - media: tra 5,5 e 7 vani catastali,
  - grande: maggiore di 7 vani catastali,
  - nd, non determinata: unità immobiliari per le quali non è presente nella nota unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.
- Intensità del mercato immobiliare (IMI): rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
  - Quotazione di riferimento media per il mercato della compravendita e della locazione: la banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.

Per ciascun indicatore sono stati analizzati:

- i valori relativi all'ultimo periodo disponibile (l'anno 2011 per NTN e IMI, il secondo semestre 2011 per le quotazioni medie) per ricostruire il quadro attuale del mercato. I valori sono inoltre georeferenziati e rappresentati su mappa in modo da fornire un'idea precisa della loro distribuzione territoriale,
- l'andamento in serie storica dal 2006 al 2011 in modo da cogliere le trasformazioni in atto per le diverse componenti del mercato. Le serie storiche sono costituite da numeri indice in base fissa con il valore 2006 posto pari a 100, in questo modo i trend dei diversi indicatori risultano confrontabili. Inoltre, per

---

<sup>2</sup> I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni, per vani catastali si intendono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 18/20 mq., i vani principali vengono contati un vano, la cucina viene contata un vano indipendentemente dalla superficie, gli accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.) vengono contati un terzo di vano, gli accessori complementari (soffitte, cantine, ecc.) vengono contati un quarto di vano, se un vano ha superficie inferiore a quella minima prevista dal catasto, anche se esso viene utilizzato come vano principale, va conteggiato come accessorio diretto, se un vano ha superficie maggiore di quella massima prevista dal catasto, si calcola l'eccedenza. In merito alle dipendenze (scoperti esclusivi, vani di servizio in comune, ecc.) vengono conteggiate come percentuale della consistenza complessiva fino ad un massimo del 10%. La consistenza viene arrotondata al mezzo vano.

consentire un confronto anche a livello visivo, la scala dei grafici sui cui i trend sono rappresentati è sempre la stessa.

# LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI: TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI NORMALIZZATE (NTN)

## 2.1. Le compravendite complessive

Nel 2011 in Lombardia si sono registrate 119.058 transazioni di unità immobiliari. Il 16% circa delle transazioni ha avuto luogo nel comune di Milano, il 9% nei restanti capoluoghi di provincia.

La figura 2 rappresenta il numero di transazioni suddivise per classe di fabbisogno, ma non è particolarmente indicativa perché le classi hanno dimensioni molto diverse. Per un confronto è invece più opportuno valutare l'intensità del mercato immobiliare che rapporta il numero di transazioni nelle diverse classi ai rispettivi stock di abitazioni, quest'analisi sarà condotta nel capitolo 3.

La distribuzione territoriale dei volumi di compravendita riflette quella della popolazione: nella fascia centrale si concentra il grosso delle transazioni, mentre i comuni della fascia alpina e la pianura meridionale, ad eccezione dei centri principali, si caratterizzano per volumi di scambio decisamente più bassi. In queste due fasce a bassa intensità di scambi immobiliari si collocano però alcune aree in parziale controtendenza: la prima è rappresentata da Mantova e comuni limitrofi, la seconda dai comuni turistici in particolare in Alta Valle Camonica e Alta Valtellina (figura 3).

L'andamento delle compravendite negli ultimi anni si caratterizza a livello complessivo per un vero e proprio crollo fra il 2006 e il 2009: da 178.442 il numero di transazioni scende a 118.918 o, equivalentemente fatto 100 il 2006, a 66,6. In valore assoluto si tratta di circa 60mila transazioni in meno. Il 2010 aveva lasciato intravedere leggeri segnali di ripresa, ma nel 2011 il volume di scambi è tornato a scendere ricollocandosi sui valori del 2009.

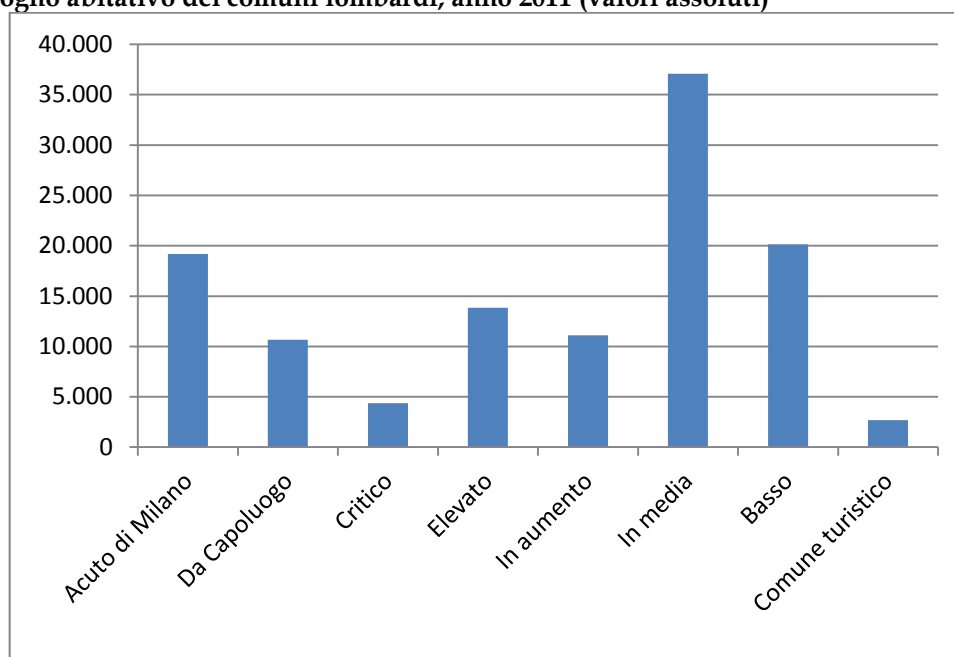
I volumi scambiati nelle diverse classi di fabbisogno sono molto diversi, ma l'analisi dei numeri indice in serie storica consente il confronto e la valutazione di come si è differenziato l'andamento delle compravendite nelle diverse classi fra il 2006 e il 2011 (figure 4a e 4b). Come spiegato nella nota metodologica i numeri indice impiegati sono in base fissa fatto 100 il valore 2006. Nella prima fase del periodo considerato il numero di transazioni a Milano scende molto (76,6 nel 2008, secondo peggior valore), ma dal 2009 in poi ritorna a crescere e nel 2011 Milano presenta la situazione migliore nel confronto col 2006 (77,4). La classe dei capoluoghi di provincia è invece quella che rispetto alle altre ha subito in misura proporzionalmente più ridotta il crollo delle compravendite. I comuni a fabbisogno critico risultano essere quelli in cui la dinamica di forte diminuzione seguita da parziale ripresa appare più accentuata: nel 2009 presentano la situazione peggiore in assoluto (61,4), ma da lì in avanti recuperano assestandosi nel 2011 su volumi di scambio che rispetto al 2006 sono superiori al valore complessivo regionale (68,1 contro 66,7). I Comuni a fabbisogno elevato e in aumento mostrano variazioni tendenzialmente in linea con quella complessiva regionale. Nei

comuni a fabbisogno in media e soprattutto in quelli a fabbisogno basso l'andamento delle compravendite appare speculare rispetto a quello registrato a Milano: nei primi anni del periodo la diminuzione è meno intensa rispetto a quella di altre classi, ma si accentua progressivamente e nel 2011 sono queste due classi a presentare la situazione peggiore rispetto al 2006 (62,1 per i comuni a fabbisogno in media, 62,0 per quelli a fabbisogno basso). I comuni turistici, infine, sono gli unici per cui non si registra alcuna inversione di tendenza: anche se in misura meno intensa rispetto ad altre classi nel loro caso il numero di transazioni è in caduta costante.

L'intensità di fabbisogno abitativo appare quindi particolarmente discriminante rispetto all'andamenti delle compravendite immobiliari:

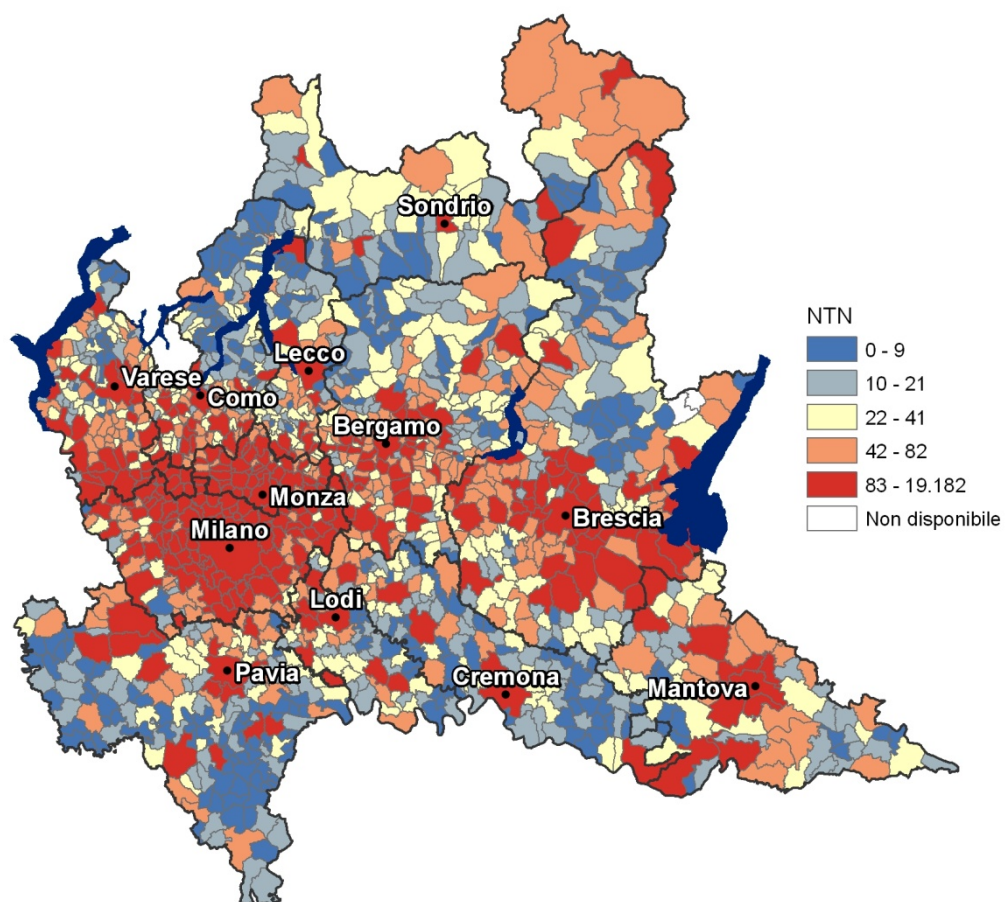
- i capoluoghi di provincia sono i comuni in cui le compravendite hanno retto meglio al crollo;
- il centro della regione (Milano in particolare, ma anche i comuni a fabbisogno critico collocati nell'hinterland del capoluogo) ha trascinato il crollo nei primi anni, ma è l'area in che sembra esseri ripresa meglio nell'ultimo periodo;
- la periferia (quasi per intero comuni a fabbisogno in media e fabbisogno basso), al contrario, ha inizialmente subito meno la caduta delle compravendite, ma la sta sperimentando in misura proporzionalmente maggiore negli ultimi anni.

**Figura 2 - Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN), classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anno 2011 (valori assoluti)**



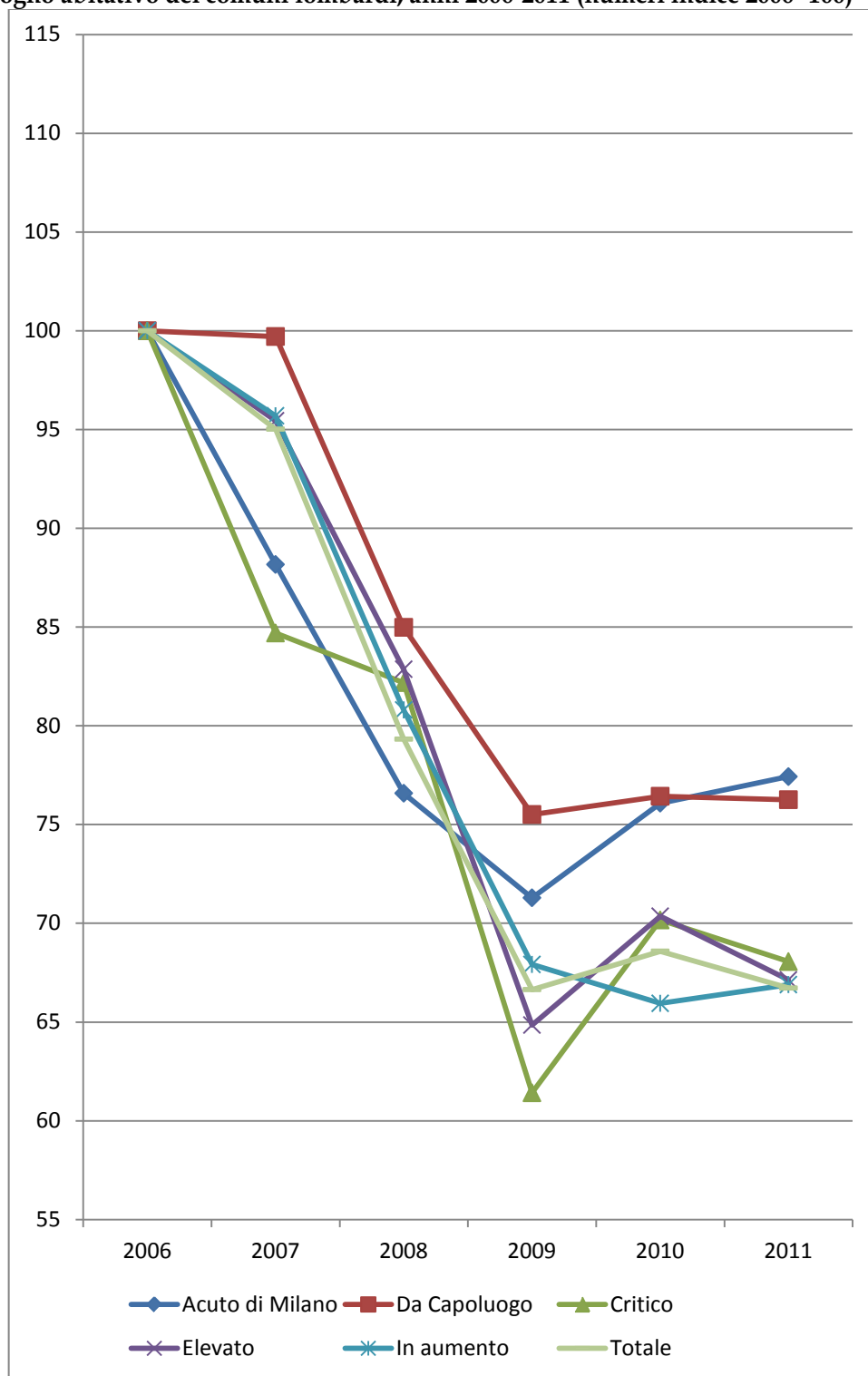
Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

Figura 3 - Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN), comuni lombardi, anno 2011 (valori assoluti)



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

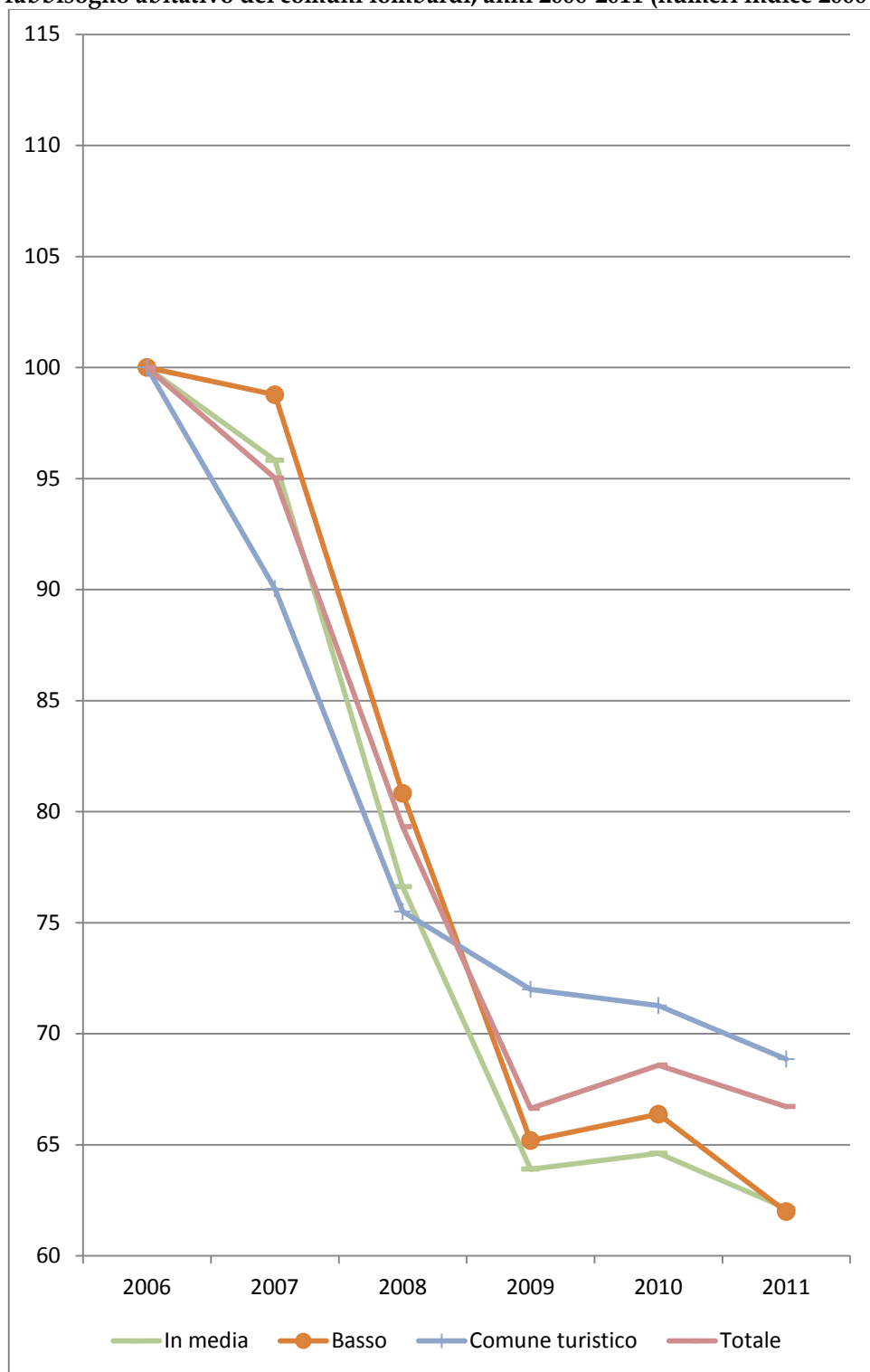
**Figura 4a - Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN), classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anni 2006-2011 (numeri indice 2006=100)**



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI



**Figura 4b - Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN), classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anni 2006-2011 (numeri indice 2006=100)**



Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

## 2.2. Le compravendite per classe dimensionale<sup>3</sup>

Le unità immobiliari oggetto di compravendita nel 2011 sono state monolocali nell'8% circa dei casi, unità di taglia piccola o medio-piccola per il 50% e di taglia media o grande per il rimanente 40% (tabella 1).

Le distribuzioni nelle diverse classi di fabbisogno si differenziano in misura piuttosto netta da quella complessiva regionale. Le compravendite di monolocali incidono maggiormente a Milano, nei capoluoghi e nei comuni turistici; mentre pesano meno nei comuni a fabbisogno in aumento, in media e basso. I tagli piccoli e medio-piccoli prevalgono a Milano, nei comuni a fabbisogno critico e in quelli turistici; hanno invece un'incidenza più ridotta nei capoluoghi e nei comuni con fabbisogno in media e basso. I tagli medi e grandi, infine, fanno registrare percentuali elevate nei comuni a fabbisogno in media e a fabbisogno basso, ma anche nei capoluoghi; le loro quote sono al contrario basse nei comuni a fabbisogno critico, a Milano e, in particolare, nei comuni turistici. Le distribuzioni per i comuni a fabbisogno elevato e in aumento risultano in linea con i valori complessivi regionali.

L'intensità di fabbisogno appare quindi discriminante rispetto alla classe dimensionale delle abitazioni scambiate:

- è forte la contrapposizione fra le fasce collocate agli estremi del range di fabbisogno abitativo che ripropone il dualismo centro-periferia già emerso nell'analisi delle serie storiche: mentre a Milano e nell'hinterland l'elevato fabbisogno sembra vincolare le famiglie alla scelta di abitazioni più piccole, nei comuni periferici a fabbisogno medio e basso è più agevole accedere ad abitazioni di dimensioni maggiori;
- i comuni capoluogo presentano una distribuzione abbastanza particolare: incidono molto sia monolocali che abitazioni medie e grandi, meno le abitazioni medie e medio piccole;
- i comuni a fabbisogno elevato e in aumento, come già sottolineato, non si discostano invece in misura particolarmente rilevante dai valori complessivi.

L'andamento delle compravendite distinto per classe dimensionale è ricostruibile solamente a partire dal 2007 poiché il dato 2006 non è disponibile, in questo caso il valore posto uguale a 100 è quindi il 2007. L'andamento nelle diverse classi è sostanzialmente analogo a quello complessivo: crollo delle transazioni dal 2007 al 2009, lieve e parziale ripresa nel 2010 seguita da una ricaduta nel 2011. L'intensità degli andamenti appare però diversa e con esiti inversamente proporzionali alla dimensione delle unità immobiliari. I tagli piccoli hanno infatti sperimentato il calo più intenso e mostrano i segnali di ripresa più deboli, per i monolocali non c'è nemmeno stata la parziale inversione di tendenza fra il 2009 e il 2010. I tagli più grandi, invece, oltre ad essere calati meno si caratterizzano per una ripresa piuttosto consistente dal 2009 in poi (figura 5).

---

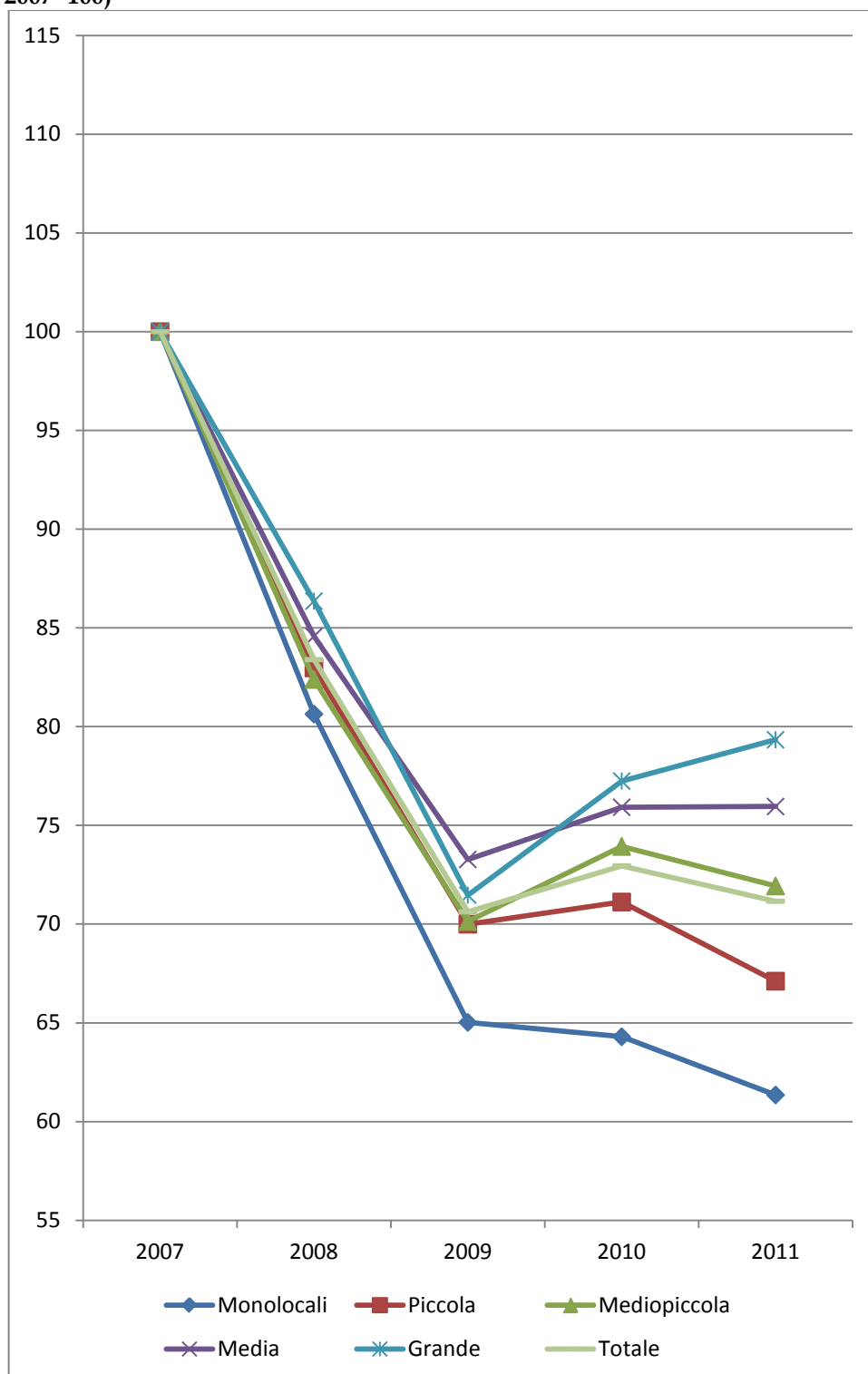
<sup>3</sup> Per le definizioni dei tagli si rimanda al capitolo 1.

**Tabella 1 - Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) per classe dimensionale, classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anno 2011 (valori percentuali)**

	Monolocali	Piccola e	Media e	Nd	Totale
Acuto di Milano	13,8%	53,0%	32,7%	0,5%	100,0%
Da Capoluogo	9,4%	46,6%	41,7%	2,3%	100,0%
Critico	7,1%	61,0%	31,5%	0,3%	100,0%
Elevato	7,5%	51,8%	39,2%	1,5%	100,0%
In aumento	5,8%	51,0%	41,0%	2,2%	100,0%
In media	6,2%	47,7%	42,9%	3,2%	100,0%
Basso	6,7%	45,6%	43,2%	4,4%	100,0%
Comune turistico	14,9%	56,3%	20,2%	8,6%	100,0%
Totale regionale	8,1%	49,6%	39,7%	2,6%	100,0%

*Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI*

Figura 5 - Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) per classe dimensionale, classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anni 2007-2011 (numeri indice 2007=100)



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

## LA QUOTA DI STOCK IMMOBILIARE OGGETTO DI COMPRAVENDITA: INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMI)

Per valutare come cambia in termini relativi la vivacità del mercato immobiliare passando da una classe di fabbisogno all'altra non si può impiegare il numero di transazioni (NTN). Quest'ultimo risulta infatti fortemente influenzato dal numero di abitazioni potenzialmente scambiabili: in una classe con uno stock di abitazioni elevato il numero di transazioni sarà con ogni probabilità più alto rispetto ad una classe con uno stock minore. Per rendere possibile il confronto è quindi necessario rapportare le transazioni registrate nelle diverse classi ai rispettivi stock immobiliari. In questo modo si ottiene un indice chiamato intensità del mercato immobiliare (IMI) che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo. Indipendentemente dall'ammontare dello stock, valori elevati dell'IMI indicano una condizione di relativa vivacità del mercato, mentre valori bassi segnalano una situazione più stagnante. Va comunque ribadito che vivacità e stagnazione sono condizioni da leggere all'interno di un contesto che risulta complessivamente molto depresso, come ha mostrato l'analisi condotta nel capitolo precedente.

Nel 2011 in Lombardia è stato oggetto di compravendita il 2,2% dello stock immobiliare complessivo (figura 6). I valori più elevati si registrano a Milano e nei comuni a fabbisogno elevato, in aumento e critico. Le percentuali più basse caratterizzano invece i comuni con fabbisogno basso e in media, i comuni turistici e anche i capoluoghi di provincia.

L'intensità di fabbisogno discrimina quindi in modo netto rispetto alla vivacità del mercato immobiliare. Se si escludono i capoluoghi di provincia, che confermano la loro particolarità, nelle classi con fabbisogno più intenso la maggior domanda di abitazioni sostiene il mercato, mentre in quelle a fabbisogno più basso il mercato sta vivendo una condizione più problematica.

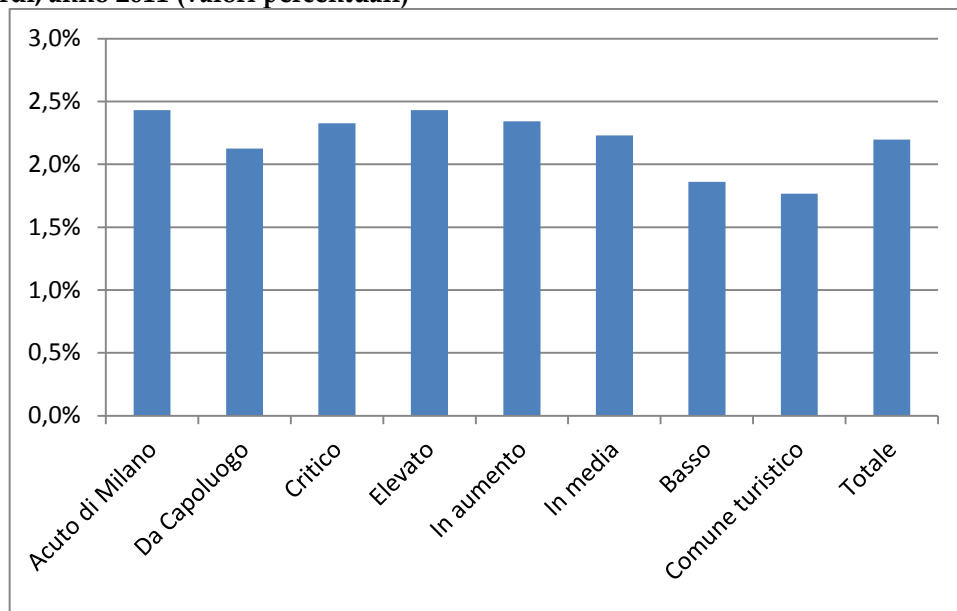
La distribuzione territoriale dell'intensità del mercato immobiliare (figura 7) presenta alcune differenze rispetto a quella delle transazioni immobiliari. Ciò è legato al fatto che l'IMI, a differenza delle transazioni, non dipende dall'ammontare dello stock abitativo che in linea di massima riflette quello della popolazione residente. La fascia centrale della regione è quella in cui si registra la maggior dinamicità del mercato, in particolare nell'area compresa fra le città di Monza, Milano, Pavia e Lodi. L'arco alpino mostra invece la situazione più critica, in particolare in provincia di Sondrio e in Valle Camonica. Nella fascia meridionale sono i centri urbani e le rispettive cinture a caratterizzarsi per una condizione di relativa vivacità del mercato, mentre le zone più periferiche della appaiono maggiormente compromesse.

L'andamento dell'intensità del mercato immobiliare (figure 8a e 8b) è molto simile a quella del numero di compravendite. Bisogna infatti considerare che l'IMI è il rapporto fra transazioni e stock di unità immobiliari e, in un arco di tempo relativamente breve quale quello considerato, l'ammontare dello stock abitativo non si modifica in maniera

sostanziale. Quindi, dato che il denominatore (lo stock) non cambia di molto, l'andamento è legato a quello della quantità a numeratore (le transazioni). Valgono di conseguenza le considerazioni esposte nel capitolo precedente. A livello complessivo si registra il crollo dell'intensità del mercato fra il 2006 e il 2009, una leggera ripresa per il 2010 e un nuovo calo nel 2011. Distinguendo per classe di fabbisogno:

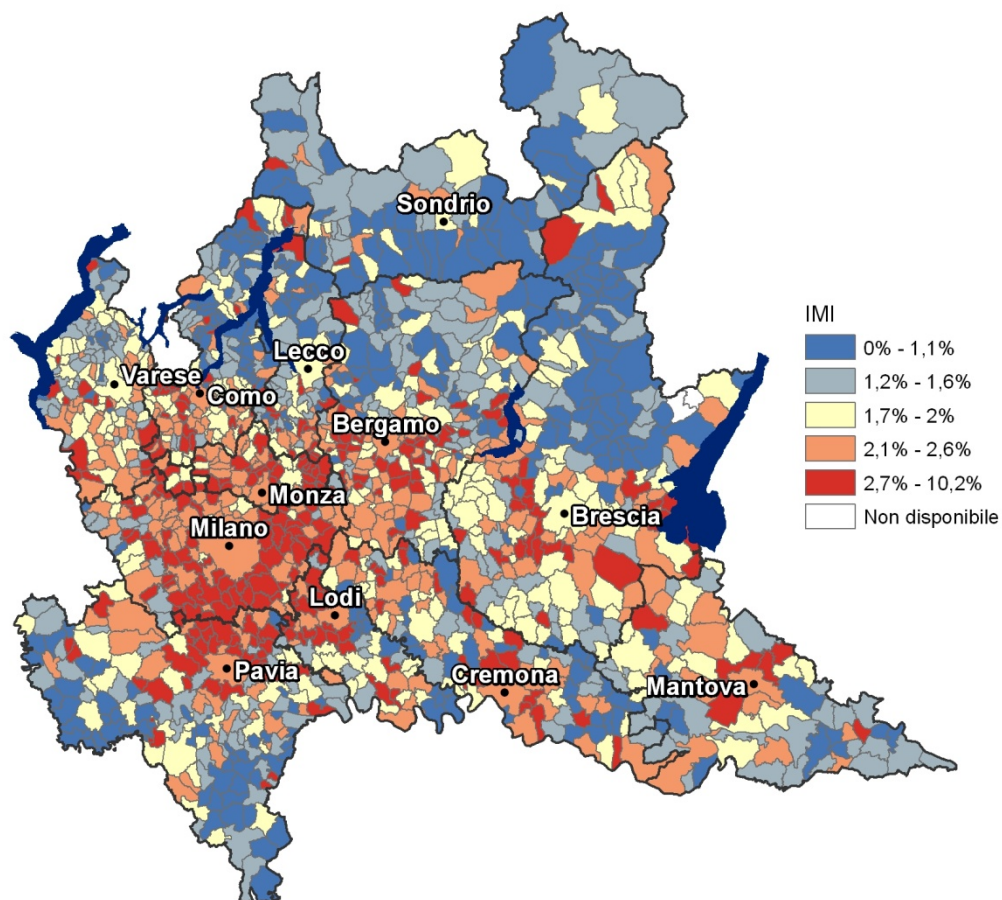
- i capoluoghi sono la classe che ha assorbito meglio la caduta dell'intensità del mercato;
- Milano ha inizialmente accusato le difficoltà maggiori, ma si è poi ripresa meglio rispetto alle altre fasce;
- l'intensità del mercato nelle zone periferiche a fabbisogno in media e a fabbisogno basso, al contrario, dopo un'iniziale tenuta sta vivendo negli ultimi anni la situazione peggiore.

**Figura 6 - Intensità del mercato immobiliare (IMI), classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anno 2011 (valori percentuali)**



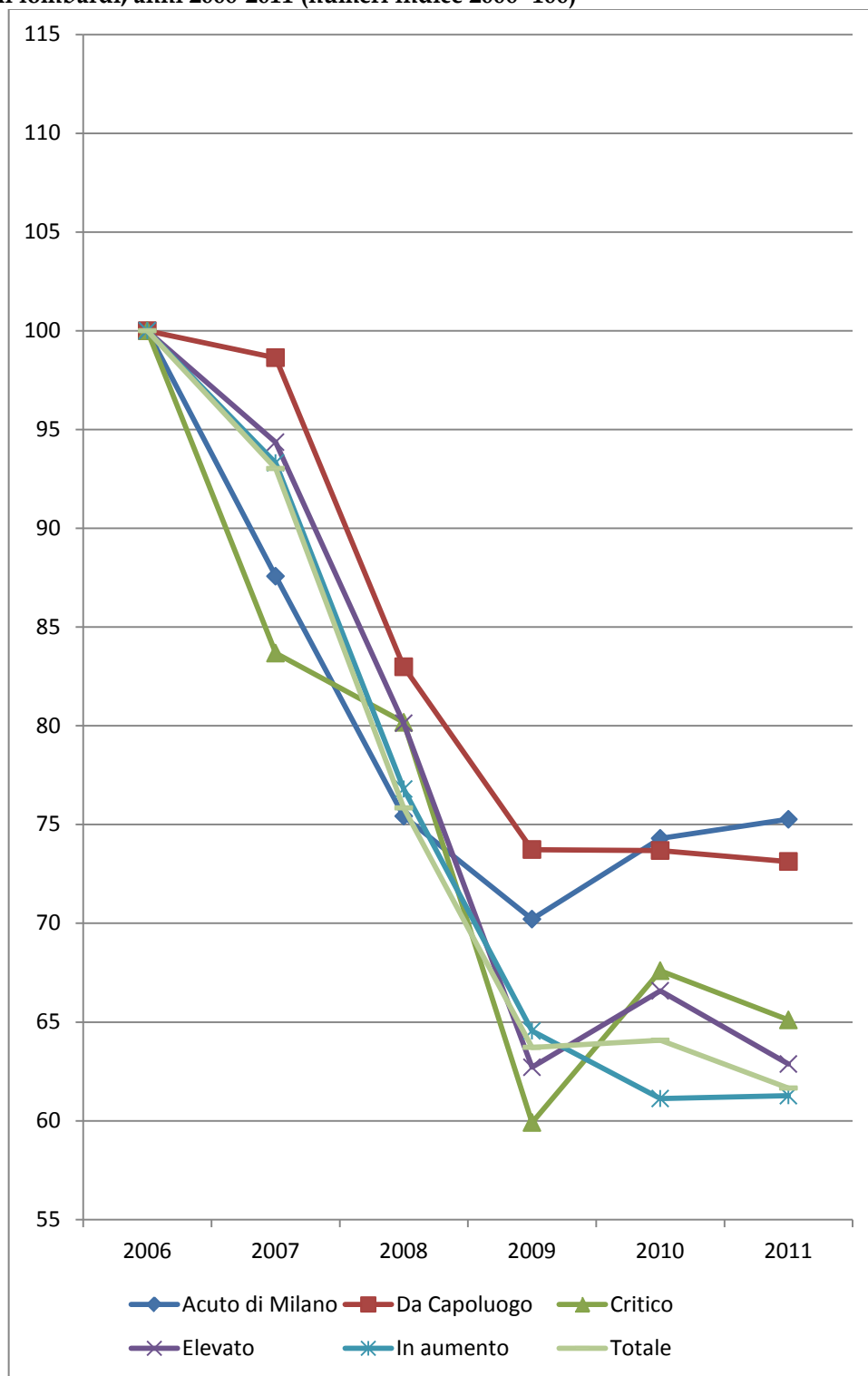
Fonte: elaborazioni Èupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

Figura 7 - Intensità del mercato immobiliare (IMI), comuni lombardi, anno 2011 (valori percentuali)



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

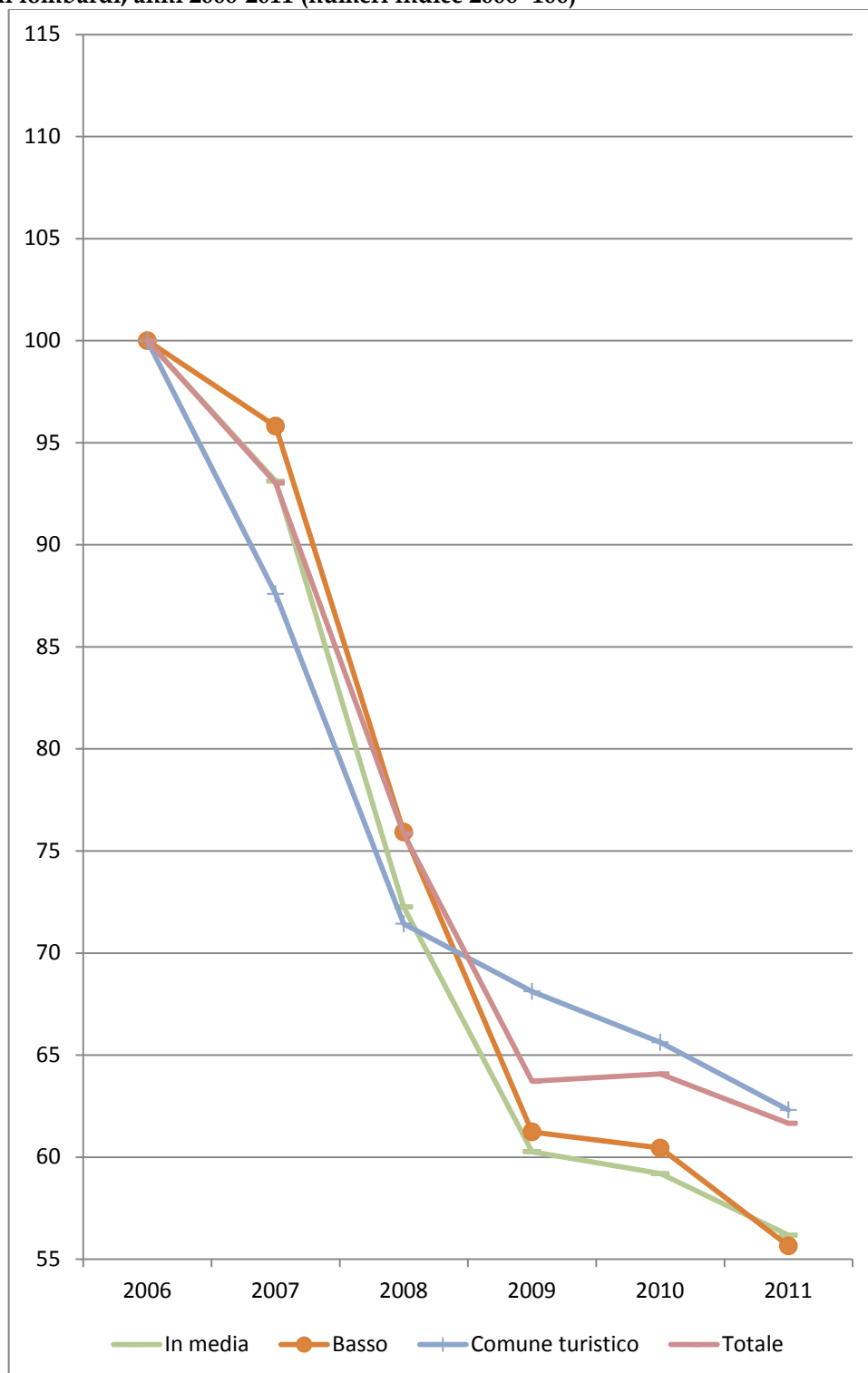
**Figura 8a - Intensità del mercato immobiliare (IMI), classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anni 2006-2011 (numeri indice 2006=100)**



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI



**Figura 8b - Intensità del mercato immobiliare (IMI), classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anni 2006-2011 (numeri indice 2006=100)**



Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI



## I PREZZI DELLE ABITAZIONI: QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO MEDIE COMUNALI PER IL MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

Nel secondo semestre 2011 il prezzo medio di un'abitazione in Lombardia era 1.634 €/mq (figura 9). Le differenze fra le classi di fabbisogno sono elevatissime: a Milano il prezzo medio supera i 3mila €/mq, mentre nei comuni a fabbisogno basso è di poco superiore ai mille €/mq. Nel mezzo si collocano in ordine decrescente le altre classi di fabbisogno: i capoluoghi (1.839 €/mq), i comuni a fabbisogno critico (1.840 €/mq), elevato (1.552 €/mq), in aumento (1.474 €/mq) e in media (1.274 €/mq). I comuni turistici con 2.081 €/mq rappresentano un'eccezione che, come sottolineato nella nota metodologica, non risulta però rilevante ai fini dell'analisi.

Le forti differenze di prezzo nelle diverse classi sono una diretta conseguenza del fatto che il prezzo delle abitazioni è uno degli indici impiegati per misurare l'intensità del fabbisogno. Dato che prezzi elevati rappresentano una forte barriera alle possibilità di soddisfare adeguatamente il proprio bisogno abitativo, è ovvio che saranno in linea di massima i comuni collocati nelle fasce a fabbisogno alto ad avere i prezzi maggiori.

I prezzi risultano elevati in tutta la provincia di Milano, a Monza e in Brianza, nelle città di Como, Lecco, Bergamo Brescia insieme alle rispettive cinture. A Sondrio, Varese, Pavia e Lodi le quotazioni sono invece alte per la città ma non per i comuni di cintura. A Cremona e Mantova, sia in provincia che in proporzione nei due capoluoghi, le quotazioni risultano invece più basse che nel resto della regione<sup>4</sup> (figura 10).

Stando ai dati diffusi dall'Agenzia del Territorio, i prezzi delle abitazioni, a differenza delle compravendite, hanno tenuto negli ultimi anni rimanendo in linea di massima sugli stessi livelli dal 2006 al 2011 (figure 11a e 11b). Fatto 100 il 2006, la quotazione media comunale complessiva per il 2011 è praticamente la stessa (100,3), e negli anni intermedi non si registrano oscillazioni degne di nota del numero indice. C'è un leggero incremento dal 2006 al 2008 (102,2) seguito da un calo che come detto riporta i valori 2011 a quelli del 2006.

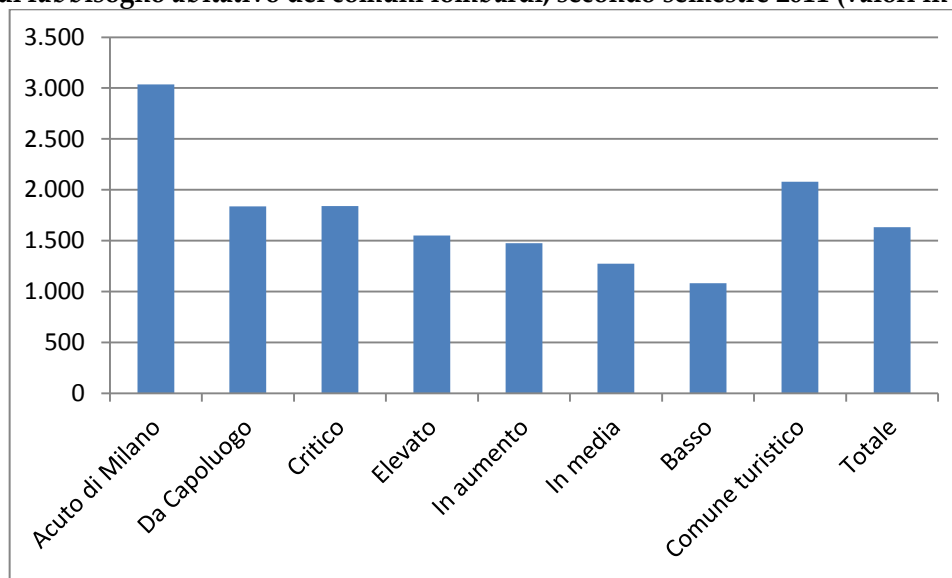
Le tendenze per le diverse classi di fabbisogno presentano alcune differenze anche se, tolto il caso particolare dei comuni turistici in cui i prezzi sono in proporzione cresciuti molto, non ci discosta mai in maniera realmente rilevante dall'andamento regionale complessivo di leggera oscillazione positiva fino al 2008 e negativa da lì in avanti. Rappresentano una parziale eccezione i comuni capoluogo i cui valori per gli ultimi anni sono quasi sempre inferiori a 100. Per le altre fasce, al di là delle oscillazioni intermedie, l'esito al 2011 è che quelle a fabbisogno più intenso hanno prezzi di poco superiori rispetto al 2006 (2/3 punti in più), mentre nei comuni a fabbisogno in media e

---

<sup>4</sup> Le quotazioni di compravendita a livello comunale sono rilevate dalle sedi provinciali dell'Agenzia del Territorio, è quindi possibile che per determinate provincie le quotazioni siano sistematicamente più alte o più basse rispetto ad altre.

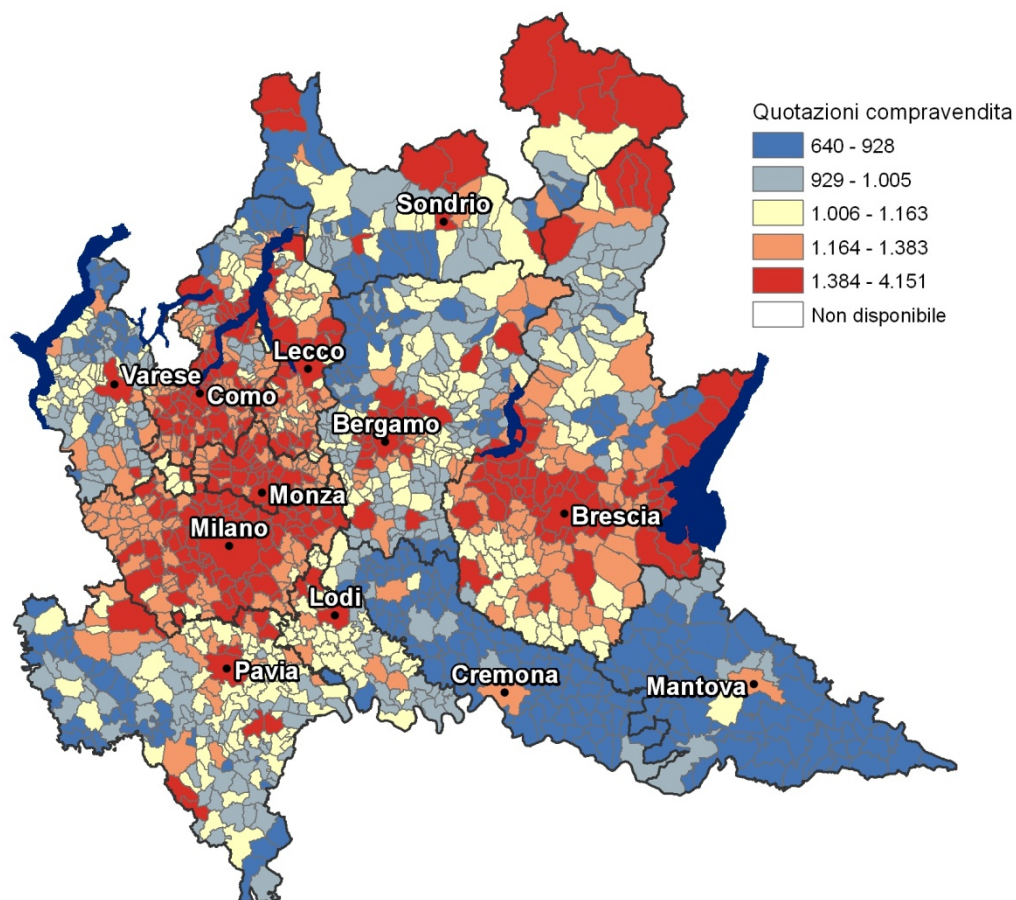
basso i prezzi sono scesi, anche se di poco. Questi dati riconfermano la situazione relativamente più critica per il mercato immobiliare dei comuni collocati in fondo alla scala del fabbisogno.

**Figura 9 - Quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della compravendita, classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, secondo semestre 2011 (valori in €/mq)**



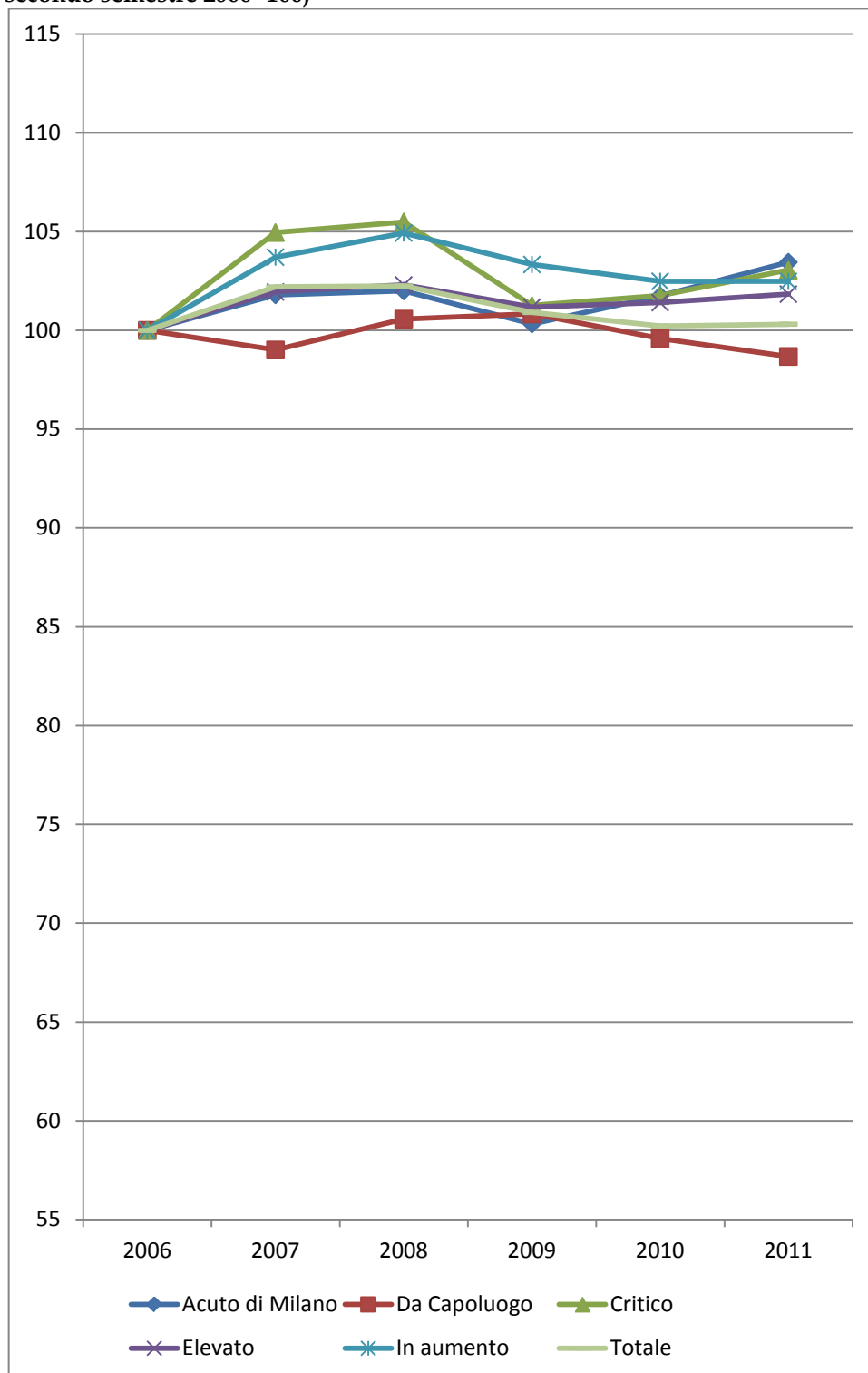
Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

Figura 10 - Quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della compravendita, comuni lombardi, secondo semestre 2011 (valori in €/mq)



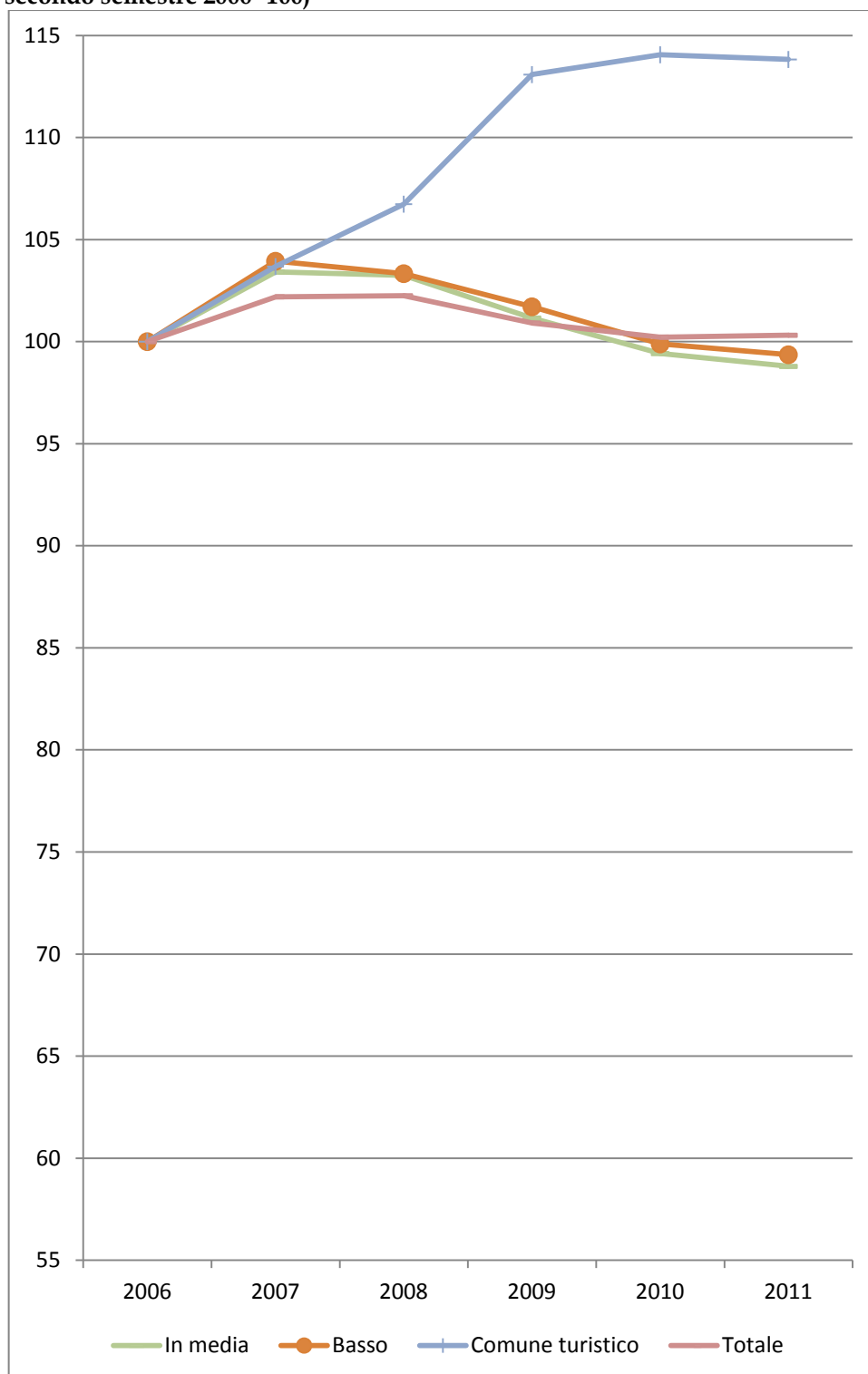
Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Figura 11a - Quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della compravendita, classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, secondo semestre 2006-2011 (numeri indice secondo semestre 2006=100)**



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Figura 11b - Quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della compravendita, classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, secondo semestre 2006-2011 (numeri indice secondo semestre 2006=100)**



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI





## I PREZZI DELL’AFFITTO: QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO MEDIE COMUNALI PER IL MERCATO DELLA LOCAZIONE

La quotazione media regionale per un alloggio in locazione nel secondo semestre 2011 era di 5,65 €/mq (figura 12). Come nel caso dei prezzi i valori cambiano molto passando da una classe di fabbisogno all’altra e crescono al crescere dell’intensità di fabbisogno. A Milano (9,48) gli affitti sono infatti più che doppi rispetto a quelli dei comuni con fabbisogno basso (4,12), fra i due estremi troviamo le altre classi. Affitti e prezzi sono fortemente correlati<sup>5</sup> di conseguenza a fabbisogno elevato corrispondono sia affitti che prezzi elevati. Quando i canoni di locazione superano determinate soglie si creano infatti le condizioni di potenziale difficoltà nell’accesso alla casa che caratterizzano i comuni a maggior fabbisogno abitativo.

La forte correlazione fra affitti e prezzi implica che la loro distribuzione spaziale sia abbastanza simile<sup>6</sup> (figura 13). Affitti alti nella fascia centrale, in particolare per centri urbani e comuni limitrofi, e più bassi nelle zone periferiche. Rispetto alla distribuzione dei prezzi, va però segnalato come nelle Province di Bergamo e, anche se in misura minore, di Varese gli affitti risultino in proporzione più elevati. Nelle Province di Milano, Monza, Brescia e Lodi sono invece i prezzi ad essere in proporzione più alti rispetto agli affitti.

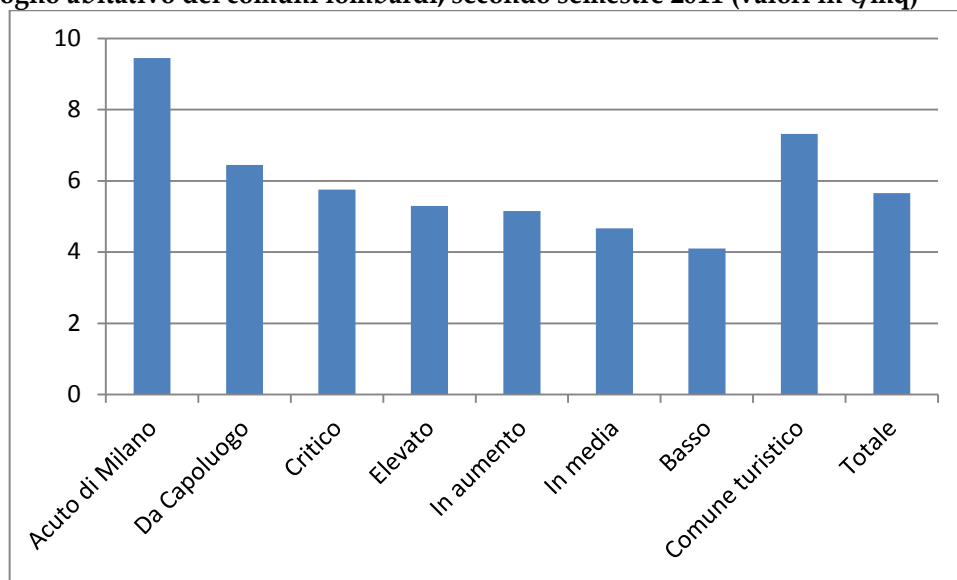
A livello regionale complessivo l’andamento delle quotazioni per il mercato della locazione è analogo a quello delle quotazioni di compravendita (figure 14a e 14b). Lieve crescita dal 2006 al 2008 (103,6 in numero indice), seguita da un altrettanto lieve calo che ha riportato il 2011 ai livelli del 2006. Fra le classi di fabbisogno, l’unica che si discosta nettamente dal trend regionale è quella dei comuni capoluogo in cui gli affitti sono scesi, anche se con andamento altalenante, fino a 94. Le altre classi mostrano tendenze abbastanza simili, anche se Milano rimane più schiacciata delle altre sui valori 2006, probabilmente perché nel capoluogo regionale i canoni d’affitto sono ad un livello oltre cui al momento è difficile spingersi. In definitiva l’intensità del fabbisogno sembra discriminare l’andamento degli affitti meno di quello dei prezzi. Si tratta comunque in entrambe i casi di variazioni lievi, soprattutto a confronto con l’andamento dei volumi di compravendita.

---

<sup>5</sup> Il coefficiente di correlazione fra le due variabili riferite al 2011 è molto alto: 0,787.

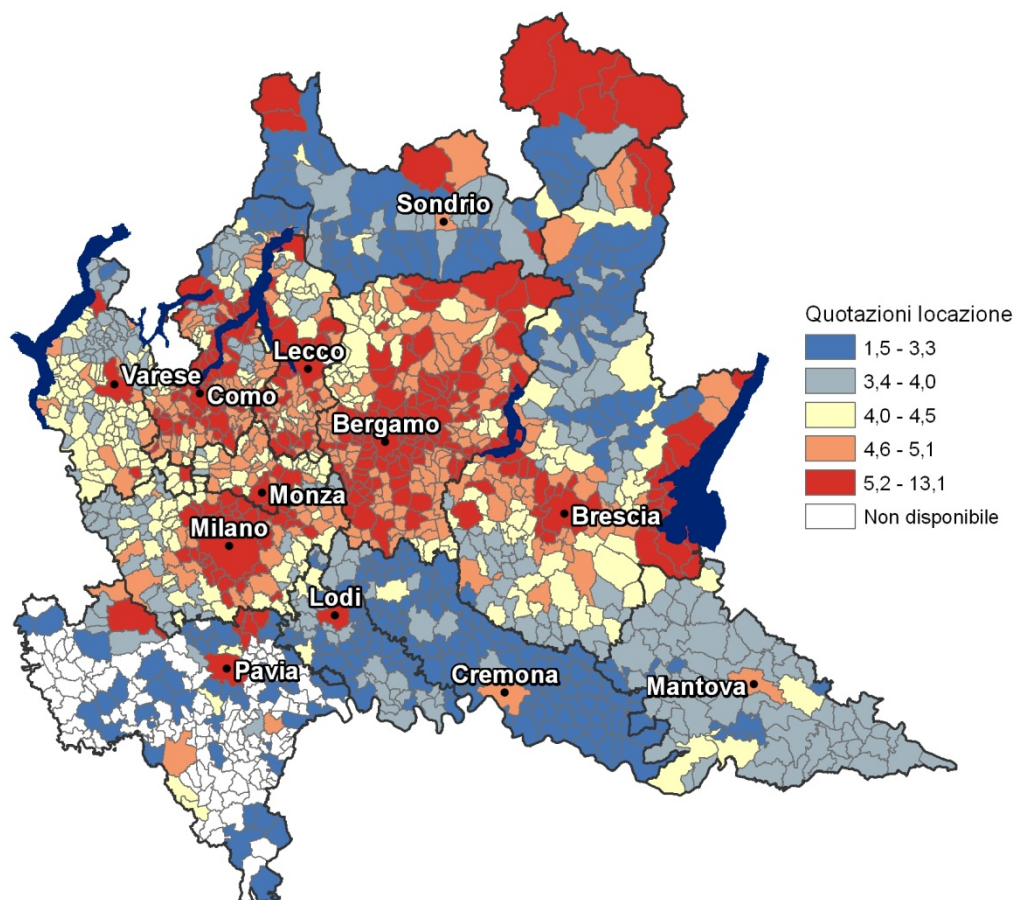
<sup>6</sup> Anche le quotazioni di locazione a livello comunale sono rilevate dalle sedi provinciali dell’Agenzia del Territorio quindi, come per i prezzi, è possibile che per determinate provincie i valori siano sistematicamente più alti o più bassi rispetto ad altre.

**Figura 12 - Quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della locazione, classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, secondo semestre 2011 (valori in €/mq)**



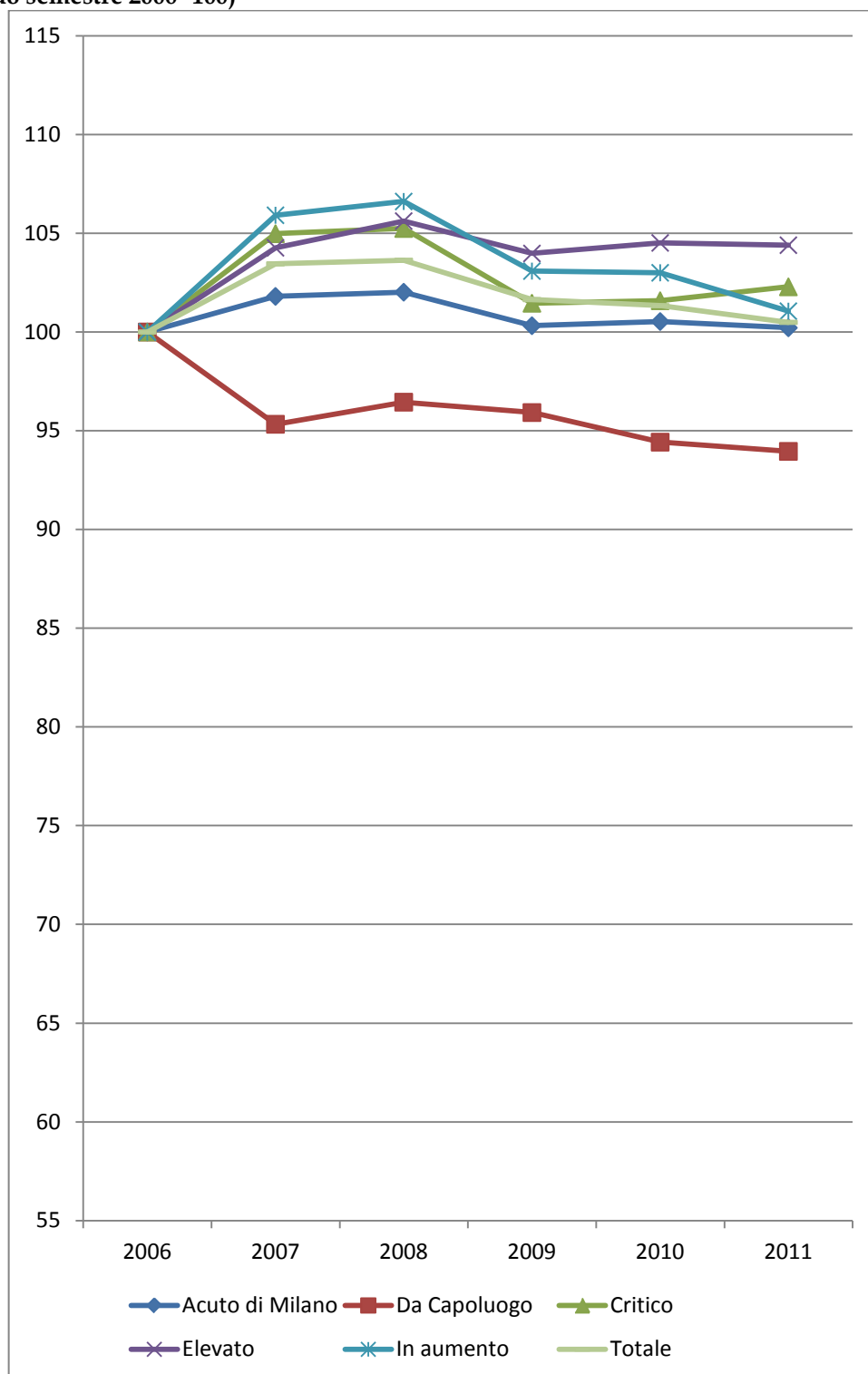
Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

Figura 13 - Quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della locazione, comuni lombardi, secondo semestre 2011 (valori in €/mq)



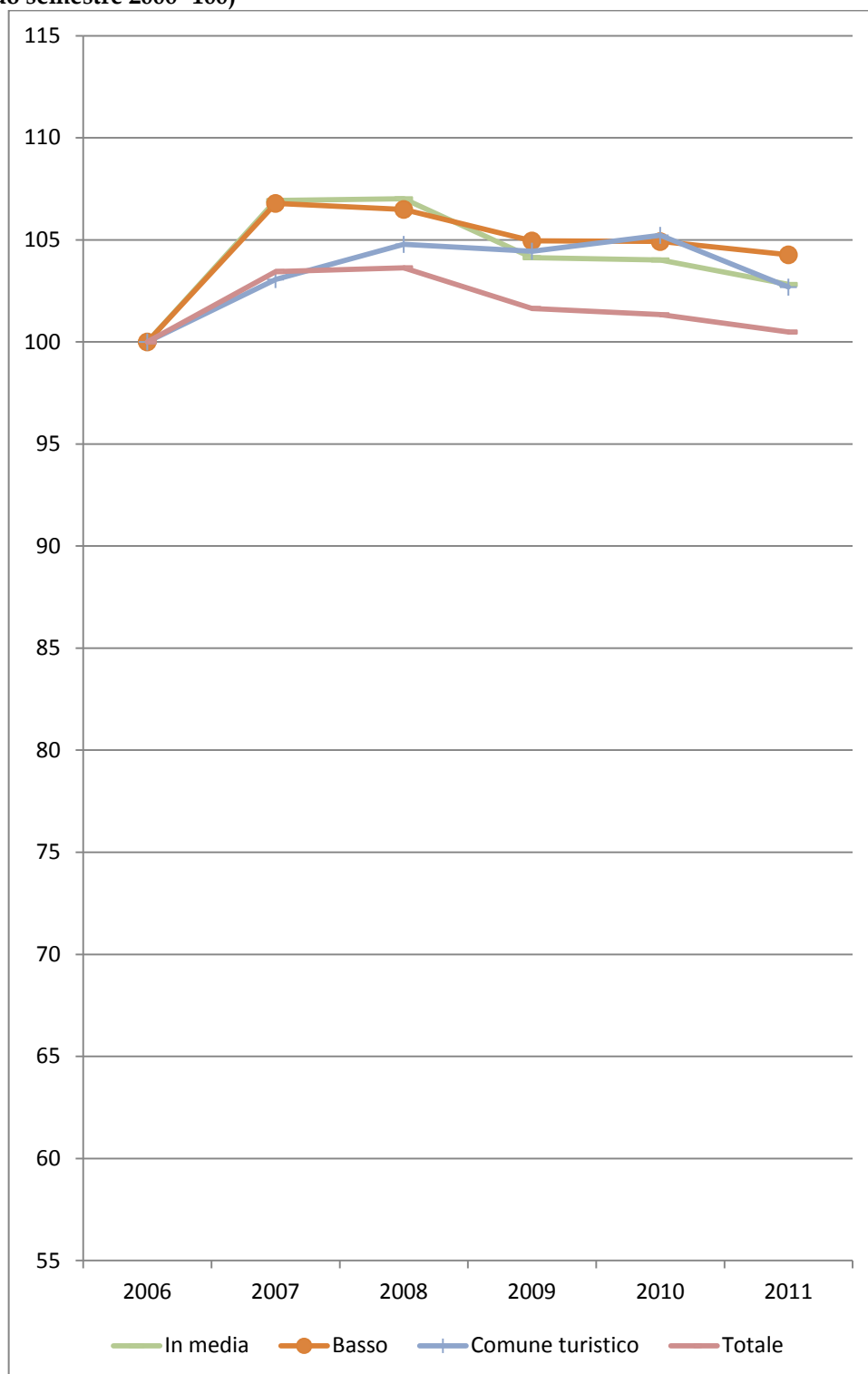
Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Figura 14a - Quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della locazione, classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, secondo semestre 2006-2011 (numeri indice secondo semestre 2006=100)**



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Figura 14b - Quotazioni di riferimento medie comunali per il mercato della locazione, classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, secondo semestre 2006-2011 (numeri indice secondo semestre 2006=100)**



Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI



In sintesi, le caratteristiche più rilevanti del mercato immobiliare lombardo sono le seguenti<sup>7</sup>. Nel complesso:

- forte concentrazione delle compravendite a Milano (16%) e negli altri comuni capoluogo (9%).
- Su 10 abitazioni vendute 1 è un monolocale, 5 sono di taglia piccola o medio-piccola, 4 di taglia media o grande.
- Peso delle abitazioni oggetto di compravendita sul totale delle abitazioni, ovvero intensità del mercato immobiliare, pari al 2,2%.
- Crollo delle compravendite fra il 2006 e il 2009: 60mila transazioni in meno. Leggera ripresa nel 2010 seguita però da un nuovo calo nel 2011.
- Tenuta dei prezzi medi di vendita (1.634 €/mq) e di locazione (5,65 €/mq). Al 2011 i valori sono praticamente gli stessi del 2006 in entrambe i casi. L'andamento negli anni intermedi è stato di leggera crescita fino al 2008 seguita da un successivo ed altrettanto lieve calo.

Diversificando per classe di fabbisogno, senza considerare i comuni turistici, emerge innanzitutto la situazione particolare per la classe dei capoluoghi di provincia dove:

- l'intensità del mercato immobiliare è bassa,
- le compravendite sono calate meno rispetto alle altre classi,
- sul totale delle abitazioni scambiate incidono molto sia monolocali che abitazioni medie e grandi, meno le abitazioni medie e medio piccole,
- i prezzi e gli affitti sono alti, ma la classe dei capoluoghi è l'unica in cui i loro valori 2011 risultano in entrambe i casi inferiori a quelli del 2006,

la ragione dell'anomalia deriva molto probabilmente dal fatto che in questa classe di fabbisogno rientrano d'ufficio Comuni aventi caratteristiche abbastanza diverse, e la combinazione di queste caratteristiche produce con ogni probabilità l'esito anomalo che si rileva per la classe nel complesso.

Escludendo i capoluoghi, l'analisi delle differenze fra le fasce offre un quadro in cui l'intensità di fabbisogno discrimina in modo netto rispetto alle principali dinamiche del mercato immobiliare. In particolare:

- anche se nel complesso la condizione è di forte recessione, il mercato immobiliare lombardo si caratterizza per un'intensità che cresce al crescere del fabbisogno. L'incidenza delle abitazioni scambiate sullo stock totale è infatti direttamente proporzionale all'intensità del fabbisogno abitativo: dove questo è alto la maggior domanda di abitazioni sostiene il mercato e si vendono più case, mentre nei comuni a fabbisogno ridotto il mercato sta attraversando una fase più critica.
- a differenza dell'intensità del mercato, che si modifica gradualmente passando da una classe di fabbisogno all'altra, per l'andamento delle compravendite prevale un effetto di contrapposizione fra centro e periferia:
  - il centro della regione (Milano in particolare, ma anche i comuni a fabbisogno critico collocati nell'hinterland) ha trascinato il crollo nei primi anni, ma è l'area in che sembra esseri ripresa meglio nell'ultimo periodo;

---

<sup>7</sup> Dove non specificato il dato si intende riferito al 2011.

- la periferia (quasi per intero comuni a fabbisogno in media e fabbisogno basso), al contrario, ha inizialmente subito meno la caduta delle compravendite, ma la sta sperimentando in misura proporzionalmente maggiore negli ultimi anni.
- I Comuni a fabbisogno elevato e in aumento mostrano invece variazioni tendenzialmente in linea con quella complessiva regionale.
- Le differenze di prezzo delle abitazioni fra le classi di fabbisogno sono elevatissime: a Milano il prezzo medio supera i 3mila €/mq, mentre nei comuni a fabbisogno basso è di poco superiore ai mille €/mq. Nel mezzo si collocano in ordine decrescente le altre classi di fabbisogno. Rispetto al 2006 le classi a fabbisogno più intenso hanno prezzi di poco superiori, mentre nei comuni a fabbisogno in media e basso i prezzi sono scesi, sia pur di poco. Questo ribadisce la situazione più critica per il mercato immobiliare dei comuni collocati in fondo alla scala del fabbisogno.
- Anche per gli affitti i valori cambiano molto e crescono al crescere dell'intensità di fabbisogno. A Milano (9,48) risultano più che doppi rispetto a quelli dei comuni con fabbisogno basso (4,12). L'andamento dal 2006 al 2011 non risulta però significativamente diverso passando da una classe all'altra.



ANCE Lombardia e CRESME (2012), *Il mercato immobiliare in Lombardia nel 2012*, ANCE Lombardia, Milano

Nomisma (2012), *Osservatorio sul mercato immobiliare. Rapporto quadrimestrale. Volume 3, Anno XXV*, Nomisma, Bologna



## TAVOLE STATISTICHE

**Transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN), classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anni 2006-2011 (valori assoluti)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Acuto di Milano	24.775	21.843	18.973	17.662	18.849	19.182
Da Capoluogo	13.998	13.957	11.895	10.569	10.698	10.674
Critico	6.435	5.450	5.288	3.952	4.515	4.380
Elevato	20.631	19.691	17.095	13.379	14.515	13.850
In aumento	16.595	15.880	13.409	11.270	10.944	11.101
In media	59.647	57.155	45.701	38.118	38.541	37.063
Basso	32.467	32.068	26.240	21.164	21.550	20.126
Comune turistico	3.895	3.507	2.941	2.804	2.776	2.682
Totale	178.442	169.551	141.544	118.918	122.388	119.058

Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Intensità del mercato immobiliare (IMI), classi di fabbisogno abitativo dei comuni lombardi, anni 2006-2011 (valori percentuali)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Acuto di Milano	3,23%	2,83%	2,44%	2,27%	2,40%	2,43%
Da Capoluogo	2,91%	2,87%	2,41%	2,14%	2,14%	2,13%
Critico	3,57%	2,99%	2,87%	2,14%	2,42%	2,33%
Elevato	3,87%	3,65%	3,10%	2,42%	2,57%	2,43%
In aumento	3,82%	3,57%	2,93%	2,47%	2,34%	2,34%
In media	3,97%	3,70%	2,87%	2,39%	2,35%	2,23%
Basso	3,34%	3,20%	2,54%	2,05%	2,02%	1,86%
Comune turistico	2,83%	2,48%	2,02%	1,93%	1,86%	1,77%
Totale	3,56%	3,32%	2,70%	2,27%	2,28%	2,20%

Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Quotazioni medie mercato, classi di fabbisogno abitativo e totale regionale, anni 2006-2011 (€/mq)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Acuto di Milano	2.933,26	2.986,00	2.991,80	2.942,73	2.984,68	3.034,48
Da Capoluogo	1.863,26	1.844,79	1.873,89	1.878,73	1.855,60	1.838,69
Critico	1.785,68	1.874,11	1.883,65	1.808,10	1.817,07	1.840,13
Elevato	1.524,48	1.554,16	1.559,56	1.542,27	1.545,94	1.552,45
In aumento	1.438,77	1.492,11	1.509,68	1.486,75	1.474,50	1.474,43
In media	1.290,09	1.334,10	1.331,88	1.304,99	1.282,56	1.274,44
Basso	1.090,17	1.133,12	1.126,47	1.108,79	1.088,94	1.083,18
Comune turistico	1.828,27	1.895,55	1.951,40	2.067,42	2.085,21	2.080,99
Totale	1.628,61	1.664,38	1.665,23	1.643,45	1.632,23	1.633,71

Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Quotazioni medie locazioni, classi di fabbisogno abitativo e totale regionale, anni 2006-2011 (€/mq)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Acuto di Milano	9,43	9,60	9,62	9,46	9,48	9,45
Da Capoluogo	6,86	6,54	6,62	6,58	6,48	6,45
Critico	5,62	5,90	5,92	5,70	5,71	5,75
Elevato	5,07	5,28	5,35	5,27	5,30	5,29
In aumento	5,10	5,40	5,43	5,25	5,25	5,15
In media	4,54	4,85	4,86	4,72	4,72	4,66
Basso	3,93	4,20	4,19	4,13	4,12	4,10
Comune turistico	7,12	7,34	7,47	7,44	7,50	7,32
Totale	5,63	5,82	5,83	5,72	5,70	5,65

Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) per taglio dell'abitazione, classi di fabbisogno abitativo e totale regionale, anno 2011 (valori assoluti e percentuali)**

	Monolocali	Piccola	Mediopiccola	Media	Grande	NC	Totale
Acuto di Milano	2.653	6.710	3.454	4.870	1.400	94	19.182
	13,83%	34,98%	18,01%	25,39%	7,30%	0,49%	100,00%
Da Capoluogo	1.004	2.769	2.205	3.393	1.059	243	10.674
	9,41%	25,94%	20,66%	31,79%	9,92%	2,28%	100,00%
Critico	310	1.719	955	1.212	170	15	4.380
	7,07%	39,25%	21,80%	27,67%	3,88%	0,33%	100,00%
Elevato	1.044	4.444	2.730	4.440	990	202	13.850
	7,54%	32,09%	19,71%	32,06%	7,15%	1,46%	100,00%
In aumento	643	3.242	2.422	3.488	1.067	240	11.101
	5,79%	29,21%	21,81%	31,42%	9,61%	2,16%	100,00%
In media	2.279	10.259	7.420	11.987	3.914	1.203	37.063
	6,15%	27,68%	20,02%	32,34%	10,56%	3,25%	100,00%
Basso	1.352	5.336	3.851	5.989	2.704	895	20.126
	6,72%	26,51%	19,13%	29,76%	13,43%	4,45%	100,00%
Comune turistico	401	1.063	448	379	161	230	2.682
	14,94%	39,64%	16,69%	14,14%	6,02%	8,57%	100,00%
Totale	9.685	35.543	23.483	35.758	11.465	3.123	119.058
	8,13%	29,85%	19,72%	30,03%	9,63%	2,62%	100,00%

Fonte: elaborazioni Éupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) per taglio dell'abitazione, classi di fabbisogno abitativo e totale regionale, anno 2010 (valori assoluti e percentuali)**

	Monolocali	Piccola	Mediopiccola	Media	Grande	NC	Totale
Acuto di Milano	2.828	6.543	3.412	4.450	1.459	158	18.849
	15,00%	34,71%	18,10%	23,61%	7,74%	0,84%	100,00%
Da Capoluogo	879	2.976	2.142	3.328	1.008	365	10.698
	8,22%	27,82%	20,02%	31,11%	9,42%	3,41%	100,00%
Critico	358	1.684	971	1.285	163	53	4.515
	7,94%	37,30%	21,51%	28,45%	3,62%	1,18%	100,00%
Elevato	1.063	4.755	2.881	4.532	997	287	14.515
	7,33%	32,76%	19,85%	31,22%	6,87%	1,98%	100,00%
In aumento	705	3.385	2.314	3.321	980	239	10.944
	6,44%	30,93%	21,15%	30,34%	8,96%	2,18%	100,00%
In media	2.435	11.135	7.896	12.053	3.810	1.211	38.541
	6,32%	28,89%	20,49%	31,27%	9,89%	3,14%	100,00%
Basso	1.469	6.046	4.065	6.422	2.594	953	21.550
	6,81%	28,06%	18,86%	29,80%	12,04%	4,42%	100,00%
Comune turistico	413	1.142	454	350	152	265	2.776
	14,87%	41,13%	16,36%	12,61%	5,48%	9,56%	100,00%
Totale	10.151	37.666	24.136	35.740	11.163	3.532	122.388
	8,29%	30,78%	19,72%	29,20%	9,12%	2,89%	100,00%

Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) per taglio dell'abitazione, classi di fabbisogno abitativo e totale regionale, anno 2009 (valori assoluti e percentuali)**

	Monolocali	Piccola	Mediopiccola	Media	Grande	NC	Totale
Acuto di Milano	2.680	6.450	3.024	4.091	1.227	189	17.662
	15,17%	36,52%	17,12%	23,16%	6,95%	1,07%	100,00%
Da Capoluogo	999	2.946	2.043	3.300	986	295	10.569
	9,45%	27,87%	19,33%	31,22%	9,33%	2,79%	100,00%
Critico	335	1.610	807	1.025	142	33	3.952
	8,49%	40,74%	20,41%	25,93%	3,59%	0,83%	100,00%
Elevato	1.046	4.582	2.448	4.178	836	288	13.379
	7,82%	34,25%	18,30%	31,23%	6,25%	2,15%	100,00%
In aumento	757	3.493	2.306	3.482	906	327	11.270
	6,71%	30,99%	20,46%	30,90%	8,04%	2,90%	100,00%
In media	2.448	10.976	7.792	11.914	3.603	1.384	38.118
	6,42%	28,80%	20,44%	31,26%	9,45%	3,63%	100,00%
Basso	1.589	5.887	4.067	6.132	2.472	1.018	21.164
	7,51%	27,82%	19,22%	28,97%	11,68%	4,81%	100,00%
Comune turistico	411	1.128	409	374	157	326	2.804
	14,65%	40,21%	14,58%	13,34%	5,60%	11,62%	100,00%
Totale	10.266	37.071	22.896	34.497	10.328	3.860	118.918
	8,63%	31,17%	19,25%	29,01%	8,69%	3,25%	100,00%

Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) per taglio dell'abitazione, classi di fabbisogno abitativo e totale regionale, anno 2008 (valori assoluti e percentuali)**

	Monolocali	Piccola	Mediopiccola	Media	Grande	NC	Totale
Acuto di Milano	3.143	6.795	3.190	4.185	1.346	315	18.973
	16,57%	35,81%	16,81%	22,06%	7,09%	1,66%	100,00%
Da Capoluogo	1.176	3.244	2.351	3.630	1.040	454	11.895
	9,89%	27,27%	19,76%	30,52%	8,74%	3,82%	100,00%
Critico	426	2.092	1.010	1.457	228	75	5.288
	8,06%	39,56%	19,10%	27,55%	4,32%	1,41%	100,00%
Elevato	1.355	5.668	3.190	5.147	1.319	416	17.095
	7,93%	33,16%	18,66%	30,11%	7,72%	2,43%	100,00%
In aumento	1.012	4.183	2.742	3.940	1.030	501	13.409
	7,55%	31,20%	20,45%	29,38%	7,68%	3,74%	100,00%
In media	3.131	13.493	9.069	13.705	4.296	2.008	45.701
	6,85%	29,52%	19,85%	29,99%	9,40%	4,39%	100,00%
Basso	2.071	7.277	4.922	7.327	3.051	1.592	26.240
	7,89%	27,73%	18,76%	27,92%	11,63%	6,07%	100,00%
Comune turistico	416	1.192	424	424	170	315	2.941
	14,15%	40,55%	14,41%	14,41%	5,77%	10,72%	100,00%
Totale	12.730	43.945	26.898	39.815	12.480	5.676	141.544
	8,99%	31,05%	19,00%	28,13%	8,82%	4,01%	100,00%

Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI

**Transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) per taglio dell'abitazione, classi di fabbisogno abitativo e totale regionale, anno 2007 (valori assoluti e percentuali)**

	Monolocali	Piccola	Mediopiccola	Media	Grande	NC	Totale
Acuto di Milano	3.653	7.862	3.550	4.781	1.520	476	21.843
	16,72%	36,00%	16,25%	21,89%	6,96%	2,18%	100,00%
Da Capoluogo	1.473	4.041	2.607	4.099	1.268	470	13.957
	10,55%	28,95%	18,68%	29,37%	9,09%	3,37%	100,00%
Critico	494	2.107	1.093	1.418	192	146	5.450
	9,06%	38,66%	20,06%	26,02%	3,53%	2,68%	100,00%
Elevato	1.921	6.652	3.861	5.457	1.258	542	19.691
	9,76%	33,78%	19,61%	27,71%	6,39%	2,75%	100,00%
In aumento	1.275	5.041	3.278	4.535	1.158	592	15.880
	8,03%	31,74%	20,64%	28,56%	7,30%	3,73%	100,00%
In media	3.966	16.967	11.629	17.054	5.199	2.342	57.155
	6,94%	29,69%	20,35%	29,84%	9,10%	4,10%	100,00%
Basso	2.534	8.811	6.052	9.273	3.643	1.756	32.068
	7,90%	27,48%	18,87%	28,92%	11,36%	5,47%	100,00%
Comune turistico	472	1.481	578	460	213	304	3.507
	13,45%	42,23%	16,47%	13,13%	6,07%	8,66%	100,00%
Totale	15.787	52.961	32.646	47.077	14.452	6.627	169.551
	9,31%	31,24%	19,25%	27,77%	8,52%	3,91%	100,00%

Fonte: elaborazioni Eupolis Lombardia - Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa su dati OMI



