

---

**IL MERCATO IMMOBILIARE  
IN LOMBARDIA NEL 2013**

---

---

*Gruppo di lavoro CRESME*

*Sandro Baldazzi*

*Lorenzo Bellicini (progettazione e direzione)*

*Antonella Stemperini (coordinamento)*

*Enrico Campanelli*

*Paolo D'Alessandris*

*Daniele Girardi*

*Antonello Mostacci*

*Francesco Pasquino*

*Paola Reggio*

*Francesco Toso*

*Editing*

*Rita Trinca*

*Per ANCE Lombardia:*

*La Commissione Referente "Centro Studi"*

**Avvertenza**

**Si tratta di un documento riservato. Nessuna parte di esso può essere introdotta, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi formato o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), senza autorizzazione scritta da parte di ANCE Lombardia – Associazione Regionale dei Costruttori Edili Lombardi.**

---

---

## Indice

### **PRESENTAZIONE**

	5
<b>1. ELEMENTI DI SINTESI</b>	<b>7</b>
1.1. La ripresa riparte dalle compravendite residenziali nei capoluoghi?	7
1.2. Segnali di ripresa dell'economia regionale grazie all'export, ma la ricchezza rimane a livelli bassi	11
1.3. Senza credito per le famiglie resta difficile accedere al bene casa	13
1.4. Domanda primaria in rallentamento in un contesto ancora caratterizzato da difficoltà di accesso	17
1.5. Una domanda che rallenta ma rimane alta, e che si orienta verso l'edilizia sociale (invecchiamento e impoverimento della popolazione) e verso il rinnovo	20
1.6. Rallenta il contributo dell'immigrazione dall'estero e si stabilizza nei prossimi anni	22
1.7. Il rallentamento della crisi per il settore non residenziale. Traina il produttivo, e ancora Milano	23
<b>2. INQUADRAMENTO ECONOMICO</b>	<b>27</b>
2.1. Contesto internazionale: economie emergenti in rallentamento, mentre negli USA la ripresa accelera e l'Eurozona esce lentamente dalla recessione	27
2.2. L'economia italiana: la recessione continua per tutto il 2013, solo il commercio con l'estero da un contributo positivo alla crescita. Segnali positivi dagli ordinativi industriali	32
2.3. L'economia lombarda: l'uscita dalla recessione dell'Eurozona si è già trasmessa all'economia regionale	37
<b>3. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO E SCENARIO PREVISIONALE 2013-2022</b>	<b>49</b>
3.1. Una crescita demografica eccezionale	49
3.2. Il contributo dell'immigrazione dall'estero	50
3.3. L'incremento delle famiglie è ancora più intenso di quello della popolazione	53
3.4. Lo scenario previsionale 2013-2023	55
3.4.1. <i>Domanda primaria in sensibile rallentamento</i>	58
3.4.2. <i>Domanda abitativa e capacità di accesso al mercato</i>	60
<b>4. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>	<b>63</b>
4.1. Stock immobiliare e fatturato dell'industria immobiliare	63
4.2. Analisi mercato immobiliare: le compravendite residenziali	67
4.3. I prezzi delle abitazioni: i dati dell'Agenzia del Territorio	84
4.4. Analisi dell'offerta immobiliare residenziale nei capoluoghi lombardi	88
4.5. La capacità d'accesso alla proprietà	91
4.6. Compravendite non residenziali	93
4.7. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare	116
4.8. Il finanziamento degli investimenti in costruzioni in Lombardia	120
4.9. L'invenduto	123

---

<b>Allegato. SCHEDE PROVINCIALI</b>	137
1. Provincia di Varese	139
2. Provincia di Como	159
3. Provincia di Sondrio	179
4. Provincia di Milano	199
5. Provincia di Bergamo	219
6. Provincia di Brescia	239
7. Provincia di Pavia	259
8. Provincia di Cremona	279
9. Provincia di Mantova	299
10. Provincia di Lecco	319
11. Provincia di Lodi	339
12. Provincia di Monza-Brianza	359

---

## PRESENTAZIONE



**Luigi Colombo**  
Presidente di ANCE  
Lombardia

*L'anno che si è appena concluso ha manifestato i primi segnali di una lieve attenuazione della fase di contrazione che ha contraddistinto il mercato immobiliare lombardo negli ultimi sette anni: un mercato che, tuttavia, non riesce ancora a invertire la tendenza, restando stabilmente in campo negativo. Dal picco raggiunto nel 2006, con un giro d'affari di 43 miliardi di euro, il volume dei fatturati generati dalle compravendite immobiliari in Lombardia è sceso a quota 17,2 miliardi di euro nel 2012 e, in base alle performance evidenziate nei primi due trimestri, si ipotizza che a fine 2013 – con un'ulteriore contrazione dell'ordine del 12,6% rispetto all'anno precedente – abbia raggiunto i 15 miliardi di euro*

*Negli ultimi anni, la ricerca condotta da ANCE Lombardia con la preziosa collaborazione di CRESME, giunta alla sua quinta edizione, ha fotografato una delle fasi più difficili della storia della principale piazza immobiliare del Paese, che in un settennio ha lasciato sul campo il 65% circa del suo volume di affari, riportandosi ai livelli più bassi dell'ultimo ventennio. Una stagnazione che si ripercuote violentemente su un settore delle costruzioni già in difficoltà a causa del calo degli investimenti pubblici e dell'irrigidimento del "patto di stabilità", oltre che della crescente pressione fiscale gravante sugli immobili.*

*Nonostante gli sforzi del legislatore, le misure intraprese negli ultimi mesi sul fronte dello sblocco dei pagamenti da parte della pubblica amministrazione e della semplificazione delle procedure in campo urbanistico non sono ancora state in grado di imprimere la svolta che la categoria attende da tempo. I dati restano allarmanti: nel solo triennio 2008-2010 sono oltre 5.800 le aziende del settore entrate in procedure fallimentari in Lombardia, mentre dall'inizio della crisi l'edilizia ha perso 47.300 occupati nella Regione, senza contare quelli dei settori collegati, che risentono anch'essi del pesante calo degli investimenti in costruzioni.*

*La crisi dell'immobiliare lombardo è, innanzitutto, una crisi di fiducia. Indubbiamente la casa è ancora riconosciuta dagli Italiani come il "bene primario" per antonomasia, presupposto fondamentale per la stessa esistenza della famiglia, e rappresenta culturalmente un solido presidio di stabilità sociale e benessere. Tuttavia, nonostante il nostro studio dimostri che la domanda immobiliare, e in prima istanza quella di prima casa, esista eccome, alimentata dal potenziale di attrattività territoriale della Lombardia e dal trend di formazione di nuove famiglie, essa fatica a concretizzarsi in un investimento immobiliare.*

*Pesano, su questa situazione, le difficoltà economiche delle famiglie, costrette ad attingere al risparmio privato anche per l'ordinaria amministrazione, e la crescente disoccupazione ed instabilità occupazionale,*

---

*che rende sempre più complesso, soprattutto per i più giovani, il percorso di fuoriuscita dalle famiglie di origine e la concretizzazione di un investimento nella casa. Nel quadro della percezione di un eccesso di esposizione agli effetti della congiuntura economica globale, esiste, inoltre, un problema di instabilità politica ed incertezza normativa, soprattutto sotto il profilo della fiscalità immobiliare, che ha visto nel 2013 un surreale "balletto" di imposte accompagnato dalle più fantasiose sigle. Ma ad incidere sul mancato incontro tra domanda e offerta è soprattutto l'inceppamento dei meccanismi del credito immobiliare. Dal picco di 16,4 miliardi di finanziamenti erogati per acquisto di abitazioni nel 2007, si è giunti ad appena 7,3 miliardi nel 2012, e il calo è proseguito anche nel primo semestre del 2013, che ha evidenziato un preoccupante calo del 25% circa rispetto ai primi sei mesi del 2012.*

*In questo scenario, assistiamo da un lato all'acutizzarsi del problema abitativo, che dalla domanda di tipo sociale si sta allargando sempre di più a quella "fascia media" che rappresenta storicamente la colonna portante del mercato interno; dall'altro, al crescente problema dell'invenduto, che incide notevolmente sull'operatività delle imprese di costruzione e sulle prospettive di ripresa degli investimenti. Occorre, dunque, individuare al più presto strumenti per favorire l'incontro tra domanda e offerta di immobili, per far ripartire il mercato della prima casa e, indirettamente, quello della sostituzione, inceppato anch'esso a causa della difficoltà di collocamento di immobili usati in un mercato stagnante. Fondi immobiliari, contratti alternativi come patto di futura vendita e rent to buy, interventi per agevolare le famiglie nell'accesso al credito per l'acquisto della prima casa: l'obiettivo è quello di "fluidificare" un mercato immobiliare ingessato dalla sfiducia, dall'instabilità e dalla mancanza di liquidità.*

*I segnali positivi non mancano: alcuni territori, in particolare Milano ed altri capoluoghi, e alcune nicchie di mercato, a cominciare dal produttivo, hanno rallentato la caduta, e in alcuni casi sembrano avviati alla ripresa. Tuttavia ci aspetta indubbiamente un altro anno difficile, che anche sotto il profilo politico richiederà un forte senso di responsabilità e la massima stabilità possibile, per creare le condizioni essenziali per l'attività di impresa, a cominciare dalla "messa in sicurezza" dei conti pubblici e dalla capacità di creare un contesto normativo, tributario e finanziario solido e certo. Questa quinta edizione del Rapporto sul Mercato Immobiliare ci offre utili strumenti per conoscere a che punto siamo: ma vogliamo che costituisca soprattutto uno strumento pratico di lavoro che, a partire da un'approfondita analisi del contesto macro-economico e demografico, aiuti noi imprenditori ad interpretare i segnali che questa crisi sta lanciando al settore e a capire come posizionarsi in un mercato sempre più competitivo, e che fornisca al legislatore e al nostro mondo associativo gli strumenti conoscitivi per adottare le misure più efficaci per accompagnare questo percorso, certo non privo di difficoltà.*

---

## 1. ELEMENTI DI SINTESI

### 1.1. La ripresa riparte dalle compravendite residenziali nei capoluoghi?

Gli ultimi dati sul numero di compravendite di abitazioni nei primi tre trimestri del 2013, disponibili per le sole province delle principali città italiane, dicono che la forte crisi settoriale sta rallentando. Sta rallentando soprattutto nei comuni capoluogo, e a Milano diventa, a sorpresa, una crescita importante: nel terzo trimestre 2013 a Milano sono state effettuate 3.200 transazioni, il 9,4% in più rispetto al terzo trimestre 2012. Tra le grandi città, solo Bologna riesce a fare meglio. Nel resto della provincia di Milano, lo scenario è ancora negativo, ma si osserva nel corso del 2013 una riduzione dell'entità del calo, dal -21,5% del primo trimestre, al -13,4% del secondo, al -9,6% del terzo.

**Tabella 1.1. - Dinamica delle compravendite di abitazioni nelle principali città – Variazioni %**

	2011/2012	2012/2006	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013
<b>COMUNI CAPOLUOGO</b>					
Torino	-22,3	-44,5	-10,1	-4,7	-4,3
Milano	-23,7	-41,7	-4,8	-2,0	9,4
Genova	-26,1	-41,7	-11,1	-15,7	-8,2
Bologna	-25,0	-42,9	-12,3	5,0	16,3
Firenze	-25,8	-33,3	-4,0	-11,3	-5,3
Roma	-23,6	-33,9	-11,1	-6,9	0,6
Napoli	-0,8	-29,0	14,3	1,8	-19,6
Palermo	-26,4	-46,0	-9,6	-9,4	-0,1
<b>Totale grandi città</b>	<b>-22,4</b>	<b>-38,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>-0,4</b>
<b>RESTO DEI COMUNI</b>					
Torino	-24,4	-45,3	-16,9	-5,9	-7,8
Milano*	-24,2	-49,6	-21,5	-13,4	-9,6
Genova	-26,8	-46,2	-14,0	-13,5	-2,2
Bologna	-24,7	-54,1	-12,9	0,6	-5,8
Firenze	-23,7	-49,4	-15,7	-9,7	-5,6
Roma	-30,2	-50,9	-22,2	-13,7	-6,2
Napoli	-18,0	-47,4	-11,5	-8,3	-8,6
Palermo	-25,7	-47,5	-12,4	-9,4	-13,8
<b>Totale grandi città</b>	<b>-24,9</b>	<b>-49,0</b>	<b>-18,2</b>	<b>-10,3</b>	<b>-8,1</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Vecchia delimitazione territoriale

I dati del terzo trimestre della provincia di Milano, si aggiungono così, dando maggiore rilievo, ai "tentativi di rimbalzo" che il mercato immobiliare regionale ha iniziato a dare nel corso del 2013, come i dati aggiornati a giugno 2013 dimostrano. Dopo un 2012 particolarmente negativo

per il mercato delle transazioni residenziali, chiuso con un calo del 25% rispetto al 2011, si osservano segnali a volte positivi, a volte di rallentamento della crisi, che certo è ancora in atto. E che descrivono una mappa del territorio assai variabile, dove solo alcune aree hanno iniziato a riprendersi, e solo alcuni settori.

**Tabella 1.2. - Dinamica trimestrale delle compravendite di abitazioni in Lombardia**

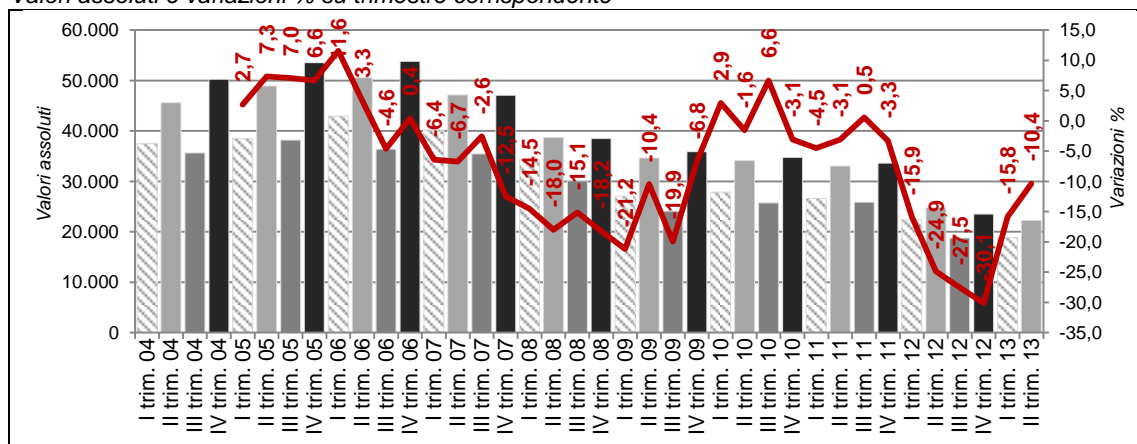
	Valori assoluti			Variazioni %		
	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
2006	39.566	144.052	183.618			
2011	29.856	89.202	119.058	1,0	-3,9	-2,7
2012	22.904	66.473	89.377	-23,3	-25,5	-24,9
Var. 2012 su 2006				-42,1	-53,9	-51,3
<b>2012</b>						
I trimestre	5.903	16.465	22.368	-10,9	-17,5	-15,9
II trimestre	6.493	18.309	24.802	-24,9	-24,9	-24,9
III trimestre	4.547	14.176	18.723	-28,7	-27,1	-27,5
IV trimestre	5.961	17.524	23.485	-27,3	-31,0	-30,1
<b>2013</b>						
I trimestre	5.389	13.434	18.823	-8,7	-18,4	-15,8
II trimestre	6.073	16.156	22.229	-6,5	-11,8	-10,4
Primo semestre	11.462	29.590	41.052	-7,5	-14,9	-13,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Se nel 2012 i tassi negativi sono stati dell'ordine del -15,9% nel primo trimestre, -24,9% nel secondo, -27,5% nel terzo e -30,1% nel quarto, con un drammatico incremento della crisi, nel 2013 l'andamento negativo si è attenuato, soprattutto nel secondo trimestre quando la riduzione è stata dell'ordine del -10,4%. In particolare la frenata della caduta sembra partire dai comuni capoluogo, dove nei primi secondo trimestre del 2013 i tassi negativi scendono al -6,5%.

**Grafico 1.1. - Numero di compravendite residenziali in Lombardia per trimestre**

Valori assoluti e variazioni % su trimestre corrispondente



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Non è certo abbastanza per recuperare i danni di una crisi che ha dimezzato il mercato: tra il 2012 e il 2006 (picco del mercato regionale) il numero di scambi si è ridotto del 51,3%, a motivo di una flessione che ha sfiorato il 54% nei comuni minori e che si è attestata sul 42% nei dodici comuni capoluogo, ma ci troviamo di fronte per la prima volta da diversi anni a segnali contrastanti, di arresto della caduta e a qualche importante segnale positivo.

La flessione delle compravendite non è andata di pari passo con quella dei prezzi delle abitazioni che, secondo quanto rilevato dalla stessa fonti, l'OMI, avrebbero avuto una flessione contenuta, influenzata dalla variabile localizzativa. Tra 2006 e 2012, secondo l'Osservatorio della Agenzia delle Entrate, la flessione dei prezzi, a valori costanti, è stata del 10,8% nelle aree semicentrali e più elevata nel centro e periferia (rispettivamente pari a -12,5% e -12,4%) a fronte del dimezzamento delle compravendite. Tra il 2011 e il 2012 la flessione dei prezzi medi è compresa tra il -3,4% delle aree semicentrali e il -5,3% della periferia, a fronte della riduzione di quasi il 25% degli scambi.

**Tabella 1.3. - Quotazioni immobiliari in Lombardia – variazione % dei prezzi medi**

	Capoluoghi			Altri comuni			Totale		
	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia
<u>Il sem 2012</u> Il sem 2011	-4,6	-2,8	-4,1	-6,1	-5,1	-5,8	-5,2	-3,4	-5,3
<u>Il sem 2012</u> Il sem 2006	-10,1	-11,2	-13,3	-15,5	-11,3	-12,4	-12,5	-10,8	-12,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

\* Elaborazione CRESME, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock in ogni comune

Alla fine del 2012 emerge una netta differenziazione tipologica e territoriale indotta dalla selezione che la crisi introduce sui comportamenti degli attori della domanda. Ovvero una tendenza di un calo più modesto delle quotazioni nelle aree semicentrali dei comuni capoluogo, a fronte di una riduzione più forte delle quotazioni nei comuni minori, soprattutto nelle zone periferiche e in quelle centrali. Si conferma dunque, che la variabile localizzazione nelle scelte di acquisto e nel mantenimento del valore dell'abitazione ha ancora più importanza del passato.

Si è già detto che se nel corso della lunga crisi i comuni capoluogo hanno registrato una flessione più contenuta, è in queste aree che si scorgono i primi segnali di allentamento. Nel quarto trimestre 2012 era stata Lecco a mostrare i primi segnali "positivi", con -4,4% delle compravendite rispetto all'anno precedente. Nel primo trimestre 2013 le compravendite a Lecco hanno un balzo del 22% rispetto all'anno precedente. In altre città si osserva un allentamento della crisi. Non tanto a Como dove il rallentamento del calo osservato nel primo trimestre cede subito il passo ad una nuova forte riduzione nel secondo, quanto, come si è detto, a Milano.

In città, dopo un progressivo contenimento dell'entità del calo nella prima metà dell'anno, nel terzo trimestre (solo per le principali città italiane sono al momento disponibili i dati relativi al terzo trimestre) il mercato è tornato a crescere (+9,4% rispetto al primo 2012), a determinare così un saldo che smette di essere negativo nel complesso dei primi nove mesi dell'anno (10.927 abitazioni compravendute, contro le 10.914 del periodo corrispondente del 2012).

Il tendenziale miglioramento è osservabile anche a Sondrio, dove il mercato nel secondo trimestre 2013 torna sui livelli del 2012 (-0,2%), e a Pavia e Mantova, dove registra un incremento rispettivamente del +17,2% e del +16,3%.

I comuni non capoluogo stentano maggiormente a ripartire e solo nel secondo trimestre del 2013 mostrano qualche segnale di attenuazione della crisi. Le prime due province a ripartire sono Bergamo, dove il calo delle compravendite è contenuto a -3,9% ma soprattutto Mantova dove invece si registra l'incremento del 5,9% del numero di compravendite. La crisi produce selezione territoriale e la localizzazione dell'offerta diventa un elemento fondamentale per stare nel mercato.

**Tabella 1.4. - Compravendite di abitazioni in Lombardia 2012-2013 – Variazioni %**

	CAPOLUOGHI			ALTRI COMUNI			PROVINCIA		
	2012 2006*	I TRIM '13/'12	II TRIM '13/'12	2012 2006*	I TRIM '13/'12	II TRIM '13/'12	2012 2006*	I TRIM '13/'12	II TRIM '13/'12
Varese	-50,1	-26,5	-20,7	-51,0	-18,3	-13,3	-50,9	-19,0	-13,9
Como	-52,8	-6,8	-14,7	-53,3	-13,6	-14,0	-53,2	-12,5	-14,1
Sondrio	-42,8	-12,6	<b>-0,2</b>	-48,2	-19,2	-14,3	-47,6	-18,4	-12,7
Milano	-41,7	<b>-4,8</b>	<b>-2,0</b>	-50,6	-24,0	-16,2	-46,9	-15,3	-9,8
Bergamo	-43,6	-19,8	-8,8	-55,9	-17,7	<b>-3,9</b>	-54,7	-17,9	<b>-4,5</b>
Brescia	-38,4	-17,1	-15,5	-56,0	-14,2	-13,2	-53,8	-14,7	-13,6
Pavia	-18,1	-17,8	<b>17,2</b>	-60,7	-11,1	-14,7	-56,8	-12,5	-9,8
Cremona	-39,6	-10,7	-44,6	-57,5	-26,7	-7,4	-54,0	-23,0	-18,9
Mantova	-63,9	-27,4	<b>16,3</b>	-60,7	-11,0	<b>5,9</b>	-61,2	-13,8	<b>7,5</b>
Lecco	-44,0	<b>22,1</b>	-19,3	-50,8	-18,9	-19,7	-49,9	-13,9	-19,6
Lodi	-44,6	-21,3	-25,1	-67,8	-15,8	-10,4	-64,5	-17,0	-13,7
Monza-Brianza**	-36,6	-16,1	-13,6	-48,9	-15,6	-5,8	-47,5	-15,7	-7,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-42,1</b>	<b>-8,7</b>	<b>-6,5</b>	<b>-53,9</b>	<b>-18,4</b>	<b>-11,8</b>	<b>-51,3</b>	<b>-15,8</b>	<b>-10,4</b>

**Territori con calo compreso tra -5% e 0**

**Territori in crescita**

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Picco del mercato regionale

\*\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano.

**Tabella 1.5. - Dinamica trimestrale delle compravendite di abitazioni in provincia di Milano (vecchia delimitazione territoriale)**

	VALORI ASSOLUTI			VARIAZIONI %		
	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
2006	25.127	50.832	75.959			
2011	19.182	33.816	52.997	<b>1,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,2</b>
2012	14.645	25.615	40.261	-23,1	-24,2	-24,0
<i>Var. 2012 su 2006</i>				<i>-41,7</i>	<i>-49,6</i>	<i>-47,0</i>
<b>2012</b> <i>I trim</i>	3.798	6.573	10.371	-10,6	-12,9	-12,1
<i>II trim</i>	4.142	7.212	11.354	-26,2	-23,0	-24,2
<i>III trim</i>	2.974	5.316	8.289	-27,2	-26,9	-27,0
<i>IV trim</i>	3.731	6.515	10.246	-28,7	-32,4	-31,1
<b>2013</b> <i>I trim</i>	3.616	5.159	8.775	<b>-4,8</b>	-21,5	-15,4
<i>II trim</i>	4.058	6.246	10.304	<b>-2,0</b>	-13,4	-9,2
<i>III trim</i>	3.253	4.803	8.056	<b>9,4</b>	-9,6	<b>-2,8</b>
<b>Gen-Set '13</b>	<b>10.927</b>	<b>16.208</b>	<b>27.135</b>	<b>0,1</b>	<b>-15,1</b>	<b>-9,6</b>

**Calo compreso tra -5% e 0**

**In crescita**

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

## 1.2. Segnali di ripresa dell'economia regionale grazie all'export, ma la ricchezza rimane a livelli bassi

L'economia Lombarda, al pari di quella nazionale, è tornata in recessione, dopo la crisi 2008-2009 e il rimbalzo del 2010, dalla seconda metà del 2011, ma segnali confortanti sono iniziati ad arrivare nel secondo trimestre del 2013, prima e più netti rispetto a quelli registrati nel resto del paese. L'economia regionale infatti, per la sua vocazione fortemente manifatturiera, è stata particolarmente penalizzata nella prima fase recessiva (nel 2009 il PIL in Lombardia si era contratto più che in Italia), ma per la sua vocazione all'export ora è in grado di cogliere meglio e in anticipo gli effetti della uscita dalla recessione di tutta l'eurozona. Nel 2013 il PIL regionale si riduce dell'1,5%, meno che in Italia, ma nel 2014 è previsto che potrà crescere dell'1,2%, meglio del resto del paese.

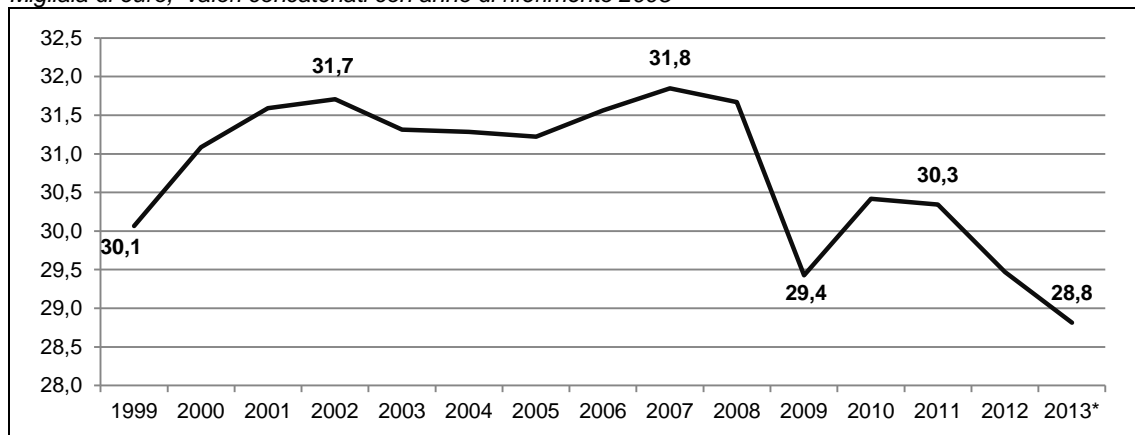
Le esportazioni hanno avuto un ruolo fondamentale in questa fase critica: sono cresciute nel 2012 (+3,7%), raggiungendo e superando i livelli pre-crisi. Nel 2013, dati al terzo trimestre, si mantengono sugli stessi livelli dei primi nove mesi del 2012, ed avranno un ruolo fondamentale nella ripresa attesa, soprattutto in una fase come questa di crisi della domanda privata. Si consideri che in regione il contributo netto dell'export sul prodotto interno regionale nella media

---

degli anni 2000 si attestava sul 10%, contro un dato negativo, pari al -1% in Italia, tornato ad essere positivo solo nel 2012.

**Grafico 1.2. - PIL pro-capite in Lombardia**

*Migliaia di euro, valori concatenati con anno di riferimento 2005*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat, Unioncamere-Prometeia e DEMO/Si

N.B. Per il PIL stime Istat fino al 2011 e stime/previsioni Unioncamere-Prometeia per il 2012-2013. Per la popolazione, dati Istat fino al 2012 e stime Demo/Si per il 2013

L'anello debole dello scenario economico rimane la domanda interna, che anche in regione risulta tuttora penalizzata dalla crisi prolungata di reddito e lavoro. Considerando il PIL pro-capite si osserva che già dal 2002 in Lombardia la crescita della produzione ha iniziato a non tenere il passo dell'incremento demografico. Il PIL pro-capite regionale, di quasi 32mila euro nel 2007, è sceso a poco più di 29mila euro nel 2009 (-7% rispetto al 2008), per poi risalire nel 2010 ma solo per tornare nel 2012 al punto di partenza, e scendere ulteriormente nel 2013. Il calo mette in luce la ridotta capacità di spesa delle famiglie, che rimane comunque superiore alla media nazionale, ma non si adegua più ai precedenti standard di ricchezza regionale.

In questa fase potremmo dire che i segnali di ripresa che arrivano lo fanno da troppo lontano, non incidono ancora sulla domanda interna in generale e in particolare su una nuova domanda di abitazioni che rimane penalizzata da redditi bassi, da un accesso al credito ancora e quanto mai rigido, nonché da un eccesso di offerta accumulato negli anni precedenti e che, con il forte ridimensionamento del mercato immobiliare, si è solo parzialmente depurato degli eccessi e che si dovrà adeguare ad una domanda più contenuta espressa dalle nuove famiglie.

Oggi non c'è solo una contrazione della domanda dovuta alle dinamiche demografiche, ma anche e forse soprattutto un problema fondamentale di mancato incontro tra domanda e offerta, in gran parte dovuto ad una domanda che non raggiunge il mercato per problemi di reddito, di

liquidità, di credito, mentre l'offerta è chiamata ad una profonda revisione dei propri modelli di redditività.

### 1.3. Senza credito per le famiglie resta difficile accedere al bene casa

Sappiamo, lo dicono anche le fonti ufficiali, che i prezzi delle abitazioni stanno scendendo, anno dopo anno, ma con ritmi meno accentuati rispetto a quelli delle compravendite. Accanto ai prezzi delle case, però, si stanno contraendo anche i redditi delle famiglie, e come illustra la tabella che segue, si è notevolmente contratta l'offerta di credito per l'acquisto di immobili. Nella fase di boom del mercato i prezzi crescevano, i redditi crescevano e il credito moltiplicava (effetto leva) la capacità di acquisto delle famiglie, proponendo innovazioni e espedienti (tasso variabile, misto, a rata costante; durate sempre più lunghe fino a 40 anni; percentuali di valore sempre più elevate oltre il 100% del valore della casa). Tra 2007 e 2012 le erogazioni per l'acquisto delle abitazioni si è ridotto del 55,3%.

**Tabella 1.6.- Il credito al settore residenziale – Erogazioni concesse per l'acquisto e l'investimento di abitazioni in Lombardia**

	MILIONI DI EURO			VARIAZIONI %		
	Acquisto	Investimento	Totale	Acquisto	Investimento	Totale
2006	15.656	7.115	22.772	10,9	120,0	31,3
2007	16.411	8.597	25.008	4,8	20,8	9,8
2008	14.815	8.505	23.320	-9,7	-1,1	-6,7
2009	13.792	6.391	20.183	-6,9	-24,9	-13,5
2010	13.527	6.468	19.995	-1,9	1,2	-0,9
2011	12.659	5.379	18.038	-6,4	-16,8	-9,8
2012	7.331	4.316	11.647	-42,1	-19,8	-35,4
I Trim. 2012	2.216	1.313	3.529	-30,7	6,6	-20,3
II Trim. 2012	1.902	938	2.840	-51,0	-37,7	-47,3
III Trim. 2012	1.510	896	2.406	-42,6	-26,3	-37,5
IV Trim. 2012	1.703	1.169	2.872	-42,2	-18,1	-34,3
I Trim. 2013	1.579	921	2.500	-28,7	-29,8	-29,1
II Trim. 2013	1.533	869	2.402	-19,4	-7,3	-15,4
III Trim. 2013	1.234	811	2.045	-18,3	-9,5	-15,0
Gennaio-Settembre 2012	5.628	3.147	8.775			
<b>Gennaio-Settembre 2013</b>	<b>4.346</b>	<b>2.601</b>	<b>6.947</b>	<b>-22,8</b>	<b>-17,3</b>	<b>-20,8</b>
Variazione 2012/2007	-9.080	-4.281	-13.361	-55,3	-49,8	-53,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

Dal dopoguerra alla prima metà degli anni '90, la casa si acquistava con i risparmi e l'aiuto dei familiari ed il ricorso al credito per l'acquisto delle abitazioni era ridottissimo. Successivamente,

---

nell'ultimo ciclo immobiliare espansivo, capacità di reddito e risparmio si sono ridotte rispetto al passato, lasciando spazio ad un più ampio ricorso al credito. Tra 1998 e 2007 la disponibilità di credito facile ha accresciuto l'indebitamento delle famiglie, ma soprattutto alimentato il mercato immobiliare. La crisi ha fatto sì che la disponibilità di credito al mercato immobiliare si riducesse drasticamente divenendo inaccessibile per ampia parte delle famiglie: dopo aver perso più di 13 miliardi di euro tra il 2007 e il 2012, il credito al settore abitativo in Lombardia continua a ridursi nei primi tre trimestri 2013, sia con riferimento al mercato delle nuove abitazioni (-17%) che a quello per finanziarie l'acquisto di abitazioni esistenti (-23% nel periodo gennaio-settembre 2013 rispetto allo stesso periodo del già depresso 2012).

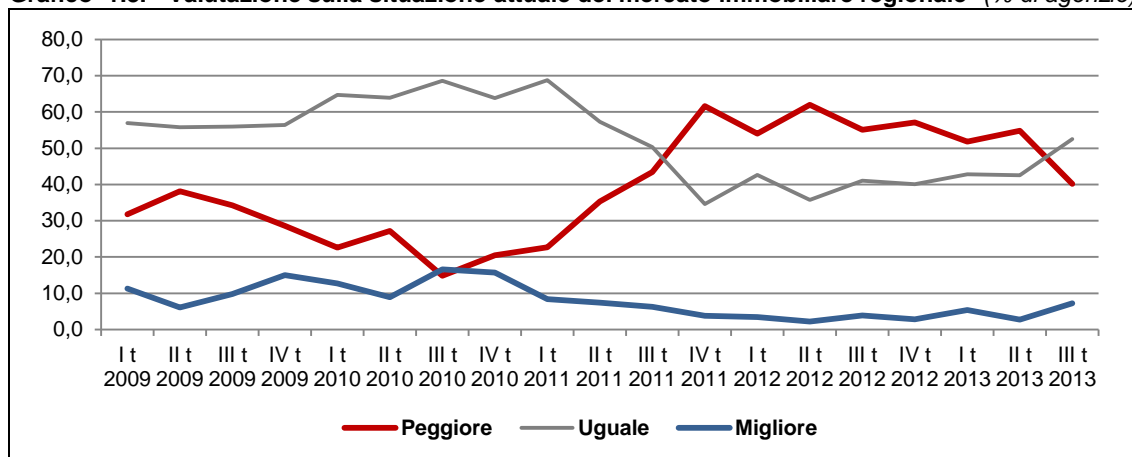
Considerando però la dinamica della capacità di reddito annuo medio della famiglia lombarda notiamo che nonostante stiano perdendo valore reale sia i prezzi, sia i redditi, la flessione dei prezzi –pur nell'ipotesi più prudente dell'OMI- appare maggiore di quella dei redditi, così nel 2013 si riscontrano leggeri miglioramenti rispetto all'anno precedente in termini di annualità necessarie per accedere al bene casa: i margini di miglioramento, pur contenuti, sono maggiori nei comuni minori (da 4,6 a 4,3 annualità) e nelle città intermedie (da 4,9 a 4,7 annualità), minore a Milano (da 8,6 a 8,5 annualità). Questo modesto miglioramento è comunque un segnale che va colto, che trova conferma non solo nei segnali positivi che iniziano a intensificarsi soprattutto dal secondo trimestre 2013, ma anche in altri due indicatori fondamentali. Il primo che riguarda le opinioni sulle condizioni attuali del mercato immobiliare. Il secondo, di natura più generale, che proviene dalla dinamica delle principali variabili macroeconomiche.

In base ai sondaggi congiunturali di Banca d'Italia, condotti insieme a Tecnoborsa, presso del agenzie immobiliari, si osserva una stabilizzazione del quadro attuale con un incremento, anche se su valori molto contenuti, di chi torna ad essere ottimista (7,2% nel terzo trimestre 2013, contro il 2,2% del secondo trimestre 2012). Ma soprattutto nell'ultima rilevazione si segnala l'incremento degli operatori che vedono un mercato stabile, arrivati al 52,5% del totale, la quota più elevata dal secondo trimestre 2011, e che supera quella dei pessimisti.

L'analisi comparata di reddito reale, consumi, investimenti e risparmio delle famiglie, suggerisce che le famiglie italiane stiano entrando solo adesso, dopo aver smaltito una quota di debito e aver ridotto i consumi, in una nuova fase di accumulazione del risparmio. Nel grafico che segue appaiono evidenti le dinamiche in atto dal 1999 ad oggi che riguardano il potere d'acquisto e la spesa per consumi delle famiglie italiane. Il potere d'acquisto (misurato in termini di reddito reale al netto dell'inflazione) si mostra in incremento, pur contenuto, fino al quarto trimestre del 2005, per stabilizzarsi nel periodo 2006- secondo trimestre 2008 (+8,3% rispetto al 1999). Dal

terzo trimestre del 2008 inizia una fase di significativa contrazione del potere di acquisto delle famiglie, che nel 2013 torna ai valori del 2000.

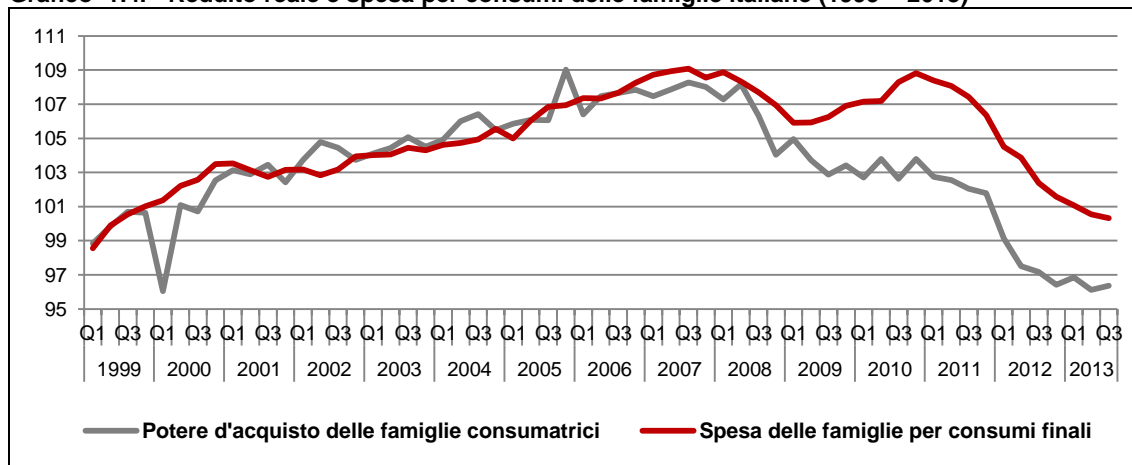
**Grafico 1.3. - Valutazione sulla situazione attuale del mercato immobiliare regionale\* (% di agenzie)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia-Tecnoborsa

\* Riferito alle regioni del nord ovest

**Grafico 1.4. - Reddito reale e spesa per consumi delle famiglie italiane (1999 – 2013)**

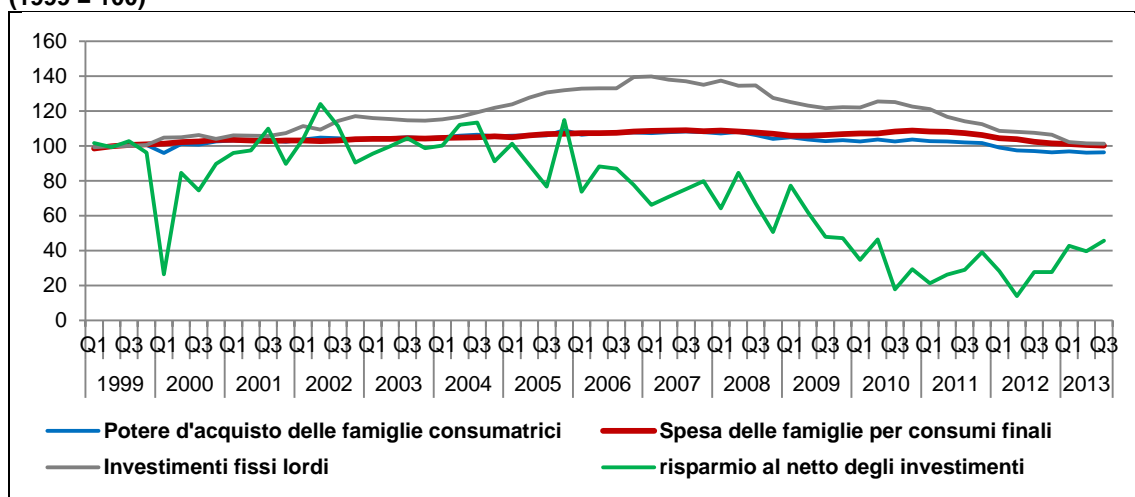


Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

E' evidente, dal grafico, come dal primo trimestre del 2007 i consumi continuano a crescere sui ritmi precedenti divergendo dalla capacità di acquisto e preannunciando il pesante disaccoppiamento tra le dinamiche dei due fenomeni che prepara al doloroso riallineamento della spesa tra il picco del quarto trimestre 2010 e il terzo trimestre 2013. Appare evidente, nella prima fase della crisi, la volontà di mantenere elevato il "tenore di vita" da parte delle famiglie, anche ricorrendo al credito per i consumi e la successiva pesante contrazione determinata dalla nuova crisi 2012-2013. A partire dal primo trimestre 2012 i redditi scendono di nuovo rapidamente, complice l'inflazione, che balza oltre il 3%.

Il punto più delicato è concentrato proprio in quest'ultimo periodo poiché, dopo la riduzione dei consumi, ormai tornati sotto il livello del 2000, si nota il mantenimento del "gap" tra la curva dei consumi e la curva dei redditi. E' il segno che per molte famiglie si è giunti a ridurre anche i consumi cosiddetti "incomprimibili" poiché legati all'alimentazione e ai beni di prima necessità. Osservando la dinamica del potere d'acquisto e dei consumi, in relazione agli investimenti fissi lordi (all'interno dei quali la voce principale è rappresentata dalle abitazioni) e alla capacità di risparmio delle famiglie, si apprezza con maggiore precisione la situazione economica in cui versano le famiglie italiane e lombarde e l'esito della crisi. Infatti, la lettura del grafico, mostra come la quota di reddito destinata al risparmio, fino al 2004 - 2005 rimanga sui valori medi precedenti (media 2003=99,7; media 2004=104,3; media 2005=95,5) pur in presenza di investimenti in fortissima crescita (media 2003=115,2; media 2004=118,3; media 2005=128,6).

**Grafico 1.5. - I redditi reali delle famiglie italiane e gli impieghi in consumi, investimenti, risparmio (1999 = 100)**



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Dal 2005 - 2006 ad oggi lo scenario cambia radicalmente con il risparmio che scende a livelli estremamente bassi (media 2006-2009 = 70,0; media 2010 = 32,0; media 2011 = 28,9; media 2012 = 24,4) per sostenere gli investimenti e i consumi in presenza di redditi decrescenti. Anche gli investimenti dal 2008 in poi cominciano a diminuire (media 2006-2008 = 135,3; media 2009-2010 = 123,5; media 2011 = 116,3; media 2012 = 107,7).

I dati relativi ai primi tre trimestri del 2013 presentano ulteriori elementi per completare lo scenario con i redditi che continuano a contrarsi ma ad un ritmo che appare meno intenso (-2,3% nel primo trimestre 2013, -1,4% nel secondo trimestre e -0,8% nel terzo) grazie alla minore pressione dell'inflazione; gli investimenti proseguono a scendere velocemente e nei

prossimi trimestri dovrebbero tornare a quota 100 (lo stesso livello del 1999, praticamente all'inizio del ciclo immobiliare attuale); la novità maggiore è invece costituita dal risparmio che torna oltre quota 40, valori che non si vedevano da tre anni. E' probabile, come si diceva, che per le famiglie, anche per quelle lombarde, si sia avviata una nuova fase di accumulazione del risparmio, frutto della contrazione dei consumi, visto anche che il precedente processo di riduzione dei consumi in regione è stato anche più importante che nella media nazionale (-8% la riduzione della spesa media mensile delle famiglie, contro il -5% del dato nazionale).

Lo scenario così tracciato costituisce, con ogni probabilità, le basi per una fase moderatamente più positiva nel 2014 e nel 2015, caratterizzata da risparmio crescente, redditi in stabilizzazione e prezzi delle abitazioni scesi o ancora in riduzione. Questo fa sì che la disponibilità di credito divenga oggi il principale nodo alla ripresa.

**Tabella 1.7. - Spesa media mensile delle famiglie**

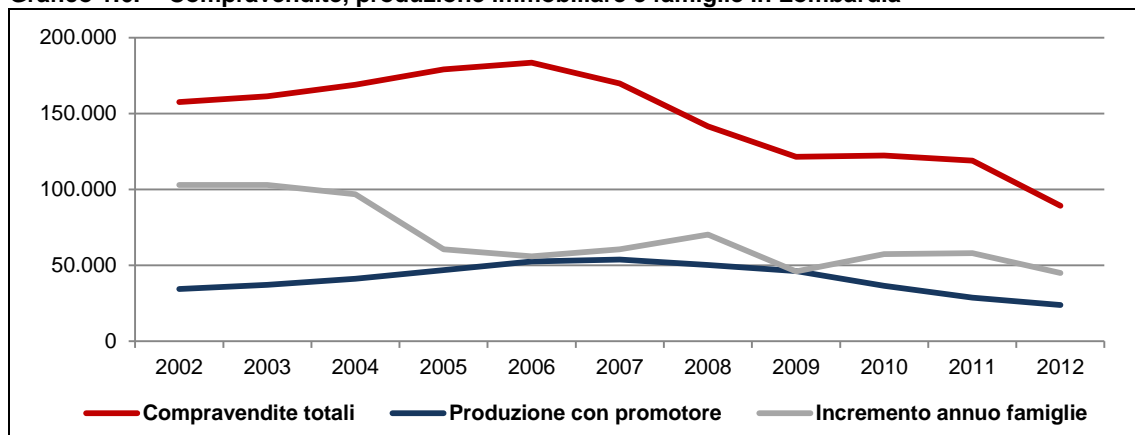
	VALORI ASSOLUTI				VARIAZIONI % SU VALORI DEFLAZIONATI			
	Italia		Lombardia		Italia		Lombardia	
	Totale	Abitazione	Totale	Abitazione	Totale	Abitazione	Totale	Abitazione
2001	2.178	508	2.481	610				
2002	2.198	544	2.532	677	-1,9	4,0	-0,8	8,0
2003	2.308	576	2.669	683	2,2	3,1	2,6	-1,9
2004	2.381	606	2.801	783	0,6	2,6	2,3	11,8
2005	2.398	619	2.872	773	-1,5	-0,2	0,3	-3,5
2006	2.461	639	2.886	774	0,1	0,8	-2,0	-2,3
2007	2.480	663	2.896	822	-1,4	1,5	-1,9	3,9
2008	2.485	669	2.930	818	-2,9	-2,3	-1,9	-3,6
2009	2.442	684	2.918	827	-1,6	2,3	-0,3	1,1
2010	2.453	696	2.896	856	-1,0	0,3	-2,2	2,1
2011	2.488	719	3.033	891	-1,4	0,4	1,8	1,2
2012	2.419	700	2.866	877	-5,4	-5,2	-8,1	-4,2

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

#### **1.4. Domanda primaria in rallentamento in un contesto ancora caratterizzato da difficoltà di accesso**

L'evoluzione dei processi demografici ha avuto un ruolo determinante nelle dinamiche del mercato e ne condizionerà fortemente l'evoluzione futura. La crisi economica ha fatto nascere un problema di invenduto, il cui dimensionamento appare, però, una questione complessa. Le cause all'origine del fenomeno dell'invenduto sono molte e spesso agiscono parallelamente.

**Grafico 1.6. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

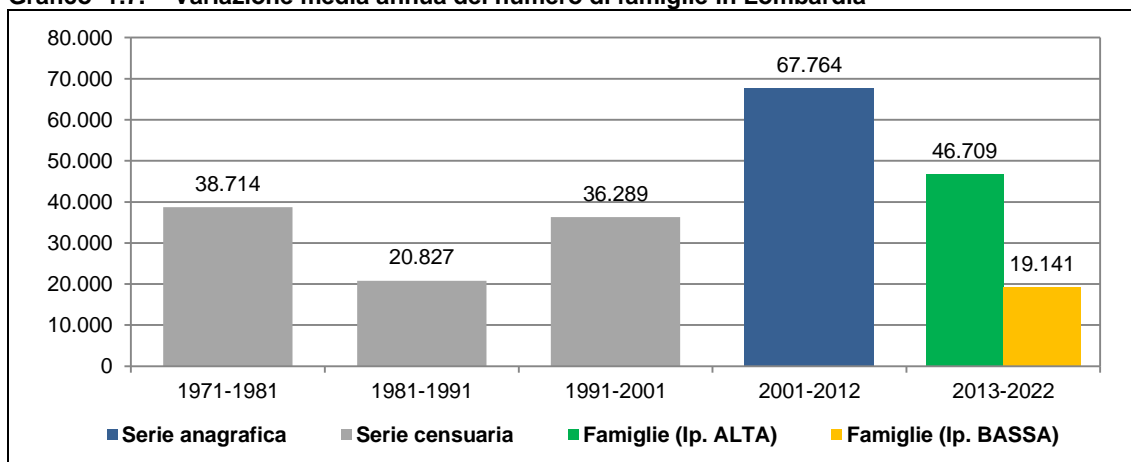
La principale è la crisi della capacità di reddito delle famiglie accompagnata da una politica di irrigidimento dei mutui concessi alla domanda. E' nato così un problema di affordability, fatto di una domanda in difficoltà e di prezzi che in una prima fase della crisi sono rimasti rigidi, accentuando le difficoltà di accesso. Inoltre nel corso di sei anni di crisi le normative e le performance edilizie degli edifici e delle abitazioni in termini di efficienza energetica sono profondamente mutate e parte del prodotto invenduto realizzato in precedenza è oggi lontano dalle esigenze della domanda o dallo standard di prodotto nuovo che sta arrivando.

Va inoltre detto che la crisi incide anche sulla dinamica demografica e sulla formazione di nuove famiglie. Incide, quindi, sulla domanda primaria. Va detto che nel contesto lombardo la pressione demografica, pur rallentando, ha mantenuto livelli di crescita, grazie anche ai flussi di immigrazione, importanti. Quello della crescita demografica è stato un fenomeno crescente fino al 2008, quando l'aumento delle famiglie ha superato le 70mila unità l'anno. Un fattore su cui ha avuto un peso determinante il ruolo degli stranieri. Quell'anno l'incremento delle famiglie con capofamiglia straniero è stato pari al 35% del totale. Negli anni successivi si osserva un rallentamento dei tassi di crescita delle famiglie, a motivo della evoluzione della struttura anagrafica della popolazione (esaurimento del contingente dei baby-boomers italiani) nonché del rallentamento delle nuove famiglie straniere, su cui ha inciso e continua a incidere, la crisi economica.

Proprio i diversi comportamenti nei prossimi anni dei flussi di immigrazione determinano dinamiche della domanda primaria diversificati: le previsioni per il prossimo decennio 2013-2022 descrivono, infatti, una crescita netta del numero di famiglie che va, dalle 467mila unità

dell'ipotesi alta (46.700 famiglie all'anno), alle 191mila dell'ipotesi bassa (19mila famiglie all'anno). Ma dalla relazione tra questi dati e produzione edilizia emergono altre informazioni fondamentali. L'incremento medio annuo delle famiglie è passato dalle 21.000 famiglie degli anni '80, alle 36.000 degli anni '90, alle poco più di 60.000 del primo decennio degli anni 2000. A fronte di questi saldi sono state prodotte 40.000 nuove abitazioni negli anni '80, 34.000 negli anni '90 e 52.000 nel primo decennio degli anni 2000.

**Grafico 1.7. - Variazione media annua del numero di famiglie in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

**Ipotesi ALTA:** rapido superamento della crisi (flussi migratori all'80% del livello medio dell'ultima fase storica)

**Ipotesi BASSA:** permanenza delle attuali condizioni di difficoltà dell'economia (riduzione al 60% sia per i flussi di italiani sia per quelli stranieri)

**Tabella 1.8. - Incremento medio annuo delle famiglie e produzione edilizia in Lombardia**

Periodi	Saldo famiglie (1)	Nuove abitazioni (2)	Delta (1--2)
1981-1991	20.827	39.916	-19.089
1991-2001	36.289	34.202	2.087
2002-2012*	60.203	51.895	8.308
<b>2013-2022**</b>	<b>46.709</b>		
<b>Anni</b>			
2003	102.891	48.263	54.628
2004	96.920	52.906	44.014
2005	60.577	59.115	1.462
2006	55.974	64.505	-8.531
2007	60.611	65.696	-5.085
2008	70.358	62.103	8.255
2009	45.979	56.990	-11.011
2010	57.471	45.310	12.161
2011	58.087	35.866	22.221
2012	44.942	32.342	12.600

Fonte: Stime CRESME su dati Istat

\* Per il 2012 è stato considerato il dato post-censuario

\*\* Ipotesi Alta

---

Nonostante la produzione del primo decennio degli anni 2000 sia ben superiore a quella dei due decenni precedenti, le nuove famiglie hanno superato di 8.300 unità le nuove abitazioni prodotte, contro le 2.000 degli anni '90, mentre negli anni '80 la nuova produzione residenziale superò significativamente la crescita demografica: 19.000 abitazioni in più del saldo del famiglie.

Inoltre si deve considerare che il saldo delle famiglie è solo una componente della domanda, essendo il risultato di nuova formazione e estinzione. Nel periodo 2002-2012 le nuove famiglie sono state oltre un milione, quelle estinte 343.000, e non è detto che domanda e offerta trovino perfetta risposta sul mercato. Per i prossimi anni dunque, considerando che il mercato sta già reagendo alla ridotta domanda comprimendo sensibilmente la nuova produzione, sembra che il tema centrale sia quello di adeguare non tanto o non solo quantitativamente l'offerta alla domanda, ma soprattutto qualitativamente. Si torna a dire che la crisi non ha solo indotto una selezione, ma una trasformazione del mercato.

### **1.5 Una domanda che rallenta ma rimane alta, e che si orienta verso l'edilizia sociale (invecchiamento e impoverimento della popolazione) e verso il rinnovo**

Certo l'invecchiamento strutturale della popolazione sarà un fattore rilevante nel rallentare la crescita del numero di famiglie nel prossimo decennio, producendo un consistente incremento del numero di estinzioni di famiglie monocomponente anziane, che passeranno dalle 343.000 del decennio 2002-2012 alle quasi 570.000 del decennio 2013-2022. Si tratta di un fenomeno che, reimmettendo patrimonio edilizio sul mercato residenziale, riduce la domanda di nuovo, mentre alimenterà una domanda di interventi di rinnovo, riqualificazione e trasformazione del prodotto edilizio esistente, con un ruolo rilevante dell'efficientamento energetico.

La simulazione sulla capacità di accesso all'abitazione, sviluppata nell'ambito del modello previsionale dal CRESME, articolata per classi di età, mostra come si potrà articolare la domanda nello scenario dei prossimi anni. Nel complesso delle circa 103mila nuove famiglie complessive all'anno (ipotesi alta), poco meno di 22mila saranno in grado di accedere al libero mercato (21%), altre 68mila si dovranno orientare all'affitto o a programmi di edilizia agevolata (66%), mentre circa 13mila famiglie, il 13% del totale, saranno probabilmente costrette a rivolgersi al segmento sociale.

**Tabella 1.9. - Numero e formazione/estinzione di famiglie in Lombardia per età della persona di riferimento - (Ipotesi MAX - flussi migratori ai livelli attuali)**

	2012	2022	Formazione di nuove famiglie		
			2002-2012	2013-2022	Media annua 2013-2022
Meno di 25	40.660	45.739	40.914	45.739	4.574
Da 25 a 34	368.631	395.338	317.391	354.678	35.468
Da 35 a 44	856.097	759.709	400.301	391.078	39.108
Da 45 a 54	858.457	1.029.766	167.588	173.669	17.367
Da 55 a 64	783.457	926.539	79.583	68.082	6.808
Da 65 a 74	754.218	819.500	71.854	36.043	3.604
Da 75 a 84	565.856	636.414	-73.979	-117.804	-11.780
85 e più	182.278	263.737	-341.415	-484.397	-48.440
<b>Nuove famiglie</b>			<b>1.005.777</b>	<b>1.033.246</b>	<b>103.325</b>
<b>Estinzioni di famiglie esistenti</b>			<b>-343.540</b>	<b>-566.158</b>	<b>-56.616</b>
<b>Totale</b>	<b>4.409.655</b>	<b>4.876.742</b>	<b>662.237</b>	<b>467.088</b>	<b>46.709</b>

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

**Tabella 1.10. - Articolazione del mercato per capacità di accesso (media annua 2013-2022 nuove famiglie nell'ipotesi alta dello scenario previsionale)**

	Domanda sociale		Convenzionata/Affitto		Mercato compravendite		Totale Famiglie
	Reddito fino a	Nuove famiglie	da 20.000 fino a	Nuove famiglie	Reddito Oltre	Nuove famiglie	
Meno di 35 anni	20.000	<b>6.215</b>	54.000	<b>25.900</b>	54.000	<b>7.926</b>	<b>40.042</b>
35 - 44	20.000	<b>5.391</b>	60.800	<b>25.329</b>	60.800	<b>8.388</b>	<b>39.108</b>
45 - 54	20.000	<b>1.547</b>	70.000	<b>11.448</b>	70.000	<b>4.372</b>	<b>17.367</b>
55 - 64	20.000	<b>374</b>	93.200	<b>5.362</b>	93.200	<b>1.073</b>	<b>6.808</b>
65 e più							<b>-56.616</b>
<b>Totale generale</b>							<b>46.709</b>
<b>Nuove famiglie</b>		<b>13.527</b>		<b>68.039</b>		<b>21.758</b>	<b>103.325</b>
<b>Quota (al lordo del riuso)</b>		<b>13,1%</b>		<b>65,8%</b>		<b>21,1%</b>	<b>100%</b>

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

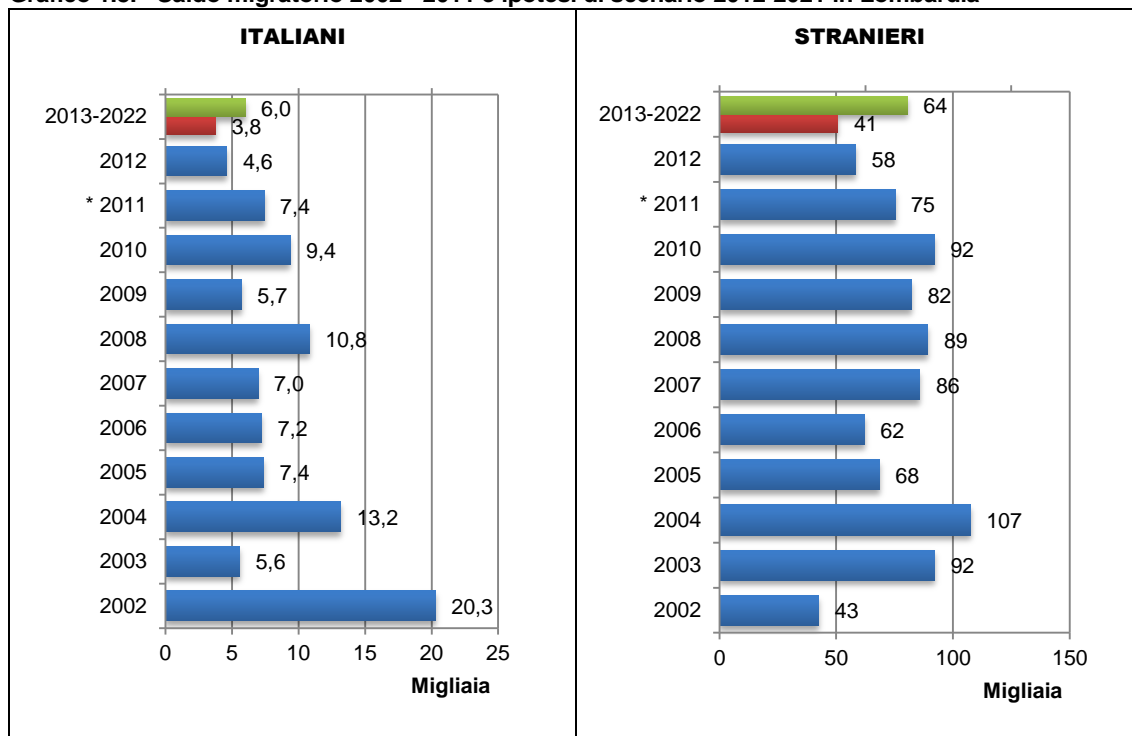
Inoltre in uno scenario di incertezze sul piano della stabilità occupazionale e di inserimento lavorativo con il conseguente minore accesso al libero mercato, si può ipotizzare un significativo aumento anche della domanda potenziale insoddisfatta, maggiormente rivolta al segmento dell'edilizia sociale. Il nodo dunque, sembra essere quello della capacità di accesso al mercato da parte delle famiglie, non tanto quello di un eccesso di offerta rispetto alla domanda.

## 1.6. Rallenta il contributo dell'immigrazione dall'estero e si stabilizza nei prossimi anni

Gli effetti della stagnazione economica potrebbero inoltre condizionare i fenomeni migratori, con riferimento sia all'afflusso di popolazione straniera, sia alla capacità di intercettare i flussi di spostamento interno, che essendo principalmente costituiti da giovani, rappresentano un importante fattore di crescita.

Già nell'ultimo biennio in Lombardia i fenomeni migratori hanno iniziato a rallentare, interni e dall'estero, probabilmente in relazione al perdurare della crisi economica e alla conseguente limitazione della capacità attrattiva che le aree forti del Paese hanno fin qui esercitato. Basta osservare il saldo annuale che, per la popolazione straniera, passa da un valore di circa 92mila unità del 2010, alle 75mila del 2011, alle 58mila del 2012. Un livello su cui si potrebbe stabilizzare nel prossimo decennio, considerando il risultato dell'esercizio previsionale, che definisce una forbice compresa tra le 41mila unità in più all'anno dell'ipotesi minima alle 64mila dell'ipotesi massima.

**Grafico 1.8. - Saldo migratorio 2002 - 2011 e ipotesi di scenario 2012-2021 in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

\* Dato anagrafico pre-censuario fino all'8 ottobre e post-censuario dal 9 ottobre al 31 dicembre

## 1.7. Il rallentamento della crisi per il settore non residenziale. Traina il produttivo, e ancora Milano

Il settore non residenziale lombardo, come il residenziale, entra nel 2013 mostrando ancora segnali di difficoltà: se saranno confermate le dinamiche dei primi due trimestri, quest'anno sarà il settimo anno consecutivo di riduzione. Ma anche in questo caso alcuni dati indicano che la fuoriuscita dalla fase più acuta della crisi economica sta, moderatamente, producendo degli effetti.

Dopo un 2012 chiuso con un calo del 25%, i dati relativi ai primi due trimestri del 2013 parlano di circa 4.700 transazioni, l'8,4% in meno del 2012, con i centri minori che in questa fase tengono più il mercato rispetto ai comuni capoluogo (-8,0% contro -9,3%). E' difficile stimare cosa accadrà nei dati relativi agli ultimi due trimestri, ma considerando il trend dei primi due si può pensare ad un ulteriore contenimento del calo di mercato.

**Tabella 1.11. - Dinamica trimestrale delle compravendite non residenziali\* in Lombardia**

	VALORI ASSOLUTI			VARIAZIONI %		
	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
2006	7.226	15.622	22.848			
2011	3.991	9.852	13.843	-0,7	-2,7	-2,1
2012	2.936	7.458	10.393	-26,4	-24,3	-24,9
Var. 2012 su 2006				-59,4	-52,3	-54,5
<b>2012</b> I trimestre	731	1.807	2.538	-22,6	-10,4	-14,3
II trimestre	819	1.772	2.592	-27,3	-32,2	-30,8
III trimestre	618	1.487	2.106	-32,7	-30,6	-31,2
IV trimestre	875	2.283	3.159	-25,5	-21,4	-22,5
<b>2013</b> I trimestre	706	1.645	2.352	-3,4	-8,9	-7,3
II trimestre	699	1.648	2.347	-14,7	-7,0	-9,4
Primo semestre	1.406	3.293	4.699	-9,3	-8,0	-8,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* compresi istituti di credito e alberghi

Un risultato supportato dall'ulteriore aggiornamento al terzo trimestre 2013, che anche in questo caso riguarda solo la provincia di Milano. In particolare guardando al comparto produttivo si osserva un rallentamento del trend recessivo nel primo trimestre (-4,6%), che diventa poi un percorso di crescita nel secondo (+1,7%), che si consolida nel terzo (+3,8%).

**Tabella 1.12. - Dinamica trimestrale delle compravendite non residenziali in provincia di Milano (vecchia delimitazione territoriale)**

	VALORI ASSOLUTI				VARIAZIONI %			
	Terziario	Commerciale	Produttivo	Totale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Totale
<b>2012</b>								
<i>I trim.</i>	322	598	149	1.069	-11,2	-27,9	-36,2	-25,0
<i>II trim.</i>	329	655	173	1.158	-23,7	-28,9	-34,9	-28,5
<i>III trim.</i>	235	521	143	898	-19,2	-30,4	-32,0	-28,1
<i>IV trim.</i>	291	773	219	1.283	-34,7	-19,3	-12,4	-22,4
<b>2013</b>								
<i>I trim.</i>	263	606	142	1.011	-18,4	<b>1,4</b>	<b>-4,6</b>	-5,4
<i>II trim.</i>	275	545	176	996	-16,5	-16,8	<b>1,7</b>	-14,0
<i>III trim.</i>	201	446	148	795	-14,3	-14,4	<b>3,8</b>	-11,5
<b>Totale 2012</b>	1.178	2.547	683	4.408	-23,1	-26,3	-28,7	-25,9
<b>Gen-Set 2013</b>	739	1.597	466	2.802	-16,6	-10,0	<b>0,3</b>	-10,3

**Calo compreso tra -5% e 0**

**In crescita**

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Per il settore non residenziale già partire nel primo trimestre 2012, alcuni territori avevano fatto registrare il segno positivo. E anche in questo caso i primi segnali di rallentamento del calo arrivano dai capoluoghi.

**Tabella 1.13. - Compravendite non residenziali in Lombardia - Variazioni %**

	CAPOLUOGHI			ALTRI COMUNI			PROVINCIA		
	2012 2006*	I TRIM '13/'12	II TRIM '13/'12	2012 2006*	I TRIM '13/'12	II TRIM '13/'12	2012 2006*	I TRIM '13/'12	II TRIM '13/'12
Varese	-53,0	-11,1	<b>33,5</b>	-5,8	<b>4,2</b>	-14,3	-49,3	<b>2,0</b>	-10,7
Como	-36,2	<b>29,1</b>	-40,0	-9,3	-19,5	<b>3,2</b>	-49,5	-9,8	-7,7
Sondrio	-69,9	<b>27,5</b>	<b>75,0</b>	<b>-0,8</b>	-24,9	<b>26,2</b>	-42,6	-15,9	<b>33,4</b>
Milano	-63,8	<b>-3,5</b>	-21,3	-7,2	-6,7	-7,4	-61,7	-5,1	-15,2
Bergamo	-46,8	-32,3	-8,8	0,0	<b>-3,1</b>	<b>3,5</b>	-48,5	-8,0	<b>1,6</b>
Brescia	-48,5	-30,7	-9,8	-4,0	-17,0	<b>11,0</b>	-46,3	-19,9	<b>6,2</b>
Pavia	-48,0	<b>109,5</b>	<b>103,7</b>	-28,4	<b>7,9</b>	-48,5	-50,8	<b>26,1</b>	-34,1
Cremona	-60,5	-8,2	0,0	-29,2	-35,9	-22,2	-44,3	-29,4	-17,9
Mantova	-62,6	<b>125,5</b>	<b>32,4</b>	<b>8,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>22,2</b>	-51,0	<b>12,0</b>	<b>24,0</b>
Lecco	-13,8	<b>0,1</b>	<b>21,8</b>	-25,6	-17,0	-33,4	-42,8	-13,3	-24,7
Lodi	-45,1	-20,6	-34,0	-25,2	-16,3	-33,3	-33,5	-16,7	-33,5
Monza-Brianza	-59,0	<b>0,8</b>	-17,8	-6,5	-8,1	-5,4	-57,5	-6,8	-7,6
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-59,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>-14,5</b>	<b>-52,3</b>	<b>-8,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>-54,2</b>	<b>-7,3</b>	<b>-9,4</b>

\* Picco del mercato regionale dal 2004

**Territori con calo compreso tra -5% e 0**

**Territori in crescita**

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

---

Entrando nei territori, nel primo trimestre del 2012 il mercato ha segno positivo per 4 capoluoghi; nel quarto trimestre del 2012 ancora 4 comuni fanno registrare una crescita del mercato superiore a +20%; nel primo trimestre 2013 diventano 6 i capoluoghi in cui cresce il mercato, di cui 4 con valori superiori a +20%, e nell'ultimo trimestre disponibile ancora 5 comuni ovvero Lecco (+21,8%), Mantova (+32,4%), Varese (+33,5%), Sondrio (+75,0%) e Pavia (+103,7). Dinamica analoga ma con prestazioni più contenute per i comuni minori, che non raggiungono i picchi positivi registrati per i capoluoghi.

E in questo caso oltre alla selezione territoriale, emerge quella tipologica. Tra gli immobili non residenziali gli uffici hanno le performance peggiori e nel primo semestre dell'anno perdono quasi il 13% degli scambi (-12,7% nel primo e -12,9% nel secondo). Tale perdita arriva a -19% nei comuni capoluogo ed è determinata soprattutto dal crollo del secondo trimestre che ha raggiunto quota -24,6%.

Gli immobili commerciali perdono circa l'8% nel primo semestre 2013 dell'anno rispetto al 2012 e, come per il terziario, la situazione peggiora nel secondo trimestre del 2013, quando si sfiora il -11%. Per questa tipologia di immobili il mercato dei comuni capoluogo è meno negativo del resto dei comuni (nel secondo trimestre si registra -9,0% nei capoluoghi e -11,8% nel resto dei comuni). Il settore produttivo, che ha un mercato più limitato rispetto a terziario e immobili commerciali, circa 1.140 compravendite in sei mesi, ma più stabile, mostra con un calo contenuto intorno al -4% nel primo semestre 2013 rispetto al 2012. Si osserva inoltre un significativo miglioramento nel corso dei trimestri, quando l'entità della riduzione passa dal -6,3% del primo trimestre al -2,2% del secondo.

Si osservi in questo caso il dato positivo dei comuni capoluogo, dove il mercato segna un balzo del 13% nel secondo trimestre 2013, grazie ad una ripresa nelle città di Varese, Mantova, Lecco e Monza. Alla fine del 2013 la situazione per tutto il comparto produttivo dovrebbe ulteriormente migliorare, sulla base di quanto già osservato con riferimento al mercato milanese.

I segnali positivi registrati per il settore non residenziale oltre che i dati economici in senso più stretto, dunque, mostrano come il tessuto economico regionale stia reagendo ad una difficilissima situazione di crisi che in altri contesti territoriali perdurerà molto più a lungo.

In sostanza ci sono delle province, come Mantova, dove torna in positivo sia il mercato residenziale che quello non residenziale. Alcune città, come Pavia, ancora Mantova, dove tutti i

---

settori economici “ripartono”. E soprattutto il caso di Milano, con una nuova vivacità della domanda di abitazioni nel capoluogo, e una ripresa delle domanda di capannoni e edifici industriali nell’intero territorio provinciale. Si tratta di alcuni territori che dunque meglio e prima di altri stanno cogliendo i frutti dell’avvio, prudente, di una fase nuova.

**Tabella 1.14. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia per settori**  
Variazioni %

	2012/ 2006	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013
<b>UFFICI**</b>							
Capoluoghi	-57,2	-7,1	-22,9	-18,7	-35,3	-14,0	-24,6
Altri Comuni	-51,6	-8,0	-33,8	-38,3	-26,5	-11,7	<b>-2,8</b>
<b>Lombardia</b>	<b>-54,3</b>	<b>-7,6</b>	<b>-28,9</b>	<b>-30,0</b>	<b>-30,3</b>	<b>-12,7</b>	<b>-12,9</b>
<b>IMMOBILI COMMERCIALI**</b>							
Capoluoghi	-61,2	-35,4	-29,8	-35,9	-21,7	<b>8,6</b>	-9,0
Altri Comuni	-54,6	-8,2	-29,2	-32,7	-23,4	-10,5	-11,8
<b>Lombardia</b>	<b>-57,0</b>	<b>-18,6</b>	<b>-29,4</b>	<b>-33,8</b>	<b>-22,8</b>	<b>-4,9</b>	<b>-10,9</b>
<b>PRODUTTIVO</b>							
Capoluoghi	-52,1	53,5	-34,8	-61,4	<b>4,3</b>	-31,0	<b>12,6</b>
Altri Comuni	-47,1	-15,4	-35,5	-22,9	-15,4	<b>-3,8</b>	<b>-3,1</b>
<b>Lombardia</b>	<b>-47,5</b>	<b>-11,8</b>	<b>-35,5</b>	<b>-27,1</b>	<b>-14,3</b>	<b>-6,3</b>	<b>-2,2</b>

**Calo compreso tra -5% e 0**

**In crescita**

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

\*\* Per i dati trimestrali negli uffici sono inclusi gli istituti di credito e nel commerciale sono compresi gli alberghi

## 2. INQUADRAMENTO ECONOMICO

### 2.1. Contesto internazionale: economie emergenti in rallentamento, mentre negli USA la ripresa accelera e l'Eurozona esce lentamente dalla recessione

Secondo il Fondo Monetario Internazionale la produzione mondiale di beni e servizi sarà cresciuta del 3,1% a consuntivo nel 2013, lo stesso tasso di crescita registrato nel 2012, mentre per il 2014 la previsione è del 3,8%. L'economia mondiale cresce dunque a un ritmo modesto, rallentando rispetto al 2010 e alla prima parte del 2011, quando una ripresa più robusta sembrava essersi innescata.

**Tabella 2.1. - La crescita del PIL nel mondo 2011-2014 – Le stime e previsioni del FMI**

*Variazione % annue a prezzi costanti*

	Data previsioni							
	2011	2012	2013*			2014*		
			Lug. 2013	(Apr. 2013)	(Gen. 2013)	Lug. 2013	(Apr. 2013)	(Gen. 2013)
<b>MONDO</b>	<b>3,9</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	(3,3)	(3,5)	<b>3,8</b>	(4,0)	(4,1)
<b>Economie avanzate</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	(1,3)	(1,4)	<b>2,1</b>	(2,3)	(2,2)
Area Euro	1,5	-0,6	-0,6	(-0,4)	(-0,2)	0,9	(1,0)	(1,0)
Francia	2,0	0,0	-0,2	(-0,1)	(0,3)	0,8	(0,8)	(0,9)
Germania	3,1	0,9	0,3	(0,6)	(0,6)	1,3	(1,4)	(1,4)
Spagna	0,4	-1,4	-1,6	(-1,6)	(-1,5)	0,0	(0,7)	(0,8)
Regno Unito	1,0	0,3	0,9	(0,6)	(1,0)	1,5	(1,5)	(1,9)
Italia	0,4	-2,4	-1,8	(-1,5)	(-1,0)	0,7	(0,5)	(0,5)
<i>Lombardia</i>	<i>0,6</i>	<i>-2,1</i>	<i>-1,5</i>	<i>(-1,0)</i>	<i>(-0,3)</i>	<i>1,2</i>	<i>(1,1)</i>	<i>(1,6)</i>
Stati Uniti	1,8	2,2	1,7	(1,9)	(2,0)	2,7	(2,9)	(3,0)
Giappone	-0,6	1,9	2,0	(1,5)	(1,2)	1,2	(1,5)	(0,7)
<b>Economie Emergenti</b>	<b>6,2</b>	<b>4,9</b>	<b>5,0</b>	(5,3)	(5,5)	<b>5,4</b>	(5,7)	(5,9)
Europa centrale e dell'Est	5,4	1,4	2,2	(2,2)	(2,4)	2,8	(2,8)	(3,1)
CIS	4,8	3,4	2,8	(3,4)	(3,8)	3,6	(4,0)	(4,1)
Russia	4,3	3,4	2,5	(3,4)	(3,7)	3,3	(3,8)	(3,8)
Africa subsahariana	5,4	4,9	5,1	(5,5)	(5,8)	5,9	(6,1)	(5,7)
America Latina	4,6	3,0	3,0	(3,4)	(3,6)	3,4	(3,9)	(3,9)
Asia emergente	7,8	6,5	6,9	(7,2)	(7,1)	7,0	(7,3)	(7,5)
Cina	9,3	7,8	7,8	(8,1)	(8,2)	7,7	(8,3)	(8,5)
India	6,3	3,2	5,6	(5,8)	(5,9)	6,3	(6,4)	(6,4)
Medio Oriente e Nord Africa	3,9	4,4	3,1	(3,2)	(3,4)	3,7	(3,7)	(3,8)

Fonte: CRESME su dati FMI (World Economic Outlook) per lo scenario mondiale e nazionale, Prometeia-Unioncamere Lombardia (Gli scenari per l'economia della Lombardia) per il dato regionale.

\* Previsioni

La forbice tra l'espansione dei paesi emergenti e la stagnazione dei paesi avanzati resta ampia (del resto la "rimonta" dei c.d. BRICs è il tema principale del decennio in corso e con tutta probabilità lo sarà anche in quelli a venire), ma si riduce leggermente a causa delle evoluzioni più recenti. Nella prima metà del 2013, infatti, gli indicatori riguardanti i paesi avanzati hanno evidenziato segnali positivi – di irrobustimento della ripresa negli USA e in Giappone e di uscita dalla recessione nell'area Euro (con alcune significative eccezioni, tra cui l'Italia) – mentre i paesi emergenti non sono usciti dalla fase di progressivo rallentamento in cui sono incappati a partire dal 2012.

**Tabella 2.2. – Stime e previsioni OCSE (Settembre 2013)**

*Variatione % annue a prezzi costanti - dati trimestrali annualizzati*

	Dati Trimestrali					Dati annuali	
	2012 T4	2013 T1	2013 T2	2013 T3*	2013 T4*	2012	2013*
<b>USA</b>	0,1	1,1	2,5	2,5	2,7	2,8	1,7
<b>Cina</b>	7,8	6,6	7,0	7,2	8,1	7,8	7,4
<b>Giappone</b>	1,0	3,8	2,6	2,6	2,4	2,0	1,6
<b>Germania</b>	-1,8	0,0	2,9	2,3	2,4	0,9	0,7
<b>Francia</b>	-0,7	-0,6	1,9	1,4	1,6	0,0	0,3
<b>Italia</b>	-3,7	-2,2	-1,0	-0,4	-0,3	-2,4	-1,8
<b>UK</b>	-0,9	1,1	2,9	3,7	3,2	0,2	1,5
<b>Canada</b>	0,9	2,2	1,7	4,8	2,5	1,7	2,0

*Fonte: CRESME su dati OCSE (Interime Economic Assessment, Settembre 2013)*

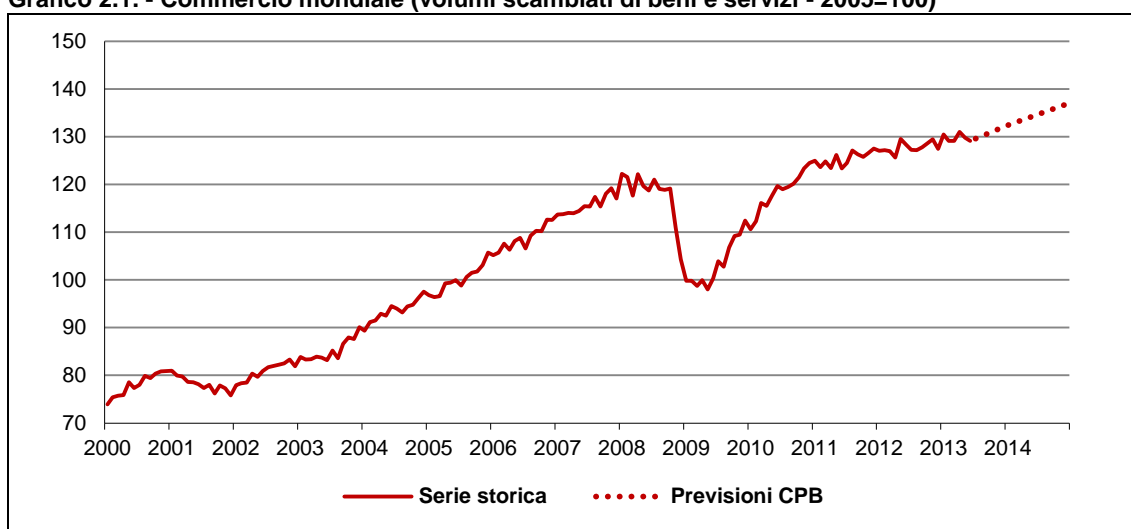
\* Previsioni

Il commercio mondiale, il cui andamento mostra tradizionalmente una forte correlazione con quello della crescita economica, sta mostrando a sua volta una dinamica di crescita lenta. Dopo il "rimbalzo" successivo alla recessione globale del 2008-2009, la traiettoria di crescita è stata significativamente più lenta rispetto a quella del periodo pre-crisi. Le previsioni del Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis (CPB) sono di accelerazione nella seconda parte del 2013 e nel 2014, ma sono legate a doppio filo alle previsioni sulla crescita dell'economia: se l'accelerazione della crescita globale prevista dal FMI per il 2014 non si realizzerà, difficilmente le previsioni ottimistiche sulla crescita del commercio si riveleranno corrette.

L'economia USA è in progressiva accelerazione. Secondo le proiezioni diffuse dall'OCSE a settembre 2013, dopo lo 0,1% dell'ultimo trimestre 2012 e l'1,1% dei primi tre mesi 2013, la principale economia mondiale è cresciuta del 2,5% sia nel secondo che nel terzo trimestre, mentre un +2,7% è previsto per l'ultima parte dell'anno (a tassi annualizzati). L'irrobustimento della ripresa negli USA è dovuto a un nuovo boom dei mercati finanziari (l'indice S&P 500,

misura dell'andamento complessivo del mercato azionario USA, è cresciuto del 25% circa tra novembre 2012 e settembre 2013) e all'incremento nella produzione di fonti energetiche non convenzionali (shale gas), ma anche a una nuova spinta proveniente dal mercato immobiliare e da quello dell'automobile. I prezzi delle case negli Stati Uniti hanno infatti registrato una crescita media tra il 7 e il 12% (a seconda dell'indice che si utilizza per tracciare gli andamenti complessivi<sup>1</sup>) tra la seconda metà del 2012 e il primo semestre 2013, mentre gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 4% nella prima metà del 2013.

**Grafico 2.1. - Commercio mondiale (volumi scambiati di beni e servizi - 2005=100)**



Fonte: Elaborazione CRESME su dati CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis (World Trade Monitor - Settembre 2013)

In Europa i segnali più dinamici arrivano dal Regno Unito, in cui il PIL è aumentato del 2,9% nel secondo trimestre 2013 e in cui l'OCSE prevede una crescita superiore al 3% nella seconda metà dell'anno (dati annualizzati). La zona Euro sembra essere uscita dalla recessione nel secondo trimestre 2013, anche se il dato complessivo per il 2013 sarà ancora negativo (-0.6% secondo l'FMI). Se l'Eurozona, nel suo complesso, sembra uscire dalla recessione, il dato aggregato continua a mascherare forti squilibri interni.

Le economie italiana e spagnola continueranno infatti a contrarsi per tutto l'anno, e la ripresa arriverà, semmai, nel 2014, mentre la Germania ha registrato una significativa accelerazione nel secondo trimestre 2013 (con una crescita trimestrale annualizzata del 2,9%), che dovrebbe proseguire anche nel secondo semestre. Anche in Francia, dopo un primo trimestre 2013 di

<sup>1</sup> In particolare, l'indice calcolato dalla Federal Housing Finance Agency (FHFA) è cresciuto del 7,2%, il Case-Shiller National Home Price index è salito del 10%, mentre l'indice diffuso da Knight Frank registra un +12%.

---

riduzione del PIL, l'economia è tornata a crescere seppure a ritmi modesti, e il bilancio complessivo del 2013 dovrebbe essere di sostanziale stagnazione (-0,1% secondo il FMI, 0,3% secondo le più recenti stime dell'OCSE, mentre le previsioni degli istituti privati, raccolte dall'Economist, oscillano tra il -0.4 e il +0.2%).

Un caso che sta attirando grande attenzione è quello del Giappone. Il Governo insediatosi nel dicembre 2012, guidato dal primo ministro Shinzo Abe, ha messo in campo una politica economica espansiva in grado di generare una significativa ripresa dell'attività economica. La terza economia mondiale è passata da una situazione di sostanziale stagnazione, al +3,8% registrato nel primo trimestre 2013 (dato annualizzato), e dovrebbe assestarsi intorno al 2% nel corso dell'anno.

La mancanza di crescita economica nei paesi avanzati ha una causa comune: la debolezza della domanda aggregata. Come abbiamo visto, la crescita del PIL si sta dimostrando inversamente proporzionale all'intensità delle politiche di austerità attuate dai Governi. Per questo gli sviluppi futuri delle economie avanzate dipenderanno in modo cruciale dalla volontà e dalla capacità dei rispettivi Governi di invertire la rotta, passando a politiche fiscali espansive. Tale cambio di impostazione non sembra però all'orizzonte nella zona Euro, che appare quindi destinata a rimanere in stagnazione nel futuro prossimo. Negli Stati Uniti sono tre le variabili chiave che determineranno la dinamica economica nel prossimo futuro: la capacità della politica di trovare un accordo per innalzare in modo duraturo il tetto stabilito per il deficit pubblico, eliminando così la possibilità di un "fiscal cliff" che continua a pendere come una spada di Damocle sull'economia americana; le scelte in materia di politica monetaria della Federal Reserve, il cui prossimo Presidente sarà eletto a breve – in particolare ciò che conta è se la Fed continuerà ad acquistare titoli di Stato (*quantitative easing*) e a quale ritmo; la sostenibilità del boom che i mercati finanziari stanno sperimentando (molti osservatori hanno parlato di una nuova bolla finanziaria in via di sviluppo).

Il rallentamento dei paesi emergenti si configura sempre più come un fattore strutturale, non una semplice fase congiunturale dovuta alle politiche messe in atto per "raffreddare" l'economia tra la fine del 2011 e il 2012. Queste ultime hanno contribuito alla decelerazione, ma le forze in gioco sembrano essere più profonde.

Cina, India e Brasile rappresentano tre diversi modelli di sviluppo, ma in questo momento sono accomunate dall'essere arrivate ad un punto di svolta nel processo di sviluppo economico, in corrispondenza del quale è necessario trovare nuovi fattori propulsivi della crescita, se si vuole

---

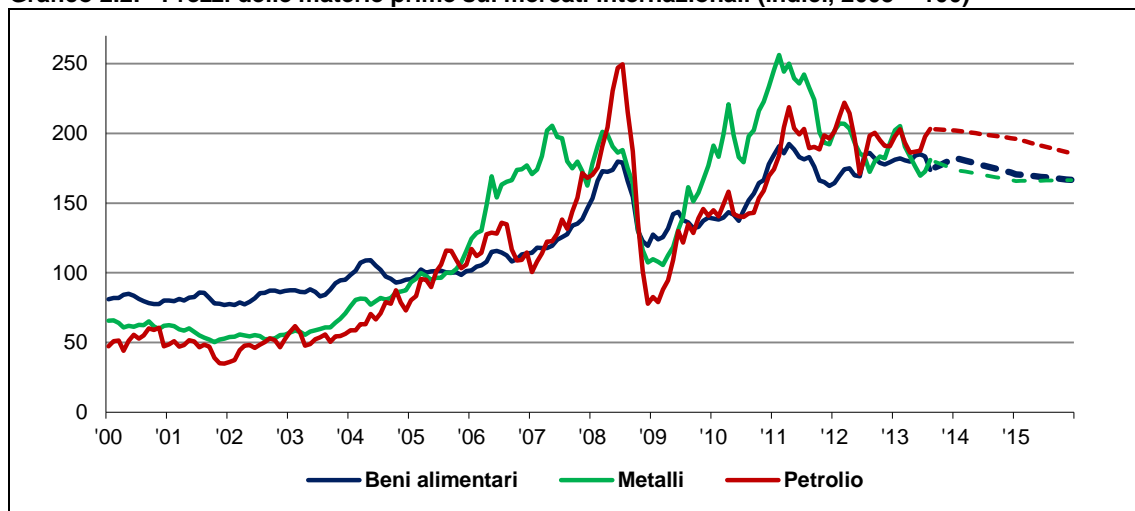
---

mantenere il ritmo di accumulazione degli anni recenti. Nel caso della Cina, in particolare, gli investimenti privati stanno registrando una brusca frenata. Il Governo sta cercando di colmare il gap incrementando gli investimenti pubblici in infrastrutture (e ciò secondo le previsioni OCSE sarà sufficiente a garantire un incremento del tasso di crescita nella seconda parte del 2013), ma il problema di fondo è che la spinta derivante da urbanizzazione, crescita demografica e catch-up tecnologico (importazione di tecnologie dai paesi avanzati) è destinata a rallentare strutturalmente. Per di più le esportazioni verso le economie avanzate sono frenate dalla debolezza della domanda aggregata in tali paesi. L'economia cinese deve quindi riorientarsi verso i consumi interni se vuole superare in modo duraturo la fase di rallentamento del ritmo di accumulazione e avviare un nuovo ciclo di crescita sostenuta.

Una crescita forte e costante sta invece interessando le economie dell'Africa sub-sahariana. Si tratta, com'è noto, di aree che partono da livelli di sviluppo economico molto bassi, da condizioni sociali drammatiche e da un elevato tasso di dipendenza dai paesi avanzati. Tuttavia alcuni di questi paesi stanno registrando delle dinamiche interessanti, che stanno portando ad una moltiplicazione delle opportunità economiche. Il tasso di crescita dell'aggregato dei paesi dell'Africa sub-sahariana sta ormai approssimando quello dell'Asia emergente (complice anche il rallentamento di quest'ultima); tra le dieci nazioni che sono cresciute maggiormente negli ultimi dieci anni sei si trovano nell'Africa sub-sahariana. Tra i paesi più grandi, quelli che dovrebbero realizzare una maggiore crescita nel biennio 2013-2014, secondo le previsioni dell'FMI, sono Sierra Leone, Mozambico, Zambia, Costa D'Avorio, Nigeria, Congo e Tanzania, paesi per i quali è prevista una crescita media annuale superiore al 7%, mentre l'Etiopia dovrebbe assestarsi intorno al 6,5%.

Le variazioni del prezzo del petrolio e delle altre materie prime giocheranno ovviamente un ruolo fondamentale nel determinare l'evoluzione futura delle dinamiche economiche globali. Dopo il picco del 2007-2008, che ha contribuito ad innescare la recessione globale, i prezzi delle materie prime sono crollati durante la crisi, per poi registrare una nuova forte ascesa tra la seconda parte del 2009 e la prima parte del 2011. Nel 2012 e nei primi nove mesi del 2013 i prezzi si sono stabilizzati, forse con una leggera tendenza alla discesa. Attualmente il trend appare incerto. Il Fondo Monetario Internazionale prevede una graduale discesa per i prossimi due anni, ma sulle previsioni grava una forte incertezza, legata nel caso del petrolio soprattutto all'evoluzione degli scenari geopolitici. Un ulteriore deterioramento delle relazioni internazionali nell'area mediorientale, in particolare nei rapporti tra la Siria e/o l'Iran e i paesi occidentali, potrebbe innescare una nuova spirale ascendente dei prezzi petroliferi, con conseguenze pesanti sulle dinamiche di crescita dei paesi avanzati ed emergenti.

**Grafico 2.2. - Prezzi delle materie prime sui mercati internazionali (indici, 2005 = 100)**



Fonte: Elaborazione CRESME su dati International Monetary Fund

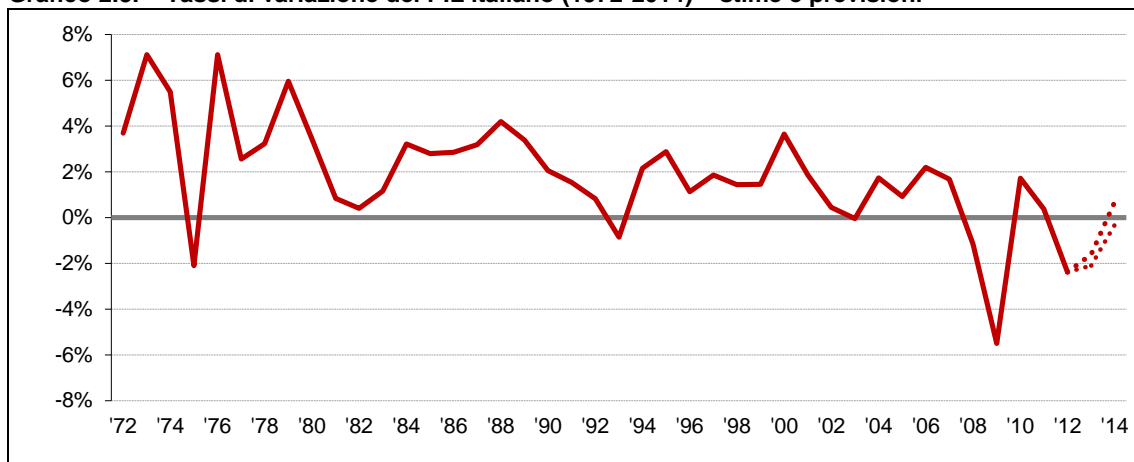
Nota: Le linee tratteggiate indicano le previsioni del Fondo Monetario Internazionale

## **2.2. L'economia italiana: la recessione continua per tutto il 2013, solo il commercio con l'estero da un contributo positivo alla crescita. Segnali positivi dagli ordinativi industriali**

E' dall'ormai lontano 2000 che l'Italia non registra una vera e propria espansione economica. Dopo un decennio di stagnazione, la crisi del 2009 ha impattato in modo particolarmente pesante, e la ripresa del biennio 2010-2011 è stata più debole che negli altri paesi avanzati. La crisi finanziaria europea e soprattutto l'impatto delle politiche di austerità hanno causato una nuova e più lunga recessione, iniziata nell'autunno del 2011, intensificatasi nel corso del 2012 e proseguita nella prima metà del 2013. La serie storica dei tassi di crescita del PIL evidenzia in modo chiaro il sentiero di declino imboccato dall'economia italiana non negli ultimi trimestri ma negli ultimi decenni, una tendenza di fondo dovuta al progressivo esaurimento dei driver della crescita, ma anche all'impatto drammatico della crisi internazionale e delle politiche di austerità.

In questo difficile contesto, la ripresa che era stata prevista per la seconda metà del 2013 non sembra essersi materializzata. Secondo le previsioni diffuse dall'OCSE a settembre, il PIL italiano continuerà a contrarsi, anche se più lievemente rispetto alla prima parte dell'anno, con un -0,4% nel terzo trimestre e un -0,3% nel quarto (tassi annualizzati). OCSE, Fondo Monetario e istituti privati concordano nel prevedere una contrazione complessiva intorno all'1,8% nel 2013 (una correzione al ribasso rispetto alle previsioni diffuse in primavera).

**Grafico 2.3. – Tassi di variazione del PIL italiano (1972-2014) – stime e previsioni**



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat, previsioni di varie fonti per il 2013 e il 2014

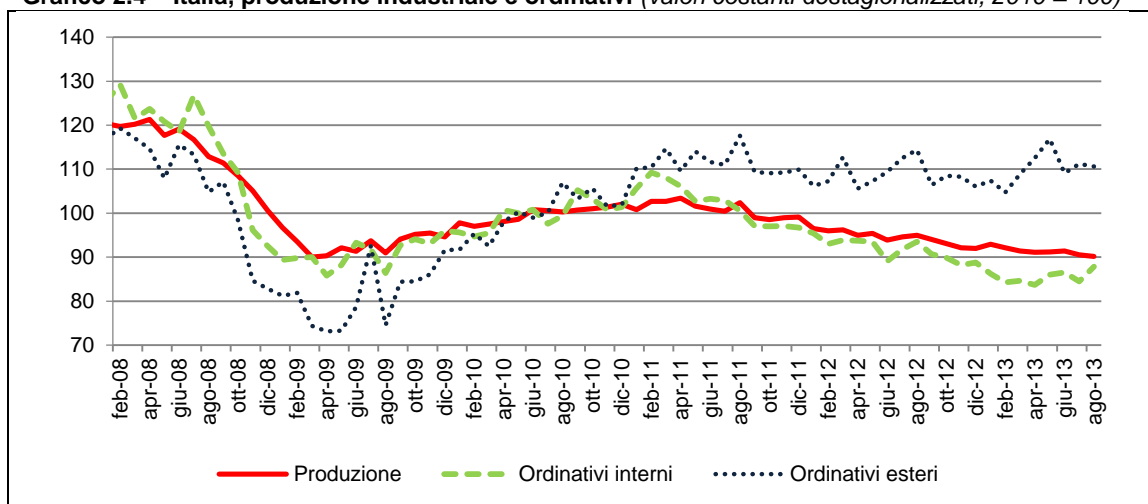
\* Le linee tratteggiate rappresentano le minime e le massime tra le previsioni diffuse dai principali osservatori per il 2013 e il 2014

Gli ultimi dati sulla produzione industriale, relativi ai primi otto mesi dell'anno, evidenziano un trend negativo che per ora non si è fermato. Tra la primavera 2011 e l'estate 2013 la produzione industriale italiana è scesa di 13 punti percentuali. L'indicatore è così tornato ai livelli su cui si era attestato durante il periodo peggiore della crisi 2009: quel poco che l'industria italiana aveva riguadagnato in due anni di ripresa, in termini di produzione, è già stato perso.

Tuttavia gli ordinativi, indicatore tradizionalmente considerato anticipatore della dinamica economica, sono aumentati per tre mesi di fila, cioè tra marzo e maggio 2013, poi dopo una flessione registrata a giugno, hanno ripreso un trend positivo negli ultimi due mesi (luglio e agosto). Questo aumento è dovuto all'accelerazione degli ordini dall'estero, interrotto solo a giugno, e alla stabilizzazione degli ordini interni fino ad aprile (dopo molti mesi di calo), che poi è divenuta persino una crescita negli ultimissimi mesi.

I dati sugli ordinativi e la loro scomposizione tra ordini interni e ordini dall'estero permettono di distinguere, nella dinamica della produzione industriale, la componente indotta da domanda interna da quella dovuta alla domanda estera. Se nella crisi del 2009 ordinativi interni ed esterni erano caduti in modo analogo, nell'attuale recessione, iniziata nell'autunno 2011, è solo la domanda interna a crollare, mentre la domanda dall'estero tiene e anzi registra un lieve trend crescente. La dinamica complessiva della produzione industriale, tuttavia, segue da vicino quella degli ordinativi interni. Le esportazioni rappresentano ancora una quota troppo bassa della produzione per invertire il trend impresso dalla domanda interna. Tuttavia, l'attuale crescita delle esportazioni, se accompagnata da una stabilizzazione della domanda interna, può comportare l'uscita dalla recessione. Ciò è già accaduto, come abbiamo visto, per gli ordinativi.

**Grafico 2.4 – Italia, produzione industriale e ordinativi** (valori costanti destagionalizzati, 2010 = 100)



Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT

La recessione del 2012-2013 è stata causata dal crollo della domanda interna (-5,3% nel 2012 e per il 2013 si prevede un ulteriore -2,5%), mentre il saldo netto con l'estero ha dato un contributo positivo alla crescita, con le esportazioni in aumento (+2,3% nel 2012, e una crescita analoga è prevista per il 2013) e le importazioni in forte calo (-7,7% nel 2012, -1,5% nel 2013).

Consumi pubblici e privati sono in diminuzione per via delle politiche di austerità, del calo dei salari reali e dell'alto tasso di disoccupazione. Il calo dei consumi deprime a sua volta gli investimenti, che scendono a causa delle aspettative di riduzione della domanda. L'aumento della domanda attesa dall'estero non è stato in grado di compensare significativamente il calo della domanda interna, avendo un peso ben inferiore sul PIL, per cui gli investimenti sono crollati (-8% nel 2012 e si prevede un ulteriore -3,5% nel 2013).

**Tabella 2.3. - Conto economico delle risorse e degli impieghi**

	Valore assoluto** (in % sul PIL)		Variazioni % sul periodo precedente (a prezzi costanti)				
	2012	2009	2010	2011	2012	2013*	2014*
Consumi privati***	957 (61%)	-1,6	1,5	0,1	-4,2	-1,6	0,4
Consumi del settore pubblico	314 (20%)	0,8	-0,4	-1,2	-2,9	-1,7	-0,4
Investimenti fissi lordi	285 (18%)	-11,7	0,6	-1,8	-8,0	-3,5	2,9
Domanda interna****	1.555 (99%)	-4,4	2,1	-1,0	-5,3	-2,5	0,6
Esportazioni	474 (30%)	-17,5	11,4	5,9	2,3	2,3	3,9
Importazioni	455 (29%)	-13,4	12,6	0,5	-7,7	-1,5	3,8
PIL	1.566	-5,5	1,7	0,4	-2,4	-1,8	0,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e FMI

\* Previsioni ISTAT (per il PIL previsioni FMI)

\*\* Miliardi di € a prezzi 2012

\*\*\* Calcolati come somma di consumi delle famiglie e consumi delle Istituzioni Sociali Private

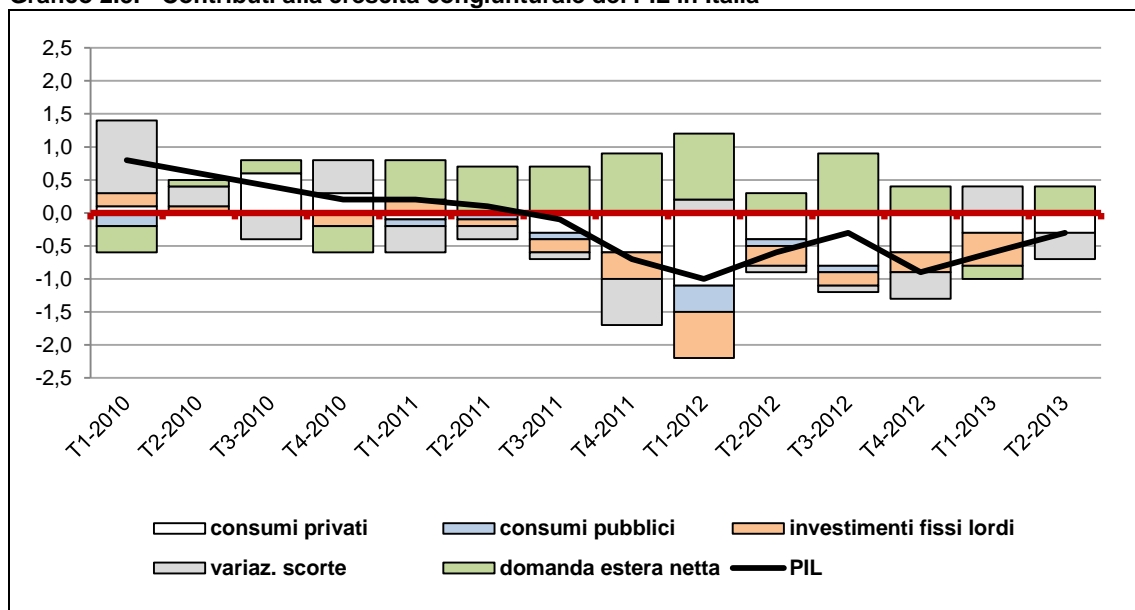
\*\*\*\* Scorte escluse.

Nel 2012 l'Italia è tornata ad esportare più di quello che importa, e nei primi sei mesi del 2013 l'avanzo si è ampliato. Le esportazioni sono arrivate ad un valore pari al 30% del PIL. Tuttavia il saldo netto con l'estero ammonta a circa l'1% del prodotto, e di conseguenza il valore complessivo della domanda interna è pari al 99% del PIL, di cui l'81% è riconducibile ai consumi (pubblici e privati). Il conto economico delle risorse e degli impieghi appare quindi confermare la diagnosi suggerita dalla dinamica degli ordinativi industriali: il miglioramento del saldo commerciale esterno non è in grado di controbilanciare la discesa della domanda interna, perché il suo peso sul PIL è nettamente inferiore.

E' vero che già nei primi tre trimestri del 2011 le esportazioni sono state in grado di generare una (debole) ripresa, ma in quel frangente consumi interni e investimenti si erano temporaneamente stabilizzati, non erano ancora in contrazione. Nel contesto attuale per trainare da solo la ripresa, senza un miglioramento (perlomeno una stabilizzazione) sul fronte dei consumi interni, l'export dovrebbe crescere a ritmi notevolmente elevati: uno scenario poco plausibile dato l'attuale contesto europeo e mondiale.

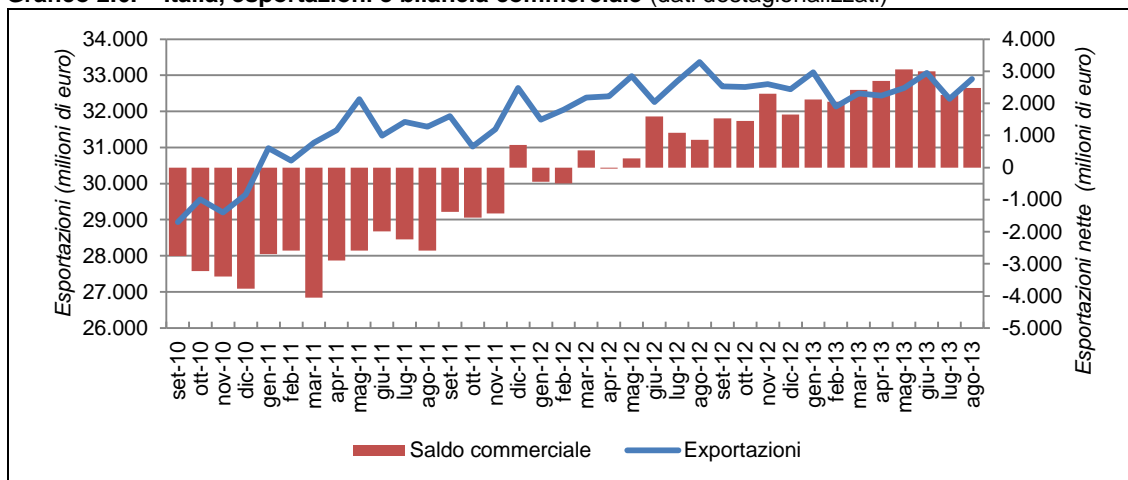
Lo scenario più ottimistico che si può disegnare per il prossimo futuro è, quindi, quello di un'uscita dalla recessione nei primi mesi del 2014, con una ripresa debole, determinata da una stabilizzazione della domanda interna e da una sostenuta crescita dell'export (la cui probabilità dipende ovviamente dall'evoluzione del contesto internazionale).

**Grafico 2.5. - Contributi alla crescita congiunturale del PIL in Italia**



Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 2.6. – Italia, esportazioni e bilancia commerciale** (dati destagionalizzati)



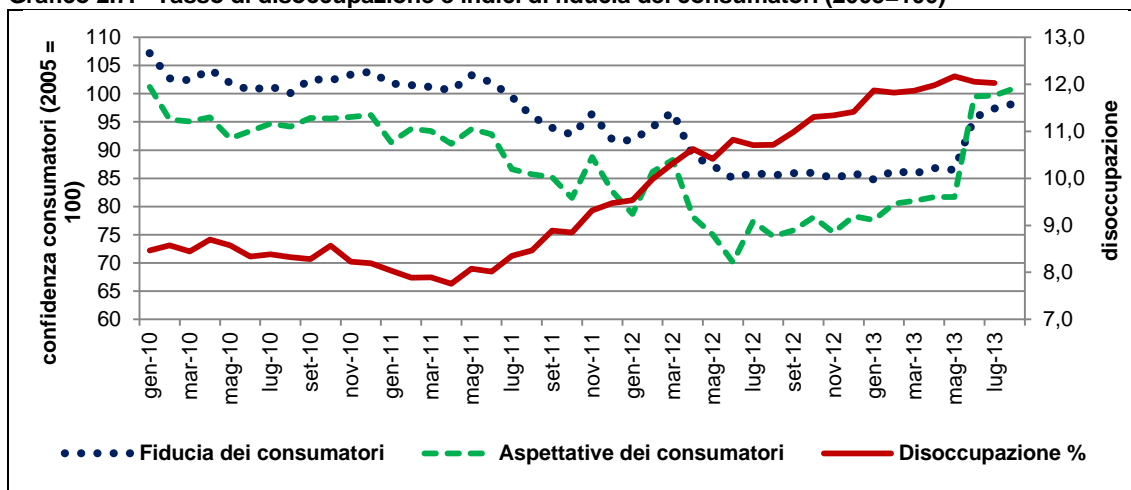
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Un alleggerimento delle politiche fiscali restrittive che interrompa il declino della domanda interna è dunque condizione necessaria per l'uscita dalla recessione. Molto dipende, quindi, dall'incertezza che deriva dal quadro politico e dalle azioni che verranno intraprese sul piano del rilancio dello sviluppo.

Tra queste certo la decisione del Governo (Decreto Legge n. 35/2013) di sbloccare il pagamento dei debiti commerciali delle amministrazioni pubbliche e ad erogare rimborsi fiscali per complessivi 40 miliardi tra il 2013 e il 2014. Tale provvedimento migliorerà le condizioni delle imprese e avrà un impatto macroeconomico, stimato dallo stesso Governo, probabilmente con troppo ottimismo, in un impulso di 0,2 punti percentuali in più alla crescita del PIL nel 2013 e di 0,7 punti percentuali nel 2014. Ma ci sono alcuni punti da considerare. In primo luogo l'entità degli effetti dipenderà dai tempi in cui si realizzerà l'intervento e dalle modalità di utilizzo dei fondi da parte delle imprese. A settembre 2013, l'ultimo rapporto del MEF indica che, dei 20 miliardi stanziati per il 2013, 17 sono stati già resi disponibili agli enti locali, il 90%, ma solo il 36% dei fondi pari a -7,2 miliardi - è stato effettivamente già rimborsato dagli enti locali ai creditori). Nell'attuale contesto economico difficilmente i rimborsi si rifletteranno in modo immediato sulle decisioni di spesa e investimento delle imprese. Inoltre sussiste un problema di effettiva corrispondenza tra le risorse stanziare e l'ammontare complessivo del fabbisogno: quest'ultimo è stimato tra i 90 e i 130 miliardi.

Segnali positivi sono arrivati in primavera dai sondaggi dell'ISTAT sulla percezione dei consumatori della situazione economica. Secondo questi sondaggi il clima di fiducia è migliorato sensibilmente nella primavera del 2013, tornando ai livelli del 2010, probabilmente a segnalare l'aspettativa che la formazione del nuovo governo porti all'approvazione di misure per la crescita.

**Grafico 2.7. - Tasso di disoccupazione e indici di fiducia dei consumatori (2005=100)**



Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT

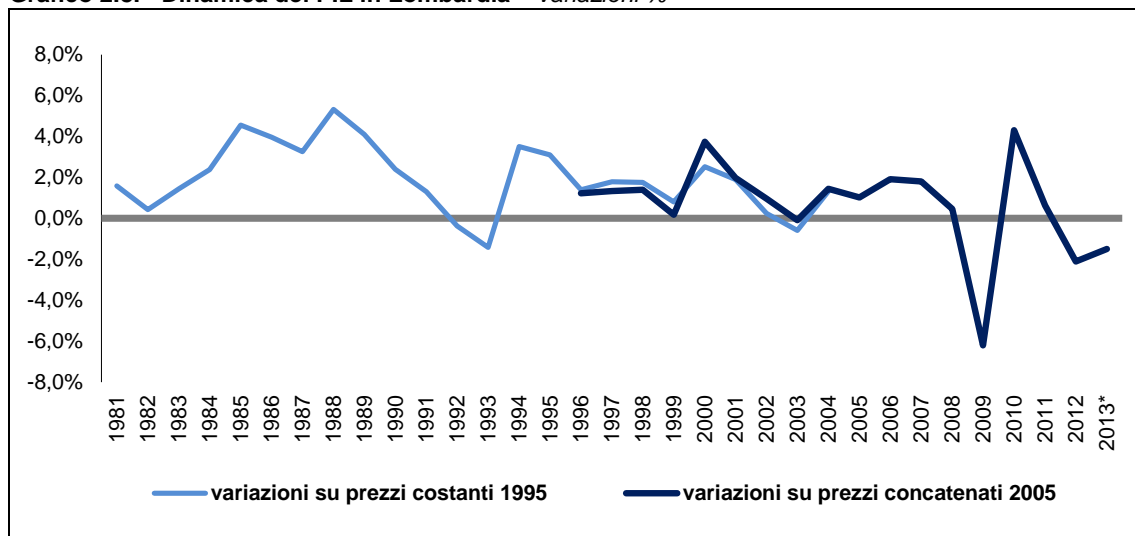
### **2.3. L'economia lombarda: l'uscita dalla recessione dell'Eurozona si è già trasmessa all'economia regionale**

L'economia lombarda, così come quella nazionale, è tornata in recessione a partire dalla seconda metà del 2011. Nel 2012 la flessione è stata del -2,1% e per il 2013 si prevede un ulteriore calo dell'1,5% del prodotto interno lordo regionale. Tuttavia, come vedremo nel dettaglio, segnali interessanti hanno già iniziato ad arrivare nel secondo trimestre 2013, più netti rispetto a quelli registrati nel resto del paese.

Nel biennio 2008-2009 l'economia lombarda ha registrato una recessione più acuta rispetto al resto del paese, a causa di un'incidenza del settore manifatturiero e di una propensione all'export superiori alla media nazionale. Si è trattato infatti di una recessione in larga parte "importata" dall'estero. Questi stessi fattori hanno permesso alla Regione di cogliere la ripresa mondiale meglio del resto del paese nel 2010 e nei primi sei mesi del 2011.

Nel 2010 il PIL lombardo ha infatti registrato un "rimbalzo" del 4,3%, recuperando una frazione maggiore del terreno perso rispetto al resto del paese. La recessione iniziata nel secondo semestre 2011, derivando da fattori interni (misure di austerità) e non da shock esterni, ha colpito la Lombardia in modo analogo rispetto al resto d'Italia (-2,4% in Italia, -2,1% nella Regione nel 2012). Come vedremo nel prossimo paragrafo, i segnali positivi che l'economia italiana ha iniziato a registrare a partire dalla primavera 2013, provenendo principalmente dall'export, sono più forti in Lombardia che nel resto del paese.

**Grafico 2.8. - Dinamica del PIL in Lombardia – variazioni %**



Fonte: CRESME da fonti varie: per il periodo 1981-1999 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori costanti a prezzi 1995; per il periodo 1995-2011 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori concatenati con anno di riferimento 2005; per gli anni 2012-2013 dati e previsioni Prometeia-Unioncamere Lombardia

\* Previsioni

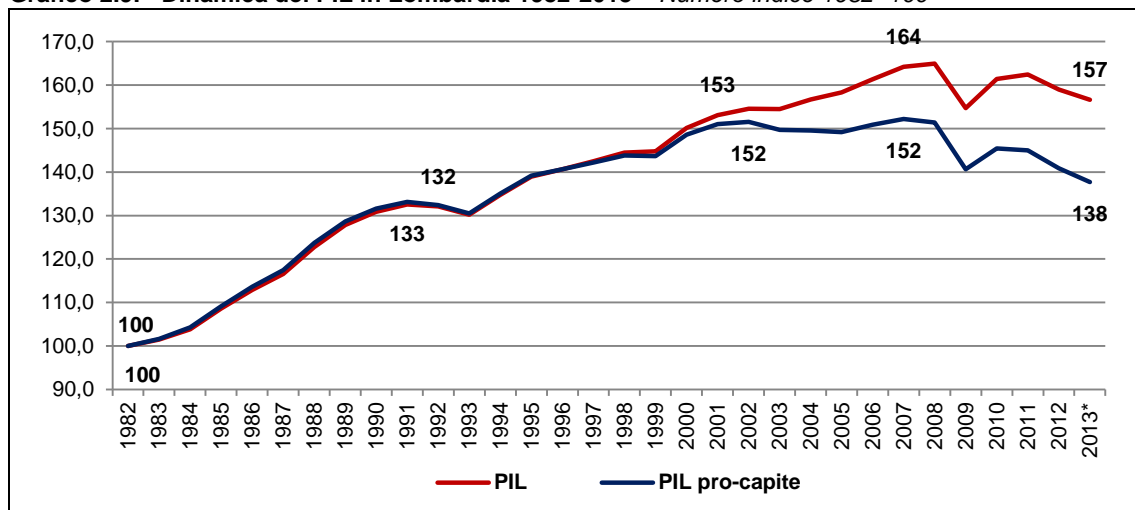
Se guardiamo al PIL pro-capite invece che a quello complessivo, ci accorgiamo che già dal 2002 in Lombardia la crescita della produzione ha iniziato a non tenere il passo dell'incremento demografico. Il PIL pro-capite lombardo è calato dell'1,4% tra 2002 e 2003, per poi registrare una crescita sostanzialmente nulla fino al 2008, quando è iniziata la recessione. In effetti, mettendo a confronto la dinamica del PIL complessivo con quella del PIL pro-capite, si nota che tra il 1980 e il 2000 il PIL complessivo e quello pro-capite sono cresciuti in sincrono, mentre a partire dal 2000 si è creata una forbice tra i due indicatori. Anche nella fase attuale i tassi di crescita del PIL pro-capite risultano sistematicamente inferiori rispetto al PIL complessivo: la forbice si sta quindi gradualmente allargando.

Il calo del PIL pro-capite mette in luce un aspetto che vedremo confermato anche dagli altri indicatori esaminati: la debolezza della domanda interna, e in particolare la scarsa capacità di spesa delle famiglie, è il problema principale in questa fase. Dall'export arrivano, al contrario, segnali positivi (come abbiamo già visto nella sezione dedicata all'economia italiana), cosicché l'importanza delle esportazioni per l'economia lombarda, già notevolmente elevata, appare in progressivo aumento.

Il PIL pro-capite regionale, pari a circa 32mila euro nel 2007, è sceso a poco più di 29mila euro nel 2009 (- 7% rispetto al 2008), per poi risalire nel 2010, ma solo per tornare nel 2012 al punto di

partenza, e scendere ulteriormente nel 2013 (misurando la produzione ai prezzi del 2005). Il PIL pro-capite lombardo resta comunque ben superiore (+26%) rispetto alla media nazionale.

**Grafico 2.9. - Dinamica del PIL in Lombardia 1982-2013 – Numero indice 1982=100**



Fonte: CRESME; l'indice del PIL è costruito sulla base di dati da fonti varie: per il periodo 1981-1999 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori costanti a prezzi 1995; per il periodo 1995-2011 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori concatenati a prezzi 2005; per gli anni 2012-2013 dati Prometeia-Unioncamere Lombardia. Per la popolazione stime Istat e CRESME Demo/Si

\* Previsione

**Tabella 2.4 - Dinamica del PIL a confronto: Lombardia, Italia, Eurozona**

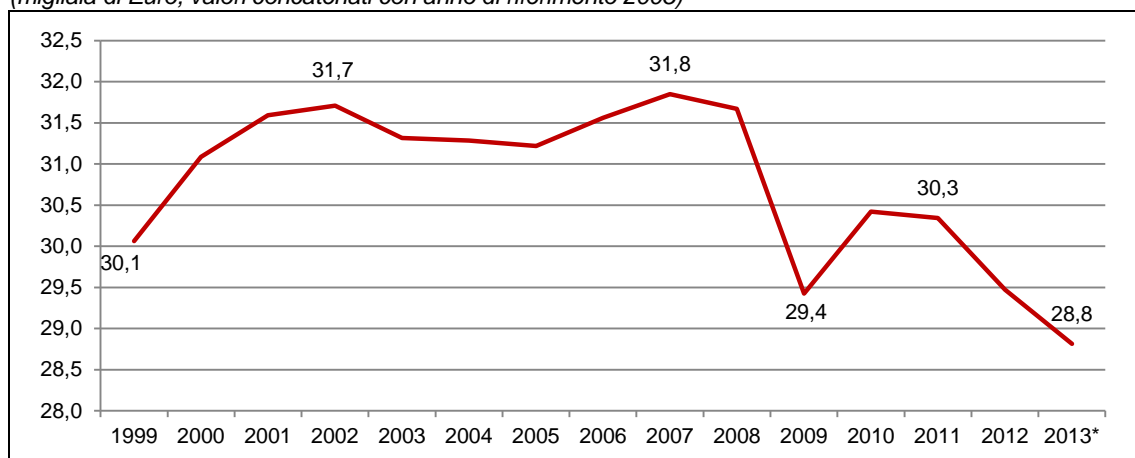
	Lombardia	Italia	Area Euro
2002	1,0	0,5	0,9
2003	-0,1	0,0	0,7
2004	1,4	1,7	2,2
2005	1,0	0,9	1,7
2006	1,9	2,2	3,3
2007	1,8	1,7	3,0
2008	0,5	-1,2	0,4
2009	-6,2	-5,5	-4,3
2010	4,3	1,7	1,9
2011	0,6	0,4	1,5
2012	-2,1	-2,4	-0,6
2013*	-1,5	-1,8	-0,6
2014*	1,2	0,7	0,9

Fonte: Elaborazione CRESME da fonti varie: per Italia stime ISTAT e previsioni FMI. Per l'Eurozona stime e previsioni FMI. Per la Lombardia stime ISTAT per gli anni 2002-2011, stime e previsioni Unioncamere-Prometeia per gli anni 2012-2014

\* Previsioni

### Grafico 2.10. - PIL pro-capite in Lombardia

(migliaia di Euro, valori concatenati con anno di riferimento 2005)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat, Unioncamere-Prometeia e DEMO/Si

N.B. Per il PIL stime Istat fino al 2011 e stime/previsioni Unioncamere-Prometeia per il 2012-2013. Per la popolazione, dati Istat fino al 2012 e stime Demo/Si per il 2013

Più indicativo, per misurare le effettive entrate e la reale capacità di spesa delle famiglie in Lombardia, è il dato sul reddito disponibile: nel 2011 quello delle famiglie consumatrici è di poco superiore ai 21mila euro. Un dato anch'esso significativamente superiore alla media nazionale, e indicativo di un alto tenore di vita medio, ma che si era ridotto in termini reali del 4% nel 2009 (contro il -3% registrato a livello nazionale) e ha recuperato solo parzialmente nel biennio 2010-2011. (I dati per il 2012 non sono ancora disponibili).

### Tabella 2.5. - Formazione del reddito disponibile delle famiglie negli anni 1995-2011 in Lombardia

Valori pro-capite in euro

	Redditi da lavoro dipendente (+)	Altri redditi* (+)	Imposte correnti (-)	Contributi sociali (-)	Prestazioni sociali e altri trasferimenti netti (+)	Reddito disponibile (=)	di cui: Reddito disponibile delle famiglie Consumatrici
1995	9.265	9.044	2.451	3.815	3.371	15.414	14.982
2000	10.699	10.410	3.556	4.028	4.066	17.591	17.128
2001	11.309	10.556	3.458	4.202	4.223	18.428	17.946
2002	11.837	10.685	3.532	4.355	4.458	19.093	18.588
2003	12.187	10.599	3.571	4.513	4.692	19.394	18.871
2004	12.484	11.091	3.647	4.636	4.745	20.037	19.510
2005	12.918	11.238	3.702	4.759	4.799	20.494	19.947
2006	13.317	11.663	3.998	4.818	4.913	21.077	20.484
2007	13.576	12.121	4.250	4.951	5.060	21.556	20.946
2008	13.980	12.032	4.374	5.237	5.248	21.649	20.983
2009	13.845	10.706	4.103	5.165	5.484	20.767	20.148
2010	13.994	10.646	4.178	5.186	5.505	20.781	20.187
2011	14.074	10.771	4.162	5.183	5.582	21.082	20.453

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

\* redditi da capitale e redditi misti

**Tabella 2.6. - Formazione del reddito disponibile delle famiglie negli anni 1995-2011 in Lombardia**  
*Variazioni %*

	Redditi da lavoro dipendente (+)	Altri redditi* (+)	Imposte correnti (-)	Contributi sociali (-)	Prestazioni sociali e altri trasferimenti netti (+)	Reddito disponibile (=)	di cui: Reddito disponibile delle famiglie Consumatrici
2001	5,7	1,4	-2,8	4,3	3,9	4,8	4,8
2002	4,7	1,2	2,1	3,6	5,6	3,6	3,6
2003	3,0	-0,8	1,1	3,6	5,2	1,6	1,5
2004	2,4	4,6	2,1	2,7	1,1	3,3	3,4
2005	3,5	1,3	1,5	2,7	1,1	2,3	2,2
2006	3,1	3,8	8,0	1,2	2,4	2,8	2,7
2007	1,9	3,9	6,3	2,8	3,0	2,3	2,3
2008	3,0	-0,7	2,9	5,8	3,7	0,4	0,2
2009	-1,0	-11,0	-6,2	-1,4	4,5	-4,1	-4,0
2010	1,1	-0,6	1,8	0,4	0,4	0,1	0,2
2011	0,6	1,2	-0,4	-0,1	1,4	1,4	1,3

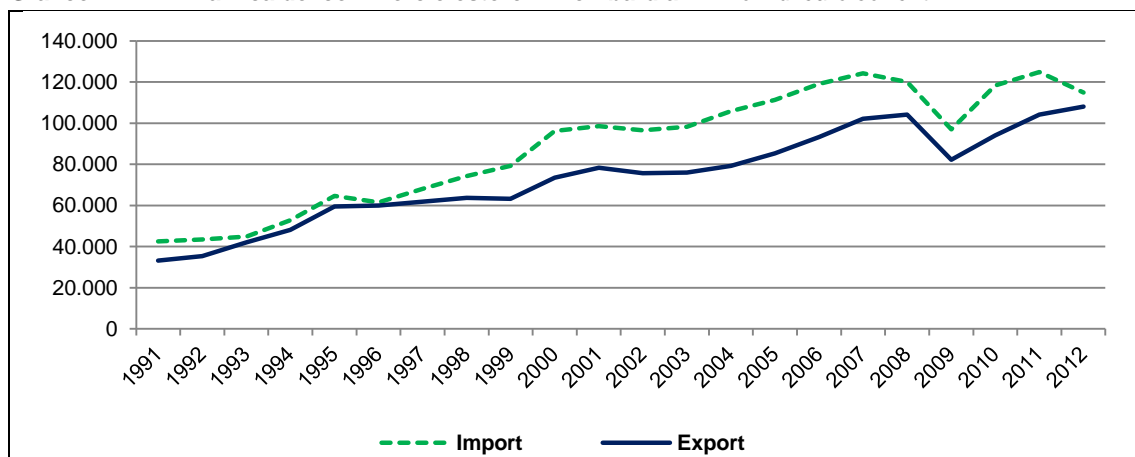
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Il commercio con l'estero è il motore dell'economia regionale, il cui andamento risulta così piuttosto correlato alle dinamiche internazionali. Nel 2009 le esportazioni sono crollate, a prezzi correnti, del 21%. Tuttavia il sistema produttivo lombardo è stato anche in grado di cogliere la ripresa europea e mondiale nel biennio successivo: +14,3% nel 2010 e +10,8% nel 2011 le esportazioni a prezzi correnti.

Le esportazioni sono cresciute anche durante il 2012 (+3,7%), controbilanciando parzialmente il crollo della domanda interna. Nel 2012 l'export ha raggiunto e superato i livelli pre-crisi. La deflazione interna ha migliorato la competitività delle esportazioni italiane: gli altri paesi, inoltre, crescono più dell'Italia, per cui la loro domanda aumenta. La crisi dei consumi interni ha anche provocato una rilevante riduzione delle importazioni. In questo modo il disavanzo commerciale regionale (cioè il saldo negativo tra esportazioni e importazioni) è stato praticamente annullato nel 2012, e probabilmente nel 2013 la Regione sarà tornata, dopo decenni, ad esportare più di quello che importa.

Su un totale di 108 miliardi di Euro incassati dalla Lombardia tramite esportazioni nel 2012, 57,6 provengono da paesi dell'UE-27. Il 53% delle esportazioni regionali è quindi destinato ai paesi dell'Unione Europea, soprattutto a Germania (14,6 miliardi) e Francia (11,8 miliardi). L'Asia assorbe invece il 19% delle esportazioni lombarde (la Cina da sola l'8%), mentre il 3% delle esportazioni è diretta negli USA.

**Grafico 2.11. - Dinamica del commercio estero in Lombardia – milioni di euro correnti**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**Tabella 2.7. - Caratteri del commercio estero in Lombardia nel 2012 – valori in milioni di Euro**

	Esportazioni			Importazioni		
	Valore	Var. % su 2011	Quota %	Valore	Var. % su 2011	Quota %
<b>UNIONE EUROPEA</b>	<b>57.585</b>	<b>-1,5%</b>	<b>53%</b>	<b>71.924</b>	<b>-15%</b>	<b>53%</b>
Germania	14.608	-2,6%	14%	22.093	-10%	19%
Francia	11.875	-2,4%	11%	11.145	-15%	10%
Spagna	5.206	-3,3%	5%	4.613	-8%	4%
Regno Unito	4.407	5,7%	4%	3.768	-10%	3%
<b>Russia</b>	<b>2.794</b>	<b>5,7%</b>	<b>3%</b>	<b>3.271</b>	<b>24%</b>	<b>3%</b>
<b>ASIA</b>	<b>17.109</b>	<b>7,2%</b>	<b>16%</b>	<b>22.371</b>	<b>-13%</b>	<b>19%</b>
Cina	2.891	-6,0%	3%	9.652	-13%	8%
India	1.206	-3,3%	1%	1.200	-19%	1%
Emirati Arabi	1.667	12,2%	2%	78	-46%	0%
Giappone	1.564	20,4%	1%	1.070	-22%	1%
<b>NORD AFRICA</b>	<b>3.257</b>	<b>3,5%</b>	<b>3%</b>	<b>1.899</b>	<b>13%</b>	<b>2%</b>
Algeria	1.213	-1,3%	1%	194	40%	0%
Egitto	739	-2,5%	1%	436	-17%	0%
Tunisia	695	1,2%	1%	552	-10%	0%
Libia	248	226,3%	0%	665	105%	1%
<b>USA</b>	<b>6.531</b>	<b>17,8%</b>	<b>6%</b>	<b>3.798</b>	<b>-8%</b>	<b>3%</b>
Brasile	1.534	1,9%	1%	425	-30%	0%
<b>Mondo</b>	<b>108.080</b>	<b>3,7%</b>	<b>100%</b>	<b>114.874</b>	<b>-8%</b>	<b>100%</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Com'è noto, i settori in cui si concentra l'export sono legati al manifatturiero. In particolare i comparti che esportano di più sono quelli della produzione di macchinari, sia di impiego generale sia per impieghi speciali, della chimica, dei prodotti in metallo.

Nel 2012 la Lombardia ha esportato macchinari per quasi 19 miliardi, prodotti chimici di base per oltre 5,4 miliardi (in questo settore però le importazioni sono il doppio delle esportazioni), "altri" prodotti in metallo (in base alla classificazione ATECO 2007) per oltre 4 miliardi di Euro. I settori che sono cresciuti di più nel 2012 sono quelli degli autoveicoli, degli aeromobili, dei medicinali e preparati farmaceutici, dei prodotti della siderurgia e dei macchinari di impiego generale (tutti settori le cui esportazioni sono cresciute ad un tasso superiore al 7%).

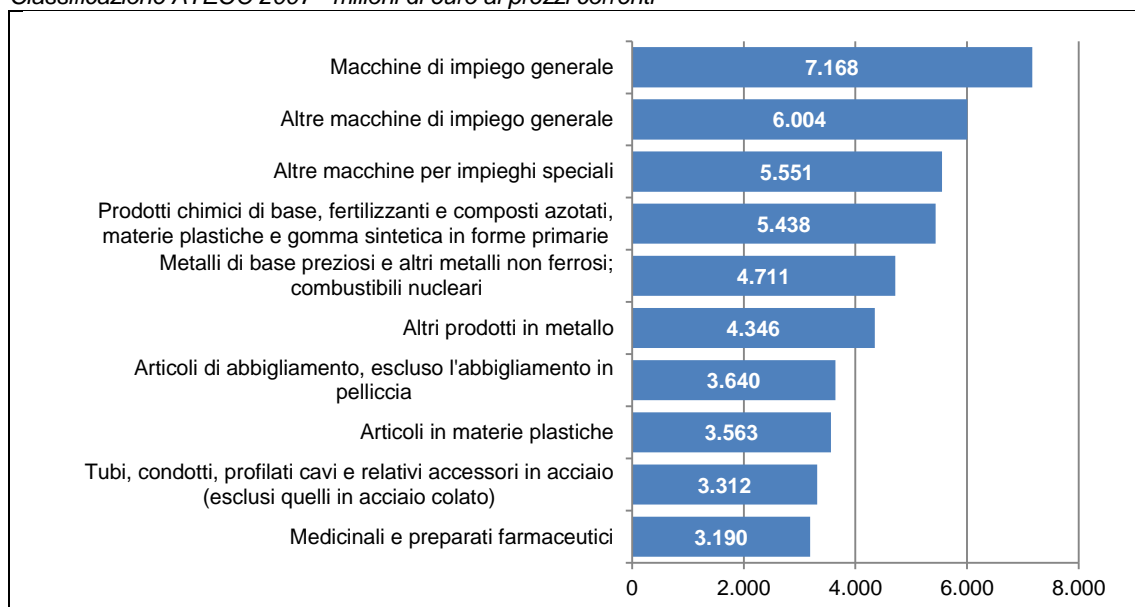
**Tabella 2.8. - Caratteri del commercio estero in Lombardia nel 2012 – valori in milioni di euro**

	Esportazioni			Importazioni		
	2012	Var % su 2011	Quota %	2012	Var % su 2011	Quota %
281-Macchine di impiego generale	7.168	7,6%	7%	2.911	0,5%	3%
282-Altre macchine di impiego generale	6.004	4,0%	6%	3.439	-8,3%	3%
289-Altre macchine per impieghi speciali	5.551	1,3%	5%	1.354	-18,8%	1%
201-Prodotti chimici di base, fertilizzanti e composti azotati, materie plastiche e gomma sintetica in forme primarie	5.438	4,5%	5%	10.692	-1,1%	9%
244-Metalli di base preziosi e altri metalli non ferrosi; combustibili nucleari	4.711	12,3%	4%	4.936	-14,5%	4%
259-Altri prodotti in metallo	4.346	-0,2%	4%	1.271	-8,3%	1%
141-Articoli di abbigliamento, escluso l'abbigliamento in pelliccia	3.640	4,1%	3%	3.027	-5,5%	3%
222-Articoli in materie plastiche	3.563	1,1%	3%	1.932	-2,7%	2%
242-Tubi, condotti, profilati cavi e relativi accessori in acciaio (esclusi quelli in acciaio colato)	3.312	4,1%	3%	763	-5,6%	1%
212-Medicinali e preparati farmaceutici	3.190	9,5%	3%	7.611	0,7%	7%
241-Prodotti della siderurgia	3.050	9,4%	3%	4.464	-22,6%	4%
271-Motori, generatori e trasformatori elettrici; apparecchiature per la distribuzione e il controllo dell'elettricità	2.449	0,4%	2%	2.575	-6,2%	2%
293-Parti ed accessori per autoveicoli e loro motori	2.411	-3,7%	2%	1.262	-9,8%	1%
284-Macchine per la formatura dei metalli e altre macchine utensili	2.305	5,8%	2%	542	-16,0%	0%
204-Saponi e detersivi, prodotti per la pulizia e la lucidatura, profumi e cosmetici	2.228	8,3%	2%	1.646	0,8%	1%
310-Mobili	2.136	3,4%	2%	357	-8,6%	0%
291-Autoveicoli	2.055	30,2%	2%	3.822	-36,6%	3%
265-Strumenti e apparecchi di misurazione, prova e navigazione; orologi	1.840	2,6%	2%	2.668	-2,8%	2%
303-Aeromobili, veicoli spaziali e relativi dispositivi	1.766	26,1%	2%	622	18,9%	1%
132-Tessuti	1.711	-1,4%	2%	676	-13,8%	1%
<b>Totale</b>	<b>108.080</b>	<b>3,7%</b>	<b>100%</b>	<b>114.874</b>	<b>-8,0%</b>	<b>100%</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

## Grafico 2.12. – Le esportazioni della Lombardia – I primi 10 settori nel 2012

Classificazione ATECO 2007 - milioni di euro ai prezzi correnti



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Nel 2012 il tasso di disoccupazione ha raggiunto il 7,5%, un record negativo per una regione in cui a metà anni 2000 l'indicatore era intorno al 4%. L'incremento rispetto al 2011 è stato forte: tuttavia va ricordato che siamo ben al di sotto della media nazionale (che ha superato il 12%). Come nel resto del paese, è la disoccupazione giovanile a far registrare la crescita più preoccupante: il 9% dei giovani (tra 25 e 34 anni) che cerca lavoro non lo trova.

Tabella 2.9. - Tasso di disoccupazione in Lombardia per classi di età

	15-24 anni	25-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	Totale
2005	13,0	4,4	3,2	2,5	4,1
2006	12,3	4,3	2,7	2,3	3,7
2007	12,9	3,9	2,5	2,1	3,4
2008	12,5	4,1	2,5	2,9	3,7
2009	18,5	6,4	4,1	3,6	5,4
2010	19,8	6,6	4,5	3,9	5,6
2011	20,7	6,7	4,6	4,0	5,8
2012	26,6	9,0	6,2	5,3	7,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

La difficile situazione del mercato del lavoro si evince anche dai dati sugli occupati per settore. In Lombardia nel primo trimestre 2013 ci sono circa 60mila occupati in meno rispetto al 2008. Nel solo settore industriale tra 2006 e 2013 sono stati "bruciati" circa 140mila posti di lavoro,

mentre nel settore costruzioni nel 2013 ci sono 38mila addetti in meno rispetto al 2008. Nel settore dei servizi la dinamica negativa è stata più contenuta, e la ripresa 2010-2011 più vivace, così nel 2013 il numero di occupati ha raggiunto e superato il livello pre-crisi (+50mila occupati nel 2013 rispetto al 2008).

Mentre per i servizi e le costruzioni la crisi ha interrotto e invertito un trend crescente del numero di occupati, la perdita di occupazione nel settore industriale in senso stretto è un fenomeno di più lungo periodo, che è stato drammaticamente accelerato dall'arrivo della crisi globale, ma che ha le sue radici nella terziarizzazione e finanziarizzazione dell'economia, oltre che in quella che è stata chiamata la progressiva "scomparsa dell'Italia industriale"<sup>2</sup>.

La Lombardia rimane comunque, nel contesto nazionale italiano, una regione a spiccata vocazione industriale, con quasi il 26% dei posti di lavoro concentrati nell'industria in senso stretto (ma ancora nel 2006 la quota era del 29%).

**Tabella 2.10. - Occupati in Lombardia per settore di attività e posizione nella professione**  
(migliaia di unità)

	AGRICOLTURA			INDUSTRIA						SERVIZI			TOTALE			Tasso disocc.	
	Dip.	Indip.	Totale	Totale		di cui Costruzioni		Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.		Totale
				Dip.	Indip.	Totale	Dip.										
2006	29	41	<b>70</b>	1.298	285	<b>1.583</b>	204	126	<b>330</b>	1.917	703	<b>2.620</b>	3.241	1.029	<b>4.273</b>	3,7	
2007	32	42	<b>73</b>	1.256	294	<b>1.551</b>	193	128	<b>321</b>	1.991	691	<b>2.681</b>	3.279	1.027	<b>4.305</b>	3,4	
2008	36	40	<b>77</b>	1.239	294	<b>1.533</b>	206	140	<b>347</b>	2.042	699	<b>2.741</b>	3.318	1.033	<b>4.351</b>	3,7	
2009	27	41	<b>68</b>	1.236	273	<b>1.509</b>	213	137	<b>350</b>	2.063	660	<b>2.722</b>	3.326	974	<b>4.300</b>	5,4	
2010	24	41	<b>65</b>	1.191	262	<b>1.453</b>	207	131	<b>338</b>	2.089	667	<b>2.756</b>	3.304	970	<b>4.273</b>	5,6	
2011	20	37	<b>58</b>	1.206	259	<b>1.464</b>	194	133	<b>327</b>	2.069	682	<b>2.751</b>	3.295	978	<b>4.273</b>	5,8	
2012	21	37	<b>58</b>	1.214	243	<b>1.457</b>	191	132	<b>317</b>	2.081	684	<b>2.744</b>	3.316	964	<b>4.295</b>	7,5	
2013 I T	26	35	<b>60</b>	1.197	242	<b>1.440</b>	182	127	<b>309</b>	2.089	702	<b>2.791</b>	3.312	979	<b>4.291</b>	7,9	
<b>Variazioni %</b>																	
'07/'06	10,3	2,4	<b>4,3</b>	-3,2	3,2	<b>-2,0</b>	-5,4	1,6	<b>-2,7</b>	3,9	-1,7	2,3	1,2	-0,2	<b>0,7</b>		
'08/'07	12,5	-4,8	<b>5,5</b>	-1,4	0,0	<b>-1,2</b>	6,7	9,4	<b>8,1</b>	2,6	1,2	2,2	1,2	0,6	<b>1,1</b>		
'09/'08	-25,0	2,5	<b>-11,7</b>	-0,2	-7,1	<b>-1,6</b>	3,4	-2,1	<b>0,9</b>	1,0	-5,6	-0,7	0,2	-5,7	<b>-1,2</b>		
10/'09	-11,1	0,0	<b>-4,4</b>	-3,6	-4,0	<b>-3,7</b>	-2,8	-4,4	<b>-3,4</b>	1,3	1,1	1,2	-0,7	-0,4	<b>-0,6</b>		
'11/'10	-16,7	-9,8	<b>-10,8</b>	1,3	-1,1	<b>0,8</b>	-6,3	1,5	<b>-3,3</b>	-1,0	2,2	-0,2	-0,3	0,8	<b>0,0</b>		
'12/'11	3,5	1,0	<b>0,1</b>	0,7	-6,3	<b>-0,5</b>	-1,7	-0,9	<b>-3,0</b>	0,6	0,2	-0,3	0,6	-1,5	<b>0,5</b>		

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT (rilevazione continua delle forze di lavoro)

<sup>2</sup> La definizione viene da L. Gallino (2003), "La scomparsa dell'Italia industriale"

---

□ *Gli indicatori congiunturali: produzione, fatturato, e ordinativi dell'industria*

La produzione industriale è cresciuta in Lombardia nel secondo trimestre del 2013, dopo il calo del primo trimestre. Un segnale positivo era già arrivato negli ultimi mesi del 2012. La crescita congiunturale (cioè sul trimestre precedente) è stata dell'1,2%, mentre quella tendenziale (sullo stesso trimestre del 2012) è stata dello 0,1%. Si tratta certo di segnali incoraggianti, che sembrano prefigurare la fine della recessione nella Regione. In crescita anche il fatturato e gli ordinativi dall'estero, mentre gli ordinativi interni sono ancora in calo. La crescita della produzione industriale nel secondo trimestre 2013 sembra quindi dovuta alla buona performance delle esportazioni.

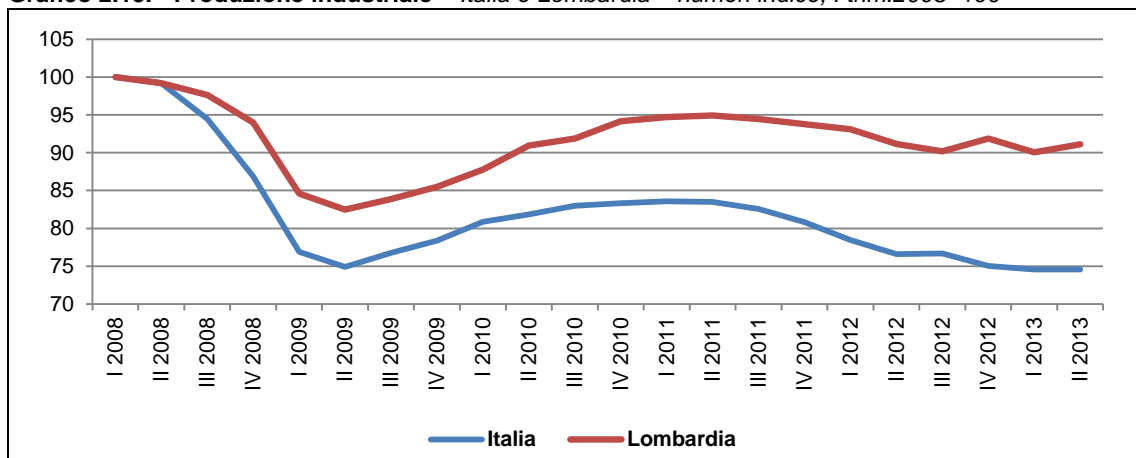
Il confronto della dinamica della produzione industriale con quella nazionale suggerisce che la Lombardia, vista da questa angolatura, è una regione più vicina all'Europa continentale che all'Italia. Infatti i tassi di crescita sono più simili a quelli registrati nel resto dell'Eurozona che a quelli (inferiori) italiani e l'uscita dalla recessione dell'Eurozona nel secondo trimestre 2013 si è trasmessa alla Lombardia ma non, per ora, al resto d'Italia.

La crescita registrata nel secondo trimestre 2013 non è confinata all'industria: anche le imprese artigiane, nel loro complesso, hanno ripreso ad accrescere la loro produzione dopo oltre un anno. Anche nel caso dell'artigianato sono stati gli ordini dall'estero, quindi le esportazioni, a determinare l'uscita dalla recessione, mentre gli ordini interni restano in calo, anche se rispetto ai trimestri precedenti si osserva una stabilizzazione.

Possiamo dunque concludere che i segnali di ripresa, che per l'economia italiana nel suo complesso per ora appaiono presenti ma piuttosto deboli e confusi, sono più forti in Lombardia che nel resto del paese. La produzione industriale è tornata a crescere, trainata dall'export, anche se la domanda interna è ancora in lieve calo. Grazie alla propensione all'export, la ripresa dei paesi avanzati, e in particolare l'uscita dalla recessione dell'Eurozona, sembra essersi trasmessa all'economia lombarda. Ancora più che nel resto del paese, l'effettivo dispiegarsi della ripresa dipenderà dal contesto internazionale.

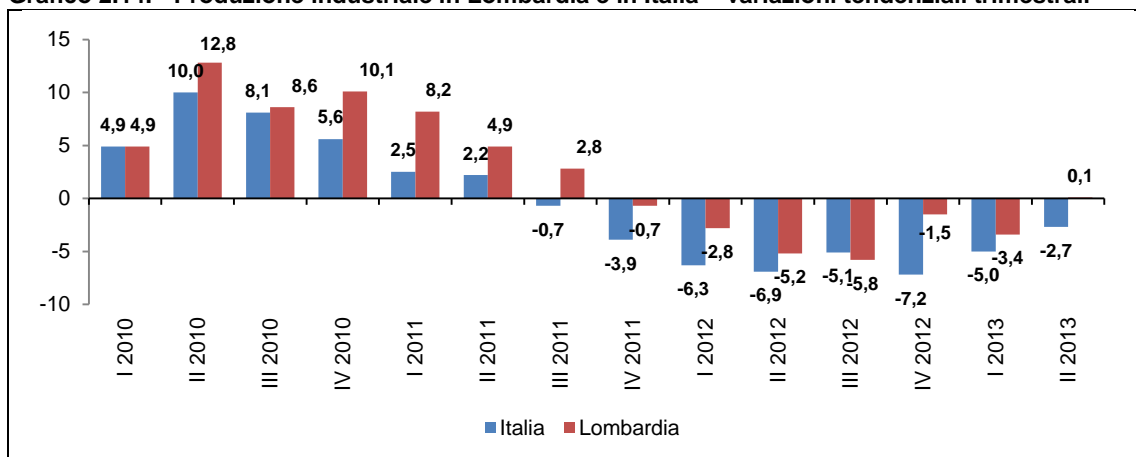
La Lombardia è meglio posizionata del resto d'Italia per cogliere la crescita globale, ma allo stesso tempo è più vulnerabile ad eventuali shock negativi provenienti dall'estero.

**Grafico 2.13. - Produzione industriale – Italia e Lombardia – numeri indice, I trim.2008=100**



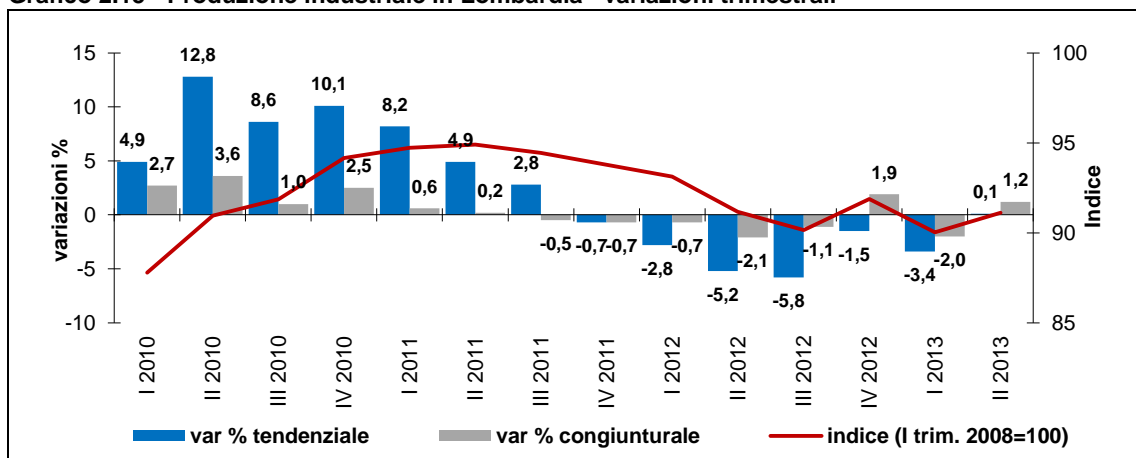
Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Unioncamere Lombardia

**Grafico 2.14. - Produzione industriale in Lombardia e in Italia – variazioni tendenziali trimestrali**



Fonte: Unioncamere Lombardia

**Grafico 2.15 - Produzione industriale in Lombardia– variazioni trimestrali**



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

**Tabella 2.11. - Indicatori congiunturali per il settore manifatturiero – variazioni %**

	FATTURATO	PRODUZIONE	ORDINI INTERNI	ORDINI ESTERI
<i>Variazioni % congiunturali</i>				
I 2011	1,4	0,6	-1,5	-0,5
II 2011	0,8	0,2	0,5	-0,4
III 2011	0,1	-0,5	-4,1	-0,6
IV 2011	-0,2	-0,7	-1,8	0,2
I 2012	-0,5	-0,7	-1,6	1,0
II 2012	-1,2	-2,1	-1,9	-0,3
III 2012	0,1	-1,1	-0,9	-0,7
IV 2012	0,4	1,9	0,0	0,5
I 2013	-1,1	-2,0	-0,9	0,5
II 2013	1,1	1,2	-0,3	0,4
<i>Variazioni % tendenziali</i>				
I 2011	10,9	8,2	-0,2	5,0
II 2011	7,9	4,9	-1,3	1,7
III 2011	5,2	2,8	-4,8	-2,2
IV 2011	1,6	-0,7	-6,8	-1,5
I 2012	-0,9	-2,8	-7,1	-0,5
II 2012	-3,5	-5,2	-8,3	0,8
III 2012	-3,1	-5,8	-6,9	-0,2
IV 2012	0,0	-1,5	-4,1	0,9
I 2013	-2,5	-3,4	-3,7	-0,3
II 2013	0,6	0,1	-2,1	1,1

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

**Tabella 2.12. - Indicatori congiunturali per i settori dell'artigianato e dei servizi – variazioni %**

	Artigianato				Servizi	
	FATTURATO	PRODUZIONE	ORDINI INTERNI	ORDINI ESTERI	FATTURATO*	di cui commercio*
<i>Variazioni % congiunturali</i>						
II 2012	-2,5	-2,6	-3,1	0,4	-	-
III 2012	-1,5	-1,6	-1,5	-0,3	-	-
IV 2012	-0,5	-0,7	-0,1	1,5	-	-
I 2013	-0,9	-0,5	-1,8	0,8	-	-
II 2013	0,3	0,9	-0,1	1,1	-	-
<i>Variazioni % tendenziali</i>						
II 2012	-8,3	-8,6	-10,0	3,0	-4,9	-6,6
III 2012	-8,0	-8,6	-9,4	-2,7	-6,0	-5,2
IV 2012	-5,8	-6,2	-6,7	2,1	-4,4	-5,6
I 2013	-5,9	-5,5	-6,5	2,4	-4,4	-6,5
II 2013	-2,3	-1,9	-3,5	4,5	-2,0	-3,5

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

\* Variazioni congiunturali non disponibili

### 3. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO E SCENARIO PREVISIONALE 2013-2022

#### 3.1. Una crescita demografica eccezionale

A dicembre 2012 la Lombardia conta 9.794.525 residenti, segnando una crescita rispetto alle rilevazioni censuarie del 2001 di 761.971 unità, pari ad un incremento dell'8,4%. Si tratta di una crescita decisamente consistente, non solo rispetto al dato complessivo italiano (4,7%), ma anche rispetto alle altre regioni dell'Italia settentrionale.

**Tabella 3.1. - Popolazione residente nelle regioni italiane tra 2001 e 2012**

	Popolazione residente				Variazione popolazione 2012/2001		
	Valori assoluti		Incidenza sul totale		Valore assoluto	Variazione %	Incidenza sul totale
	2001	2012 *	2001	2012 *			
Piemonte	4.214.677	4.374.052	7,39%	7,33%	159.375	3,78%	5,93%
Valle D'Aosta	119.548	127.844	0,21%	0,21%	8.296	6,94%	0,31%
Liguria	1.571.783	1.565.127	2,76%	2,62%	-6.656	-0,42%	-0,25%
<b>LOMBARDIA</b>	<b>9.032.554</b>	<b>9.794.525</b>	<b>15,85%</b>	<b>16,41%</b>	<b>761.971</b>	<b>8,44%</b>	<b>28,33%</b>
Trentino Alto Adige	940.016	1.039.934	1,65%	1,74%	99.918	10,63%	3,72%
Veneto	4.527.694	4.881.756	7,94%	8,18%	354.062	7,82%	13,16%
Friuli Venezia Giulia	1.183.764	1.221.860	2,08%	2,05%	38.096	3,22%	1,42%
Emilia Romagna	4.000.703	4.377.487	7,02%	7,33%	376.784	9,42%	14,01%
Marche	1.453.224	1.545.155	2,55%	2,59%	91.931	6,33%	3,42%
Toscana	3.497.806	3.692.828	6,14%	6,19%	195.022	5,58%	7,25%
Umbria	825.826	886.239	1,45%	1,48%	60.413	7,32%	2,25%
Lazio	5.112.413	5.557.276	8,97%	9,31%	444.863	8,70%	16,54%
<i>Campania</i>	<i>5.701.931</i>	<i>5.769.750</i>	<i>10,00%</i>	<i>9,67%</i>	<i>67.819</i>	<i>1,19%</i>	<i>2,52%</i>
Abruzzo	1.262.392	1.312.507	2,21%	2,20%	50.115	3,97%	1,86%
Molise	320.601	313.341	0,56%	0,52%	-7.260	-2,26%	-0,27%
Puglia	4.020.707	4.050.803	7,05%	6,79%	30.096	0,75%	1,12%
Basilicata	597.768	576.194	1,05%	0,97%	-21.574	-3,61%	-0,80%
Calabria	2.011.466	1.958.238	3,53%	3,28%	-53.228	-2,65%	-1,98%
Sicilia	4.968.991	4.999.932	8,72%	8,38%	30.941	0,62%	1,15%
Sardegna	1.631.880	1.640.379	2,86%	2,75%	8.499	0,52%	0,32%
<b>Totale</b>	<b>56.995.744</b>	<b>59.685.227</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.689.483</b>	<b>4,72%</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

\* Dato anagrafico post-censuario (2011)

Sulla base di questi dati, si può affermare che nei primi anni Duemila la Lombardia ha vissuto uno sviluppo demografico eccezionalmente intenso. In un contesto italiano nel quale l'andamento demografico è fortemente correlato alla forza ed all'attrattività dell'economia locale,

per via di una dinamica legata principalmente ai fenomeni di migrazione, la Lombardia si è senza dubbio collocata tra i territori più dinamici e propulsivi.

Il maggior contributo a questa straordinaria dinamica è venuto dai flussi migratori che nell'intero periodo hanno segnato un saldo positivo di quasi 954mila unità, contro un saldo naturale pari a poco più di 66mila unità.

**Tabella 3.2 - Popolazione residente in Lombardia ai Censimenti e bilancio demografico 2002 e 2012**

	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo per altri motivi	Popolazione residente	Variazione %
2001 (censimento)				9.032.554	
2001				9.033.602	
2002	1.151	62.833	11.059	9.108.645	0,83%
2003	-2.263	97.682	42732	9.246.796	1,52%
2004	10.313	120.586	15397	9.393.092	1,58%
2005	6.895	75.848	-633	9.475.202	0,87%
2006	10.322	69.264	-9347	9.545.441	0,74%
2007	10.815	92.736	-6.586	9.642.406	1,02%
2008	8.917	100.090	-8.737	9.742.676	1,04%
2009	9.225	87.963	-13.723	9.826.141	0,86%
2010	7.650	101.319	-17.396	9.917.714	0,93%
2011 *	5.011	82.636	-32.163	9.700.881	-2,19%
2012 *	-1.959	63.004	32.599	9.794.525	0,97%
<b>Variazione 2001-2012</b>	<b>66.077</b>	<b>953.961</b>	<b>13.202</b>	<b>760.923</b>	<b>8,42%</b>
8 ottobre 2011				9.976.468	
9 ottobre 2011 *				9.704.151	
<b>Differenziale censimento-anagrafe</b>				<b>-272.317</b>	

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

\* Dato anagrafico post-censuario (2011)

### 3.2. Il contributo dell'immigrazione dall'estero

Le serie storiche dei dati sulla popolazione straniera residente suggeriscono che, nonostante l'esistenza di una significativa e consolidata migrazione interna da altre regioni italiane economicamente meno dinamiche, il maggior contributo all'accelerazione della crescita demografica lo ha fornito l'immigrazione dall'estero.

Si tratta di un fenomeno nuovo per vastità e proporzioni, in grado di spiegare l'accelerazione delle dinamiche demografiche rispetto al periodo precedente. Nell'intera regione la popolazione

residente di origine straniera è passata dalle 326.261 unità del 2001 a 1.028.663 del 2012. Un aumento di 702.402 unità, pari, in termini relativi, ad un incremento del 215%.

La popolazione italiana invece, nello stesso periodo è aumentata di appena 58.521 residenti (0,67%), ma al netto delle 96.998 acquisizioni di cittadinanza, il bilancio risulta addirittura negativo (-0,44%). In conseguenza di questo divario tra le dinamiche della componente italiana e straniera, l'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione totale è passata dal 3,6% del 2001 al 10,5% del 2012.

**Tabella 3.3. – Dinamica della popolazione residente in Lombardia per provenienza**

	Popolazione Italiana	Acquisizione di cittadinanza	Popolazione straniera	Popolazione complessiva	Incidenza % popolazione straniera
2001	8.707.341		326.261	9.033.602	3,6%
2002	8.730.138	2.253	378.507	9.108.645	4,2%
2003	8.770.106	3.097	476.690	9.246.796	5,2%
2004	8.798.813	3.624	594.279	9.393.092	6,3%
2005	8.809.318	5.844	665.884	9.475.202	7,0%
2006	8.816.794	6.741	728.647	9.545.441	7,6%
2007	8.827.071	9.062	815.335	9.642.406	8,5%
2008	8.837.860	11.289	904.816	9.742.676	9,3%
2009	8.843.916	13.848	982.225	9.826.141	10,0%
2010	8.853.267	14.382	1.064.447	9.917.714	10,7%
2011 *	8.748.586	12.472	952.295	9.700.881	9,8%
2012 *	8.765.862	14.386	1.028.663	9.794.525	10,5%
<b>Variazione 2001-2012</b>	<b>58.521</b>	<b>96.998</b>	<b>702.402</b>	<b>760.923</b>	
<b>Variazione %</b>	<b>0,67%</b>		<b>215,29%</b>	<b>8,42%</b>	
8 ottobre 2011	8.857.657		1.118.811		
9 ottobre 2011 *	8.756.863		947.288		
<b>Differenziale censimento- anagrafe</b>	<b>-100.794</b>		<b>-171.523</b>		

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

\* Dato anagrafico post-censuario (2011)

Negli ultimi anni, tuttavia, c'è da segnalare una tendenza al rallentamento dei fenomeni migratori, da mettere in relazione al perdurare della crisi economica ed alla conseguente riduzione della capacità attrattiva che le aree forti del Paese hanno fin qui esercitato rispetto ai flussi nazionali ed internazionali.

Nell'interpretazione delle statistiche demografiche però bisogna tenere in considerazione il fatto che le ultime rilevazioni censuarie (2011) hanno determinato una soluzione di continuità nelle

---

serie storiche anagrafiche. Alla data dell'8 ottobre 2011 infatti, le statistiche demografiche contavano 1.118.811 stranieri residenti in Lombardia, al 9 ottobre 2011 gli stranieri residenti risultavano 947.288, segnando uno scarto tra il dato pre-censuario e quello allineato con le risultanze censuarie di 171.523 unità, mentre per la popolazione italiana si passa, rispettivamente, da 8.857.657 residenti a 8.756.863, con uno scarto di 100.794 unità.

Si evidenzia quindi una consistente riduzione in valore assoluto tra il 2010 e il 2011, soprattutto per la popolazione straniera, ma nell'interpretazione del fenomeno bisogna tener presente che non si tratta di una riduzione effettiva ma dell'accostamento di serie storiche non omogenee. La serie anagrafica pre-censuaria, infatti, definisce il dato annuale contabilizzando le iscrizioni e le cancellazioni anagrafiche a partire dalle risultanze censuarie del 2001. Dal 9 ottobre 2011 in poi, invece, la nuova serie anagrafica assume alla base del calcolo la popolazione rilevata con l'ultimo censimento del 2011 che, considerando nel complesso italiani e stranieri, segna uno scarto di 272.317 residenti rispetto al dato pre-censuario.

Non si tratta, tuttavia, di una circostanza straordinaria, ma di un fenomeno ricorrente in ogni rilevazione censuaria che trova spiegazione nelle specifiche modalità di costruzione del dato. In termini generali si può dire che la rilevazione censuaria, contando la popolazione "casa per casa", tende a produrre una sottostima delle presenze effettive, soprattutto con riferimento alle presenze straniere, caratterizzate da elevata mobilità territoriale, più diffusi problemi linguistici e minore disponibilità a fornire indicazioni dettagliate in contesti spesso caratterizzati da condizioni alloggiative precarie o non perfettamente in regola con gli adempimenti burocratici. Per altro verso, le statistiche demografiche tendono a produrre un errore di sovrastima, per effetto soprattutto delle mancate cancellazioni dalle liste anagrafiche in caso di trasferimento all'estero o per la sfasatura temporale tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche nel caso di trasferimenti di residenza interni al territorio nazionale.

Una indicazione chiara sul rallentamento del fenomeno migratorio, tuttavia, viene dall'analisi del saldo annuale che, per la popolazione straniera, passa da un valore di circa 92mila unità del 2010, alle 75mila del 2011, alle 58mila del 2012. Una riduzione dei flussi, quindi, non una inversione di tendenza nella dinamica delle presenze, una riduzione che peraltro andrebbe valutata in rapporto ai consistenti fenomeni di emersione verificatisi negli anni passati, con i numerosi provvedimenti di sanatoria delle presenze irregolari e con l'inclusione di Bulgaria e Romania nell'area di libera circolazione tra paesi UE, circostanze che nel primo decennio degli anni Duemila hanno determinato un evidente sovradimensionamento dei flussi effettivi.

### 3.3. L'incremento delle famiglie è ancora più intenso di quello della popolazione

La crescita demografica trova riscontro in una ancor più forte crescita del numero di famiglie, indicatore di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria, che definisce in maniera abbastanza precisa i contorni delle dinamiche del mercato residenziale. Tra il 2001 ed il 2012 il numero di famiglie residenti in Lombardia è passato dalle 3.652.954 unità rilevate al Censimento del 2001, alle 4.409.655 delle risultanze anagrafiche relative all'anno 2012 (riallineate con le ultime rilevazioni censuarie, 9 ottobre 2011), un aumento di 756.701 famiglie, pari ad un incremento relativo del 20,7%, contro una dinamica demografica che nello stesso periodo ha fatto registrare una crescita dell'8,4%.

**Tabella 3.4. - Variazione delle famiglie residenti in Lombardia tra 2001 e 2012**

	Famiglie residenti				Variazione famiglie		
	Valori assoluti		Incidenza sul totale		Valore assoluto	Valore %	Incidenza sul totale
	2001	2012 *	2001	2012 *			
Piemonte	1.798.966	2.023.538	8,25%	7,82%	224.572	12,48%	5,53%
Valle d'Aosta	53.333	61.343	0,24%	0,24%	8.010	15,02%	0,20%
Liguria	711.947	790.586	3,26%	3,06%	78.639	11,05%	1,94%
<b>LOMBARDIA</b>	<b>3.652.954</b>	<b>4.409.655</b>	<b>16,75%</b>	<b>17,04%</b>	<b>756.701</b>	<b>20,71%</b>	<b>18,63%</b>
Trentino-Alto Adige	367.408	441.380	1,68%	1,71%	73.972	20,13%	1,82%
Veneto	1.714.341	2.059.104	7,86%	7,96%	344.763	20,11%	8,49%
Friuli-Venezia Giulia	497.836	562.676	2,28%	2,17%	64.840	13,02%	1,60%
Emilia-Romagna	1.652.425	1.998.867	7,58%	7,73%	346.442	20,97%	8,53%
Marche	549.474	644.070	2,52%	2,49%	94.596	17,22%	2,33%
Toscana	1.388.260	1.645.748	6,37%	6,36%	257.488	18,55%	6,34%
Umbria	313.629	386.970	1,44%	1,50%	73.341	23,38%	1,81%
Lazio	1.990.836	2.648.311	9,13%	10,24%	657.475	33,03%	16,19%
Campania	1.862.857	2.155.772	8,54%	8,33%	292.915	15,72%	7,21%
Abruzzo	462.066	562.624	2,12%	2,17%	100.558	21,76%	2,48%
Molise	119.822	131.059	0,55%	0,51%	11.237	9,38%	0,28%
Puglia	1.378.358	1.577.443	6,32%	6,10%	199.085	14,44%	4,90%
Basilicata	215.412	232.984	0,99%	0,90%	17.572	8,16%	0,43%
Calabria	709.759	797.776	3,25%	3,08%	88.017	12,40%	2,17%
Sicilia	1.785.231	2.031.879	8,19%	7,85%	246.648	13,82%	6,07%
Sardegna	585.762	710.828	2,69%	2,75%	125.066	21,35%	3,08%
<b>Totale</b>	<b>21.810.676</b>	<b>25.872.613</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>4.061.937</b>	<b>18,62%</b>	<b>100%</b>

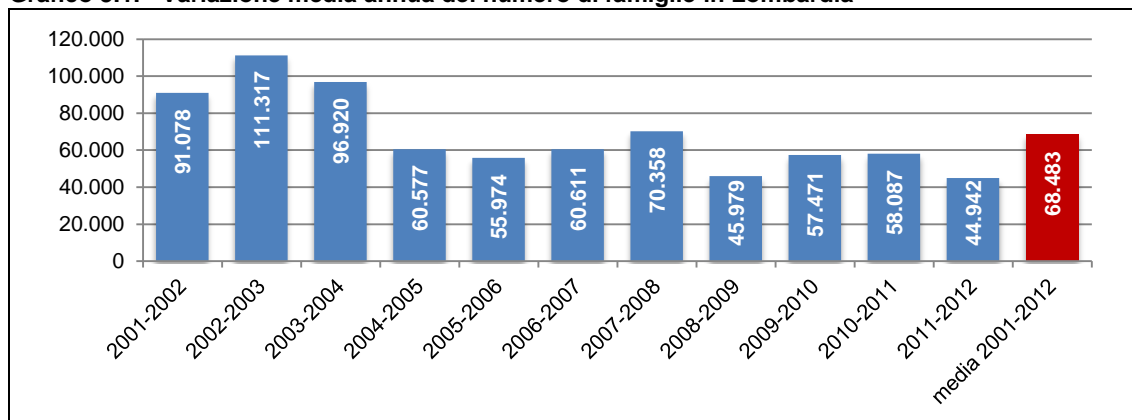
Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

\* Dato anagrafico post-censuario (2011)

La crescita del numero di famiglie, quindi, è risultata molto maggiore dell'incremento demografico, proprio perché è stata alimentata da due fattori principali: il raggiungimento

dell'età della fuoriuscita dalla famiglia di origine del folto contingente dei nati nel corso del baby-boom degli anni '60 (30/35 anni) e, soprattutto, l'incremento dei flussi migratori con l'estero.

**Grafico 3.1. - Variazione media annua del numero di famiglie in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

In base ai dati ufficiali, infatti, tra il 2007 ed il 2008 l'incremento delle famiglie con capofamiglia straniero è risultato pari al 35% dell'incremento complessivo delle famiglie, per ridursi nel 2009 all'13%, definendo nell'intero periodo un contributo del 26%. Il rallentamento della crescita delle famiglie straniere tra 2008 e 2009, tuttavia, lascia pensare ad un rallentamento delle dinamiche migratorie, dovuto forse alla crisi economica.

**Tabella 3.5. – Dinamica del numero di famiglie in Lombardia**

	Famiglie	Numero medio componenti	Famiglie con capofamiglia straniero	Incidenza stranieri sulla crescita complessiva
2001 *	3.652.954	2,45		
2001	3.656.341			
2002	3.747.419			
2003	3.858.736	2,38		
2004	3.955.656	2,36		
2005	4.016.233	2,35		
2006	4.072.207	2,33		
2007	4.132.818	2,32	327.251	
2008	4.203.176	2,31	352.228	35%
2009	4.249.155	2,30	357.977	13%
2010	4.306.626	2,28		
2011 **	4.364.713	2,21		
2012 **	4.409.655	2,20		
8 ottobre 2011	4.354.894			
<b>Differenziale censimento- anagrafe</b>				
1 gen - 8 ott. 2011	48.268			
8 ott - 31 dic. 2011	9.819			

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

\* Dato censuario

\*\* Dato anagrafico post-censuario (2011)

Ma le statistiche migratorie risentono anche dei fenomeni di emersione dovuti ai numerosi provvedimenti di sanatoria e solo i dati relativi ai prossimi anni saranno in grado di stabilire se si tratta di una vera e propria inversione di tendenza o di un rallentamento temporaneo, con l'andamento dell'economia, che giocherà un ruolo importante nel determinare una nuova accelerazione o una frenata dei flussi in entrata.

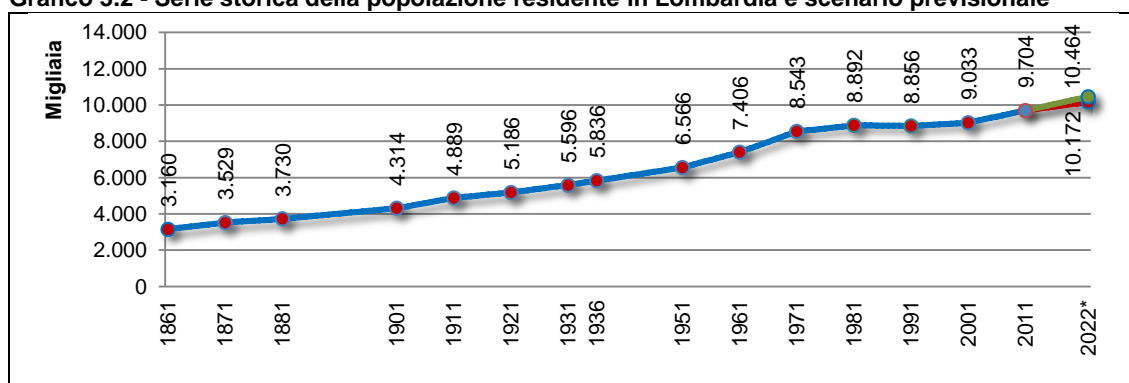
Come si è detto, il boom demografico appena concluso è scaturito, oltre che dalla dinamica delle migrazioni internazionali, dalle particolari caratteristiche strutturali della popolazione di origine italiana, la cui distribuzione per età è profondamente segnata dal folto contingente di nati nel baby-boom degli anni '60, che raggiungendo i 30/35 anni tra la fine degli anni '90 e i primi anni 2000, l'età della fuoriuscita dalle famiglie di origine per costituirne una propria, ha costituito uno straordinario fattore di crescita interna.

E' per questo che il numero di famiglie ha segnato un forte incremento in tutte le regioni, anche in quelle a popolazione stabile, si è trattato di un fenomeno generato dall'evoluzione strutturale della popolazione italiana che, quando associato a flussi migratori in crescita, come nel caso della Lombardia, ha prodotto tassi di incremento delle famiglie ancora più consistenti.

### 3.4. Lo scenario previsionale 2013-2023

La serie storica censuaria evidenzia bene che la crescita demografica dell'ultimo decennio è risultata di intensità confrontabile con quella verificatasi in Lombardia negli anni '60, gli anni del boom economico e del miracolo italiano, quando consistenti flussi migratori si spostavano dalle campagne del sud verso le fabbriche del triangolo industriale.

**Grafico 3.2 - Serie storica della popolazione residente in Lombardia e scenario previsionale**



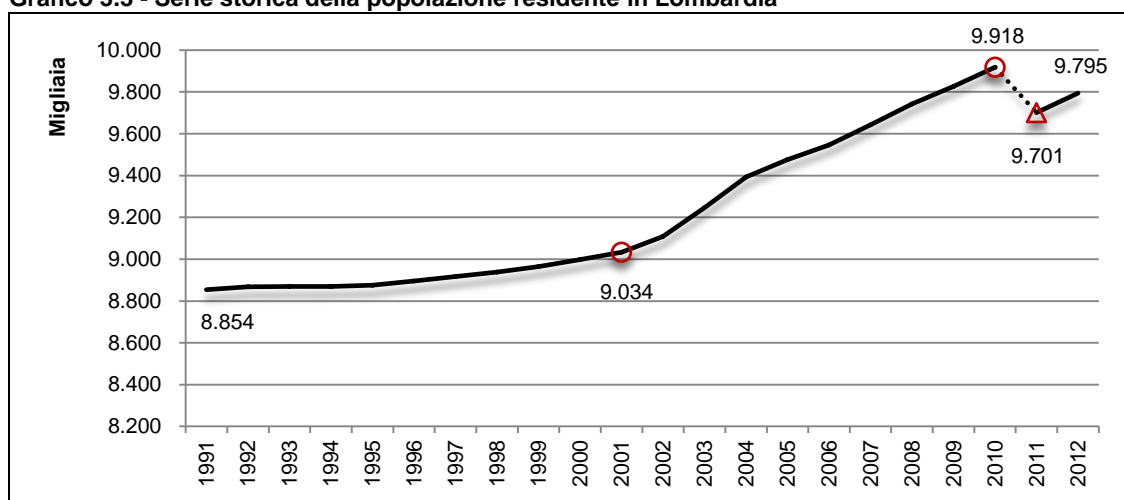
Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

\*previsioni

---

Nell'ultima fase storica, però, la crescita demografica della Lombardia dipende sia dalla capacità attrattiva rispetto ai flussi di popolazione italiana ma, soprattutto, dall'aumento della popolazione straniera. Da ciò si capisce quanto gli scenari demografici dipendano dal futuro andamento dei flussi migratori interni e con l'estero. Si tratta quindi di un esercizio assai difficile, esposto a numerosi elementi di incertezza, soprattutto in una fase di transizione come quella attuale, dove è ancora difficile valutare gli effetti indotti sulle dinamiche migratorie dalla crisi economica e dall'attuazione delle nuove politiche restrittive.

**Grafico 3.3 - Serie storica della popolazione residente in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

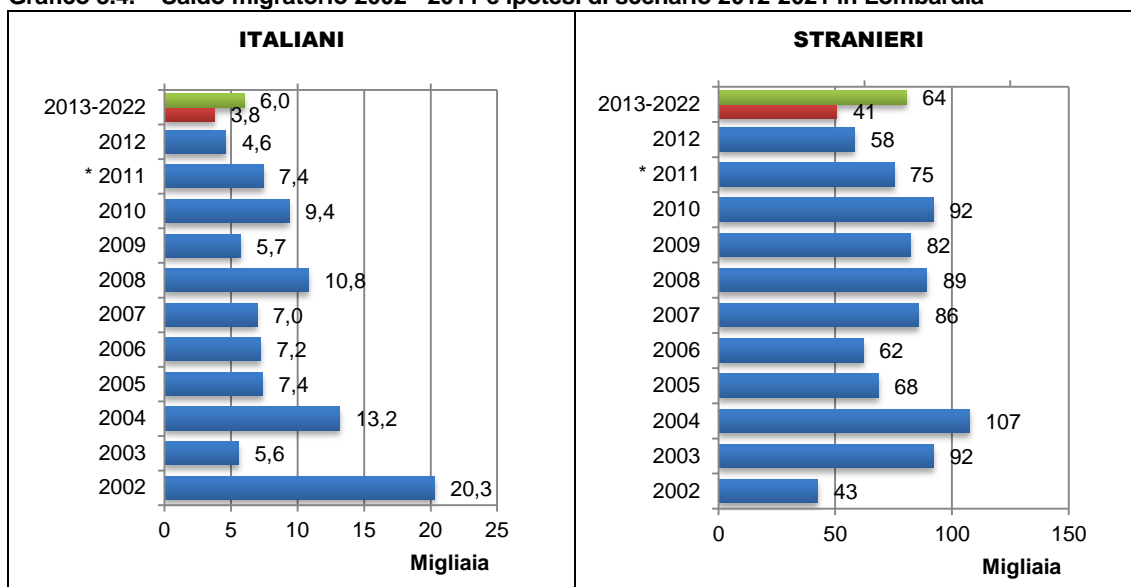
L'esercizio previsionale elaborato dal CRESME, quindi, per la Lombardia assume due ipotesi di flusso migratorio per la popolazione italiana e straniera: l'ipotesi alta definisce uno scenario di mantenimento dei flussi migratori all'80% del livello medio dell'ultima fase storica, mentre l'ipotesi bassa assume uno scenario di riduzione al 60% sia per i flussi di italiani sia per quelli stranieri, definendo uno scenario di permanenza delle attuali condizioni di difficoltà dell'economia.

In particolare, l'ipotesi di saldo migratorio per la popolazione italiana è compresa tra un minimo di 3.800 unità all'anno ed un massimo di 6mila unità all'anno, mentre per la popolazione straniera si va dalle 41mila unità in più all'anno dell'ipotesi minima alle 64mila dell'ipotesi massima. Il risultato della simulazione mostra con chiarezza gli effetti indotti dalle diverse ipotesi di flusso migratorio sulle dinamiche generali.

Nelle due ipotesi di scenario, infatti, per la regione Lombardia la popolazione prevista al 2022 varierebbe tra un minimo di 10.172.000 residenti ed un massimo di 10.464.000.

---

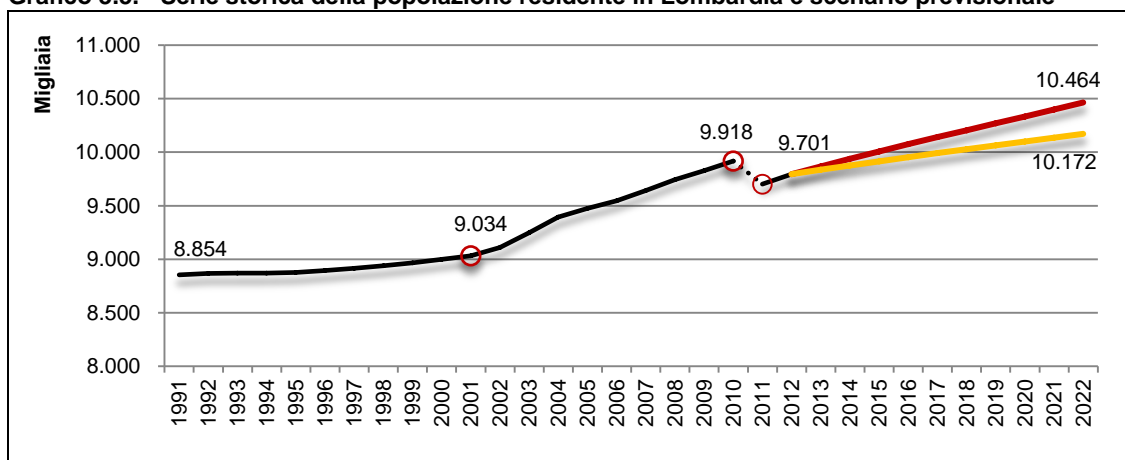
**Grafico 3.4. – Saldo migratorio 2002 - 2011 e ipotesi di scenario 2012-2021 in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

\* Dato anagrafico pre-censuario fino all'8 ottobre e post-censuario dal 9 ottobre al 31 dicembre

**Grafico 3.5. - Serie storica della popolazione residente in Lombardia e scenario previsionale**



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

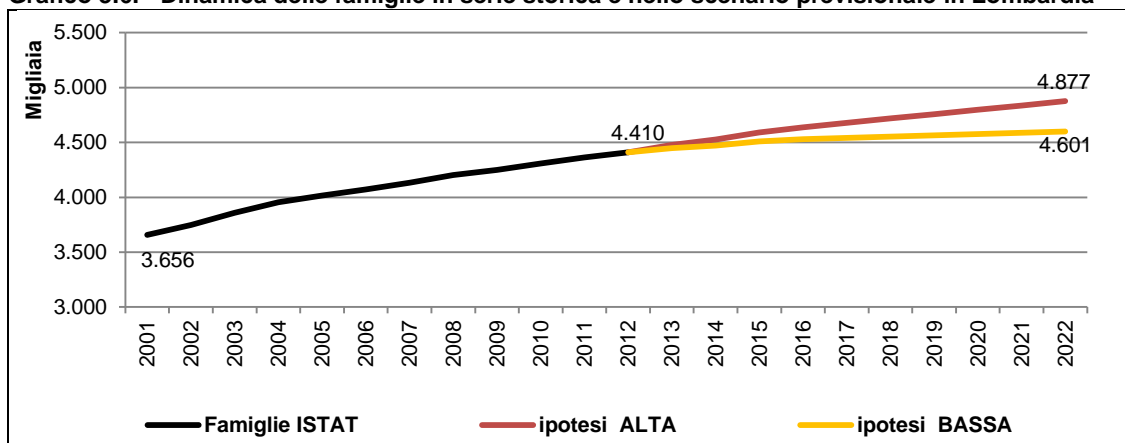
In definitiva, secondo le due ipotesi di scenario, nel periodo 2013-2022 la popolazione residente nella regione confermerà le dinamiche di crescita che, a seconda delle ipotesi di saldo migratorio sarà compresa tra le 669mila e le 377mila unità, pari in termini relativi ad un incremento compreso tra il 6,8% dell'ipotesi massima ed il 3,9% dell'ipotesi minima. Una crescita della popolazione, quindi, che con riferimento all'ipotesi alta continuerà ad essere consistente, con tassi simili a quelli registrati negli ultimi dieci anni, mentre nell'ipotesi bassa, che prefigura uno scenario di permanenza dell'attuale situazione di stagnazione economica, definisce un netto rallentamento rispetto all'ultima fase espansiva.

---

### 3.4.1. Domanda primaria in sensibile rallentamento

La previsione dello scenario demografico costituisce la base di calcolo per la definizione della dinamica delle famiglie/alloggio, il vero obiettivo per la valutazione dell'andamento della domanda primaria e lo studio del mercato immobiliare. La stima del numero di famiglie/alloggio, infatti, muove dai risultati dell'ipotesi previsionale sulla popolazione residente per classe di età ed in base ai dati censuari ed alle successive pubblicazioni dei dati anagrafici annuali, definisce sia la quota di popolazione residente in famiglia, sia la percentuale di residenti in famiglia membri di riferimento di una famiglia, giungendo a calcolare dei coefficienti di propensione alla formazione di una famiglia per classe di età decennale che, applicati ai risultati dello scenario demografico, definiscono l'andamento del numero di famiglie/alloggio nello scenario previsionale.

**Grafico 3.6. - Dinamica delle famiglie in serie storica e nello scenario previsionale in Lombardia**



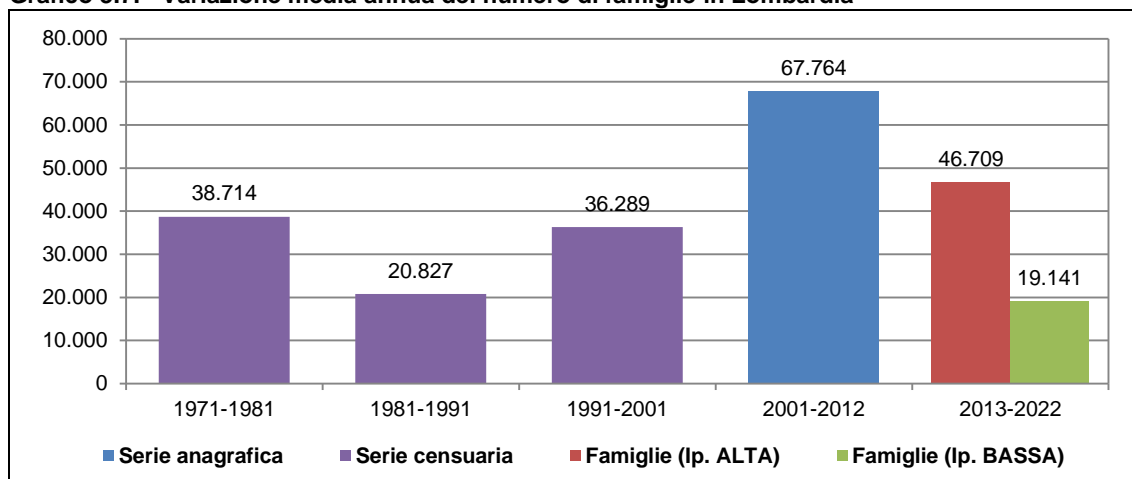
Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

Partendo dal dato di base, il risultato dell'esercizio previsionale al 2022 per la Lombardia giunge a definire un numero di famiglie oscillante tra i 4.877.000 nell'ipotesi alta ed i 4.601.000 nell'ipotesi bassa. Il risultato dell'esercizio previsionale, quindi, nell'intero periodo di stima 2013-2022 definisce una crescita netta del numero di famiglie che va dalle 467mila unità dell'ipotesi alta (46.700 famiglie all'anno) alle 191mila dell'ipotesi bassa (19mila famiglie all'anno).

Dal punto di vista della consistenza della domanda, quindi, sebbene sia confermata una crescita, il tasso di incremento probabilmente rallenterà rispetto a quello osservato tra 2001 e 2012. La conferma di rilevanti flussi migratori infatti, sarà compensata da una struttura per età segnata dal calo delle nascite successivo al boom degli anni '60, che pertanto risentirà in

maniera significativa del defluire dell'onda dei 35/40enni, con conseguente attenuazione della crescita del numero di famiglie autoctone.

**Grafico 3.7. - Variazione media annua del numero di famiglie in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

**Tabella 3.6. - Variazione media annua del numero di famiglie in Lombardia**

SERIE STORICA		
<b>2002-2012</b>	<b>67.764</b>	
SCENARIO PREVISIONALE		
	<b>MAX</b>	<b>MIN</b>
<b>2013-2022</b>	<b>46.709</b>	<b>19.141</b>
<b>2013-2017</b>	53.660	26.180
<b>2018-2022</b>	39.757	12.103

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

L'invecchiamento strutturale della popolazione sarà un fattore rilevante nel rallentare la crescita del numero di famiglie, producendo un consistente incremento del numero di estinzioni di famiglie monocomponente anziane. Il numero di nuove famiglie, infatti, resterà sostanzialmente invariato su un valore di 100mila unità l'anno. A fronte di ciò lo scenario previsionale consente di stimare le estinzioni di famiglie esistenti in un valore che passerà dalle attuali 34mila l'anno a circa 57mila nel decennio 2013-2022, un fenomeno che, reimmettendo patrimonio edilizio sul mercato residenziale, ridurrà considerevolmente la domanda di nuovo.

Dagli attuali 90mila morti l'anno, con 34mila abitazioni liberate, quasi una abitazione liberata ogni 2,6 morti, si passerà a circa 107mila morti l'anno, con 57mila abitazioni liberate, una ogni 1,9 morti. L'aumento del numero di morti è l'effetto dell'aumento della componente anziana della popolazione anche con una probabilità di morte sulle singole classi sostanzialmente invariato.

Questo quadro tuttavia potrebbe subire un significativo rallentamento per effetto della crisi economica e le crescenti incertezze sul piano della stabilità occupazionale e di inserimento lavorativo. Difficoltà che indubbiamente potrebbero ostacolare il percorso di fuoriuscita dalle famiglie di origine da parte delle giovani coppie. Emerge con grande chiarezza, quindi, che lo scenario della domanda abitativa primaria segnerà un rallentamento rispetto ai livelli dei primi anni Duemila e considerando la crescente difficoltà dell'economia è possibile immaginare un significativo aumento anche della domanda potenziale insoddisfatta. Gli effetti della stagnazione, inoltre, potrebbero condizionare i fenomeni migratori, con riferimento sia all'afflusso di popolazione straniera, sia alla capacità di intercettare i flussi di spostamento interno, che essendo principalmente costituiti da giovani, rappresentano un importante fattore di crescita. Le due ipotesi, quindi, definiscono lo scenario evolutivo della domanda assumendo un rapido superamento della crisi (ipotesi alta) o la permanenza delle attuali condizioni di difficoltà (ipotesi bassa).

**Tabella 3.7. - Numero e formazione/estinzione di famiglie in Lombardia per età della persona di riferimento - (Ipotesi MAX - flussi migratori ai livelli attuali)**

	2012	2022	Formazione di nuove famiglie		
			2002-2012	2013-2022	Media annua 2013-2022
Meno di 25	40.660	45.739	40.914	45.739	4.574
Da 25 a 34	368.631	395.338	317.391	354.678	35.468
Da 35 a 44	856.097	759.709	400.301	391.078	39.108
Da 45 a 54	858.457	1.029.766	167.588	173.669	17.367
Da 55 a 64	783.457	926.539	79.583	68.082	6.808
Da 65 a 74	754.218	819.500	71.854	36.043	3.604
Da 75 a 84	565.856	636.414	-73.979	-117.804	-11.780
85 e più	182.278	263.737	-341.415	-484.397	-48.440
<b>Nuove famiglie</b>			<b>1.005.777</b>	<b>1.033.246</b>	<b>103.325</b>
<b>Estinzioni di famiglie esistenti</b>			<b>-343.540</b>	<b>-566.158</b>	<b>-56.616</b>
<b>Totale</b>	<b>4.409.655</b>	<b>4.876.742</b>	<b>662.237</b>	<b>467.088</b>	<b>46.709</b>

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

### 3.4.2. Domanda abitativa e capacità di accesso al mercato

Applicando ai dati di flusso delle famiglie l'articolazione in quintili di reddito equivalente netto per età della persona di riferimento, stimati per la Lombardia in base ai risultati dell'indagine Istat sulla distribuzione del reddito in Italia (Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia, Anni 2008-2009), è possibile effettuare una articolazione della domanda primaria insorgente per classe di reddito familiare medio annuo.

Nel definire una soglia standard di accesso al mercato delle compravendite di abitazioni sul libero mercato, si è assunto a base del calcolo un prezzo di 276mila euro, 221mila dei quali finanziati con mutuo immobiliare. Nell'ipotesi di calcolo si è assunto che le famiglie con persona di riferimento più giovane abbiano l'opportunità di accedere a finanziamenti con periodi di rimborso più lunghi. Nell'ipotesi di calcolo basata su piani di ammortamento per mutui a tasso fisso alle condizioni attuali, per il rimborso di un capitale di 221mila euro si stima una rata di 1.350 euro al mese (16.200 euro all'anno) su un periodo di 25 anni, fino ai 2.330 euro al mese (27.960 euro all'anno) su un periodo di 10 anni.

**Tabella 3.8. - Articolazione del mercato per capacità di accesso**  
(media annua nuove famiglie nell'ipotesi alta dello scenario previsionale)

	Domanda sociale		Convenzionata/Affitto		Mercato compravendite		Totale Famiglie
	Reddito fino a	Nuove famiglie	da 20.000 fino a	Nuove famiglie	Reddito oltre	Nuove famiglie	
Meno di 35 anni	20.000	6.215	54.000	25.900	54.000	7.926	40.042
35 - 44	20.000	5.391	60.800	25.329	60.800	8.388	39.108
45 - 54	20.000	1.547	70.000	11.448	70.000	4.372	17.367
55 - 64	20.000	374	93.200	5.362	93.200	1.073	6.808
65 e più							-56.616
<b>Totale generale</b>							<b>46.709</b>
<b>Nuove Famiglie</b>		<b>13.527</b>		<b>68.039</b>		<b>21.758</b>	<b>103.325</b>
<b>Quota (al lordo del riuso)</b>		<b>13,1%</b>		<b>65,8%</b>		<b>21,1%</b>	<b>100%</b>

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

Nel complesso delle circa 103mila nuove famiglie all'anno (ipotesi alta), poco meno di 22mila saranno in grado di accedere al libero mercato (21%), altre 68mila si dovranno orientare all'affitto o a programmi di edilizia agevolata (66%), mentre circa 13mila famiglie, il 13% del totale, saranno probabilmente costrette a rivolgersi al segmento sociale. Nel bilancio complessivo, tuttavia, sarebbe necessario considerare anche la quota di abitazioni liberate per la scomparsa dell'anziano occupante, stimate in una media annua di 56mila abitazioni nell'intero periodo 2013-2022, una parte delle quali, anche se difficilmente quantificabile, sarà costituita da edilizia residenziale pubblica. Inoltre in uno scenario di incertezze sul piano della stabilità occupazionale e di inserimento lavorativo con il conseguente minore accesso al libero mercato, si può ipotizzare un significativo aumento anche della domanda potenziale insoddisfatta, maggiormente rivolta al segmento dell'edilizia sociale. Il nodo dunque, sembra essere quello della capacità di accesso al mercato da parte delle famiglie, non tanto quello di un eccesso di offerta rispetto alla domanda.



---

## 4. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

### 4.1. Stock immobiliare e fatturato dell'industria immobiliare

Lo stock edilizio regionale nel 2012 ha superato gli 8 milioni di unità (ben 55.000 in più rispetto al 2011) di cui l'83% (6,7 milioni circa) riferibili al settore residenziale e sue pertinenze, ovvero 4.700.400 abitazioni e 1.997.700 unità destinate ad uso box o posto auto. Anche nelle oltre 667.500 unità classificate come cantine, soffitte e magazzini sono presenti molte pertinenze o locali accessori alle abitazioni ma, poiché comprende anche una quota altrettanto significativa destinata ad usi non residenziali, deve essere considerata una categoria ad utilizzo misto.

Gli immobili per attività economiche sono 688.600 e si concentrano per la quota principale nella destinazione commerciale (442.200 unità) che, oltre a negozi e centri commerciali, comprende anche i laboratori artigianali. Gli immobili destinati alla produzione, capannoni industriali e artigianali, sono 120.100 mentre le unità immobiliari ad uso ufficio sono 130.800, valore che tiene conto dei soli immobili di categoria catastale A10 poiché risulta poco agevole determinare il numero di abitazioni utilizzate come ufficio senza che sia stata modificata la destinazione d'uso.

**Figura 4.1. – Stock 2012 e mercato in Lombardia nel 2012 e 2013 – Valori correnti e variazioni %**

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	8.058.700	MERCATO	Milioni di euro		Variazioni %		
			2012	2013	12/'11	12/'13	
abitazioni	4.700.400	}	<b>ABITAZIONI</b>	13.686	11.830	-27,8	-13,6
box e posti auto	1.997.700		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	3.361	3.065	-27,5	-8,8
uffici	130.800		<b>TOTALE</b>	17.046	14.895	-27,7	-12,6
commerciali	442.200						
produttivi	120.100						
magazzini, cantine e soffitte	667.500						

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

Il mercato lombardo rappresenta il 15,3% dello stock nazionale, quota che diventa più significativa con riferimento al settore produttivo, per il quale rappresenta il 18,7%, e al settore terziario, pari al 23%.

A livello regionale le abitazioni rappresentano il 58,3% dello stock complessivo, quota leggermente superiore al dato medio nazionale (57,2%), in linea con la media delle regioni del Nord Ovest (58%), del Nord Est (58,7%) e delle Isole (59%). I box e i posti auto, tipologia pertinenziale alle abitazioni, nell'ultimo anno sono aumentati di 13.900 unità e rappresentano il 24,8% dello stock regionale, in linea con quanto si registra a scala nazionale (25%). Tra le

pertinenze delle abitazioni rientrano anche i magazzini, cantine e soffitte. Nell'anno sono aumentati di 4.800 unità e attualmente rappresentano l'8,3% dello stock ovvero meno di quanto questa categoria di immobili pesa a livello nazionale (10,2%).

Tra gli immobili ad uso esclusivo non residenziale, il 64% è riferito a negozi e centri commerciali, cresciuti di circa 3mila unità in un anno (un dato in crescita rispetto allo scorso anno). Il 19% dello stock è riferito ad uffici, (mille in più rispetto allo scorso anno), e il 17% a edifici con finalità produttive, aumentati di circa 500 unità (un dato dimezzato rispetto ad un anno prima).

**Tabella 4.1. - Stock immobiliare 2012 – Territori a confronto**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Varese	405.200	168.600	10.000	34.400	16.400	52.000	686.600
Como	286.500	124.600	6.600	26.300	7.300	49.500	500.800
Sondrio	134.300	74.800	1.700	11.000	2.800	71.800	296.400
Milano	1.460.711	617.618	60.359	152.147	23.873	190.079	2.504.787
Bergamo	539.800	228.300	11.700	44.800	14.800	78.000	917.400
Brescia	604.200	256.300	15.600	62.600	21.000	78.600	1.038.300
Pavia	278.300	112.600	3.800	23.200	7.700	27.100	452.700
Cremona	164.900	66.800	4.200	15.400	4.700	14.100	270.100
Mantova	187.600	77.200	5.300	21.200	5.400	16.600	313.300
Lecco	171.000	74.000	3.400	13.800	5.100	30.000	297.300
Lodi	100.400	41.500	2.100	8.200	2.200	11.900	166.300
Monza-Brianza	367.489	155.382	6.041	29.153	8.827	47.821	614.713
<b>Lombardia</b>	<b>4.700.400</b>	<b>1.997.700</b>	<b>130.800</b>	<b>442.200</b>	<b>120.100</b>	<b>667.500</b>	<b>8.058.700</b>
<b>Nord - Ovest</b>	<b>8.246.300</b>	<b>3.540.000</b>	<b>177.400</b>	<b>735.200</b>	<b>197.800</b>	<b>1.309.900</b>	<b>14.206.600</b>
<b>ITALIA</b>	<b>30.184.900</b>	<b>13.208.700</b>	<b>568.700</b>	<b>2.825.500</b>	<b>642.800</b>	<b>5.367.800</b>	<b>52.798.400</b>

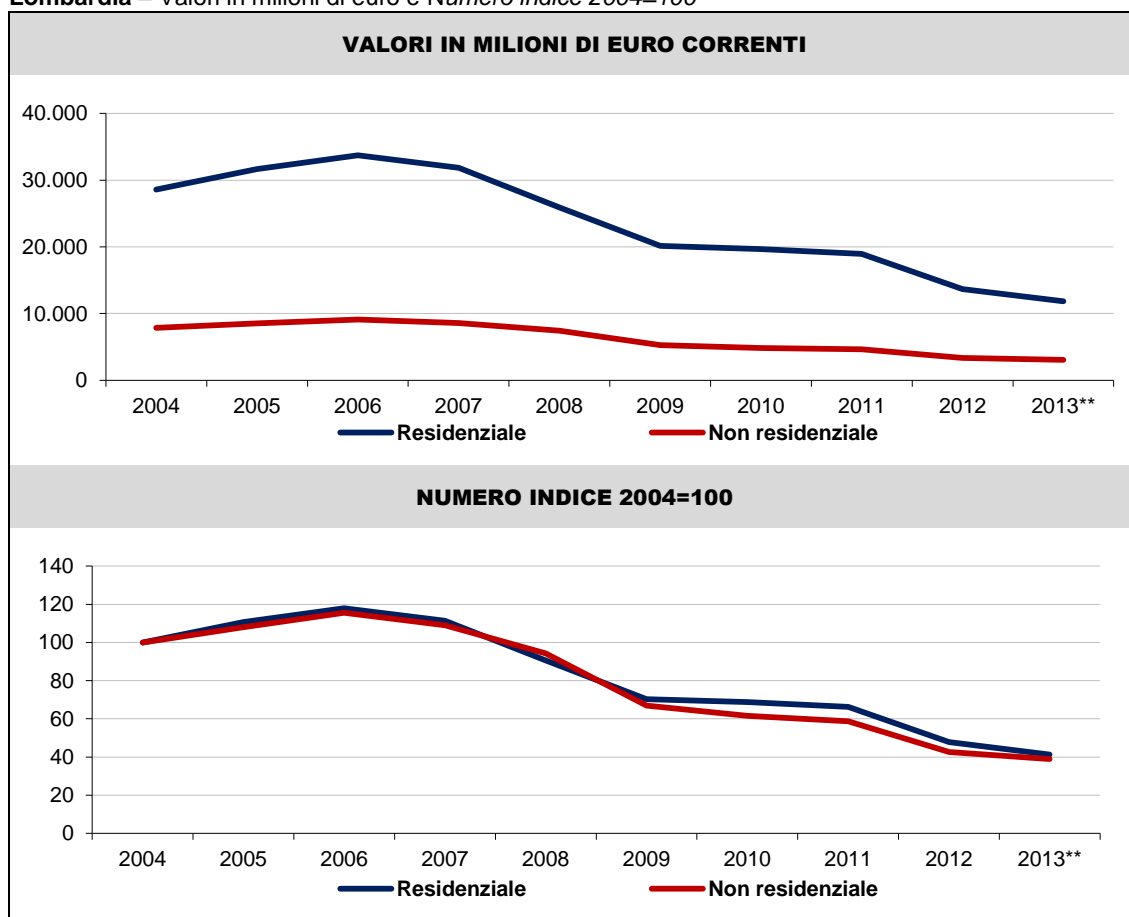
Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

A livello provinciale la composizione dello stock varia tra i diversi territori. Il comparto residenziale (abitazioni, box e posti auto) in media rappresenta l'83% dello stock regionale, dato leggermente più alto della media nazionale, ma supera in alcune province quota dell'85% (Cremona, Lodi e Monza e Brianza). La tipologia non residenziale che più caratterizza il territorio regionale è quella legata agli uffici, che rappresentano il 19% dello stock non residenziale, a fronte di una media nazionale pari al 14%. Superiore alla media nazionale anche il dato relativo al comparto produttivo pari al 17,3% del totale non residenziale, rispetto ad una media nazionale di 15,9%.

Nel 2012 il fatturato complessivo del mercato immobiliare lombardo ammonta a più di 17 miliardi di euro, di cui 13,7 provenienti dal settore residenziale e 3,4 dal non residenziale. Sulla

base della dinamica del mercato del primo semestre 2013, si stima che l'anno si chiuderà con un fatturato in calo, pari a 14,9 miliardi di euro

**Grafico 4.1. - Dinamica del valore del mercato\* - Fatturato annuo delle compravendite immobiliari in Lombardia – Valori in milioni di euro e Numero indice 2004=100**



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

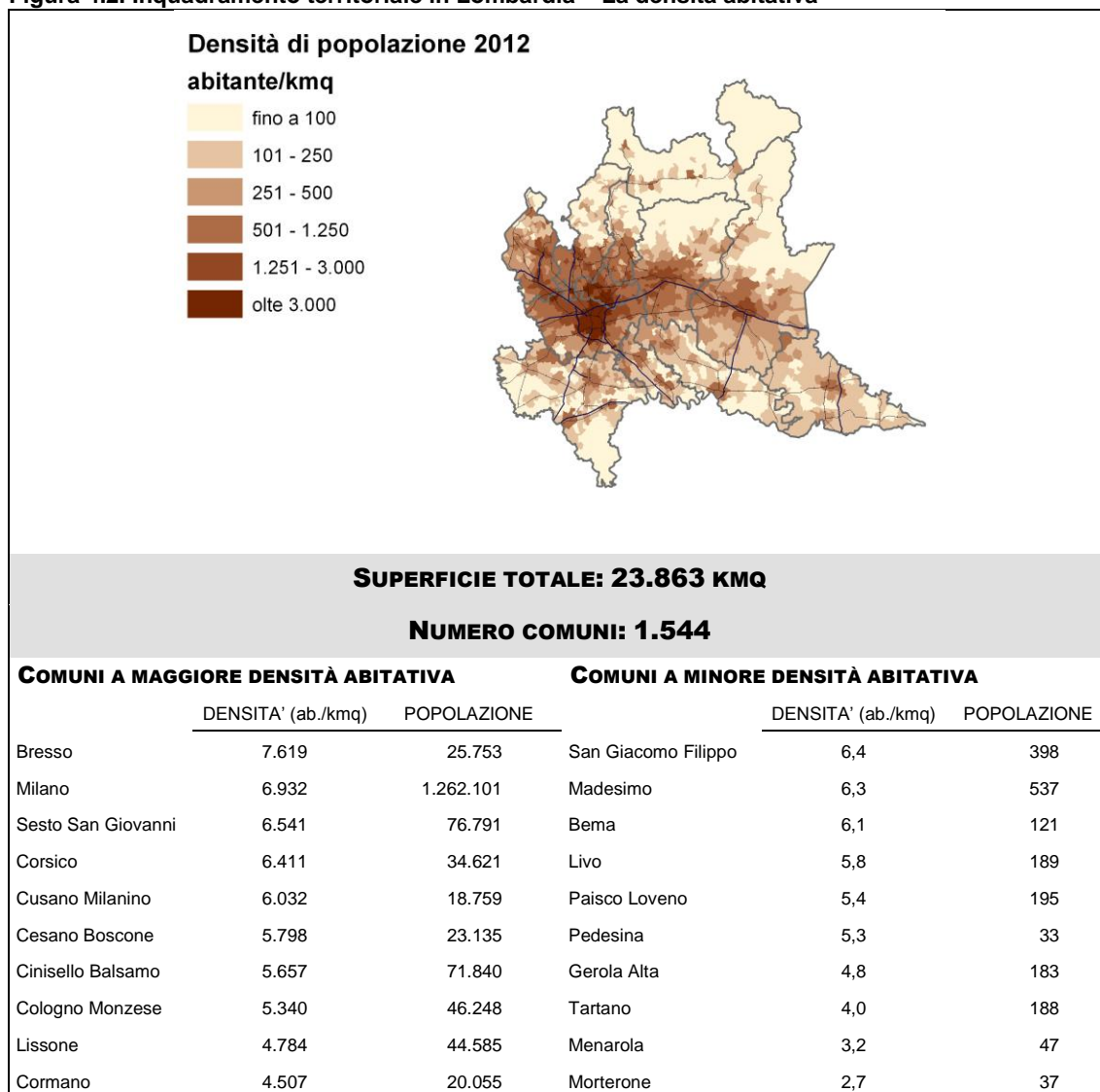
\* L'ammontare del mercato delle compravendite è determinato dalla variazione delle quotazioni del mercato immobiliare oltre che da quella del numero delle transazioni. Non sono compresi i beni storici monumentali e le infrastrutture a rete. Sono inoltre esclusi i terreni agricoli ed edificabili

\*\* Stima sulla base della dinamica del mercato delle compravendite immobiliari nel primo semestre 2013

Il picco massimo regionale è stato raggiunto nel 2006, con un giro d'affari di 43 miliardi di euro, scesi a 40 nel 2007 (-5,6%). La discesa verticale parte però dal 2008, quando si registra una flessione del -17,6% e si accentua nel 2009 quando cala di un ulteriore 23,8%. Tra 2010 e 2011 il calo è stato meno accentuato: da 24,5 miliardi di euro (pari a -3,5% rispetto al 2009) si è passati a 23,6 miliardi nel 2011 (-3,8%). Ma la situazione non si stabilizza, e nel 2012 il fatturato perde in un anno il 27,7% e sulla base della dinamica del mercato del primo semestre 2013, si

stima che il 2013 chiuderà con un ulteriore calo 12,6%, che rappresenta comunque un'attenuazione dell'andamento negativo.

**Figura 4.2. Inquadramento territoriale in Lombardia – La densità abitativa**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Andando ad approfondire il dato tra segmento residenziale e non residenziale emerge che nel 2008 la componente residenziale aveva sofferto maggiormente del calo congiunto di quotazioni e compravendite, segnando un -19% (-13% per il comparto non residenziale). Nel 2009 e nel 2010, invece, la dinamica è stata particolarmente grave per il fatturato legato alle transazioni non residenziali, che hanno perso il 29% tre anni fa e ancora l'8,1% nel 2010. Solo un po' meglio per le abitazioni, per le quali il calo è stato dell'ordine del 22% e del 2,3% nel 2009 e

2010. Anche nel 2011 la dinamica del settore non residenziale è peggiore rispetto a quella del residenziale e perde il 4,4% del volume a fronte del 3,7% del residenziale. Nel 2012 i livelli negativi tra i due settori si equivalgono, e si stima una migliore performance del non residenziale per il 2013, che si concluderà con un -8,8% a fronte del -13,6% del residenziale.

#### 4.2. Analisi mercato immobiliare<sup>1</sup>: le compravendite residenziali

##### □ *Dinamica recente*

Come anticipato, dopo un 2012 particolarmente negativo per il mercato immobiliare abitativo nazionale e lombardo, il primo semestre del 2013 fa registrare l'attenuazione della crisi. Infatti, se nel 2012 sono stati registrati tassi negativi dell'ordine del -15,9% nel primo trimestre, -24,9% nel secondo, -27,5% nel terzo e -30,1% nel quarto, nel 2013 l'andamento negativo è risultato attenuato, soprattutto nel secondo trimestre, che ha visto una riduzione nell'ordine del -10,4%.

**Tabella 4.2. - Compravendite di abitazioni in Lombardia**

	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013	Variazioni %	
							I TRIM '12/'13	II TRIM '12/'13
Capoluoghi*	5.903	6.493	4.547	5.961	5.389	6.073	-8,7	-6,5
Altri Comuni*	16.465	18.309	14.176	17.524	13.434	16.156	-18,4	-11,8
<b>Lombardia</b>	<b>22.368</b>	<b>24.802</b>	<b>18.723</b>	<b>23.485</b>	<b>18.823</b>	<b>22.229</b>	<b>-15,8</b>	<b>-10,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

Le abitazioni compravendute nella regione nei primi due trimestri sono oltre 41mila, di cui oltre 22mila nel secondo trimestre. I comuni capoluogo assorbono il 28% del mercato regionale, con quasi 11.500 compravendite in sei mesi, con un migliore comportamento rispetto al resto dei comuni. Nel primo trimestre i comuni capoluogo hanno perso l'8,7% a fronte del -18,4% del resto dei comuni, mentre nel secondo sono calati del 6,5% e nel resto dei comuni dell'11,8%.

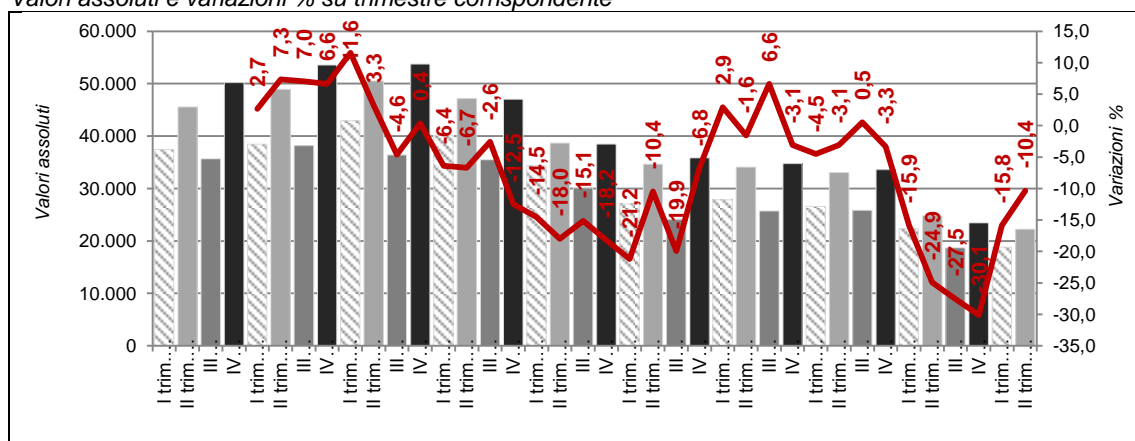
Le compravendite avevano iniziato a calare dal secondo trimestre 2006, a partire dai comuni capoluogo, che iniziavano a frenare il mercato (-8,8%), mentre i comuni non capoluogo

<sup>1</sup> I dati sul mercato immobiliare presentati in questo rapporto presentano differenze in alcuni casi significative rispetto alle precedenti edizioni, a seguito di una rielaborazione del numero di transazioni normalizzate (NTN) effettuata dall'OMI - Agenzia del Territorio nella seconda metà del 2011. Si tratta di una rielaborazione che ha comportato differenze di entità non trascurabile, con un innalzamento del numero di transazioni (nel 2004, ad esempio si contano circa 24 mila compravendite in più in tutto il territorio nazionale rispetto alle precedenti elaborazioni) e una revisione intensa per l'anno 2007 in cui la variazione del dato nazionale rispetto al 2006 passa dal -4,6% a -7,0%.

continuavano a crescere al ritmo del +7,2%, sull'onda delle nuove costruzioni. Ma dal 2007 la crisi ha interessato tutti i territori per tre anni consecutivi (-7,5% nel 2007, -16,6% nel 2008 e -14,1% nel 2009), con modeste differenze territoriali nei primi due anni e con il segnale di ripresa nel 2009 che proviene, come sempre, dai capoluoghi (-8,5% contro il -15,6% dei comuni di provincia).

#### Grafico 4.2. - Numero di compravendite residenziali in Lombardia per trimestre

Valori assoluti e variazioni % su trimestre corrispondente

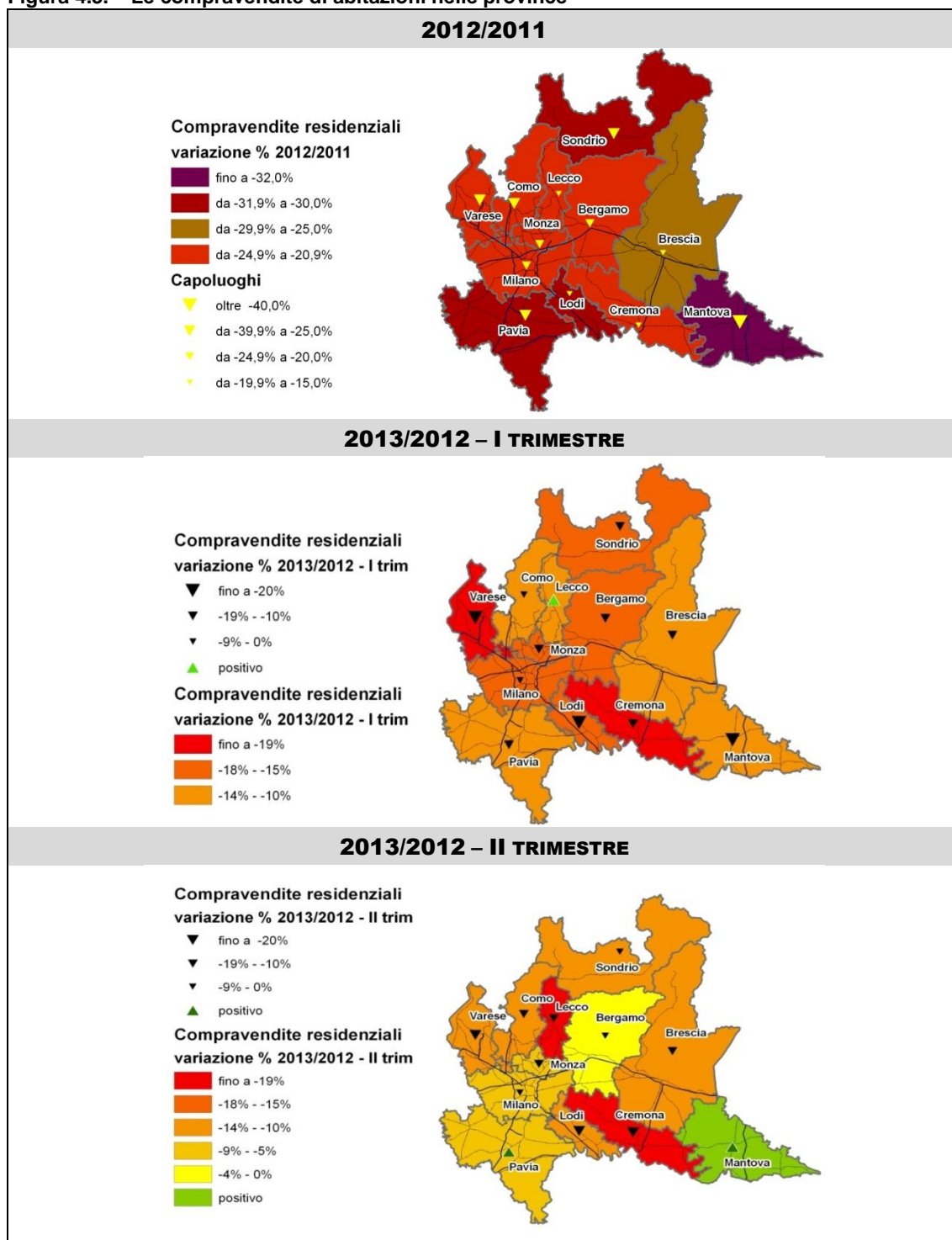


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Il picco negativo si registra nel quarto trimestre del 2012 (-30,1%), risultato che arriva dopo tre trimestri con andamento molto negativo sia per i capoluoghi che per il resto dei comuni (-15,9% primo trimestre, -24,9% secondo trimestre, -27,5% terzo trimestre). Nel 2013 il quadro si presenta meno negativo specialmente per i capoluoghi. Nel quarto trimestre 2012 è Lecco a mostrare i primi segnali "positivi", con un calo del -4,4% delle compravendite rispetto all'anno precedente. Nel primo trimestre del 2013 le compravendite a Lecco segnano un balzo del 22% rispetto all'anno precedente, ma è soprattutto Milano a far registrare un rallentamento dell'andamento negativo, con un -4,8% rispetto al primo trimestre 2012. Il trend si conferma nel secondo trimestre del 2013, quando sono ben quattro i comuni capoluogo che mostrano l'attenuazione della riduzione del mercato, o rimbalzi addirittura positivi. In particolare, il mercato di Milano perde soltanto il 2% delle transazioni rispetto al 2012, Sondrio torna sui livelli del 2012 (-0,2%), e Pavia e Mantova fanno registrare un incremento del mercato rispettivamente del +17,2% e del +16,3%.

I comuni non capoluogo stentano maggiormente a ripartire, e solo nel secondo trimestre del 2013 mostrano qualche segnale di attenuazione della crisi. Le prime due province a ripartire sono Bergamo, dove il calo delle compravendite è contenuto a -3,9%, e Mantova, dove invece si registra un incremento del 5,9% del numero di compravendite.

Figura 4.3. – Le compravendite di abitazioni nelle province



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

Tabella 4.3. - Compravendite di abitazioni in Lombardia 2012-2013 – Valori assoluti e variazioni %

	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013	Variazioni %		
							I TRIM '12/'13	II TRIM '12/'13	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	165	184	125	175	121	146	-26,5	-20,7
	Como	198	195	145	164	184	167	-6,8	-14,7
	<b>Sondrio</b>	49	46	30	56	43	46	-12,6	<b>-0,2</b>
	<b>Milano</b>	3.798	4.142	2.974	3.731	3.616	4.058	<b>-4,8</b>	<b>-2,0</b>
	Bergamo	314	315	216	347	252	287	-19,8	-8,8
	Brescia	388	477	340	457	322	403	-17,1	-15,5
	<b>Pavia</b>	224	199	141	231	184	233	-17,8	<b>17,2</b>
	Cremona	169	272	130	185	151	151	-10,7	-44,6
	<b>Mantova</b>	111	101	65	108	80	117	-27,4	<b>16,3</b>
	<b>Lecco</b>	85	127	79	115	104	103	<b>22,1</b>	-19,3
	Lodi	108	115	77	106	85	86	-21,3	-25,1
	Monza-Brianza	295	321	227	284	247	278	-16,1	-13,6
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>5.903</b>	<b>6.493</b>	<b>4.547</b>	<b>5.961</b>	<b>5.389</b>	<b>6.073</b>	<b>-8,7</b>	<b>-6,5</b>
	<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	1.761	1.976	1.637	1.921	1.439	1.713	-18,3
Como		1.083	1.277	947	1.231	936	1.098	-13,6	-14,0
Sondrio		355	352	274	356	287	302	-19,2	-14,3
Milano		4.597	5.045	3.461	4.242	3.493	4.229	-24,0	-16,2
<b>Bergamo</b>		2.112	2.258	1.757	2.327	1.739	2.170	-17,7	<b>-3,9</b>
Brescia		1.989	2.196	1.874	2.182	1.706	1.907	-14,2	-13,2
Pavia		838	1.107	814	1.054	745	945	-11,1	-14,7
Cremona		548	608	464	568	402	563	-26,7	-7,4
<b>Mantova</b>		527	520	535	622	470	551	-11,0	<b>5,9</b>
Lecco		606	717	491	661	492	576	-18,9	-19,7
Lodi		367	404	294	372	309	362	-15,8	-10,4
Monza-Brianza		1.681	1.846	1.628	1.989	1.418	1.739	-15,6	-5,8
<b>LOMBARDIA</b>		<b>16.465</b>	<b>18.309</b>	<b>14.176</b>	<b>17.524</b>	<b>13.434</b>	<b>16.156</b>	<b>-18,4</b>	<b>-11,8</b>
<b>TOTALE</b>		Varese	1.926	2.160	1.762	2.096	1.560	1.859	-19,0
	Como	1.281	1.472	1.092	1.395	1.120	1.265	-12,5	-14,1
	Sondrio	404	398	304	412	330	348	-18,4	-12,7
	Milano	8.395	9.187	6.435	7.973	7.109	8.287	-15,3	-9,8
	<b>Bergamo</b>	2.426	2.573	1.973	2.674	1.991	2.457	-17,9	<b>-4,5</b>
	Brescia	2.377	2.673	2.214	2.639	2.028	2.310	-14,7	-13,6
	Pavia	1.062	1.306	955	1.285	929	1.178	-12,5	-9,8
	Cremona	717	880	594	753	553	714	-23,0	-18,9
	<b>Mantova</b>	638	621	600	730	550	668	-13,8	<b>7,5</b>
	Lecco	691	844	570	776	596	679	-13,9	-19,6
	Lodi	475	519	371	478	394	448	-17,0	-13,7
	Monza-Brianza	1.976	2.167	1.855	2.273	1.665	2.017	-15,7	-7,0
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>22.368</b>	<b>24.802</b>	<b>18.723</b>	<b>23.485</b>	<b>18.823</b>	<b>22.229</b>	<b>-15,8</b>	<b>-10,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano.

**Territori con calo compreso tra -5% e 0**

**Territori in crescita**

**Tabella 4.4. – Dinamica trimestrale delle compravendite di abitazioni in Lombardia - 2004 / 2013**

		Valori assoluti			Variazioni % annue		
		Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
<b>2004</b>	<i>I trimestre</i>	9.450	28.014	37.464			
	<i>II trimestre</i>	11.183	34.394	45.577			
	<i>III trimestre</i>	7.991	27.658	35.649			
	<i>IV trimestre</i>	11.201	39.012	50.213			
<b>2005</b>	<i>I trimestre</i>	8.559	29.908	38.467	-9,4	6,8	2,7
	<i>II trimestre</i>	11.932	36.992	48.925	6,7	7,6	7,3
	<i>III trimestre</i>	7.996	30.165	38.161	0,1	9,1	7,0
	<i>IV trimestre</i>	11.324	42.227	53.551	1,1	8,2	6,6
<b>2006</b>	<i>I trimestre</i>	9.869	33.046	42.915	15,3	10,5	11,6
	<i>II trimestre</i>	10.882	39.654	50.537	-8,8	7,2	3,3
	<i>III trimestre</i>	7.367	29.037	36.404	-7,9	-3,7	-4,6
	<i>IV trimestre</i>	11.448	42.315	53.762	1,1	0,2	0,4
<b>2007</b>	<i>I trimestre</i>	8.400	31.771	40.170	-14,9	-3,9	-6,4
	<i>II trimestre</i>	10.357	36.787	47.144	-4,8	-7,2	-6,7
	<i>III trimestre</i>	7.216	28.250	35.466	-2,1	-2,7	-2,6
	<i>IV trimestre</i>	9.833	37.196	47.029	-14,1	-12,1	-12,5
<b>2008</b>	<i>I trimestre</i>	7.716	26.619	34.334	-8,1	-16,2	-14,5
	<i>II trimestre</i>	8.341	30.316	38.657	-19,5	-17,6	-18,0
	<i>III trimestre</i>	6.531	23.569	30.100	-9,5	-16,6	-15,1
	<i>IV trimestre</i>	8.281	30.185	38.466	-15,8	-18,9	-18,2
<b>2009</b>	<i>I trimestre</i>	6.306	20.751	27.057	-18,3	-22,0	-21,2
	<i>II trimestre</i>	8.426	26.194	34.620	1,0	-13,6	-10,4
	<i>III trimestre</i>	5.274	18.824	24.098	-19,3	-20,1	-19,9
	<i>IV trimestre</i>	8.229	27.641	35.869	-0,6	-8,4	-6,8
<b>2010</b>	<i>I trimestre</i>	6.841	21.011	27.852	8,5	1,3	2,9
	<i>II trimestre</i>	8.387	25.696	34.082	-0,5	-1,9	-1,6
	<i>III trimestre</i>	6.158	19.542	25.699	16,8	3,8	6,6
	<i>IV trimestre</i>	8.162	26.592	34.754	-0,8	-3,8	-3,1
<b>2011</b>	<i>I trimestre</i>	6.626	19.963	26.589	-3,1	-5,0	-4,5
	<i>II trimestre</i>	8.648	24.380	33.028	3,1	-5,1	-3,1
	<i>III trimestre</i>	6.380	19.459	25.839	3,6	-0,4	0,5
	<i>IV trimestre</i>	8.202	25.400	33.602	0,5	-4,5	-3,3
<b>2012</b>	<i>I trimestre</i>	5.903	16.465	22.368	-10,9	-17,5	-15,9
	<i>II trimestre</i>	6.493	18.309	24.802	-24,9	-24,9	-24,9
	<i>III trimestre</i>	4.547	14.176	18.723	-28,7	-27,1	-27,5
	<i>IV trimestre</i>	5.961	17.524	23.485	-27,3	-31,0	-30,1
<b>2013</b>	<i>I trimestre</i>	5.389	13.434	18.823	-8,7	-18,4	-15,8
	<i>II trimestre</i>	6.073	16.156	22.229	-6,5	-11,8	-10,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

□ *Aggiornamento al terzo trimestre 2013 per la provincia di Milano*

I dati relativi al terzo trimestre 2013, disponibili solo per la provincia di Milano (insieme alle altre sette grandi città italiane) e con riferimento alla vecchia delimitazione territoriale, dunque comprensiva dei dati relativi al comune di Monza, conferma il rallentamento della crisi settoriale nel corso del 2013, soprattutto a livello di grandi città. Nel terzo trimestre 2013 infatti risultano censite 3.253 compravendite di abitazioni nel comune di Milano, ovvero il 9% in più rispetto al terzo trimestre 2012. Torna dunque il segno positivo, dopo la riduzione del tasso di decrescita osservato nei primi due trimestri (-4,8% e -2%). Nei comuni minori la dinamica è ancora recessiva, ma è osservabile anche in questi territori una progressiva riduzione dell'intensità del calo, che sarà probabilmente da ricondurre ad un miglioramento del mercato immobiliare nella città di Monza: dopo un 2012 chiuso con una riduzione complessiva del 24%, nei primi tre trimestri del 2013 il tasso passa dal -21,5% del primo trimestre al -13,4% del secondo, fino al -9,6% del terzo, per un complessivo -15% rispetto ai primi tre trimestri del 2012.

**Tabella 4.5. – Dinamica trimestrale delle compravendite di abitazioni in provincia di Milano (vecchia delimitazione territoriale)**

		VALORI ASSOLUTI			VARIAZIONI % ANNUE		
		Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
<b>2012</b>	<i>I trimestre</i>	3.798	6.573	10.371	-10,6%	-12,9%	-12,1%
	<i>II trimestre</i>	4.142	7.212	11.354	-26,2%	-23,0%	-24,2%
	<i>III trimestre</i>	2.974	5.316	8.289	-27,2%	-26,9%	-27,0%
	<i>IV trimestre</i>	3.731	6.515	10.246	-28,7%	-32,4%	-31,1%
<b>2013</b>	<i>I trimestre</i>	3.616	5.159	8.775	-4,8%	-21,5%	-15,4%
	<i>II trimestre</i>	4.058	6.246	10.304	-2,0%	-13,4%	-9,2%
	<i>III trimestre</i>	3.253	4.803	8.056	9,4%	-9,6%	-2,8%
<b>2012</b>		14.645	25.615	40.261	-23,7%	-24,2%	-24,0%
<b>Gennaio - settembre 2013</b>		10.927	16.208	27.135	0,1%	-15,1%	-9,6%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

□ *Consuntivo al 2012*

Analizzando i dati relativi agli ultimi anni a livello territoriale, emerge con chiarezza la dinamica dicotomica tra aree territoriali, con i comuni capoluogo che smettono di crescere già nel 2005, e da quell'anno non hanno più ripreso a crescere fino al 2010. I comuni minori invece hanno beneficiato di una fuoriuscita della domanda dai centri urbani maggiori, dove i prezzi sono

cresciuti sensibilmente; la domanda si è così orientata nei comuni di cintura e in quelli minori ben collegati ai nuclei urbani maggiori, e di conseguenza anche la nuova produzione edilizia ha interessato proprio tali realtà urbane, a scapito delle città più grandi. Questo fenomeno ha dunque mantenuto vivace il mercato dei comuni non capoluogo, con un numero di transazioni in crescita fino al 2006. Ma la flessione del 2007 è stata subito molto brusca (-7%, non troppo distante dal -9,5% osservato nei capoluoghi). E continua a segnare il mercato in queste aree nel 2010 e nel 2011, mentre nei dodici capoluoghi le transazioni tornano a crescere. Il 2012 rappresenta il punto più basso dell'intero periodo, sia per i comuni capoluogo sia per il resto dei comuni.

**Tabella 4.6. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Capoluoghi	39.566	35.805	30.870	28.234	29.547	29.856	22.904
Altri Comuni	144.052	134.003	110.688	93.410	92.841	89.202	66.473
<b>Lombardia</b>	<b>183.619</b>	<b>169.809</b>	<b>141.558</b>	<b>121.644</b>	<b>122.388</b>	<b>119.058</b>	<b>89.377</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 4.7. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazioni %**

	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'12/'06**
Capoluoghi*	-9,5	-13,8	-8,5	4,7	1,0	-23,3	-42,1
Altri Comuni	-7,0	-17,4	-15,6	-0,6	-3,9	-25,5	-53,9
<b>Lombardia</b>	<b>-7,5</b>	<b>-16,6</b>	<b>-14,1</b>	<b>0,6</b>	<b>-2,7</b>	<b>-24,9</b>	<b>-51,3</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\*\* Picco del mercato

Tra il 2012 e il 2006, picco espansivo del mercato immobiliare regionale, le compravendite sono più che dimezzate (-51,3%), ma la flessione è stata peggiore nei comuni minori sfiorando -53,9% ma assai grave anche nei comuni capoluogo, nei quali si attesta a -42,1%.

Le performance meno negative tra 2006 e 2012 riguardano le quattro province di Sondrio, Milano, Monza-Brianza e Lecco, che evidenziano una variazione inferiore al 50%. Tra i comuni capoluogo spiccano Pavia, che in 6 anni perde soltanto il 18%, Monza, che perde il 36,6%, e Brescia, che perde il 38,4%.

**Tabella 4.8. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	1.303	1.204	1.003	877	845	890	650
	Como	1.488	1.400	1.059	988	973	1.000	703
	Sondrio	316	283	266	188	243	247	181
	Milano	25.127	21.843	18.977	17.665	18.849	19.182	14.645
	Bergamo	2.115	1.800	1.492	1.564	1.424	1.493	1.192
	Brescia	2.698	2.950	2.529	2.075	2.217	1.993	1.661
	Pavia	970	1.106	1.309	1.071	972	1.070	795
	Cremona	1.250	978	880	856	893	924	754
	Mantova	1.066	889	696	538	760	654	385
	Lecco	724	640	693	519	518	489	406
	Lodi	732	896	545	550	504	503	406
	Monza	1.777	1.816	1.420	1.343	1.349	1.410	1.127
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>39.566</b>	<b>35.805</b>	<b>30.870</b>	<b>28.234</b>	<b>29.547</b>	<b>29.856</b>	<b>22.904</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	14.875	13.960	11.424	9.578	9.859	9.152	7.295
	Como	9.716	8.564	7.127	6.149	5.967	5.902	4.539
	Sondrio	2.579	2.223	2.034	1.802	1.877	1.930	1.337
	Milano	35.078	31.672	28.537	23.120	23.509	23.126	17.344
	Bergamo	19.161	18.043	14.334	12.468	11.787	11.272	8.454
	Brescia	18.714	17.366	13.907	12.009	12.035	11.409	8.241
	Pavia	9.699	9.427	7.611	6.277	5.964	5.667	3.813
	Cremona	5.148	4.690	3.633	3.108	3.080	2.854	2.189
	Mantova	5.615	5.300	3.987	3.389	3.526	3.225	2.205
	Lecco	5.030	5.293	4.057	3.530	3.480	3.225	2.476
	Lodi	4.460	3.831	2.899	2.395	2.375	2.162	1.437
	Monza-Brianza	13.977	13.636	11.138	9.585	9.382	9.280	7.144
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>144.052</b>	<b>134.003</b>	<b>110.688</b>	<b>93.410</b>	<b>92.841</b>	<b>89.202</b>	<b>66.473</b>
<b>TOTALE</b>	Varese	16.178	15.164	12.427	10.455	10.703	10.042	7.944
	Como	11.204	9.964	8.186	7.137	6.940	6.903	5.241
	Sondrio	2.895	2.506	2.300	1.991	2.120	2.177	1.518
	Milano	60.205	53.515	47.514	40.785	42.358	42.308	31.989
	Bergamo	21.276	19.843	15.826	14.032	13.212	12.765	9.646
	Brescia	21.412	20.316	16.436	14.084	14.252	13.402	9.903
	Pavia	10.669	10.533	8.920	7.348	6.936	6.737	4.608
	Cremona	6.398	5.668	4.513	3.964	3.974	3.778	2.943
	Mantova	6.682	6.188	4.683	3.928	4.286	3.879	2.589
	Lecco	5.754	5.933	4.750	4.048	3.997	3.714	2.881
	Lodi	5.192	4.727	3.444	2.944	2.879	2.665	1.843
	Monza-Brianza	15.754	15.452	12.558	10.928	10.731	10.690	8.271
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>183.618</b>	<b>169.808</b>	<b>141.558</b>	<b>121.644</b>	<b>122.388</b>	<b>119.058</b>	<b>89.377</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 4.9. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazione %**

	'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'12/'06*	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	-6,0	-7,6	-16,7	-12,6	-3,7	5,4	-27,0	-50,1
	Como	-11,1	-5,9	-24,4	-6,6	-1,6	2,8	-29,8	-52,8
	Sondrio	-28,1	-10,3	-6,0	-29,2	29,2	1,5	-26,9	-42,8
	Milano	0,0	-13,1	-13,1	-6,9	6,7	1,8	-23,7	-41,7
	Bergamo	4,5	-14,9	-17,1	4,8	-8,9	4,8	-20,2	-43,6
	Brescia	-6,5	9,3	-14,3	-17,9	6,8	-10,1	-16,6	-38,4
	Pavia	7,3	14,0	18,4	-18,2	-9,3	10,1	-25,7	-18,1
	Cremona	-1,5	-21,7	-10,1	-2,7	4,4	3,5	-18,4	-39,6
	Mantova	41,1	-16,7	-21,6	-22,7	41,1	-13,9	-41,2	-63,9
	Lecco	0,9	-11,6	8,2	-25,1	-0,2	-5,5	-17,0	-44,0
	Lodi	-1,6	22,3	-39,1	0,8	-8,3	-0,2	-19,3	-44,6
Monza	-5,4	2,2	-21,8	-5,5	0,4	4,5	-20,1	-36,6	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-0,6</b>	<b>-9,5</b>	<b>-13,8</b>	<b>-8,5</b>	<b>4,7</b>	<b>1,0</b>	<b>-23,3</b>	<b>-42,1</b>	
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	6,8	-6,2	-18,2	-16,2	2,9	-7,2	-20,3	-51,0
	Como	5,4	-11,9	-16,8	-13,7	-3,0	-1,1	-23,1	-53,3
	Sondrio	3,6	-13,8	-8,5	-11,4	4,1	2,8	-30,7	-48,2
	Milano	2,6	-9,7	-9,9	-19,0	1,7	-1,6	-25,0	-50,6
	Bergamo	4,5	-5,8	-20,6	-13,0	-5,5	-4,4	-25,0	-55,9
	Brescia	0,9	-7,2	-19,9	-13,7	0,2	-5,2	-27,8	-56,0
	Pavia	1,3	-2,8	-19,3	-17,5	-5,0	-5,0	-32,7	-60,7
	Cremona	6,6	-8,9	-22,5	-14,4	-0,9	-7,4	-23,3	-57,5
	Mantova	-0,2	-5,6	-24,8	-15,0	4,0	-8,5	-31,6	-60,7
	Lecco	-1,7	5,2	-23,4	-13,0	-1,4	-7,3	-23,2	-50,8
	Lodi	17,3	-14,1	-24,3	-17,4	-0,8	-9,0	-33,5	-67,8
Monza-Brianza	2,6	-2,4	-18,3	-13,9	-2,1	-1,1	-23,0	-48,9	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>3,4</b>	<b>-7,0</b>	<b>-17,4</b>	<b>-15,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,9</b>	<b>-25,5</b>	<b>-53,9</b>	
<b>TOTALE</b>	Varese	5,6	-6,3	-18,0	-15,9	2,4	-6,2	-20,9	-50,9
	Como	2,8	-11,1	-17,8	-12,8	-2,8	-0,5	-24,1	-53,2
	Sondrio	-1,2	-13,4	-8,2	-13,5	6,5	2,7	-30,3	-47,6
	Milano	1,5	-11,1	-11,2	-14,2	3,9	-0,1	-24,4	-46,9
	Bergamo	4,5	-6,7	-20,2	-11,3	-5,8	-3,4	-24,4	-54,7
	Brescia	-0,1	-5,1	-19,1	-14,3	1,2	-6,0	-26,1	-53,8
	Pavia	1,8	-1,3	-15,3	-17,6	-5,6	-2,9	-31,6	-56,8
	Cremona	4,9	-11,4	-20,4	-12,2	0,2	-4,9	-22,1	-54,0
	Mantova	4,7	-7,4	-24,3	-16,1	9,1	-9,5	-33,2	-61,2
	Lecco	-1,4	3,1	-19,9	-14,8	-1,3	-7,1	-22,4	-49,9
	Lodi	14,2	-9,0	-27,1	-14,5	-2,2	-7,4	-30,8	-64,5
Monza-Brianza	1,6	-1,9	-18,7	-13,0	-1,8	-0,4	-22,6	-47,5	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>2,5</b>	<b>-7,5</b>	<b>-16,6</b>	<b>-14,1</b>	<b>0,6</b>	<b>-2,7</b>	<b>-24,9</b>	<b>-51,3</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Picco del mercato regionale

**Tabella 4.10. - Compravendite di abitazioni in Lombardia 2004-2012 – DATI CARATTERISTICI**

	<b>Compravendite totali 2004-2012</b>	<b>Media annua 2004-2012</b>	<b>Forza Mercato 2004-2012 (%)</b>	<b>Scostamento 2012 dalla media annua 2004-2012 (%)</b>	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	9.541	1.060	21,2	-38,7
	Como	10.800	1.200	22,8	-41,5
	Sondrio	2.553	284	18,8	-36,3
	Milano	186.383	20.709	23,6	-29,3
	Bergamo	15.461	1.718	23,4	-30,6
	Brescia	21.670	2.408	20,8	-31,0
	Pavia	9.129	1.014	20,0	-21,7
	Cremona	8.953	995	22,0	-24,2
	Mantova	6.638	738	22,5	-47,8
	Lecco	5.517	613	20,9	-33,8
	Lodi	5.766	641	23,7	-36,7
	Monza	14.006	1.556	22,9	-27,6
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>296.419</b>	<b>32.935</b>	<b>22,9</b>	<b>-30,5</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	103.520	11.502	23,8	-36,6
	Como	65.578	7.286	21,9	-37,7
	Sondrio	18.608	2.068	11,7	-35,3
	Milano	246.659	27.407	27,5	-36,7
	Bergamo	131.649	14.628	23,8	-42,2
	Brescia	130.185	14.465	21,8	-43,0
	Pavia	66.697	7.411	24,3	-48,5
	Cremona	34.322	3.814	23,6	-42,6
	Mantova	38.233	4.248	22,0	-48,1
	Lecco	36.801	4.089	20,3	-39,5
	Lodi	26.947	2.994	29,0	-52,0
	Monza-Brianza	99.842	11.094	27,4	-35,6
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>999.040</b>	<b>111.004</b>	<b>24,0</b>	<b>-40,1</b>
<b>TOTALE</b>	Varese	113.061	12.562	23,6	-36,8
	Como	76.378	8.486	22,0	-38,2
	Sondrio	21.161	2.351	12,3	-35,4
	Milano	433.042	48.116	25,7	-33,5
	Bergamo	147.110	16.346	23,8	-41,0
	Brescia	151.855	16.873	21,6	-41,3
	Pavia	75.826	8.425	23,6	-45,3
	Cremona	43.275	4.808	23,3	-38,8
	Mantova	44.871	4.986	22,1	-48,1
	Lecco	42.318	4.702	20,6	-38,7
	Lodi	32.714	3.635	27,9	-49,3
	Monza-Brianza	113.848	12.650	26,8	-34,6
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>1.295.459</b>	<b>143.940</b>	<b>23,7</b>	<b>-37,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Per quanto riguarda le transazioni di box e posti auto nel 2012, il trend è stato recessivo al pari di quello delle abitazioni. Nell'ultimo anno, a livello regionale, si è perso il 24,3 % del mercato, con livelli più bassi per i comuni capoluogo, nei quali si registra un -19,4%. Un fatto che lascia invariata una peculiarità de mercato nei comuni minori, dove l'incidenza delle compravendite di box e posti auto rispetto a quella di abitazioni risulta superiore rispetto a quanto accade nei capoluoghi: nel 2012 tale incidenza si attesta sul 91,1%, (era inferiore al 90% nel 2008), contro il 67,3% che caratterizza il mercato nelle principali città lombarde.

**Tabella 4.11. - Compravendite di box e posti auto in Lombardia**

	2008		2009		2010		2011		2012	
	V.a.	Peso su abitazioni	V.a.	Peso su abitazioni	V.a.	Peso su abitazioni	V.a.	Peso su abitazioni	V.a.	Peso su abitazioni
Capoluoghi	23.520	76,2	20.001	70,8	19.249	65,1	19.121	64,0	15.420	67,3
Altri comuni	99.395	89,8	85.354	91,4	84.248	90,7	81.169	91,0	60.542	91,1
<b>Totale</b>	<b>122.915</b>	<b>86,8</b>	<b>105.355</b>	<b>86,6</b>	<b>103.496</b>	<b>84,6</b>	<b>100.289</b>	<b>84,2</b>	<b>75.962</b>	<b>85,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 4.12. - Compravendite di box e posti auto in Lombardia – variazioni %**

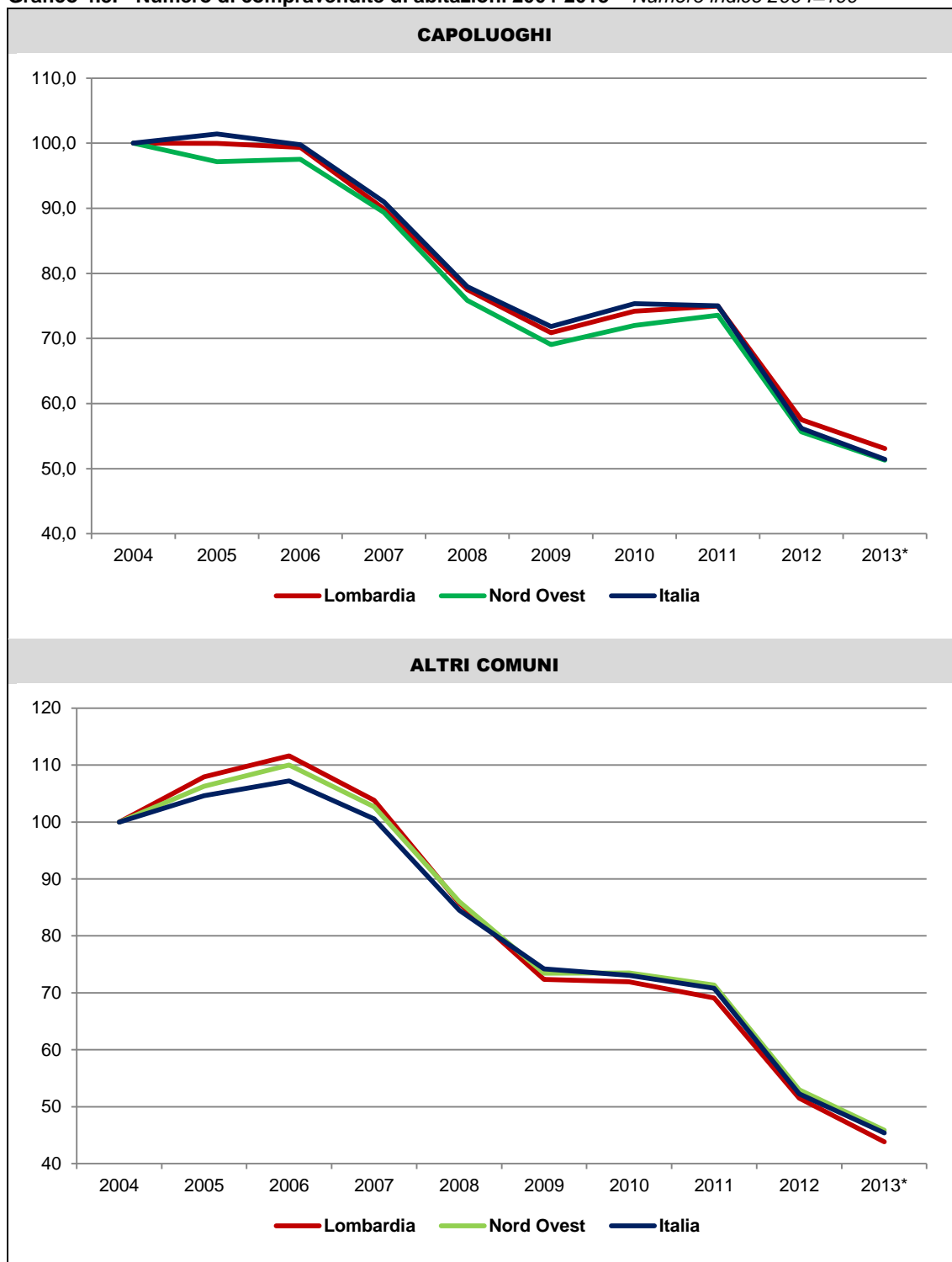
	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2012/2008
Capoluoghi	-15,0	-3,8	-0,7	-19,4	-34,4
Altri comuni	-14,1	-1,3	-3,7	-25,4	-39,1
<b>Lombardia</b>	<b>-14,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,1</b>	<b>-24,3</b>	<b>-38,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Confrontando la situazione lombarda con quella delle altre ripartizioni territoriali, emerge una maggiore tenuta del mercato dei capoluoghi rispetto alla media del nord ovest, nel quadro di una accentuazione del trend negativo nazionale. Nella fase espansiva 2004-2006 i dodici capoluoghi lombardi mostrano un trend di sostanziale stabilità, in linea con la media nazionale, mentre nel nord ovest si avvia già il ridimensionamento, con una riduzione rispetto ai livelli 2004. Nella successiva fase di crisi del mercato i livelli in regione sfiorano il 70%, peggio che in Italia (72%). Nel 2010 si conferma tale tendenza, mentre nel 2012 si osserva una convergenza degli indici nelle tre aree territoriali intorno al 56% e si stima che nel 2013 scenderanno attorno al 51%.

Tra i comuni minori, invece, si osserva un carattere di amplificazione della fase di crescita, con un indice che nell'anno di picco supera di quasi 12 punti percentuali il livello del 2004, mentre nel dato nazionale lo scarto è del 7%. Nel periodo più recente invece i comuni minori lombardi mostrano tassi di riduzione più importanti, scendendo quasi al 40% dei livelli 2004.

**Grafico 4.3. - Numero di compravendite di abitazioni 2004-2013 – Numero indice 2004=100**

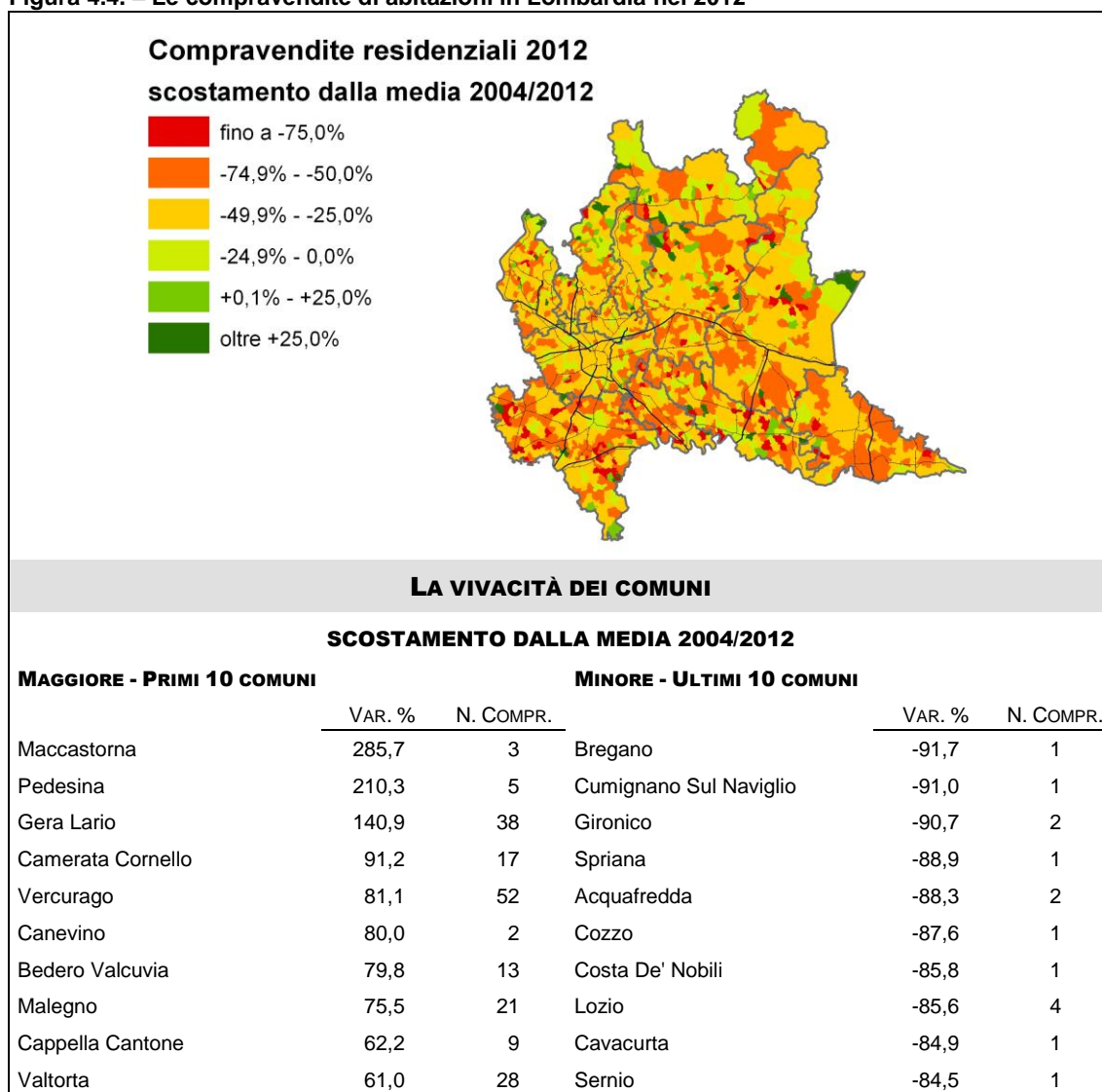


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Stima sulla base del risultato del primo semestre

Sulla base dei dati comunali diffusi dall’Agenzia del Territorio è stato costruito il cartogramma relativo allo scostamento del valore delle compravendite censite nel 2012 rispetto alla media del periodo 2004-2012, attestata sul -37,9%, molto sotto quella dello scorso anno che si attestava a -17%. Il cartogramma mostra un evidente affollamento di comuni nelle classi negative, in particolare quelli con scostamento superiore al -25% (oltre 1.200 comuni), mentre sono circa 40 i comuni con indice positivo superiore al 25%.

**Figura 4.4. – Le compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2012**

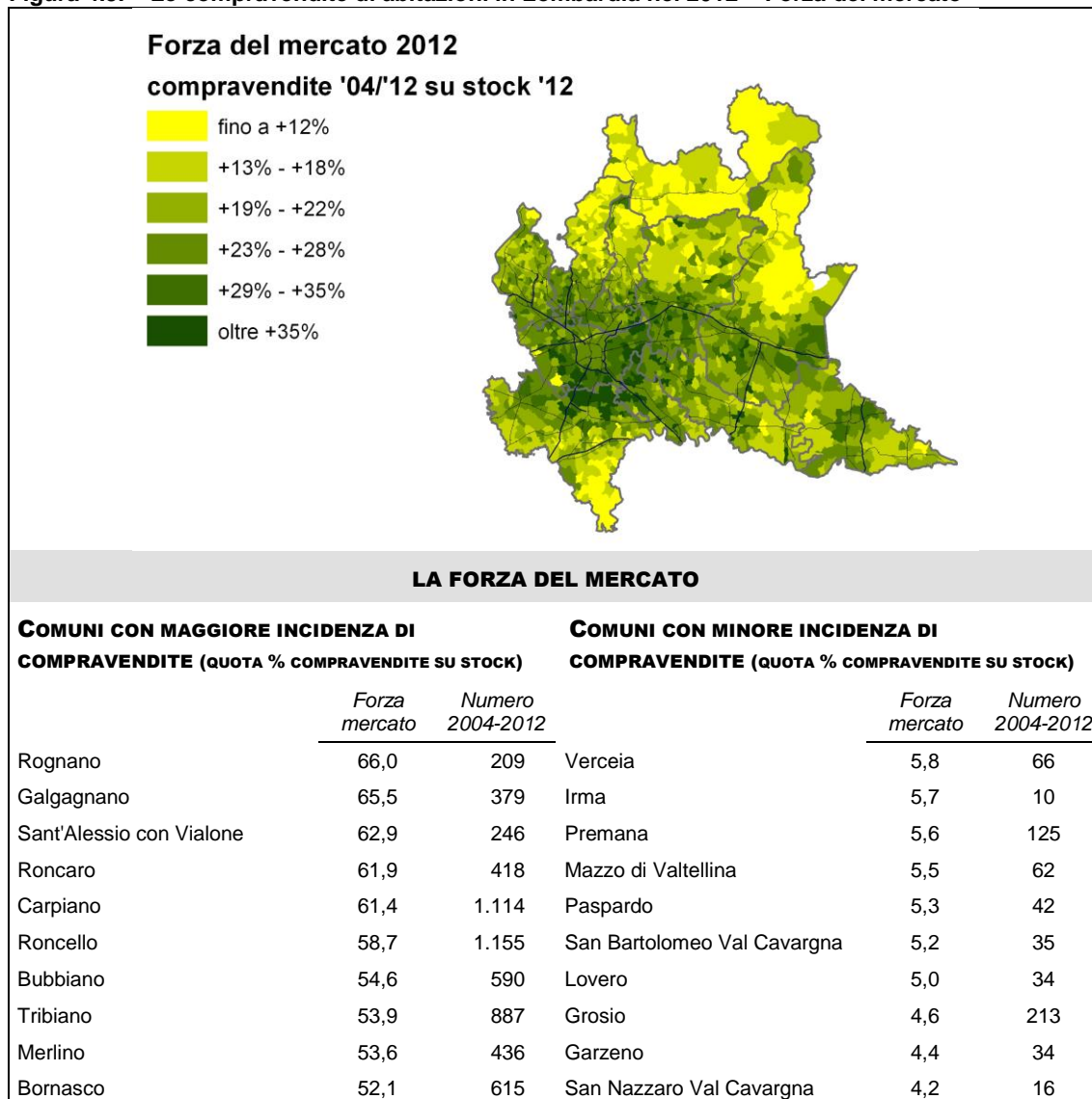


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Esclusi dieci comuni con nessuna transazione del 2012 (indice -100%)

Comparando il numero di compravendite registrate tra il 2004 e il 2012 con lo stock edilizio comunale, si ottiene l'indicatore della forza del mercato. Questa è pari al 23,7% nella media regionale, e scende a 22,9% nei comuni capoluogo. In appena 13 comuni l'indice è superiore al 50%, mentre in quasi 530 è inferiore al 18%.

**Figura 4.5. – Le compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2012 – Forza del mercato\***

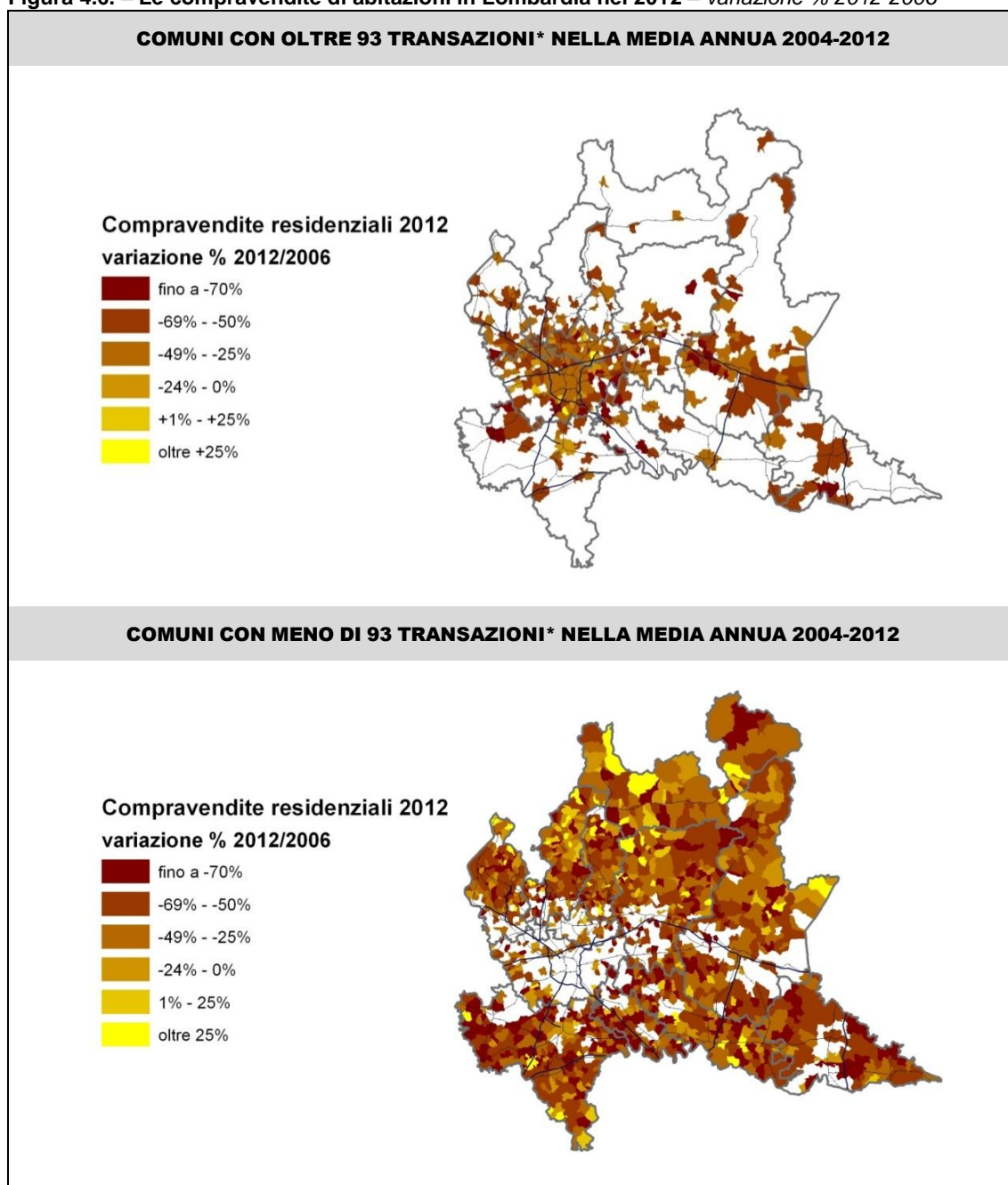


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Numero complessivo di compravendite nel periodo 2004-2012 su stock 2012

Considerando che il valore medio annuo di compravendite effettuate in ciascun comune lombardo nel periodo 2004-2012 è pari a 93, si è rappresentata cartograficamente la dinamica 2006-2012 nei vari comuni, distinguendo quelli con un numero di transazioni superiore alla media e quelli caratterizzati da un mercato più modesto.

Figura 4.6. – Le compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2012 – variazione % 2012-2006



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Numero medio annuo di compravendite di abitazioni effettuate in Lombardia nel periodo 2004-2012

Dall'analisi delle due mappe emerge come a subire maggiormente gli effetti della contrazione del mercato siano stati i comuni in cui si registra il maggior numero di scambi (maggiore affollamento di tassi negativi più rilevanti), mentre nei mercati minori, all'interno del contesto di crisi, si registrano decrementi più contenuti, e si osservano più numerosi casi di crescita.

**Tabella 4.13. - Comuni con numero medio annuo superiore a 93 compravendite nel periodo '04-'12  
DATI CARATTERISTICI**

	Numero		Media annua 2004-2012	Scostamento dalla media 2004-2012 (%)	Forza del mercato 2012 (%)	Variazione % 2012/2006*
	2012	2004-2012				
<b>PRIMI COMUNI PER VARIAZIONE 2012/2006</b>						
Basiglio	112	1.106	123	-8,84	29,4	57,2
Concorezzo	197	1.814	202	-2,46	24,4	33,7
Assago	118	1.104	123	-3,50	29,7	13,0
Cislano	86	877	97	-11,22	39,1	8,1
Triuggio	97	963	107	-9,64	21,9	2,1
Castellanza	197	1.837	204	-3,5	23,0	-1,1
Bussero	89	884	98	-9,42	22,9	-3,5
Mapello	88	857	95	-7,75	27,3	-6,0
Castegnato	107	1.066	118	-9,81	29,5	-6,8
Lazzate	107	1.043	116	-7,27	27,8	-7,8
Melegnano	298	2.529	281	6,10	26,9	-8,4
Sovico	112	1.057	117	-4,37	25,7	-12,6
Cernusco Sul Naviglio	413	4.574	508	-18,78	29,6	-13,1
Rescaldina	195	1.671	186	5,16	24,9	-13,2
San Donato Milanese	382	3.922	436	-12,44	24,8	-14,9
Torre Boldone	92	1.068	119	-22,29	25,8	-17,6
Pavia	795	9.129	1.014	-21,65	20,0	-18,1
Magenta	261	2.837	315	-17,34	22,8	-19,1
Nerviano	144	1.699	189	-23,59	19,9	-19,8
Opera	280	2.636	293	-4,27	39,3	-20,6
<b>ULTIMI COMUNI PER VARIAZIONE 2012/2006</b>						
Cassolnovo	34	1.118	124	-72,76	28,0	-86,7
Carpiano	40	1.114	124	-68,08	61,4	-83,1
Ciserano	28	872	97	-71,42	32,7	-82,4
Settala	49	1.225	136	-63,99	38,3	-82,1
Spino D'Adda	41	1.019	113	-63,82	32,1	-80,5
Tavazzano con Villavesco	48	1.106	123	-60,9	39,3	-79,5
Truccazzano	50	1.276	142	-64,61	41,3	-79,4
Castel Mella	77	1.787	199	-61,18	36,4	-78,8
Pioltello	233	5.369	597	-60,87	33,9	-77,4
Cormano	138	3.011	335	-58,68	30,7	-77,3
Mulazzano	30	845	94	-68,56	30,9	-76,7
Brusaporto	39	862	96	-59,64	35,9	-76,7
Mortara	95	2.298	255	-62,72	27,9	-76,1
Cologne	31	861	96	-67,52	25,8	-76,0
Paullo	71	1.506	167	-57,67	28,3	-75,8
Coccaglio	35	878	98	-63,88	23,1	-75,7
Travagliato	74	1.679	187	-60,56	26,7	-75,2
Gorle	57	1.122	125	-54,13	37,4	-75,1
Cazzago San Martino	43	998	111	-61,16	20,6	-74,8
Sant'Angelo Lodigiano	73	1.605	178	-59,11	22,8	-74,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Picco del mercato regionale

**Tabella 4.14. - Comuni con numero medio annuo inferiore a 93 compravendite nel periodo '04-'12  
DATI CARATTERISTICI**

	Numero		Media annua 2004-2012	Scostamento dalla media 2004-2012 (%)	Forza del mercato 2012 (%)	Variazione % 2012/2006
	2012	2004-2012				
<b>PRIMI COMUNI PER VARIAZIONE 2012/2006</b>						
Bedero Valcuvia	13	65	7	79,83	12,4	550,0
Trezzone	4	54	6	-33,76	19,0	300,0
Grosotto	11	132	15	-23,05	6,2	238,4
Bagnaria	10	85	9	5,42	14,4	233,3
Gera Lario	38	142	16	140,90	14,1	232,1
Zelo Surrigone	41	363	40	0,5	37,9	211,5
Cappella De' Picenardi	3	25	3	9,16	9,9	208,0
Vercurago	52	260	29	81,11	18,4	202,9
Treviso Bresciano	3	54	6	-50,09	8,9	200,0
Malagnino	38	244	27	41,00	32,0	193,8
Cappella Cantone	9	47	5	62,16	15,6	183,3
Barghe	5	72	8	-33,48	11,5	164,5
Bianzano	42	287	32	30,06	37,1	155,9
Valleve	45	267	30	50,43	36,3	135,0
Campospinoso	14	112	12	8,37	22,6	125,0
Rasura	7	66	7	-4,14	15,2	120,8
Suello	11	163	18	-39,17	19,4	120,0
Ornica	4	34	4	11,30	8,2	108,5
Val Masino	5	109	12	-56,13	7,1	101,9
Averara	5	46	5	-1,64	11,2	100,0
<b>ULTIMI COMUNI PER VARIAZIONE 2012/2006**</b>						
Castiraga Vidardo	15	592	66	-76,94	50,1	-87,6
Sernio	1	70	8	-84,52	16,3	-87,6
Acquafredda	2	115	13	-88,31	16,1	-88,5
Cozzo	1	72	8	-87,55	20,7	-88,9
Olmeneta	2	77	9	-82,52	16,3	-89,2
Torre d'arese	5	226	25	-82,08	45,8	-89,7
Merlino	8	436	48	-83,48	53,6	-89,9
Milzano	4	183	20	-79,99	24,0	-90,0
Castana	3	118	13	-80,97	18,1	-90,1
Lozio	4	250	28	-85,58	26,3	-91,0
Salerano sul Lambro	10	424	47	-79,11	36,3	-91,3
Aicurzio	6	316	35	-84,35	27,5	-91,3
Torre Beretti e Castellaro	1	58	6	-84,35	16,9	-92,0
Meleti	1	56	6	-81,16	19,5	-92,7
Gudo visconti	7	281	31	-76,6	40,0	-92,9
Formigara	2	113	13	-84,00	18,8	-93,1
Costa de' nobili	1	63	7	-85,79	25,1	-93,3
Gironico	2	193	21	-90,68	18,4	-94,1
Bregano	1	109	12	-91,71	21,7	-94,7
Cumignano sul naviglio	1	50	6	-91,01	23,5	-94,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Picco del mercato regionale

\*\* Esclusi comuni con numero di compravendite pari a 0 nel 2012

---

### 4.3. I prezzi delle abitazioni: i dati dell'Agenzia del Territorio<sup>2</sup>

Secondo quanto rilevato dall'OMI, i prezzi delle abitazioni nel 2012 avrebbero subito una flessione contenuta rispetto al significativo ridimensionamento delle compravendite. Tra 2011 e 2012 la flessione dei prezzi medi è compresa tra il -3,4% delle aree semicentrali e il -5,3% della periferia, a fronte di una riduzione di quasi il 25% degli scambi. In ogni caso, quello che emerge anche da questa fonte ufficiale, è la netta differenziazione tipologica e territoriale indotta dalla selezione che la crisi introduce sui comportamenti degli attori della domanda. Ovvero la tendenza ad un calo più modesto delle quotazioni nelle aree semicentrali dei comuni capoluogo, a fronte di una riduzione più forte delle quotazioni nei comuni minori, soprattutto nelle zone periferiche e in quelle centrali.

Ripercorrendo la dinamica degli ultimi sei anni, si osserva una modesta crescita dell'indice sintetico (valore medio delle quotazioni censite per abitazioni in vendita nelle zone centrali, di semicentro e periferiche nelle diverse tipologie di comuni) fino al secondo semestre 2007 per i comuni capoluogo e fino al secondo semestre 2008 per il resto dei comuni (se si considera come numero indice primo semestre 2006=100 su valori costanti).

Andando ad approfondire l'andamento tendenziale, nel primo semestre 2007 nei capoluoghi, i prezzi salgono dello 0,4%, mentre nel resto dei comuni dell'1,6%. A partire dal secondo 2007 la variazione resta di segno negativo per i capoluoghi (-0,9%), mentre resiste in campo positivo ancora un anno nei comuni minori (+1,7%), per poi passare al segno meno anche in questi. Si parte con una riduzione dell'1,5% nel primo semestre 2008, nel secondo semestre 2008 si registra una riduzione del 3,2% nei capoluoghi e del 2,8% nei comuni minori, con fasi di leggera attenuazione della flessione. Nel secondo semestre 2011 e per i tre semestri successivi, il calo dei prezzi torna ad essere più forte. Inizialmente fa registrare -1,6% nei capoluoghi e -2,9% nel resto dei comuni, nel primo 2012 perde il 2,9% nei capoluoghi e il 4,3% nei comuni minori, per poi toccare il picco minimo nel secondo 2012 con -3,6% nei capoluoghi e -5,5% nel resto dei comuni.

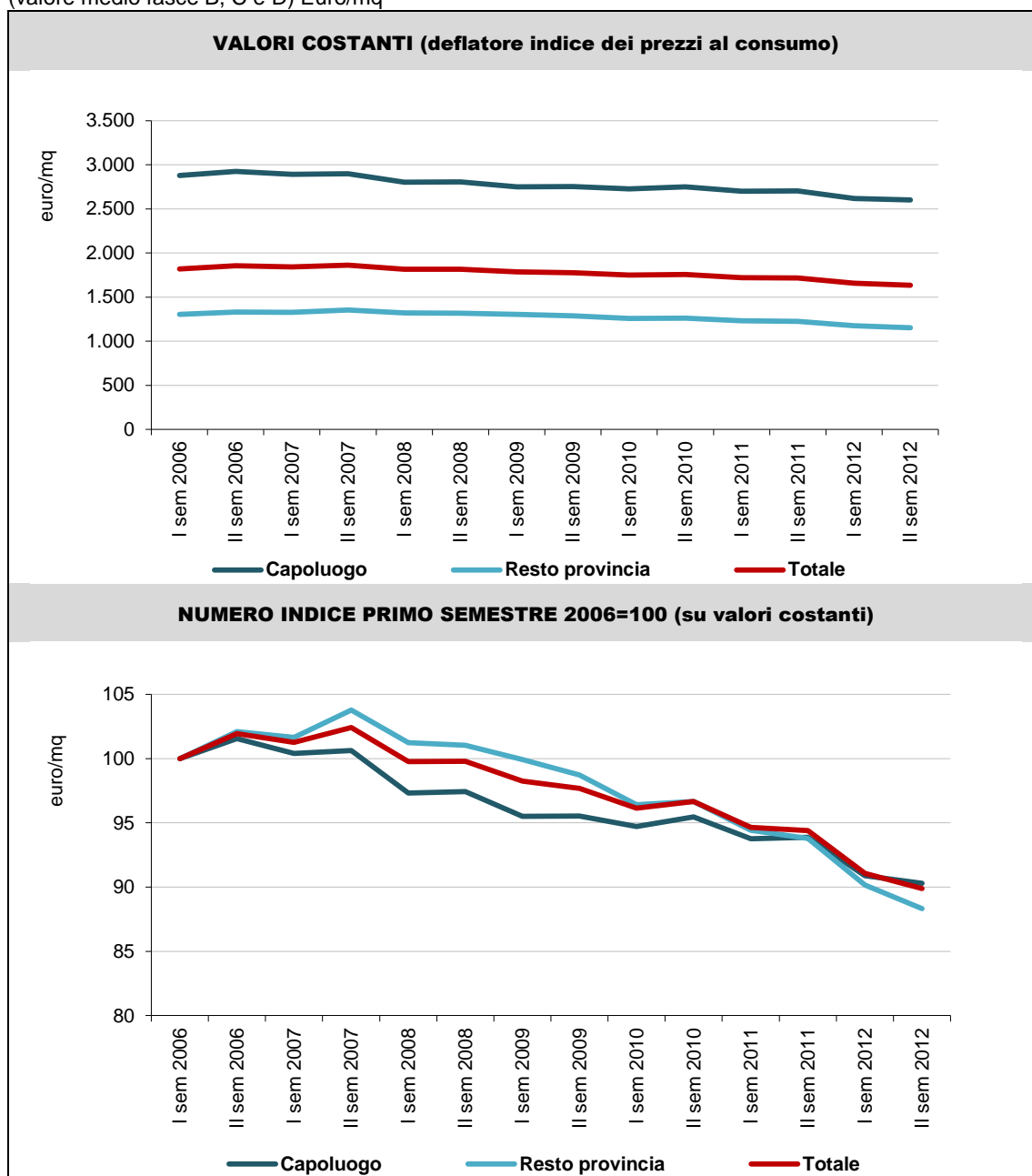
Guardando ai livelli medi, i dati dell'Agenzia del Territorio indicano che nel secondo semestre 2012 la quotazione media nelle zone centrali si attesta su 4.500 euro/mq nei comuni capoluogo,

---

<sup>2</sup> *L'analisi dei prezzi qui proposta si basa sui dati dell'Agenzia del Territorio, che effettua una valutazione dei prezzi per le diverse fasce di comuni secondo una metodologia di rilevazione e aggiornamento ben definita. I prezzi minimi e massimi per ciascun raggruppamento di comuni e per ciascuna tipologia di insediamento urbano sono quelli "puri" dell'Agenzia del Territorio, mentre quello medio è stato ponderato sulla base dello stock immobiliare in ogni comune.*

contro poco più di 2.820 euro/mq nel semicentro e circa 1.930 nella periferia. Nei comuni minori si osserva invece una situazione differente, con abitazioni nel centro che costano circa 1.290 euro/mq, meno di una abitazione nel semicentro (1.540 euro/mq) e persino meno di una in periferia (1.360 euro/mq).

**Grafico 4.4. - Le quotazioni delle abitazioni in vendita – indice sintetico**  
(valore medio fasce B, C e D) Euro/mq



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**Tabella 4.15. - Quotazioni immobiliari in Lombardia - prezzi euro/mq\***

	Capoluoghi			Altri comuni			Totale		
	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia
<b>II sem 2006</b>									
Minima	1.370	1.216	960	320	730	360	320	730	360
Media	4.303	2.760	1.934	1.326	1.510	1.346	2.136	2.262	1.479
Massima	12.800	5.640	4.250	6.520	4.840	4.590	12.800	5.640	4.590
<b>II sem 2008</b>									
Minima	1.215	1.120	960	305	740	430	305	740	430
Media	4.382	2.784	1.964	1.374	1.571	1.422	2.193	2.310	1.549
Massima	13.300	5.720	4.520	7.216	5.156	5.050	13.300	5.720	5.050
<b>II sem 2009</b>									
Minima	1.215	1.120	630	290	720	371	290	720	371
Media	4.332	2.749	1.936	1.351	1.558	1.397	2.162	2.288	1.538
Massima	13.500	5.620	4.420	7.300	5.240	5.050	13.500	5.620	5.050
<b>II sem 2010</b>									
Minima	1.215	680	630	290	720	371	290	680	371
Media	4.459	2.772	1.935	1.335	1.565	1.396	2.185	2.301	1.522
Massima	13.780	5.880	4.420	7.300	5.320	5.050	13.780	5.880	5.050
<b>II sem 2011</b>									
Minima	1.215	670	620	290	740	371	290	670	371
Media	4.515	2.810	1.946	1.328	1.572	1.395	2.195	2.326	1.524
Massima	13.200	5.980	4.520	7.300	5.320	5.020	13.200	5.980	5.020
<b>II sem 2012</b>									
Minima	960	620	570	290	730	371	290	620	371
Media	4.449	2.819	1.927	1.288	1.540	1.356	2.148	2.319	1.489
Massima	12.800	6.000	4.520	7.000	5.320	5.020	12.800	6.000	5.020
<i>Variazioni %</i>									
<b>II sem 2009/II sem 2008</b>									
Minima	-0,7	-0,7	-34,9	-5,6	-3,4	-14,4	-5,6	-3,4	-14,4
Media	-1,9	-2,0	-2,2	-2,4	-1,5	-2,5	-2,1	-1,7	-1,5
Massima	0,8	-2,5	-2,9	0,4	0,9	-0,7	0,8	-2,5	-0,7
<b>II sem 2010/II sem 2009</b>									
Minima	-1,6	-40,3	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	-7,1	-1,6
Media	1,3	-0,8	-1,7	-2,8	-1,1	-1,7	-0,6	-1,1	-2,6
Massima	0,4	2,9	-1,6	-1,6	-0,1	-1,6	0,4	2,9	-1,6
<b>II sem 2011/II sem 2010</b>									
Minima	-2,8	-4,2	-4,4	-2,8	-0,1	-2,8	-2,8	-4,2	-2,8
Media	-1,6	-1,5	-2,3	-3,3	-2,4	-2,9	-2,3	-1,7	-2,7
Massima	-6,9	-1,2	-0,6	-2,8	-2,8	-3,4	-6,9	-1,2	-3,4
<b>II sem 2012/II sem 2011</b>									
Minima	-23,5	-10,4	-11,0	-3,1	-4,5	-3,1	-3,1	-10,4	-3,1
Media	-4,6	-2,8	-4,1	-6,1	-5,1	-5,8	-5,2	-3,4	-5,3
Massima	-6,1	-2,8	-3,1	-7,1	-3,1	-3,1	-6,1	-2,8	-3,1
<b>II sem 2012/II sem 2006</b>									
Minima	-39,0	-55,7	-48,4	-21,2	-13,0	-10,4	-21,2	-26,1	-10,4
Media	-10,1	-11,2	-13,3	-15,5	-11,3	-12,4	-12,5	-10,8	-12,4
Massima	-13,0	-7,5	-7,5	-6,6	-4,4	-4,9	-13,0	-7,5	-4,9

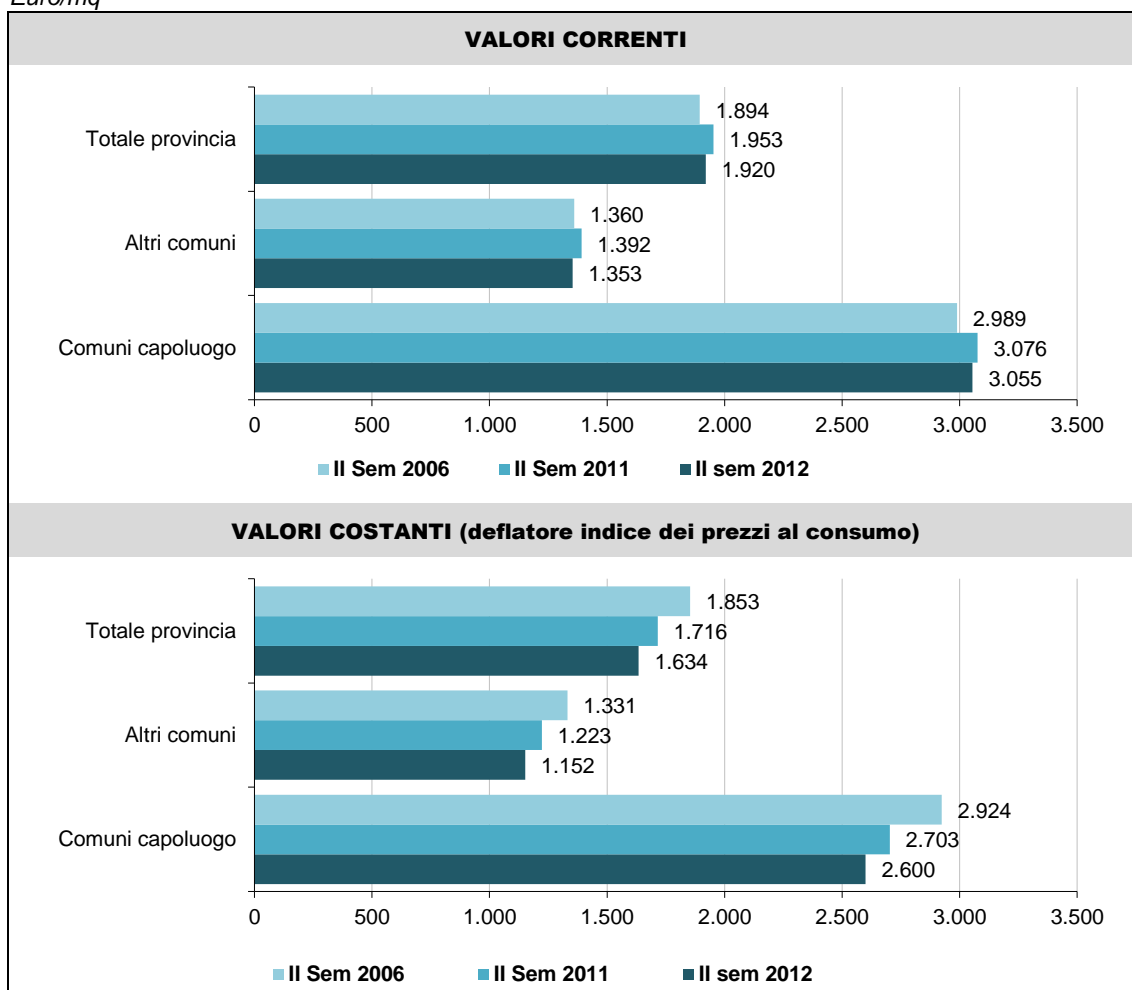
Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

\* Elaborazione CRESME, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock in ogni comune

Si può notare come la minore flessione delle quotazioni nel secondo semestre 2012 rispetto al secondo semestre 2011 riguardi soprattutto i valori massimi nelle zone semicentrali (-2,8%) e periferiche (-3,1%), mentre nelle zone centrali si perde il 6,1%. Per le quotazioni minime il calo è maggiore per le aree semicentrali (-10,4%), mentre per il centro e la periferia la riduzione dei prezzi si attesta a quota -3,1%.

Considerando le quotazioni delle abitazioni a valori costanti, riportate nel grafico 4.5, risulta evidente l'entità del calo. Se nel 2006 nei comuni capoluogo il prezzo medio delle abitazioni era di circa 2.920 euro/mq, questo si è ridotto dell'11% in sei anni arrivando nel 2012 a 2.600 euro/mq. Nei comuni minori la flessione è stata anche superiore, nell'ordine del 13,5%, passando dai 1.330 euro/mq del 2006 ai 1.150 euro/mq nel 2012.

**Grafico 4.5. - Le quotazioni delle abitazioni in vendita - indice sintetico** (valore medio fasce B, C e D) Euro/mq



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

---

#### 4.4. Analisi dell'offerta immobiliare residenziale nei capoluoghi lombardi

Un punto di osservazione diverso per analizzare il mercato delle abitazioni è rappresentato dall'Osservatorio Prezzi del CRESME, che si basa sugli annunci delle abitazioni poste in vendita nei comuni capoluogo. Il campione di riferimento è molto cospicuo: nel primo semestre 2013 sono stati censiti più di 30.000 annunci nei 12 capoluoghi, di cui il 62% relativi ad abitazioni in vendita nel comune di Milano. Seguono, per rappresentatività, Brescia e Bergamo, con poco meno del 7% degli annunci censiti, quindi Monza con il 6%.

**Tabella 4.16. - L'offerta di abitazioni in vendita nei capoluoghi lombardi**  
*Sintesi informazioni generali primo semestre 2013*

	<b>Offerta in vendita a maggio 2013</b>	<b>Quota %</b>	<b>Prezzo medio al mq</b>	<b>Superficie media '13</b>	<b>Superficie media '09-'12</b>
Varese	908	3,0	2.150	130	116
Como	1.306	4,3	2.672	112	104
Sondrio	86	0,3	1.693	104	103
Milano	18.838	61,7	4.345	101	95
Bergamo	2.082	6,8	2.963	125	108
Brescia	2.105	6,9	2.308	121	109
Pavia	773	2,5	2.597	101	98
Cremona	706	2,3	1.616	113	102
Mantova	633	2,1	1.856	113	115
Lecco	774	2,5	2.695	112	101
Lodi	488	1,6	2.032	105	99
Monza	1.855	6,1	2.859	118	109
<b>Totale capoluoghi</b>	<b>30.554</b>	<b>100,0</b>	<b>3.574</b>	<b>107</b>	<b>92</b>

Fonte: CRESME - Osservatorio Prezzi

E' interessante osservare le peculiarità territoriali, con superfici medie delle abitazioni in vendita più piccole a Milano e Pavia (100 mq circa), e più grandi a Bergamo (125 mq) ma soprattutto a Varese, unica città dove si raggiungono i 130 mq. Si osserva, inoltre, un tendenziale aumento delle dimensioni medie delle abitazioni in vendita rispetto alla media registrata in tutto il periodo di attività dell'osservatorio (dal primo semestre 2009).

Per quanto riguarda gli appartamenti, questi rappresentano circa il 95% dell'offerta complessiva, con il picco di Milano, dove superano il 98%. Si osservano, in questo segmento, dimensioni medie più contenute, in particolare a Lodi e Pavia, dove si attestano sui 90 mq, mentre Bergamo e Monza si distinguono per le metrature medie più grandi (110 mq). Con riferimento agli appartamenti, la tendenza del primo semestre 2013 è di un aumento del taglio medio degli immobili offerti in vendita.

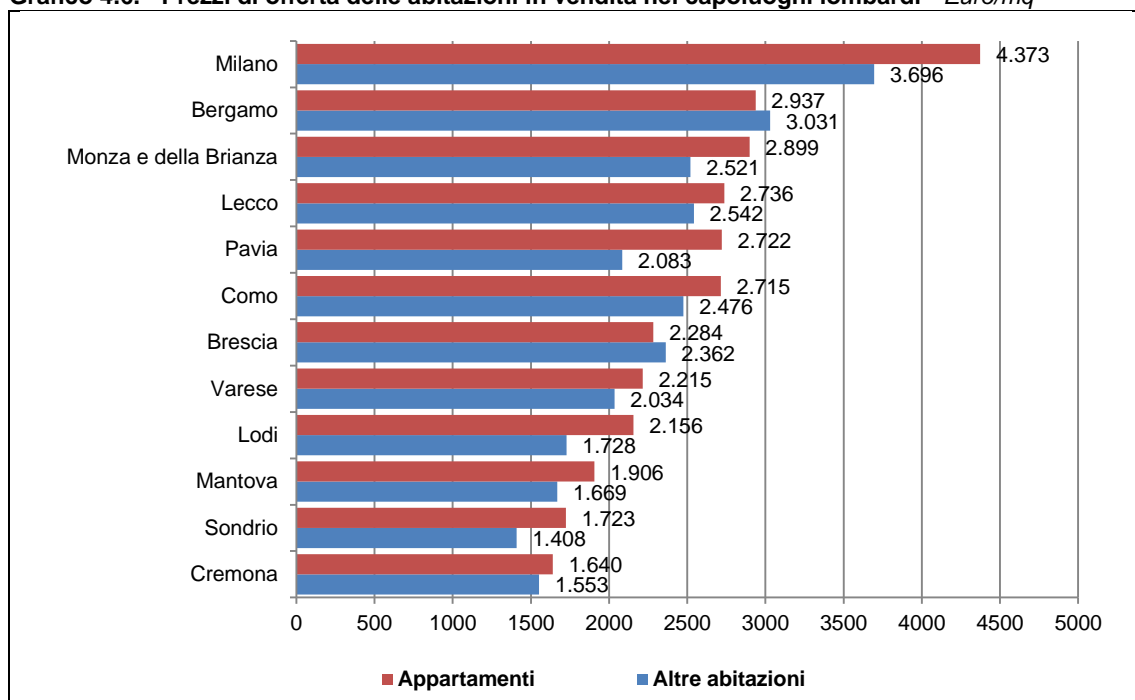
**Tabella 4.17. - L'offerta di abitazioni in vendita nei capoluoghi lombardi per tipologia**  
*Sintesi informazioni generali primo semestre 2013*

	APPARTAMENTI					ALTRE ABITAZIONI*				
	Offerta vendita maggio 2013	Quota % su totale	Prezzo medio al mq	Sup. media '13	Sup. media '09-'12	Offerta vendita maggio 2013	Quota % su totale	Prezzo medio al mq	Sup. media '13	Sup. media '09-'12
Varese	750	82,6	2.215	97	95	158	17,4	2.034	284	285
Como	1.184	90,7	2.715	97	92	122	9,3	2.476	255	243
Sondrio	82	95,3	1.723	99	98	4	4,7	1.408	207	302
Milano	18.533	98,4	4.373	98	93	305	1,6	3.696	260	247
Bergamo	1.920	92,2	2.937	111	100	162	7,8	3.031	287	279
Brescia	1.871	88,9	2.284	106	99	234	11,1	2.362	235	219
Pavia	692	89,5	2.722	91	90	81	10,5	2.083	190	186
Cremona	600	85,0	1.640	98	93	106	15,0	1.553	196	181
Mantova	552	87,2	1.906	101	105	81	12,8	1.669	197	208
Lecco	697	90,1	2.736	96	93	77	9,9	2.542	260	246
Lodi	404	82,8	2.156	90	88	84	17,2	1.728	177	170
Monza	1.765	95,1	2.899	111	104	90	4,9	2.521	257	265
<b>Totale capoluoghi</b>	<b>29.050</b>	<b>95,1</b>	<b>3.694</b>	<b>100</b>	<b>86</b>	<b>1.504</b>	<b>4,9</b>	<b>2.597</b>	<b>245</b>	<b>227</b>

Fonte: CRESME - Osservatorio Prezzi

\* Ville e villette a schiera

**Grafico 4.6. - Prezzi di offerta delle abitazioni in vendita nei capoluoghi lombardi - Euro/mq**

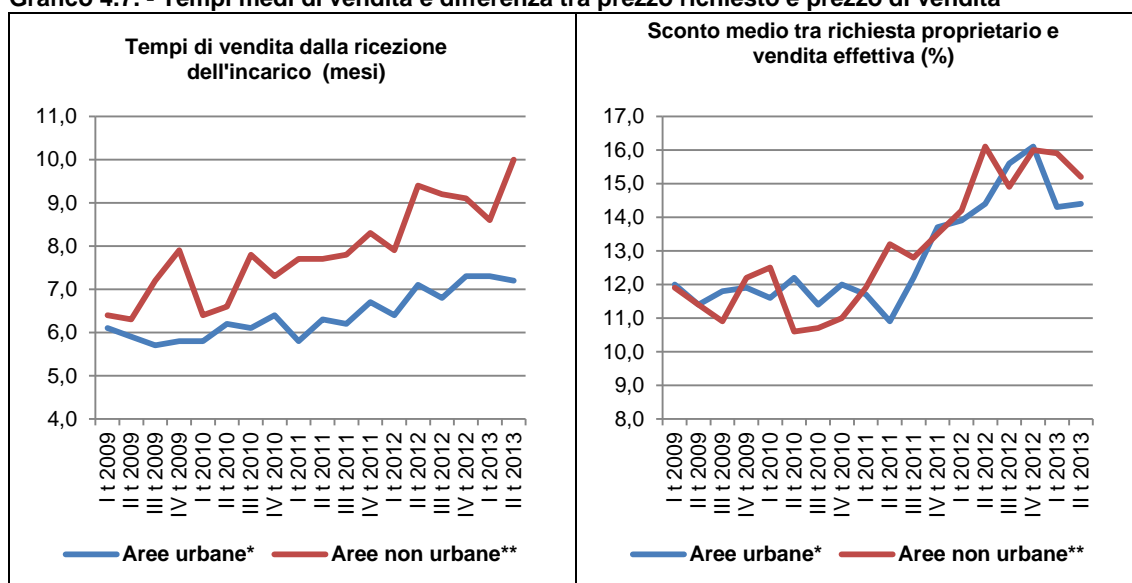


Fonte: Osservatorio Prezzi CRESME

\* Prezzi desunti dagli annunci di offerte di abitazioni, ponderati sul numero di annunci rilevati in ciascun comune capoluogo

In termini di quotazioni, che sono qui riferite al dato “puro” delle offerte<sup>3</sup>, Milano è la città con le quotazioni più alte, sia per quanto riguarda gli appartamenti che per le altre tipologie abitative. Il prezzo di un appartamento in vendita nel primo semestre 2013 nel capoluogo lombardo, in base alla media degli oltre 18mila annunci censiti, è di 4.300 euro al metro, e di 3.700 nel caso di ville e villette a schiera. Anche nella maggior parte degli altri capoluoghi lombardi gli appartamenti risultano mediamente più costosi delle altre tipologie abitative, ad eccezione di Bergamo e Brescia.

**Grafico 4.7. - Tempi medi di vendita e differenza tra prezzo richiesto e prezzo di vendita**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia-Tecnoborsa

\* Riferibile a Milano

\*\* Riferibili agli altri capoluoghi lombardi

Come si è detto, i prezzi qui presentati sono i prezzi di offerta richiesti dal venditore. Per concludere positivamente la transazione, il prezzo iniziale è soggetto ad uno sconto, che nella fase attuale di forte crisi del mercato delle compravendite, risulta costantemente crescente. Secondo il sondaggio congiunturale di Banca d'Italia, condotto insieme a Tecnoborsa, lo “sconto” tra il prezzo richiesto dal venditore e l'effettivo valore di compravendita mostra un tendenziale aumento sia nelle aree urbane (Milano), che nei comuni minori (gli altri capoluoghi lombardi), con alcune peculiarità. Nei comuni minori si osserva infatti una riduzione dello sconto nel secondo e terzo trimestre 2010, in corrispondenza di una ripresa del mercato in alcuni

<sup>3</sup> A differenza del prezzo utilizzato nella stima del fatturato del mercato e nella definizione della capacità di accesso al mercato, ove è stato utilizzato un prezzo elaborato dal CRESME, a partire dai dati dell'Osservatorio Prezzi, ma calmierato grazie all'analisi di altre fonti informative, nonché scontato in base allo sconto medio rilevato nelle varie aree territoriali, grazie al sondaggio trimestrale sul mercato delle abitazioni, che Banca d'Italia conduce insieme a Tecnocasa.

---

territori (Sondrio, Brescia, Mantova e Cremona), dopo la forte crisi del precedente triennio, durante la quale lo sconto medio superava il 12%.

Ma dal quarto trimestre del 2010 ritorna a crescere, e continua a farlo in corrispondenza della pesante battuta d'arresto che il mercato registra in tutti i capoluoghi lombardi nel 2012. Nel quarto trimestre di quell'anno la riduzione media necessaria per vendere un'abitazione ha raggiunto il 16%. Nello stesso periodo, il tempo necessario per concludere una transazione ha superato i 9 mesi.

Nel 2013 invece la crisi si allenta in alcuni territori (Pavia, Mantova, Lecco), e lo sconto medio imbocca un sentiero di riduzione (attestandosi a quota 15,2% nel secondo trimestre 2013), sebbene sul fronte dei tempi di trattativa proprio nel secondo trimestre 2013 venga raggiunto il livello massimo di 10 mesi.

Guardando invece al mercato milanese, i parametri che lo caratterizzano indicano un trend di crescita dello sconto medio più contenuta e prolungata fino al primo trimestre 2011. Nel secondo semestre 2011, come conseguenza di un bilancio positivo nel 2010 e nel 2011, lo sconto raggiunge il livello minimo di 10,9% ma, coerentemente con la nuova brusca inversione di tendenza, torna poi a salire, fino a raggiungere il 16% alla fine del 2012. Così come accade negli altri capoluoghi, anche a Milano si riscontrano modesti segnali di miglioramento, che se in termini di numero di compravendite si traducono in tassi negativi inferiori al -5% in entrambi i trimestri, in termini di sconto medio si attestano al 14%. Se la situazione mostra margini di miglioramento, segni di difficoltà permangono, come indica un intervallo temporale tra offerta e vendita che continua a crescere. D'altra parte, come vedremo nel paragrafo 4.8 il nodo principale era e rimane ancora quello del credito.

#### **4.5. La capacità d'accesso alla proprietà**

Il miglioramento della capacità di acquisto da parte delle famiglie registrato negli scorsi anni ha iniziato a rallentare nel 2011 e continua a farlo anche nel 2013. Il prezzo delle abitazioni, quando scende, lo fa in misura abbastanza contenuta; d'altro canto i redditi, dopo la pur limitata crescita degli anni scorsi, si sono praticamente fermati anche in termini nominali. In definitiva, perdendo valore reale sia i prezzi, sia i redditi, si riscontrano limitate differenze rispetto allo scorso anno e l'attenzione si sposta sulle aree in cui c'è ancora un recupero di potere d'acquisto (grazie alla riduzione più sensibile dei prezzi) e su quelle in cui il recupero non c'è stato.

---

Nella tabella 4.18 si osserva l'incremento dell'impegno finanziario richiesto alle famiglie dal 1965 al 2013. Negli anni più recenti la capacità di accesso alla proprietà immobiliare, espressa in numero di annualità di reddito familiare, si sta riducendo rispetto ai livelli massimi raggiunti intorno al 2005 quando nelle zone qualificate nelle principali aree urbane erano necessarie oltre 5 annualità di reddito di per poter acquistare un alloggio e nell'area urbana di Milano, le annualità necessarie erano più di 11. Si tratta dei valori più elevati, in rapporto al reddito familiare, mai raggiunti dal 1965 in poi. Gli anni 2000, con il forte incremento delle quotazioni immobiliari e con la scarsa dinamica delle retribuzioni, hanno visto la rapida compressione della capacità di acquisto, che in soli sei anni si è ridotta da un minimo del 23% per le nuove famiglie che cercano casa nei comuni minori, così come a Milano, fino al -28% per le famiglie che cercavano casa nei capoluoghi intermedi.

Osservando l'incremento dell'impegno finanziario richiesto alle famiglie è evidente la progressione nei decenni, segno che il "bene casa" è sempre più difficile da ottenere in proprietà. All'interno dei diversi periodi agiscono, a mitigare la dinamica di crescita, le fasi discendenti dei cicli immobiliari. La fase successiva al 1992 (fino al 1997 – 1998) e l'attuale fase (non ancora conclusa) di decrescita dei prezzi (dal 2008 al 2012) mostrano un relativo miglioramento della capacità di acquisto da parte delle famiglie.

Nel 1965 una famiglia residente in Lombardia con un reddito medio (due giovani impiegati statali) poteva acquistare un'abitazione in un comune lombardo intermedio impegnando poco più di due annualità di reddito. Nel 1990 la stessa famiglia ne avrebbe dovute impegnare 3,3. Con riferimento al solo comune di Milano, nel 1965 erano sufficienti 4,7 annualità, nel 1990 ne servivano 7,2. Tra il 1985 e 2005 l'aumento dei prezzi e dei redditi ha sfavorito le famiglie con un aggravio medio regionale del 120% (da 4,2 a 9,2 annualità), con una situazione peggiore per i capoluoghi minori, nei quali si è passati da 2,1 annualità a 5,1. A partire dal 2008, invece, è migliorata la possibilità di accedere alla proprietà. Nel 2012, nei comuni minori risultano necessari 4,4 anni di reddito, a Milano 8,4, con una media di 7,0. Tali valori sono in flessione dal 2008 rispettivamente del 9,3% nel 2010, del 15,1% nel 2011 e del 18,6% nel 2012.

Il processo prosegue in forma limitata nel primo semestre 2013, e il recupero di capacità di acquisto è quasi piatto in tutte le aree: scende da 4,6 a 4,3 annualità nei capoluoghi minori, da 4,9 a 4,7 in quelli intermedi, da 8,6 a 8,5 a Milano. Si torna su livelli inferiori al 2000, ma soprattutto, rispetto a quegli anni, si assiste oggi ad un maggior allineamento tra comune di Milano e i capoluoghi intermedi lombardi: mentre nel 1992 era sufficiente circa il 40% delle annualità necessarie per acquistare una abitazione nel capoluogo di regione, oggi quasi il 60%.

---

Questo si spiega almeno in parte con il maggior deprezzamento che, negli ultimi anni, hanno subito le zone pregiate delle aree urbane, un fenomeno che a Milano è stato particolarmente sensibile, così come era stato evidente l'incremento del relativo valore negli anni precedenti, nonché all'aumento di "pregio" acquisito da Monza capoluogo di provincia.

**Tabella 4.18. - Capacità economiche di accesso alla proprietà dell'abitazione nei capoluoghi**

<b>FAMIGLIA REDDITO MEDIO (insegnante scuola media e elementare) ALLOGGIO DI 90 mq.</b>												
	1965	1975	1985	1990	2000	2005	2008	2010	2011	2012	1° 2012	1° 2013
<b>PREZZO PIÙ FREQUENTE ('000 €)</b>												
Capoluoghi minori	4,1	11,3	37,8	72,0	126,9	172,8	189,0	180,5	177,8	171,0	177,8	169,8
Capoluoghi intermedi	4,5	10,8	47,7	77,4	125,1	187,2	192,6	194,0	195,8	186,8	191,4	185,8
Milano	9,0	23,0	91,8	167,4	268,2	387,0	385,2	351,0	337,5	323,7	333,0	334,3
Lombardia	7,2	18,0	73,8	133,2	216,0	311,4	314,1	293,9	281,2	269,4	276,9	275,6
<b>REDDITO NETTO DELLA FAMIGLIA (€)</b>												
1^ stipendio	84	165	723	958	1.188	1.373	1.481	1.529	1.554	1.579	1.592	1.609
2^ stipendio	65	122	634	824	1.033	1.224	1.324	1.371	1.394	1.401	1.402	1.402
Reddito annuo	1.934	3.726	17.638	23.163	28.870	33.761	36.465	37.696	38.327	38.741	38.923	39.149
<b>ANNUALITÀ NECESSARIE PER L'ACQUISTO</b>												
Capoluoghi minori	2,1	3,0	2,1	3,1	4,4	5,1	5,2	4,8	4,6	4,4	4,6	4,3
Capoluoghi intermedi	2,3	2,9	2,7	3,3	4,3	5,5	5,3	5,1	5,1	4,8	4,9	4,7
Milano	4,7	6,2	5,2	7,2	9,3	11,5	10,6	9,3	8,8	8,4	8,6	8,5
Lombardia	3,7	4,8	4,2	5,8	7,5	9,2	8,6	7,8	7,3	7,0	7,1	7,0

Fonte: elaborazioni e stime CRESME da fonti varie

#### 4.6. Compravendite non residenziali

##### □ *Dinamica recente*

Il settore non residenziale, come quello residenziale, è entrato nel 2013 mostrando ancora segnali di difficoltà: se saranno confermate le dinamiche dei primi due trimestri, quest'anno sarà il settimo anno consecutivo di riduzione. I dati relativi ai primi due trimestri del 2013 parlano di circa 4.700 transazioni, l'8,4% in meno del 2012, col mercato dei centri minori che tiene più di quello dei comuni capoluogo. È difficile stimare cosa accadrà a fine 2013, ma considerando il trend dei primi due trimestri, si può pensare ad un ulteriore ridimensionamento del calo.

Il settore non residenziale sembra reagire diversamente rispetto al residenziale. Primi segnali di contenimento della crisi si scorgevano nei dati trimestrali già a partire dal primo 2012, e a

partire dal quarto trimestre 2012 alcuni territori fanno registrare il segno positivo. E sono soprattutto i capoluoghi a limitare il calo.

**Tabella 4.19. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia**

Valori assoluti e variazioni %

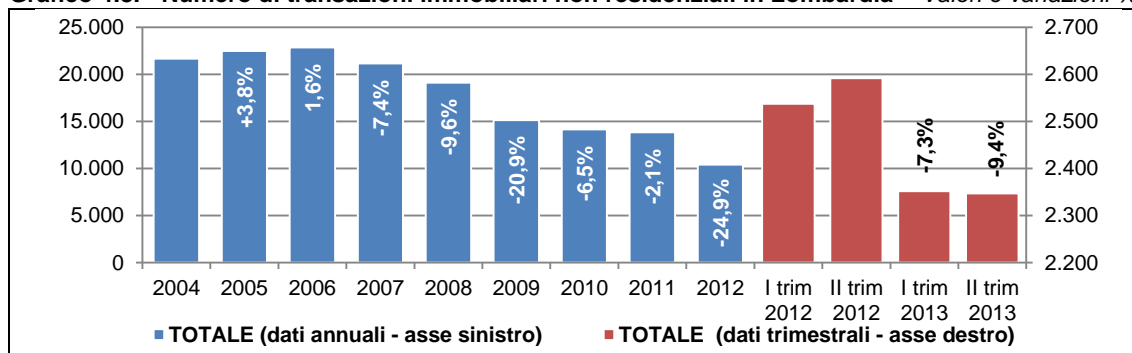
	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013	Variazioni %	
							I TRIM '12/'13	II TRIM '12/'13
Capoluoghi	731	819	618	875	706	699	-3,4	-14,7
Altri Comuni	1.807	1.772	1.487	2.283	1.645	1.648	-8,9	-7,0
<b>Lombardia</b>	<b>2.538</b>	<b>2.591</b>	<b>2.105</b>	<b>3.158</b>	<b>2.351</b>	<b>2.347</b>	<b>-7,3</b>	<b>-9,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

Tra gli immobili non residenziali, gli uffici mostrano le performances peggiori, e nel primo semestre dell'anno perdono quasi il 13% degli scambi (-12,7% nel primo e -12,9% nel secondo). Tale perdita arriva a -19% nei comuni capoluogo ed è determinata soprattutto dal crollo del secondo trimestre, che ha raggiunto quota -24,6%. Gli immobili commerciali perdono circa l'8% nel primo semestre dell'anno rispetto al 2012 e come per il terziario, la situazione peggiora nel secondo trimestre dell'anno, quando si sfiora il -11%. Per questa tipologia di immobili il mercato dei comuni capoluogo è meno negativo del resto dei comuni (nel secondo trimestre si registra -9,0% nei capoluoghi e -11,8% nel resto dei comuni). Il settore produttivo presenta un mercato più limitato rispetto a quello del terziario e commerciale, con circa 1.140 compravendite in sei mesi, ma anche più stabile: in calo nel semestre del 4,3% rispetto al 2012, il comparto ha affrontato la situazione peggiore nel primo trimestre, quando ha perso il 6,3%, che si è poi ridimensionato nel secondo trimestre (-2,2%).

**Grafico 4.8. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia – Valori e variazioni %**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 4.20. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia per settori – Valori assoluti e variazioni %**

	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013	Var % I TRIM '12/'13	Var % II TRIM '12/'13
<b>UFFICI**</b>								
Capoluoghi	283	322	234	277	243	243	-14,0	-24,6
Altri Comuni	397	375	260	428	350	365	-11,7	-2,8
<b>Lombardia</b>	<b>680</b>	<b>697</b>	<b>494</b>	<b>705</b>	<b>593</b>	<b>608</b>	<b>-12,7</b>	<b>-12,9</b>
<b>IMMOBILI COMMERCIALI**</b>								
Capoluoghi	370	433	331	512	402	394	8,6	-9,0
Altri Comuni	887	874	702	1.067	793	771	-10,5	-11,8
<b>Lombardia</b>	<b>1.257</b>	<b>1.307</b>	<b>1.033</b>	<b>1.579</b>	<b>1.195</b>	<b>1.165</b>	<b>-4,9</b>	<b>-10,9</b>
<b>PRODUTTIVO</b>								
Capoluoghi	55	34	34	62	38	39	-31,0	12,6
Altri Comuni	546	553	545	812	525	536	-3,8	-3,1
<b>Lombardia</b>	<b>601</b>	<b>587</b>	<b>579</b>	<b>874</b>	<b>563</b>	<b>575</b>	<b>-6,3</b>	<b>-2,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

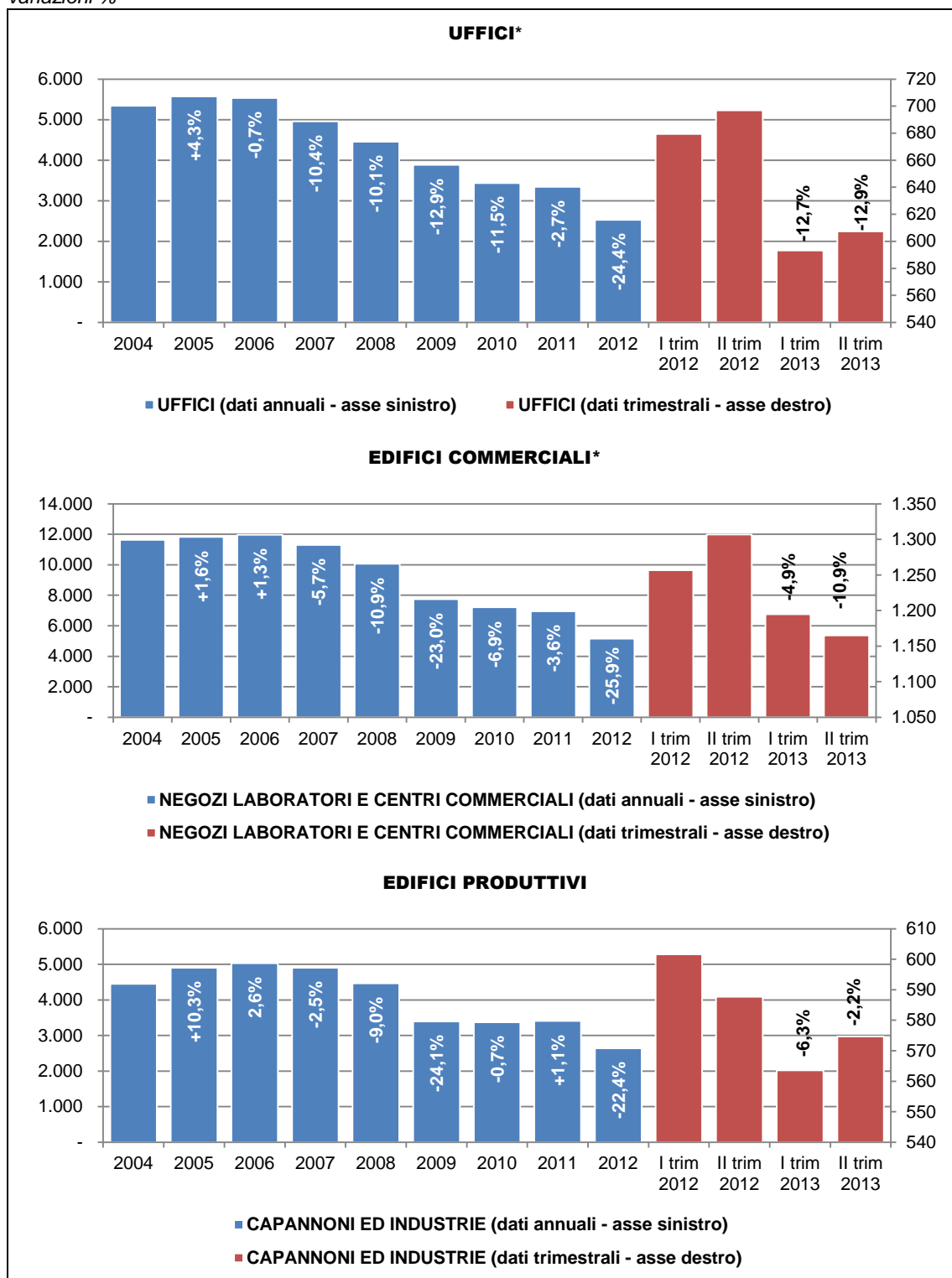
\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

\*\* Per i dati trimestrali negli uffici sono inclusi gli istituti di credito e nel commerciale sono compresi gli alberghi

A livello territoriale (tabella 4.22), nel primo trimestre del 2012 il mercato mostra segno positivo in quattro capoluoghi, ovvero Lecco (+2,1%), Bergamo (+9,0%), Brescia (+10,5%) e Sondrio (+73,2%). Seguono due trimestri caratterizzati dall'andamento negativo per tutte le città, ad eccezione di uno sporadico rimbalzo di Varese nel terzo trimestre (+136,6%), per poi intraprendere una fase di netto miglioramento. Nel quarto trimestre del 2012 ben quattro comuni fanno registrare una crescita del mercato superiore a +20%: Lodi (+21,2%), Brescia (+25,2%), Pavia (+31,9%) e Lecco (+52,5%). Nel primo trimestre 2013 diventano sei i comuni in cui cresce il mercato, di cui quattro con valori superiori a +20%, e nell'ultimo trimestre disponibile ancora cinque comuni ovvero Lecco (+21,8%), Mantova (+32,4%), Varese (+33,5%), Sondrio (+75,0%) e Pavia (+103,7%).

Dinamica analoga, seppure con prestazioni più contenute, per i comuni minori; in particolare, i territori che crescono maggiormente nell'ultimo trimestre sono Como (+3,2%), Milano (+3,5%), Brescia (+11,0%) e Sondrio (+26,2%).

**Grafico 4.9. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia – Valori assoluti e variazioni %**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Per i dati trimestrali negli uffici sono inclusi gli istituti di credito e nel commerciale sono compresi gli alberghi

**Tabella 4.21. - Compravendite non residenziali<sup>(1)</sup> in Lombardia - Valori assoluti e variazioni %**

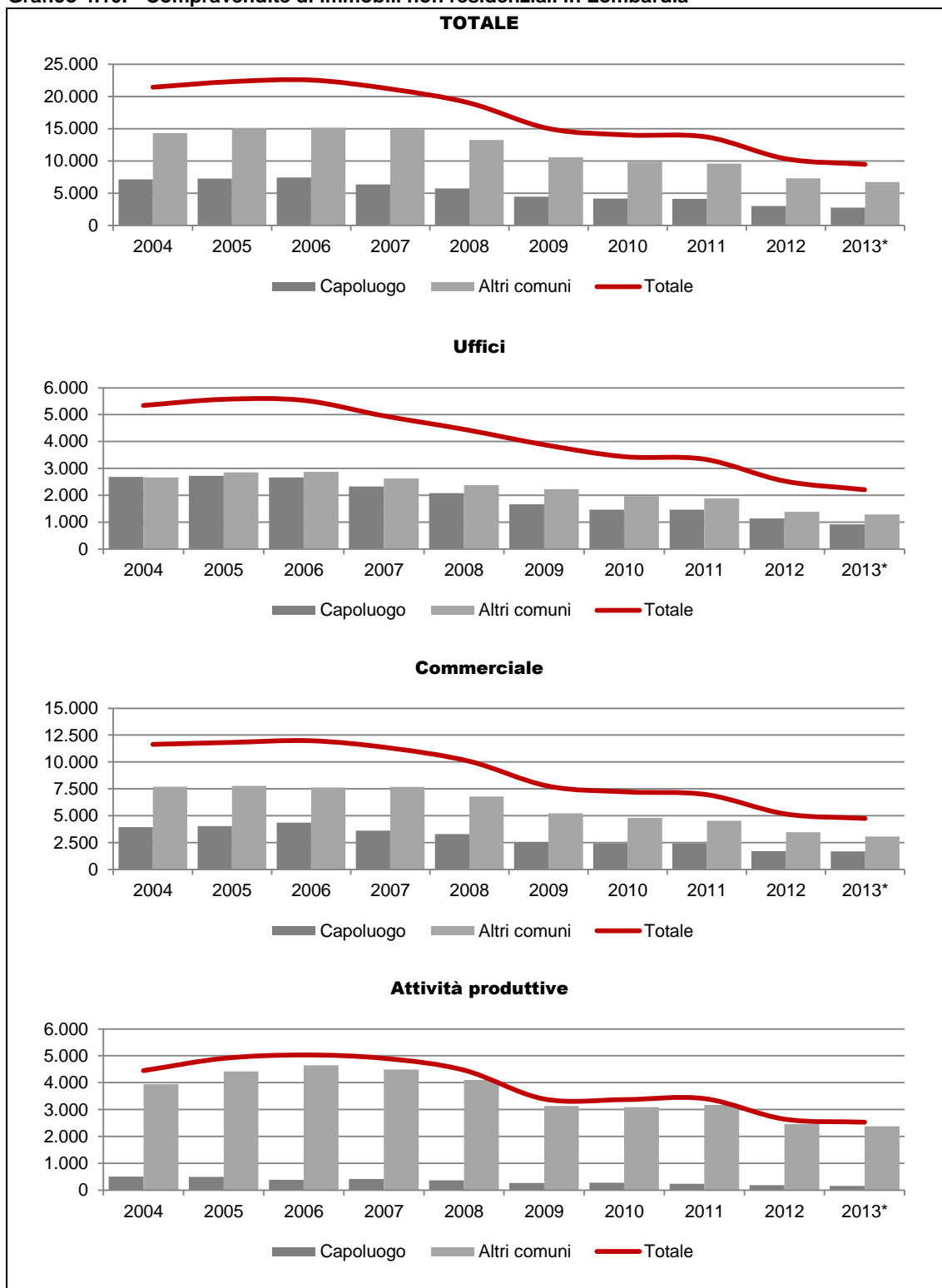
	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013	Variazioni%		
							I TRIM '12/'13	II TRIM '12/'13	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	29	16	32	19	26	22	-11,1	33,5
	Como	27	30	26	37	35	18	29,1	-40,0
	Sondrio	5	4	1	7	7	7	27,5	75,0
	Milano	440	543	380	498	425	427	-3,5	-21,3
	Bergamo	51	44	53	49	35	40	-32,3	-8,8
	Brescia	85	83	56	122	59	75	-30,7	-9,8
	Pavia	16	14	6	25	32	28	109,5	103,7
	Cremona	18	14	11	16	17	14	-8,2	0,0
	Mantova	10	12	10	15	23	16	125,5	32,4
	Lecco	19	14	15	37	19	17	0,1	21,8
	Lodi	5	13	7	22	4	8	-20,6	-34,0
	Monza	26	32	21	28	26	27	0,8	-17,8
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>731</b>	<b>819</b>	<b>618</b>	<b>875</b>	<b>706</b>	<b>699</b>	<b>-3,4</b>	<b>-14,7</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	172	201	161	226	179	172	4,2	-14,3
	Como	108	89	63	124	87	92	-19,5	3,2
	Sondrio	26	23	25	33	20	29	-24,9	26,2
	Milano	441	431	364	550	411	399	-6,7	-7,4
	Bergamo	260	233	218	335	252	241	-3,1	3,5
	Brescia	321	277	262	385	266	307	-17,0	11,0
	Pavia	71	129	66	118	77	67	7,9	-48,5
	Cremona	59	57	47	89	38	44	-35,9	-22,2
	Mantova	77	58	65	93	75	71	-2,7	22,2
	Lecco	68	75	44	71	56	50	-17,0	-33,4
	Lodi	42	46	39	53	35	31	-16,3	-33,3
	Monza-Brianza	162	151	134	207	149	143	-8,1	-5,4
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>1.807</b>	<b>1.772</b>	<b>1.487</b>	<b>2.283</b>	<b>1.645</b>	<b>1.648</b>	<b>-8,9</b>	<b>-7,0</b>
<b>TOTALE</b>	Varese	201	217	193	245	205	194	2,0	-10,7
	Como	135	119	89	161	122	110	-9,8	-7,7
	Sondrio	31	27	26	40	27	36	-15,9	33,4
	Milano	881	974	744	1048	836	826	-5,1	-15,2
	Bergamo	311	277	271	384	287	281	-8,0	1,6
	Brescia	406	360	318	507	325	382	-19,9	6,2
	Pavia	87	143	72	143	109	95	26,1	-34,1
	Cremona	77	71	58	105	55	58	-29,4	-17,9
	Mantova	87	70	75	108	98	87	12,0	24,0
	Lecco	87	89	59	108	75	67	-13,3	-24,7
	Lodi	47	59	46	75	39	39	-16,7	-33,5
	Monza-Brianza	188	183	155	235	175	170	-6,8	-7,6
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>2538</b>	<b>2591</b>	<b>2105</b>	<b>3158</b>	<b>2351</b>	<b>2347</b>	<b>-7,3</b>	<b>-9,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

1: Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni, istituti di credito e alberghi

\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

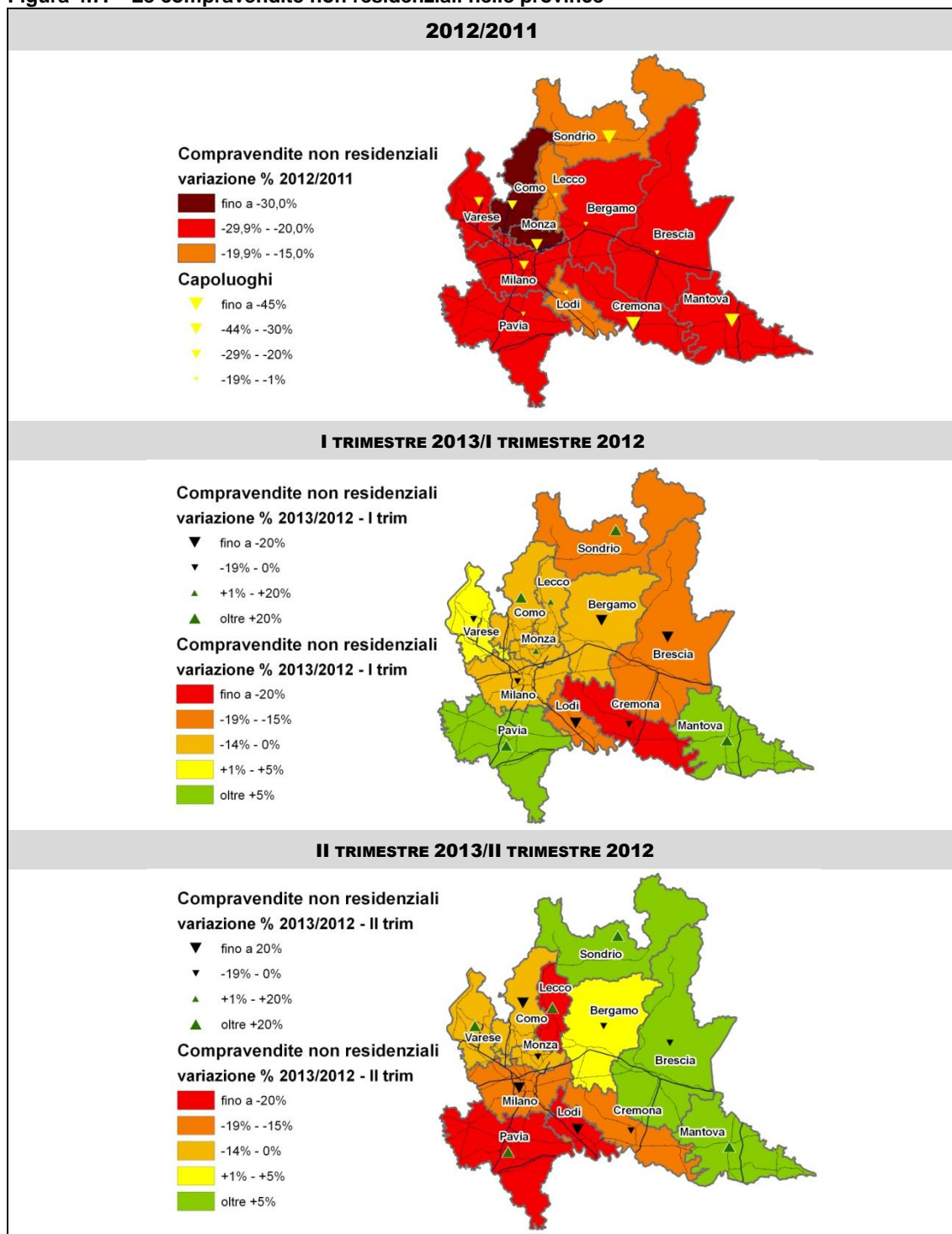
**Grafico 4.10. - Compravendite di immobili non residenziali in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Stima sulla base del risultato del primo semestre 2013

Figura 4.7. – Le compravendite non residenziali nelle province



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriali, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

Tabella 4.22. - Variazione del numero di compravendite non residenziali\* negli ultimi sei trimestri

	I trim 2012 II trim 2011	II trim 2012 II trim 2011	III trim '12 III trim '11	IV trim '12 IV trim '11	I trim '13 I trim '12	II trim '13 II trim '12	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	-26,8	-52,1	<b>136,6</b>	-49,8	-11,1	<b>33,5</b>
	Como	-8,3	-18,8	-54,5	-21,3	<b>29,1</b>	-40,0
	Sondrio	<b>73,2</b>	-65,2	-83,3	-48,4	<b>27,5</b>	<b>75,0</b>
	Milano	-29,5	-25,6	-31,6	-31,5	<b>-3,5</b>	-21,3
	Bergamo	<b>9,0</b>	-28,1	-21,6	-25,8	-32,3	-8,8
	Brescia	<b>10,5</b>	-17,2	-33,8	<b>25,2</b>	-30,7	-9,8
	Pavia	-14,0	-8,8	-71,4	<b>31,9</b>	<b>109,5</b>	<b>103,7</b>
	Cremona	-32,1	-55,6	-35,9	-52,7	-8,2	<b>0,0</b>
	Mantova	-28,8	-42,8	-50,2	-65,0	<b>125,5</b>	<b>32,4</b>
	Lecco	<b>2,1</b>	-36,1	-29,9	<b>52,5</b>	<b>0,1</b>	<b>21,8</b>
	Lodi	-16,0	-13,8	-60,4	<b>21,2</b>	-20,6	-34,0
	Monza**	-36,5	-33,0	-41,6	-41,4	<b>0,8</b>	-17,8
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>-22,0</b>	<b>-27,0</b>	<b>-32,3</b>	<b>-24,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>-14,5</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	<b>-2,8</b>	-27,6	-26,1	-27,4	<b>4,2</b>	-14,3
	Como	-12,6	-34,3	-52,5	-22,1	-19,5	<b>3,2</b>
	Sondrio	24,9	<b>3,4</b>	-25,7	-22,3	-24,9	<b>26,2</b>
	Milano**	-17,7	-27,5	-21,7	-11,3	-6,7	-7,4
	Bergamo	-14,2	-45,7	-33,6	-27,8	<b>-3,1</b>	<b>3,5</b>
	Brescia	<b>7,7</b>	-38,4	-31,5	-26,2	-17,0	<b>11,0</b>
	Pavia	-14,5	-6,3	-33,1	-29,2	<b>7,9</b>	-48,5
	Cremona	-18,3	-27,1	-30,1	<b>6,3</b>	-35,9	-22,2
	Mantova	<b>2,3</b>	-39,5	-28,4	-25,4	<b>-2,7</b>	22,2
	Lecco	<b>16,4</b>	-12,7	-41,6	-29,4	-17,0	-33,4
	Lodi	-11,1	-23,8	-32,1	3,6	-16,3	-33,3
	Monza-Brianza**	-27,6	-38,4	-30,7	-20,2	-8,1	-5,4
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>-11,0</b>	<b>-32,3</b>	<b>-30,7</b>	<b>-21,7</b>	<b>-8,8</b>	<b>-7,2</b>
<b>TOTALE</b>	Varese	-7,2	-30,3	-16,6	-29,8	<b>2,0</b>	-10,7
	Como	-11,7	-31,0	-53,1	-21,9	-9,8	-7,7
	Sondrio	31,2	-19,8	-34,4	-28,8	-15,9	<b>33,4</b>
	Milano**	-24,1	-26,5	-27,1	-22,2	-5,1	-15,2
	Bergamo	-11,1	-43,5	-31,6	-27,6	-8,0	<b>1,6</b>
	Brescia	<b>8,3</b>	-34,5	-31,9	-18,1	-19,9	<b>6,2</b>
	Pavia	-14,4	-6,6	-39,8	-23,0	26,1	-34,1
	Cremona	-22,0	-35,3	-31,3	-10,4	-29,4	-17,9
	Mantova	-2,6	-40,1	-32,2	-35,5	<b>12,0</b>	<b>24,0</b>
	Lecco	13,0	-17,5	-39,1	-13,3	-13,3	-24,7
	Lodi	-11,6	-21,9	-38,8	<b>8,2</b>	-16,7	-33,5
	Monza-Brianza**	-29,0	-37,5	-32,5	-23,5	-6,8	-7,6
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>-14,3</b>	<b>-30,8</b>	<b>-31,2</b>	<b>-22,5</b>	<b>-7,3</b>	<b>-9,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* riferito a terziario, commerciale e produttivo, compresi alberghi e istituti di credito

\*\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

**Territori con calo compreso tra -5% e 0**

**Territori in crescita**

**Tabella 4.23. - Compravendite non residenziali in Lombardia- UFFICI\* - Valori assoluti e variazioni %**

	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013	Variazioni %		
							I TRIM '12/'13	II TRIM '12/'13	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	13	9	14	4	12	9	-5,3	-3,7
	Como	6	17	8	15	14	5	151,3	-70,6
	Sondrio	1	1	1	1	3	3	200,0	200,0
	Milano	170	207	141	163	142	152	-16,4	-26,8
	Bergamo	23	22	24	21	15	15	-34,3	-34,1
	Brescia	43	46	30	41	33	30	-22,8	-34,8
	Pavia	6	3	4	6	6	13	9,1	333,3
	Cremona	9	4	2	6	2	3	-77,6	-25,0
	Mantova	5	5	4	2	10	5	100,0	0,0
	Lecco	7	2	6	8	5	5	-23,1	150,0
	Lodi	2	6	1	10	1	4	-51,0	-33,3
	Monza	12	15	8	9	11	12	-4,6	-16,4
<b>LOMBARDIA</b>	<b>283</b>	<b>322</b>	<b>234</b>	<b>277</b>	<b>243</b>	<b>243</b>	<b>-14,0</b>	<b>-24,6</b>	
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	44	41	28	50	39	39	-12,2	-4,9
	Como	22	16	7	22	22	21	-1,0	30,5
	Sondrio	1	4	1	11	0	3	-100,0	-14,3
	Milano	105	85	65	89	84	86	-20,2	1,2
	Bergamo	53	39	37	59	61	44	16,6	12,1
	Brescia	71	75	48	81	59	73	-17,0	-2,0
	Pavia	8	22	8	15	16	10	100,0	-54,5
	Cremona	7	19	6	15	5	12	-32,1	-37,9
	Mantova	17	11	15	25	17	20	0,6	88,1
	Lecco	16	16	6	13	7	9	-56,3	-41,9
	Lodi	6	11	10	9	4	11	-33,3	-3,0
	Monza-Brianza**	35	23	21	31	26	26	-27,1	10,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>397</b>	<b>375</b>	<b>260</b>	<b>428</b>	<b>350</b>	<b>365</b>	<b>-11,7</b>	<b>-2,8</b>	
<b>TOTALE</b>	Varese	57	50	42	54	51	48	-10,7	-4,7
	Como	28	33	15	37	36	26	30,1	-21,7
	Sondrio	2	5	2	12	3	6	50,0	33,3
	Milano	275	292	206	252	226	238	-17,9	-18,7
	Bergamo	76	61	61	80	76	59	1,2	-4,5
	Brescia	114	121	78	122	92	103	-19,2	-14,5
	Pavia	14	25	12	21	22	23	63,0	-8,0
	Cremona	16	23	8	21	7	15	-57,7	-35,7
	Mantova	22	16	19	27	27	25	23,3	59,7
	Lecco	23	18	12	21	12	14	-46,7	-20,0
	Lodi	8	17	11	19	5	15	-37,8	-13,7
	Monza-Brianza**	47	38	29	40	37	38	-21,3	-0,2
<b>LOMBARDIA</b>	<b>680</b>	<b>697</b>	<b>494</b>	<b>705</b>	<b>593</b>	<b>608</b>	<b>-12,7</b>	<b>-12,9</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\*: Inclusi gli istituti di credito

\*\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

**Tabella 4.24. - Compravendite di IMMOBILI COMMERCIALI\* in Lombardia - Valori assoluti e var %**

	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013	Variazioni %		
							I TRIM '12/'13	II TRIM '12/'13	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	15	6	13	13	14	8	-10,0	28,0
	Como	18	9	15	17	15	11	-18,1	22,0
	Sondrio	4	3	0	6	4	4	-10,9	33,3
	Milano	247	321	231	319	273	267	10,5	-17,0
	Bergamo	20	19	24	21	18	23	-9,3	21,5
	Brescia	37	31	24	67	23	40	-38,0	31,0
	Pavia	6	10	1	15	21	14	255,8	42,1
	Cremona	7	10	9	10	11	5	50,0	-50,0
	Mantova	4	7	6	11	11	10	162,5	42,9
	Lecco	9	11	7	29	11	8	16,7	-25,4
	Lodi	3	6	1	6	3	4	0,0	-33,3
	Monza	12	15	11	16	12	12	4,0	-21,9
<b>LOMBARDIA</b>	<b>370</b>	<b>433</b>	<b>331</b>	<b>512</b>	<b>402</b>	<b>394</b>	<b>8,6</b>	<b>-9,0</b>	
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	72	79	59	91	68	71	-5,2	-9,5
	Como	49	37	26	50	33	36	-32,1	-2,3
	Sondrio	19	9	13	7	12	17	-38,6	90,8
	Milano	249	237	206	322	237	198	-4,8	-16,5
	Bergamo	111	104	72	115	90	103	-18,6	-0,9
	Brescia	138	120	121	166	121	150	-12,3	24,5
	Pavia	35	72	35	58	32	32	-8,1	-55,9
	Cremona	30	31	22	41	15	17	-51,2	-43,4
	Mantova	40	30	25	47	43	33	6,4	10,4
	Lecco	33	30	21	22	28	18	-16,3	-37,8
	Lodi	9	30	15	17	18	15	104,5	-49,2
	Monza-Brianza**	90	82	73	116	84	69	-6,4	-15,9
<b>LOMBARDIA</b>	<b>887</b>	<b>874</b>	<b>702</b>	<b>1.067</b>	<b>793</b>	<b>771</b>	<b>-10,5</b>	<b>-11,8</b>	
<b>TOTALE</b>	Varese	87	85	72	104	82	79	-6,0	-6,8
	Como	67	46	41	67	48	47	-28,4	2,4
	Sondrio	23	12	13	13	16	21	-33,3	76,5
	Milano	496	558	437	641	510	465	2,8	-16,8
	Bergamo	131	123	96	136	108	126	-17,1	2,6
	Brescia	175	151	145	233	144	190	-17,7	25,9
	Pavia	41	82	36	73	53	46	30,5	-44,4
	Cremona	37	41	31	51	26	22	-32,1	-45,0
	Mantova	44	37	31	58	54	43	20,6	16,7
	Lecco	42	41	28	51	39	26	-9,2	-34,5
	Lodi	12	36	16	23	21	19	78,0	-46,5
	Monza-Brianza**	102	97	84	132	96	81	-5,2	-16,8
<b>LOMBARDIA</b>	<b>1.257</b>	<b>1.307</b>	<b>1.033</b>	<b>1.579</b>	<b>1.195</b>	<b>1.165</b>	<b>-4,9</b>	<b>-10,9</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Inclusi gli alberghi

\*\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

**Tabella 4.25. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI in Lombardia**

Valori assoluti e variazioni %

	I TRIM 2012	II TRIM 2012	III TRIM 2012	IV TRIM 2012	I TRIM 2013	II TRIM 2013	Variazioni %		
							I TRIM '12/'13	II TRIM '12/'13	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	1	1	5	2	0	5	-100,0	382,1
	Como	3	4	3	5	6	2	78,6	-49,2
	Sondrio	0	0	0	0	0	0	-	-
	Milano	23	15	8	16	10	9	-56,9	-38,2
	Bergamo	9	3	4	7	2	3	-81,0	-14,8
	Brescia	6	7	3	14	3	5	-43,6	-26,3
	Pavia	4	1	1	4	5	1	28,0	0,0
	Cremona	2	0	0	0	4	6	100,0	-
	Mantova	1	0	0	2	2	1	105,0	1.022,2
	Lecco	3	1	2	1	3	4	0,3	189,9
	Lodi	0	1	5	7	0	0	-	-50,0
	Monza	3	2	2	4	3	3	-9,7	29,3
<b>LOMBARDIA</b>	<b>55</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>62</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>-31,0</b>	<b>12,6</b>	
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	56	81	74	84	72	62	29,5	-23,8
	Como	37	36	30	52	32	35	-13,8	-3,2
	Sondrio	6	11	11	15	8	9	28,7	-14,9
	Milano	86	109	93	140	91	115	5,2	5,3
	Bergamo	96	90	109	162	100	94	3,8	5,0
	Brescia	112	82	92	138	87	84	-22,7	2,8
	Pavia	28	36	23	45	29	25	1,7	-29,8
	Cremona	22	7	18	34	19	15	-16,2	114,4
	Mantova	20	18	25	21	16	19	-23,5	3,4
	Lecco	19	30	17	36	22	23	15,0	-24,7
	Lodi	27	6	13	27	13	5	-51,9	-9,1
	Monza-Brianza**	36	47	40	59	38	50	6,6	4,3
<b>LOMBARDIA</b>	<b>546</b>	<b>553</b>	<b>545</b>	<b>812</b>	<b>525</b>	<b>536</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,1</b>	
<b>TOTALE</b>	Varese	57	82	79	86	72	67	27,2	-18,5
	Como	40	40	33	57	38	37	-6,0	-7,9
	Sondrio	6	11	11	15	8	9	28,7	-14,9
	Milano	109	124	101	156	101	124	-8,0	0,2
	Bergamo	105	93	113	169	102	97	-3,1	4,3
	Brescia	118	89	95	152	90	89	-23,7	0,7
	Pavia	32	37	24	49	34	26	4,9	-29,0
	Cremona	24	7	18	34	23	21	-6,6	200,1
	Mantova	21	18	25	23	18	20	-17,4	8,4
	Lecco	22	31	19	37	25	27	12,9	-14,8
	Lodi	27	7	18	34	13	5	-51,9	-12,5
	Monza-Brianza**	39	49	42	63	41	53	5,2	5,3
<b>LOMBARDIA</b>	<b>601</b>	<b>587</b>	<b>579</b>	<b>874</b>	<b>563</b>	<b>575</b>	<b>-6,3</b>	<b>-2,2</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\*\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

**Tabella 4.26. – Dinamica trimestrale delle compravendite non residenziali\* in Lombardia – '04 / '13**

		Valori assoluti			Variazioni %		
		Capoluogo	Altri comuni	TOTALE	Capoluogo	Altri comuni	TOTALE
<b>2004</b>	<i>I trimestre</i>	1.444	2.924	4.368			
	<i>II trimestre</i>	1.907	3.547	5.453			
	<i>III trimestre</i>	1.311	3.002	4.313			
	<i>IV trimestre</i>	2.275	5.273	7.547			
<b>2005</b>	<i>I trimestre</i>	1.437	3.101	4.538	-0,5	6,0	3,9
	<i>II trimestre</i>	2.014	3.867	5.881	5,6	9,0	7,8
	<i>III trimestre</i>	1.478	3.355	4.833	12,7	11,8	12,0
	<i>IV trimestre</i>	2.149	5.096	7.245	-5,5	-3,3	-4,0
<b>2006</b>	<i>I trimestre</i>	1.638	3.803	5.441	14,0	22,7	19,9
	<i>II trimestre</i>	2.080	4.290	6.370	3,3	10,9	8,3
	<i>III trimestre</i>	1.046	1.887	2.933	-29,2	-43,8	-39,3
	<i>IV trimestre</i>	2.461	5.642	8.103	14,6	10,7	11,8
<b>2007</b>	<i>I trimestre</i>	1.367	3.504	4.871	-16,5	-7,9	-10,5
	<i>II trimestre</i>	1.689	3.781	5.470	-18,8	-11,9	-14,1
	<i>III trimestre</i>	1.287	3.135	4.422	22,9	66,2	50,7
	<i>IV trimestre</i>	1.863	4.767	6.630	-24,3	-15,5	-18,2
<b>2008</b>	<i>I trimestre</i>	1.307	3.234	4.541	-4,3	-7,7	-6,8
	<i>II trimestre</i>	1.424	3.349	4.773	-15,7	-11,4	-12,7
	<i>III trimestre</i>	1.322	2.939	4.261	2,7	-6,2	-3,6
	<i>IV trimestre</i>	1.512	4.042	5.554	-18,8	-15,2	-16,2
<b>2009</b>	<i>I trimestre</i>	928	2.453	3.381	-29,0	-24,2	-25,6
	<i>II trimestre</i>	1.168	3.098	4.266	-18,0	-7,5	-10,6
	<i>III trimestre</i>	729	1.996	2.725	-44,9	-32,1	-36,1
	<i>IV trimestre</i>	1.426	3.331	4.757	-5,7	-17,6	-14,4
<b>2010</b>	<i>I trimestre</i>	866	2.266	3.132	-6,7	-7,6	-7,4
	<i>II trimestre</i>	1.072	2.566	3.638	-8,2	-17,2	-14,7
	<i>III trimestre</i>	783	1.928	2.711	7,5	-3,4	-0,5
	<i>IV trimestre</i>	1.298	3.363	4.661	-8,9	0,9	-2,0
<b>2011</b>	<i>I trimestre</i>	903	2.059	2.962	4,3	-9,1	-5,4
	<i>II trimestre</i>	1.079	2.664	3.743	0,6	3,8	2,9
	<i>III trimestre</i>	882	2.178	3.060	12,5	13,0	12,9
	<i>IV trimestre</i>	1.127	2.951	4.078	-13,2	-12,2	-12,5
<b>2012</b>	<i>I trimestre</i>	705	1.833	2.538	-22,0	-11,0	-14,3
	<i>II trimestre</i>	787	1.804	2.592	-27,0	-32,3	-30,8
	<i>III trimestre</i>	597	1.509	2.106	-32,3	-30,7	-31,2
	<i>IV trimestre</i>	847	2.311	3.159	-24,8	-21,7	-22,5
<b>2013</b>	<i>I tr.</i>	680	1.672	2.352	-3,5	-8,8	-7,3
	<i>II tr.</i>	673	1.674	2.347	-14,5	-7,2	-9,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* riferito a terziario, commerciale e produttivo, compresi alberghi e istituti di credito

\*\* Il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché il dato relativo al resto della provincia di Milano, nuova delimitazione territoriale, sono frutto di una stima sulla base delle elaborazioni condotte sui dati comunali, diffusi solo per il totale annuo. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

□ *Aggiornamento al terzo trimestre 2013 per la provincia di Milano*

Anche con riferimento al settore non residenziale sono disponibili i dati relativi al numero di transazioni effettuate nella provincia di Milano nel terzo trimestre 2013. In questo caso la dinamica è assai più variabile rispetto a quanto osservato nel settore abitativo. Se è vero che complessivamente alla fine del terzo trimestre la dinamica recessiva risulta smorzata rispetto al 2012 (-10,3% il calo complessivo, dopo il -25,9% del 2012), si osserva però un peggioramento nel secondo e terzo trimestre, dopo un primo trimestre in cui la riduzione complessiva si era attestata sul 5%.

Assai differenziata inoltre la situazione tra i diversi settori di destinazione economica. Il settore produttivo è quello che mostra una importante capacità di ripresa già a partire dal secondo trimestre (+1,7%), che si consolida nel terzo (+3,8%). Ma il risultato complessivo non va oltre la stabilizzazione (0,3%), dopo un 2012 in cui tale mercato si era ridotto quasi del 30%. Per il settore commerciale, quello che assorbe il maggior numero di transazioni in provincia, lo scenario risente di una economia che stenta a riprendersi: dopo un avvio d'anno che aveva lasciato ipotizzare una lenta ma imminente inversione di tendenza, nei due trimestri successivi le compravendite di negozi e centri commerciali sono tornate a ridursi, anche in maniera rilevante. Nei primi nove mesi 2013 il saldo resta così negativo, sebbene pari alla metà rispetto al risultato del 2012. Per il settore degli uffici, che comprende anche gli istituti di credito, risulta più difficile intravedere segnali positivi. Sebbene il tasso di decremento si riduca nei corso dei trimestri, le 739 compravendite censite sono pari al 17% in meno rispetto al risultato dei primi tre trimestri 2012, un anno chiuso con un calo complessivo del 23%.

**Tabella 4.27. – Dinamica trimestrale delle compravendite non residenziali in provincia di Milano (vecchia delimitazione territoriale)**

	VALORI ASSOLUTI				VARIAZIONI % ANNUE			
	TERZIARIO	COMMERCIALE	PRODUTTIVO	TOTALE	TERZIARIO	COMMERCIALE	PRODUTTIVO	TOTALE
<b>2012</b>								
<i>I trim.</i>	322	598	149	1.069	-11,2%	-27,9%	-36,2%	-25,0%
<i>II trim.</i>	329	655	173	1.158	-23,7%	-28,9%	-34,9%	-28,5%
<i>III trim.</i>	235	521	143	898	-19,2%	-30,4%	-32,0%	-28,1%
<i>IV trim.</i>	291	773	219	1.283	-34,7%	-19,3%	-12,4%	-22,4%
<b>2013</b>								
<i>I trim.</i>	263	606	142	1.011	-18,4%	1,4%	-4,6%	-5,4%
<i>II trim.</i>	275	545	176	996	-16,5%	-16,8%	1,7%	-14,0%
<i>III trim.</i>	201	446	148	795	-14,3%	-14,4%	3,8%	-11,5%
<b>Totale 2012</b>	1.178	2.547	683	4.408	-23,1%	-26,3%	-28,7%	-25,9%
<b>Gen-Set 2013</b>	739	1.597	466	2.802	-16,6%	-10,0%	0,3%	-10,3%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

□ *Consuntivo al 2012*

Il ridimensionamento del mercato è partito dal 2006 con un sensibile rallentamento rispetto ai ritmi di crescita precedenti (1,6%, dopo il 4% del 2005). Dal 2007 il mercato entra in terreno negativo, con un -7,4%, cui fa seguito il -9,6% del 2008 e la più netta diminuzione del 2009 (-20,9%), poi attenuata nel 2010 con -6,5% e nel 2011 con -2,1%. Nel 2012 il nuovo crollo del numero di scambi non residenziali, con la riduzione del 24,9% rispetto al 2011, e il dimezzamento del mercato rispetto al 2006 (pari a -54%). Nel 2012 gli scambi di immobili con destinazione non residenziale in Lombardia sono stati 10.275, di cui 5.130 nel primo semestre dell'anno.

**Tabella 4.28. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Uffici	5.534	4.956	4.455	3.883	3.437	3.343	2.529	
Negozi, laboratori e centri commerciali	11.976	11.296	10.063	7.745	7.213	6.953	5.155	
Industria e capannoni	5.031	4.907	4.467	3.391	3.368	3.406	2.642	
Istituti di credito	212	0	73	65	74	91	47	
Alberghi	96	0	72	45	50	49	21	
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>22.540</b>	<b>21.159</b>	<b>18.985</b>	<b>15.019</b>	<b>14.018</b>	<b>13.703</b>	<b>10.325</b>	
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE</b>	<b>22.848</b>	<b>21.159</b>	<b>19.130</b>	<b>15.129</b>	<b>14.142</b>	<b>13.843</b>	<b>10.393</b>	
Magazzini	22.009	20.302	18.120	15.646	16.202	15.971	12.422	
	<b>Variazioni %</b>							
	'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'10/'11	'12/'11	'12/'06*
Uffici	-0,7	-10,4	-10,1	-12,9	-11,5	-2,7	-24,4	-54,3
Negozi, laboratori e centri commerciali	1,3	-5,7	-10,9	-23,0	-6,9	-3,6	-25,9	-57,0
Industria e capannoni	2,6	-2,5	-9,0	-24,1	-0,7	1,1	-22,4	-47,5
Istituti di credito	93,5	-100,0	-	-10,8	13,8	22,6	-48,8	-78,0
Alberghi	9,3	-100,0	-	-37,2	11,3	-1,6	-56,7	-77,7
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>1,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>-20,9</b>	<b>-6,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>-24,6</b>	<b>-54,2</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE</b>	<b>1,6</b>	<b>-7,4</b>	<b>-9,6</b>	<b>-20,9</b>	<b>-6,5</b>	<b>-2,1</b>	<b>-24,9</b>	<b>-54,5</b>
Magazzini	4,0	-7,8	-10,7	-13,7	3,6	-1,4	-22,2	-43,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Picco del mercato regionale 2004-2012

La serie storica delle categorie immobiliari inserite<sup>4</sup> nell'analisi dall'Agenzia del Territorio mostra tra 2006 e 2012 il progressivo calo che ha interessato tutte le tipologie di immobili non residenziali. I settori più colpiti sono quello degli istituti di credito, che ha ceduto il 78% delle transazioni in sei anni (passando da 212 a 47 transazioni), e quello degli alberghi (con transazioni passate da 96 a 21, pari a -77,7%). Il settore degli uffici ha perduto il 54,3% degli scambi in 6 anni e ben il 24,4% soltanto tra 2011 e 2012. Anche per il settore commerciale si ha una situazione analoga, con una flessione del 57% del numero di compravendite, passate dalle 11.976 del 2006 alle 5.155 del 2012. Il settore produttivo, che sembrava mantenere un andamento migliore, ha perso il 47,5% dal 2006 al 2012.

<sup>4</sup> L'OMI - Agenzia del Territorio ha estrapolato, nell'analisi delle compravendite, le tipologie immobiliari dei box e posti auto, degli istituti di credito e degli alberghi che in precedenza confluivano nella voce "altri immobili".

**Tabella 4.29. - Compravendite non residenziali<sup>(1)</sup> in Lombardia - Valori assoluti**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	202	227	456	139	118	123	95
	Como	188	211	183	139	133	165	120
	Sondrio	59	50	44	50	53	35	18
	Milano	5.098	3.972	3.548	2.693	2.616	2.605	1.846
	Bergamo	368	342	323	276	273	240	196
	Brescia	662	711	466	462	383	357	341
	Pavia	115	91	84	98	93	71	60
	Cremona	144	141	128	81	82	106	57
	Mantova	124	159	110	113	91	96	46
	Lecco	97	122	108	72	87	85	84
	Lodi	86	89	61	92	62	56	47
Monza-Brianza	263	237	207	231	159	173	108	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>7.407</b>	<b>6.353</b>	<b>5.719</b>	<b>4.448</b>	<b>4.150</b>	<b>4.111</b>	<b>3.017</b>	
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	1.476	1.565	1.375	1.012	1.050	971	757
	Como	810	810	716	550	586	537	383
	Sondrio	154	159	148	130	117	118	105
	Milano	4.366	3.824	3.435	2.647	2.456	2.210	1.783
	Bergamo	2.032	2.048	1.949	1.589	1.409	1.515	1.041
	Brescia	2.277	2.444	2.101	1.765	1.621	1.633	1.236
	Pavia	781	674	620	526	440	482	381
	Cremona	405	467	476	301	278	296	249
	Mantova	565	506	434	369	320	382	292
	Lecco	497	545	438	445	366	317	256
	Lodi	252	280	228	224	206	213	178
Monza-Brianza	1.518	1.482	1.347	1.013	1.019	919	648	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>15.134</b>	<b>14.806</b>	<b>13.266</b>	<b>10.572</b>	<b>9.868</b>	<b>9.592</b>	<b>7.308</b>	
<b>TOTALE</b>	Varese	1.678	1.792	1.831	1.151	1.168	1.094	852
	Como	998	1.021	899	689	719	702	503
	Sondrio	213	209	192	180	170	153	123
	Milano	9.464	7.796	6.983	5.340	5.072	4.815	3.629
	Bergamo	2.400	2.390	2.272	1.865	1.682	1.755	1.237
	Brescia	2.939	3.155	2.567	2.227	2.004	1.990	1.577
	Pavia	896	765	704	624	533	553	441
	Cremona	549	608	604	382	360	402	306
	Mantova	689	665	544	482	411	478	338
	Lecco	594	667	546	517	453	402	340
	Lodi	338	369	289	316	268	269	225
Monza-Brianza	1.781	1.719	1.554	1.244	1.178	1.092	756	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>22.541</b>	<b>21.159</b>	<b>18.985</b>	<b>15.020</b>	<b>14.018</b>	<b>13.703</b>	<b>10.325</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

1: Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**Tabella 4.30. - Compravendite non residenziali in Lombardia - Variazioni**

		'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/2'09	'11/'10	'12/'11	'12/'06*
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	0,5	12,4	100,7	-69,5	-15,2	4,0	-22,5	-53,0
	Como	-18,8	12,3	-13,3	-24,0	-4,3	24,1	-27,4	-36,2
	Sondrio	17,8	-15,9	-10,9	13,4	6,7	-35,0	-48,9	-69,9
	Milano	7,8	-22,1	-10,7	-24,1	-2,9	-0,4	-29,2	-63,8
	Bergamo	-14,8	-7,1	-5,6	-14,6	-1,1	-12,3	-18,2	-46,8
	Brescia	0,5	7,4	-34,4	-0,9	-17,1	-6,7	-4,5	-48,5
	Pavia	-19,6	-20,8	-7,2	16,6	-5,9	-23,8	-15,4	-48,0
	Cremona	-29,1	-1,9	-9,1	-36,5	0,4	30,6	-46,7	-60,5
	Mantova	-4,9	28,3	-30,9	2,5	-19,3	4,9	-51,4	-62,6
	Lecco	-30,7	25,8	-11,6	-32,8	20,3	-2,8	-1,3	-13,8
	Lodi	-3,8	4,5	-32,3	51,2	-31,9	-10,7	-15,6	-45,1
	Monza-Brianza	9,5	-10,0	-12,7	11,8	-31,2	8,7	-37,6	-59,0
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>2,2</b>	<b>-14,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>-22,2</b>	<b>-6,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>-26,6</b>	<b>-59,3</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	9,4	-1,0	6,1	-12,2	-26,4	3,8	-7,5	-5,8
	Como	8,3	3,9	0,0	-11,6	-23,1	6,6	-8,5	-9,3
	Sondrio	14,8	-18,3	3,2	-7,2	-11,9	-10,4	1,2	-0,8
	Milano	-2,0	10,1	-12,4	-10,2	-22,9	-7,2	-10,0	-7,2
	Bergamo	11,3	-6,4	0,8	-4,9	-18,4	-11,4	7,5	0,0
	Brescia	9,4	-5,6	7,3	-14,0	-16,0	-8,1	0,7	-4,0
	Pavia	-3,2	11,0	-13,7	-8,0	-15,3	-16,3	9,6	-28,4
	Cremona	-10,0	-0,3	15,3	1,9	-36,7	-7,8	6,6	-29,2
	Mantova	10,7	0,4	-10,5	-14,3	-14,9	-13,2	19,2	8,0
	Lecco	25,0	-0,8	9,6	-19,6	1,5	-17,7	-13,3	-25,6
	Lodi	-11,6	-7,5	11,1	-18,7	-1,7	-8,1	3,5	-25,2
	Monza-Brianza	8,8	-4,9	-2,3	-9,1	-24,8	0,5	-9,8	-6,5
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>5,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>-10,4</b>	<b>-20,3</b>	<b>-6,7</b>	<b>-2,8</b>	<b>-8,0</b>
<b>TOTALE</b>	Varese	-0,8	6,8	2,1	-37,1	1,5	-6,4	-22,2	-49,3
	Como	-1,3	2,3	-11,9	-23,3	4,4	-2,5	-28,3	-49,5
	Sondrio	-10,8	-2,1	-8,1	-6,1	-5,6	-10,2	-19,9	-42,6
	Milano	8,9	-17,6	-10,4	-23,5	-5,0	-5,1	-24,6	-61,7
	Bergamo	-7,8	-0,4	-5,0	-17,9	-9,8	4,3	-29,5	-48,5
	Brescia	-4,3	7,4	-18,6	-13,3	-10,0	-0,7	-20,7	-46,3
	Pavia	5,8	-14,6	-7,9	-11,5	-14,7	3,8	-20,3	-50,8
	Cremona	-9,8	10,8	-0,6	-36,7	-6,1	12,0	-24,0	-44,3
	Mantova	-0,6	-3,5	-18,3	-11,4	-14,6	16,0	-29,2	-51,0
	Lecco	-7,3	12,3	-18,2	-5,3	-12,4	-11,3	-15,5	-42,8
	Lodi	-6,6	9,4	-22,0	9,4	-15,0	0,2	-16,3	-33,5
	Monza-Brianza	-3,0	-3,5	-9,6	-19,9	-5,4	-7,3	-30,7	-57,5
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>1,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>-20,9</b>	<b>-6,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>-24,6</b>	<b>-54,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Picco del mercato regionale nel periodo 2004-2012

**Tabella 4.31. - Compravendite di UFFICI in Lombardia - Valori assoluti**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	67	88	192	56	43	44	39
	Como	85	73	50	40	51	59	45
	Sondrio	29	14	15	23	38	18	4
	Milano	1.735	1.362	1.245	967	839	875	673
	Bergamo	156	164	145	143	125	114	89
	Brescia	286	303	180	183	160	146	154
	Pavia	35	21	26	33	26	22	19
	Cremona	56	54	46	25	38	24	19
	Mantova	48	66	51	43	44	46	16
	Lecco	38	42	34	22	27	26	21
	Lodi	33	32	19	60	17	11	19
	Monza-Brianza	97	111	74	66	59	77	44
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>2.664</b>	<b>2.330</b>	<b>2.076</b>	<b>1.660</b>	<b>1.466</b>	<b>1.461</b>	<b>1.140</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	243	268	259	210	204	198	162
	Como	137	120	112	116	111	102	67
	Sondrio	26	28	24	27	26	23	17
	Milano	988	673	595	563	436	368	341
	Bergamo	390	387	327	303	295	297	183
	Brescia	439	447	450	434	405	406	270
	Pavia	76	111	80	99	60	75	51
	Cremona	74	85	84	68	42	49	44
	Mantova	100	90	93	77	67	77	65
	Lecco	88	98	71	86	87	64	48
	Lodi	52	53	50	48	29	35	34
	Monza-Brianza	258	265	235	192	209	187	107
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>2.870</b>	<b>2.626</b>	<b>2.379</b>	<b>2.223</b>	<b>1.971</b>	<b>1.882</b>	<b>1.389</b>
<b>TOTALE</b>	Varese	310	356	451	266	247	242	201
	Como	222	193	162	156	162	161	112
	Sondrio	55	42	39	50	64	41	21
	Milano	2.723	2.035	1.840	1.530	1.275	1.243	1.014
	Bergamo	546	551	472	446	420	411	272
	Brescia	725	750	630	617	565	552	424
	Pavia	111	132	106	132	86	97	70
	Cremona	130	139	130	93	80	73	63
	Mantova	148	156	144	120	111	123	81
	Lecco	126	140	105	108	114	90	69
	Lodi	85	85	69	108	46	46	53
	Monza-Brianza	355	376	309	258	268	264	151
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>5.534</b>	<b>4.956</b>	<b>4.455</b>	<b>3.883</b>	<b>3.437</b>	<b>3.343</b>	<b>2.529</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\*: Esclusi gli istituti di credito

**Tabella 4.32. - Compravendite di UFFICI in Lombardia - Variazioni**

		'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/2'09	'11/'10	'12/'11	'12/'06*
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	-10,1	31,7	117,9	-71,1	-22,6	2,3	-12,0	-42,2
	Como	-13,3	-14,9	-31,0	-20,6	27,8	15,0	-23,9	-47,8
	Sondrio	21,1	-51,8	3,6	58,6	65,2	-52,6	-77,8	-86,2
	Milano	3,6	-21,5	-8,5	-22,4	-13,3	4,3	-23,1	-61,2
	Bergamo	-22,7	5,2	-11,7	-1,4	-12,4	-9,1	-21,7	-42,8
	Brescia	0,6	6,1	-40,8	1,6	-12,6	-8,3	5,5	-46,0
	Pavia	-37,8	-37,9	18,8	29,0	-20,5	-16,8	-14,9	-46,4
	Cremona	-41,5	-3,4	-14,2	-45,7	50,7	-36,3	-20,8	-65,8
	Mantova	-8,0	38,0	-23,5	-14,9	2,3	3,4	-65,9	-67,6
	Lecco	-28,0	10,3	-19,2	-35,3	23,0	-3,9	-19,2	-45,0
	Lodi	14,9	-3,0	-41,7	224,3	-71,7	-33,8	69,2	-41,9
Monza-Brianza	20,0	14,2	-33,0	-10,9	-11,0	31,0	-43,5	-55,1	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-2,2</b>	<b>-12,5</b>	<b>-10,9</b>	<b>-20,0</b>	<b>-11,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-22,0</b>	<b>-57,2</b>	
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	-22,1	10,3	-3,4	-18,8	-3,1	-2,8	-18,3	-33,4
	Como	10,6	-12,4	-6,6	3,4	-4,2	-8,1	-34,9	-51,5
	Sondrio	142,7	5,3	-15,1	13,5	-2,5	-11,3	-28,5	-37,2
	Milano	30,0	-31,9	-11,6	-5,5	-22,5	-15,5	-7,4	-65,5
	Bergamo	17,5	-0,8	-15,4	-7,3	-2,6	0,5	-38,2	-52,9
	Brescia	-14,8	1,9	0,6	-3,6	-6,5	0,2	-33,6	-38,6
	Pavia	-19,8	47,3	-28,3	23,8	-38,8	24,7	-32,1	-32,3
	Cremona	3,9	15,9	-1,5	-18,6	-38,8	15,9	-9,6	-40,4
	Mantova	-35,3	-9,4	3,3	-17,4	-13,0	15,6	-15,4	-34,3
	Lecco	21,2	11,3	-27,6	20,9	1,1	-26,8	-24,4	-45,5
	Lodi	37,1	2,4	-4,4	-4,8	-39,5	21,6	-3,8	-34,0
Monza-Brianza	-29,6	2,8	-11,6	-18,0	8,5	-10,3	-42,8	-58,5	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>0,7</b>	<b>-8,5</b>	<b>-9,4</b>	<b>-6,6</b>	<b>-11,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>-26,2</b>	<b>-51,6</b>	
<b>TOTALE</b>	Varese	-19,8	14,9	26,7	-41,1	-7,2	-1,9	-17,1	-35,3
	Como	0,0	-13,4	-15,8	-4,0	4,0	-0,8	-30,9	-50,1
	Sondrio	58,9	-24,7	-8,8	30,7	28,9	-35,8	-50,1	-62,9
	Milano	11,8	-25,3	-9,6	-16,9	-16,7	-2,4	-18,5	-62,8
	Bergamo	2,2	0,9	-14,3	-5,5	-5,7	-2,3	-33,6	-50,1
	Brescia	-9,4	3,5	-16,1	-2,1	-8,3	-2,2	-23,2	-41,5
	Pavia	-26,5	20,6	-20,7	25,0	-34,2	12,1	-28,2	-36,7
	Cremona	-22,1	7,6	-6,4	-28,2	-14,8	-8,8	-13,3	-51,3
	Mantova	-28,4	6,0	-8,0	-16,5	-7,5	10,7	-34,1	-45,1
	Lecco	0,5	11,0	-25,1	2,7	5,6	-21,4	-22,9	-45,3
	Lodi	27,5	0,3	-18,5	56,7	-57,4	1,2	13,9	-37,0
Monza-Brianza	-20,6	5,9	-17,9	-16,3	3,5	-1,2	-43,0	-57,6	
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-0,7</b>	<b>-10,4</b>	<b>-10,1</b>	<b>-12,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>-2,7</b>	<b>-24,4</b>	<b>-54,3</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\*: Esclusi gli istituti di credito

\*\* Picco del mercato regionale nel periodo 2004-2012

**Tabella 4.33. - Compravendite di IMMOBILI COMMERCIALI<sup>(1)</sup> in Lombardia - Valori assoluti**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	116	111	240	71	60	70	47
	Como	85	114	109	86	46	64	59
	Sondrio	28	30	30	24	14	16	14
	Milano	3.162	2.445	2.165	1.620	1.677	1.661	1.111
	Bergamo	192	163	150	118	128	115	84
	Brescia	321	330	213	225	192	176	158
	Pavia	66	56	44	55	55	39	31
	Cremona	74	61	64	48	37	69	36
	Mantova	73	83	52	63	43	40	28
	Lecco	48	61	64	41	31	46	55
	Lodi	45	45	38	26	41	41	16
	Monza-Brianza	147	110	113	146	87	78	54
<b>LOMBARDIA</b>	<b>4.357</b>	<b>3.608</b>	<b>3.280</b>	<b>2.522</b>	<b>2.411</b>	<b>2.415</b>	<b>1.692</b>	
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	662	708	615	471	436	380	301
	Como	360	385	331	250	278	258	162
	Sondrio	88	97	78	66	52	58	45
	Milano	2.289	2.116	1.972	1.463	1.363	1.235	1.014
	Bergamo	872	899	861	702	556	638	401
	Brescia	1.171	1.336	1.066	839	793	682	542
	Pavia	428	336	351	268	226	256	197
	Cremona	232	249	260	143	168	139	124
	Mantova	335	305	224	202	168	203	142
	Lecco	226	260	176	153	159	116	106
	Lodi	130	177	120	116	118	109	71
	Monza-Brianza	826	819	729	549	487	467	359
<b>LOMBARDIA</b>	<b>7.619</b>	<b>7.688</b>	<b>6.783</b>	<b>5.223</b>	<b>4.802</b>	<b>4.539</b>	<b>3.462</b>	
<b>TOTALE</b>	Varese	778	819	855	542	496	450	348
	Como	445	499	440	336	324	322	221
	Sondrio	116	127	108	90	66	74	59
	Milano	5.451	4.561	4.137	3.083	3.040	2.896	2.125
	Bergamo	1.064	1.062	1.011	820	684	753	485
	Brescia	1.492	1.666	1.279	1.064	985	858	700
	Pavia	494	392	395	323	281	295	228
	Cremona	306	310	324	191	205	208	160
	Mantova	408	388	276	265	211	243	170
	Lecco	274	321	240	194	190	162	161
	Lodi	175	222	158	142	159	150	87
	Monza-Brianza	973	929	842	695	574	545	413
<b>LOMBARDIA</b>	<b>11.976</b>	<b>11.296</b>	<b>10.063</b>	<b>7.745</b>	<b>7.213</b>	<b>6.954</b>	<b>5.154</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

(1) Negozi, laboratori e centri commerciali esclusi gli alberghi

**Tabella 4.34. - Compravendite di IMMOBILI COMMERCIALI in Lombardia - Variazioni**

		'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'12/'06*
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	18,4	-4,5	116,9	-70,4	-15,7	17,5	-32,8	-59,2
	Como	-16,5	34,3	-4,7	-21,1	-46,5	38,7	-7,5	-30,7
	Sondrio	16,0	6,0	0,4	-18,9	-40,1	9,0	-12,5	-50,7
	Milano	12,1	-22,7	-11,5	-25,2	3,5	-0,9	-33,1	-64,9
	Bergamo	-3,2	-15,0	-8,4	-21,4	8,5	-10,3	-26,4	-56,1
	Brescia	2,8	3,0	-35,6	5,7	-14,8	-8,2	-10,2	-50,7
	Pavia	-2,9	-16,2	-21,4	26,0	0,8	-30,5	-19,5	-53,2
	Cremona	-19,9	-17,3	4,1	-24,0	-24,2	89,0	-48,4	-51,7
	Mantova	3,7	13,7	-37,8	21,4	-32,6	-6,7	-29,4	-61,8
	Lecco	-32,1	25,6	5,6	-35,6	-25,9	51,4	18,9	13,8
	Lodi	-11,1	-0,4	-14,9	-32,9	62,1	0,2	-62,0	-64,9
	Monza-Brianza	13,5	-25,1	2,8	29,3	-40,1	-10,9	-31,3	-63,5
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>7,9</b>	<b>-17,2</b>	<b>-9,1</b>	<b>-23,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>0,2</b>	<b>-29,9</b>	<b>-61,2</b>
	<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	-1,0	7,1	-13,3	-23,4	-7,4	-12,8	-20,9
Como		-12,8	7,0	-13,9	-24,4	10,9	-7,2	-37,2	-55,0
Sondrio		-12,3	9,6	-19,2	-15,8	-21,6	12,6	-22,1	-48,7
Milano		4,2	-7,6	-6,8	-25,8	-6,9	-9,4	-17,9	-55,7
Bergamo		-20,1	3,1	-4,2	-18,4	-20,9	14,7	-37,1	-54,1
Brescia		0,4	14,1	-20,2	-21,3	-5,6	-13,9	-20,6	-53,7
Pavia		15,2	-21,4	4,3	-23,6	-15,5	12,9	-22,9	-53,9
Cremona		7,4	7,3	4,5	-45,0	17,5	-17,6	-10,6	-46,6
Mantova		11,2	-8,9	-26,7	-9,6	-16,8	20,9	-30,2	-57,7
Lecco		-5,6	14,9	-32,3	-12,9	3,5	-27,0	-8,5	-53,2
Lodi		-13,6	36,6	-32,3	-3,6	1,8	-7,8	-34,7	-45,3
Monza-Brianza		-5,1	-0,8	-10,9	-24,8	-11,3	-4,0	-23,2	-56,6
<b>LOMBARDIA</b>		<b>-2,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-11,8</b>	<b>-23,0</b>	<b>-8,1</b>	<b>-5,5</b>	<b>-23,7</b>	<b>-54,6</b>
<b>TOTALE</b>		Varese	1,5	5,3	4,3	-36,6	-8,5	-9,2	-22,7
	Como	-13,5	12,2	-11,8	-23,6	-3,8	-0,7	-31,3	-50,4
	Sondrio	-6,9	8,7	-14,6	-16,7	-26,6	11,8	-20,0	-49,2
	Milano	8,6	-16,3	-9,3	-25,5	-1,4	-4,7	-26,6	-61,0
	Bergamo	-17,5	-0,2	-4,8	-18,9	-16,7	10,0	-35,5	-54,4
	Brescia	0,9	11,7	-23,3	-16,8	-7,5	-12,8	-18,5	-53,1
	Pavia	12,4	-20,7	0,7	-18,1	-12,8	4,3	-22,4	-53,8
	Cremona	-0,7	1,3	4,4	-40,9	7,0	1,5	-23,2	-47,8
	Mantova	9,8	-4,9	-29,1	-3,8	-20,6	15,3	-30,1	-58,4
	Lecco	-11,7	16,7	-25,1	-19,0	-2,7	-14,4	-0,7	-41,4
	Lodi	-12,9	27,1	-28,8	-10,7	12,7	-5,7	-42,2	-50,4
	Monza-Brianza	-2,7	-4,5	-9,3	-17,5	-17,4	-5,1	-24,4	-57,6
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>1,3</b>	<b>-5,7</b>	<b>-10,9</b>	<b>-23,0</b>	<b>-6,9</b>	<b>-3,6</b>	<b>-25,9</b>	<b>-57,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Picco del mercato regionale nel periodo 2004-2012

**Tabella 4.35. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI in Lombardia - Valori assoluti**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	20	29	24	13	15	8	9
	Como	17	24	24	13	36	43	16
	Sondrio	2	6	0	3	1	1	0
	Milano	202	165	138	107	100	69	62
	Bergamo	20	15	28	15	20	11	22
	Brescia	56	78	74	55	32	35	29
	Pavia	14	14	15	11	11	10	10
	Cremona	14	26	18	8	7	13	2
	Mantova	3	10	8	7	5	10	3
	Lecco	11	19	10	9	30	13	8
	Lodi	8	13	4	6	4	3	12
	Monza-Brianza	20	17	20	20	13	18	11
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>386</b>	<b>414</b>	<b>363</b>	<b>265</b>	<b>274</b>	<b>235</b>	<b>185</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	571	589	501	331	411	393	294
	Como	313	305	272	184	197	177	155
	Sondrio	40	35	46	38	39	37	43
	Milano	1.089	1.035	868	621	658	607	428
	Bergamo	770	763	761	584	558	581	457
	Brescia	667	661	585	492	423	544	424
	Pavia	278	227	190	159	153	151	132
	Cremona	100	133	132	90	68	109	81
	Mantova	131	111	117	90	85	101	84
	Lecco	182	187	191	205	120	138	102
	Lodi	71	50	57	60	59	69	73
	Monza-Brianza	434	398	383	272	323	264	183
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>4.645</b>	<b>4.492</b>	<b>4.104</b>	<b>3.126</b>	<b>3.094</b>	<b>3.172</b>	<b>2.457</b>
<b>TOTALE</b>	Varese	591	618	525	344	426	401	303
	Como	330	329	296	197	233	220	171
	Sondrio	42	41	46	41	40	38	43
	Milano	1.291	1.200	1.006	728	758	676	490
	Bergamo	790	778	789	599	578	592	479
	Brescia	723	739	659	547	455	579	453
	Pavia	292	241	205	170	164	161	142
	Cremona	114	159	150	98	75	122	83
	Mantova	134	121	125	97	90	111	87
	Lecco	193	206	201	214	150	151	110
	Lodi	79	63	61	66	63	72	85
	Monza-Brianza	454	415	403	292	336	282	194
	<b>LOMBARDIA</b>	<b>5.031</b>	<b>4.906</b>	<b>4.467</b>	<b>3.391</b>	<b>3.368</b>	<b>3.407</b>	<b>2.642</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

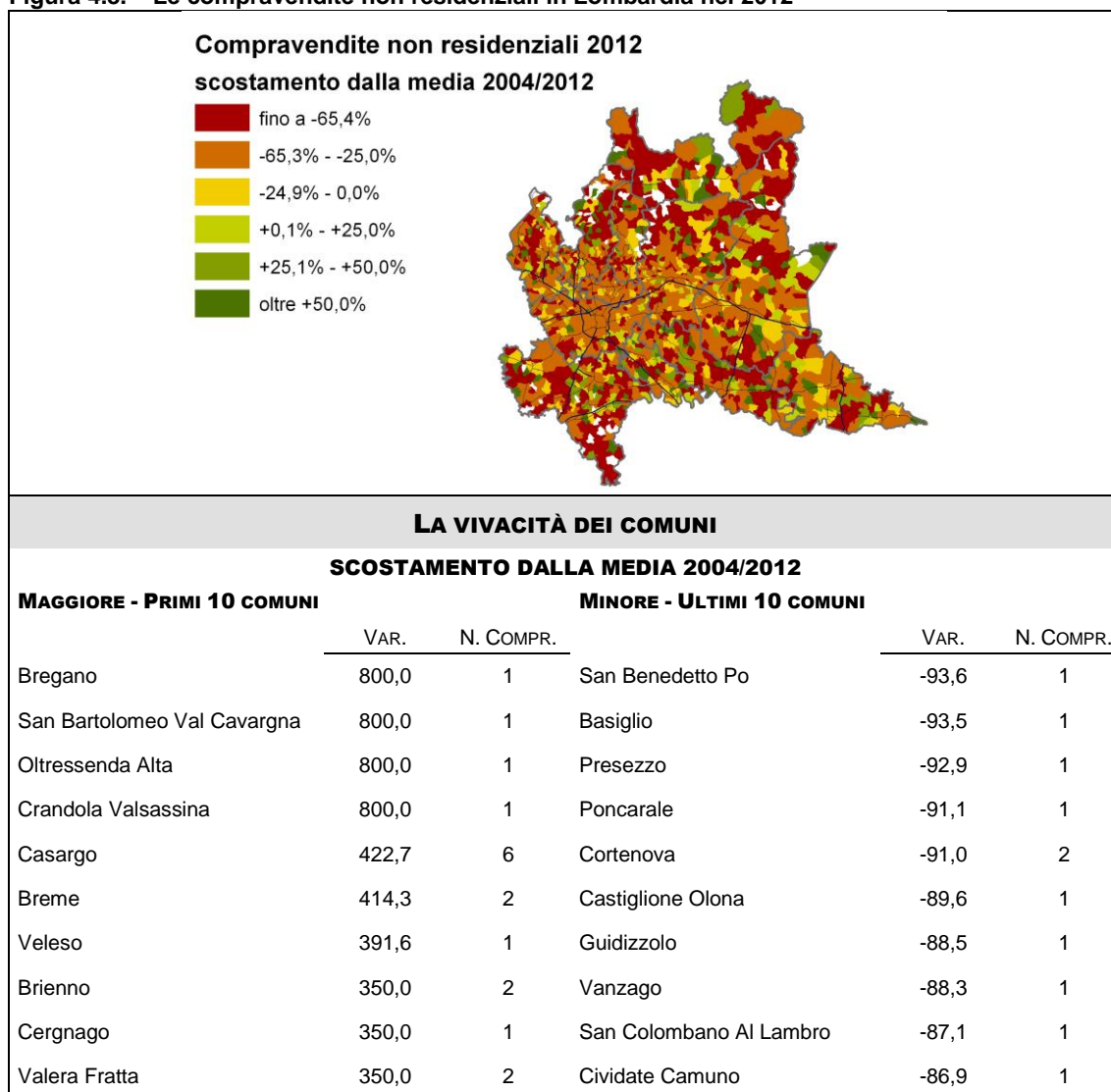
**Tabella 4.36. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI in Lombardia - Variazioni**

		'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'12/'06*
<b>CAPOLUOGHI</b>	Varese	-32,8	46,2	-15,5	-48,2	20,8	-44,7	9,0	-53,5
	Como	-43,6	38,6	-0,8	-44,6	173,4	18,2	-61,8	-6,0
	Sondrio	0,0	200,0	-100,0	-	-66,7	0,0	-100,0	-100,0
	Milano	-13,7	-18,4	-16,4	-22,6	-6,0	-31,2	-10,4	-69,4
	Bergamo	-36,8	-26,4	92,9	-46,3	31,6	-44,9	104,5	13,1
	Brescia	-11,8	39,6	-4,8	-26,2	-41,8	10,5	-17,1	-47,7
	Pavia	-26,1	-0,9	9,6	-31,2	5,2	-6,6	-1,0	-27,2
	Cremona	-6,8	85,7	-29,6	-57,2	-8,2	82,6	-84,8	-85,7
	Mantova	-61,8	226,5	-22,0	-11,3	-32,1	123,5	-72,0	-4,2
	Lecco	-33,4	82,6	-49,0	-6,2	219,2	-57,7	-38,5	-27,4
	Lodi	-20,0	62,5	-69,2	50,0	-33,3	-25,0	305,7	52,1
	Monza-Brianza	-35,1	-17,4	21,1	-2,6	-33,3	40,1	-39,6	-45,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-21,1</b>	<b>7,3</b>	<b>-12,4</b>	<b>-27,0</b>	<b>3,3</b>	<b>-14,3</b>	<b>-21,3</b>	<b>-52,1</b>	
<b>ALTRI COMUNI</b>	Varese	11,9	3,1	-14,9	-33,9	24,0	-4,2	-25,3	-48,5
	Como	28,8	-2,5	-10,6	-32,6	7,5	-10,5	-12,3	-50,4
	Sondrio	-48,5	-12,3	32,1	-18,2	3,7	-5,5	16,1	7,9
	Milano	8,0	-5,0	-16,1	-28,4	5,9	-7,7	-29,5	-60,7
	Bergamo	3,0	-0,9	-0,3	-23,2	-4,5	4,1	-21,3	-40,6
	Brescia	-8,6	-1,0	-11,5	-15,9	-14,0	28,7	-22,1	-36,4
	Pavia	16,5	-18,4	-16,2	-16,5	-3,8	-1,2	-12,3	-52,4
	Cremona	-16,6	33,4	-0,9	-31,8	-24,7	61,0	-25,2	-18,3
	Mantova	21,1	-15,2	5,6	-22,9	-5,2	18,7	-16,7	-35,4
	Lecco	-3,2	2,4	2,2	7,6	-41,4	14,4	-26,0	-44,1
	Lodi	-16,5	-29,2	14,2	5,0	-2,2	17,1	5,6	2,7
	Monza-Brianza	20,6	-8,2	-3,8	-29,0	18,9	-18,3	-30,9	-57,9
<b>LOMBARDIA</b>	<b>5,2</b>	<b>-3,3</b>	<b>-8,6</b>	<b>-23,8</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,5</b>	<b>-22,5</b>	<b>-47,1</b>	
<b>TOTALE</b>	Varese	9,5	4,5	-14,9	-34,6	23,9	-5,6	-24,5	-48,7
	Como	20,7	-0,3	-9,9	-33,5	18,6	-6,1	-21,9	-48,0
	Sondrio	-47,3	-2,1	12,8	-11,7	-1,5	-5,3	13,0	2,8
	Milano	3,9	-7,1	-16,1	-27,6	4,1	-10,8	-27,6	-62,1
	Bergamo	1,4	-1,6	1,5	-24,1	-3,6	2,4	-18,9	-39,3
	Brescia	-8,8	2,2	-10,8	-17,1	-16,8	27,4	-21,8	-37,3
	Pavia	13,4	-17,5	-14,7	-17,6	-3,2	-1,6	-11,6	-51,2
	Cremona	-15,5	39,9	-5,6	-34,9	-23,4	63,0	-31,6	-26,6
	Mantova	15,3	-9,7	3,3	-22,2	-7,1	24,2	-21,9	-34,6
	Lecco	-5,6	6,8	-2,6	6,9	-30,1	0,2	-27,0	-43,2
	Lodi	-16,9	-19,9	-2,9	8,0	-5,0	14,4	18,1	7,7
	Monza-Brianza	16,2	-8,6	-2,8	-27,7	15,4	-16,0	-31,5	-57,4
<b>LOMBARDIA</b>	<b>2,6</b>	<b>-2,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>-24,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>-22,4</b>	<b>-47,5</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Picco del mercato regionale nel periodo 2004-2012

**Figura 4.8. – Le compravendite non residenziali in Lombardia nel 2012**



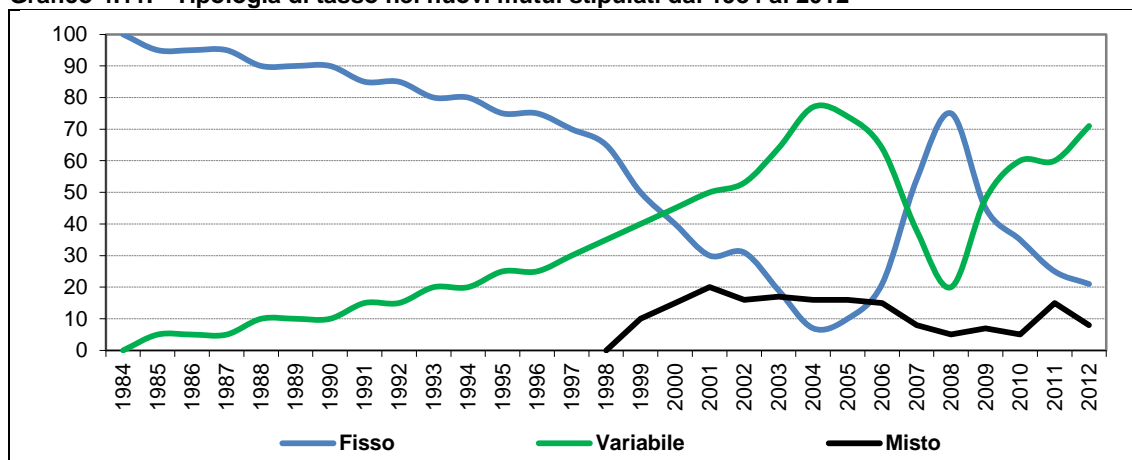
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\*Sono stati esclusi dalla mappa i comuni con nessuna transazione nel periodo 2004-2012

#### 4.7. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare

Rispetto all'indebitamento per l'acquisto immobiliare, è quanto mai necessario fare delle precisazioni metodologiche. I dati relativi ai finanziamenti oltre il breve termine (consistenze ed erogazioni), infatti, a partire dal dicembre 2008 presentano un primo elemento di rottura con il passaggio alla rilevazione dei finanziamenti con durata superiore ai 12 mesi in luogo della durata di 18 mesi precedentemente considerata<sup>5</sup>. Tale difformità incide principalmente il dato relativo alle consistenze, che inoltre è sempre stato affetto da distorsioni dovute alla cartolarizzazione dei crediti. Il dato sulle consistenze diviene ancor meno utilizzabile perché a partire da giugno 2010 presenta una ulteriore rottura della serie storica<sup>6</sup>, con un ulteriore salto di scala dei valori rilevati. Con le cartolarizzazioni sempre più frequenti, con la rilevazione di finanziamenti a partire da durate più brevi e con la reintroduzione di importi cartolarizzati, si osserva una continua crescita della curva delle consistenze anche in presenza di una evidente crisi del credito. Prima di analizzare il mercato del credito regionale, è certo interessante analizzare una tendenza generale del mercato, in merito alla composizione dei nuovi mutui stipulati annualmente secondo il tipo di tasso scelto dal mutuatario.

**Grafico 4.11. - Tipologia di tasso nei nuovi mutui stipulati dal 1984 al 2012**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Assofin, Mutui OnLine e fonti varie

La composizione dei nuovi mutui stipulati secondo il tipo di tasso scelto dal mutuatario mostra che l'offerta di tipologie di finanziamenti differenziate è di relativamente recente introduzione sul

<sup>5</sup> La rilevazione della Banca d'Italia, nell'adeguarsi alle modalità di osservazione europee, presenta un break della serie storica tra il terzo e il quarto trimestre del 2008. Cambia la definizione di "oltre il breve termine": fino al settembre 2008 vengono rappresentati i finanziamenti per l'acquisto immobiliare di durata superiore ai 18 mesi; dopo tale data sono rilevati quelli con durata superiore ai 12 mesi. Tale differenza è da tenere in considerazione sia per quanto riguarda la consistenza dei finanziamenti in essere, sia per le nuove erogazioni

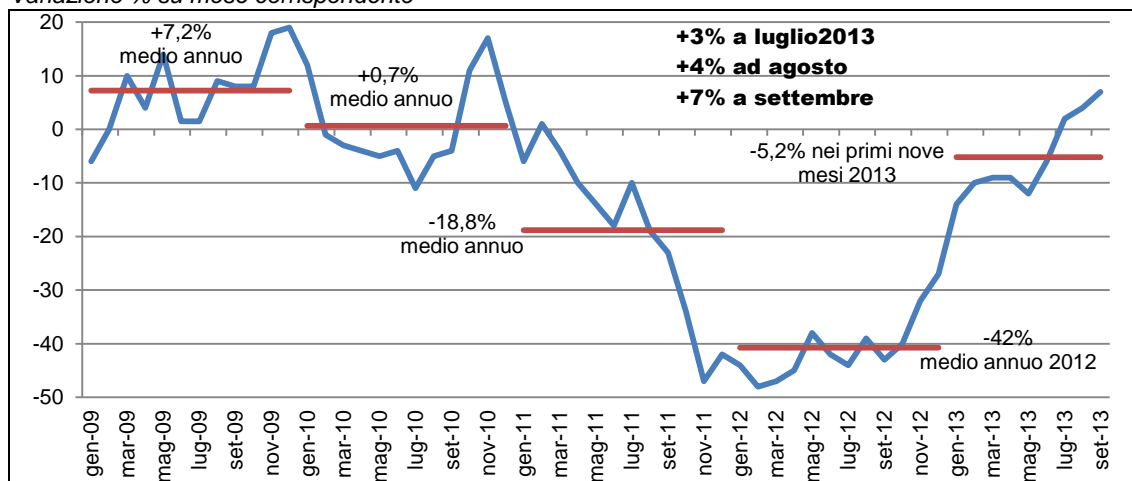
<sup>6</sup> A partire da giugno 2010 le informazioni di Vigilanza sugli impieghi includono tutti i prestiti cartolarizzati, o altrimenti ceduti, che non soddisfano i criteri di cancellazione previsti dai principi contabili internazionali (IAS). L'applicazione dei principi IAS ha quindi comportato la re-iscrizione in bilancio di attività precedentemente cancellate e delle passività ad esse associate, con un conseguente incremento delle serie storiche dei prestiti e, anche se in misura inferiore, dei depositi.

mercato italiano. Il tasso variabile inizia ad essere utilizzato a partire dal 1986, in un periodo di inflazione ancora elevata ma in rapida riduzione rispetto ai valori a due cifre dei primi anni '80. Tale tipologia di tasso ottiene un crescente utilizzo negli anni successivi grazie al progressivo contenimento dell'inflazione, tanto da superare in quantità i mutui a tasso fisso già a partire dal 2001. Va considerato anche che dal 1999 vengono introdotti i mutui a tasso misto, che hanno un iniziale successo ma che, dopo aver raggiunto il 20% di incidenza sul totale nel 2001, vedono ridurre il proprio peso fino al 2010. Il periodo più recente, tra il 2005 e il 2012, è il più interessante perché dimostra l'accresciuta concorrenza nel settore bancario e l'aumento di mobilità dei mutuatari. Nel periodo 2003 – 2006 i mutui erano principalmente stipulati a tasso variabile (tra il 64% e il 77%), con il tasso fisso che si posizionava al minimo storico nel 2004 con solo il 7%. Nel 2008, grazie alla forte riduzione dei tassi ma anche alla eliminazione delle penali di estinzione e all'introduzione della surroga, i mutui a tasso fisso tornavano al 75% delle stipule. Dal 2009 i mutui a tasso variabile tornano ad essere i più richiesti e passano dal 20% al 60% dal 2011, e raggiungono un nuovo massimo nel 2012 con il 71%; anche i mutui a tasso misto riprendono a crescere tornando circa al 15%.

Se, come vedremo, lo scenario del credito per il mercato regionale è, al pari di quello nazionale, ancora drammatico, qualche segnale di allentamento può essere osservato dalla dinamica della domanda di mutui. Negli ultimi tre mesi disponibili si presenta infatti in crescita, dopo una serie pressoché ininterrotta di segni negativi.

#### Grafico 4.12. - Dinamica mensile della domanda di mutui in Italia

Variatione % su mese corrispondente



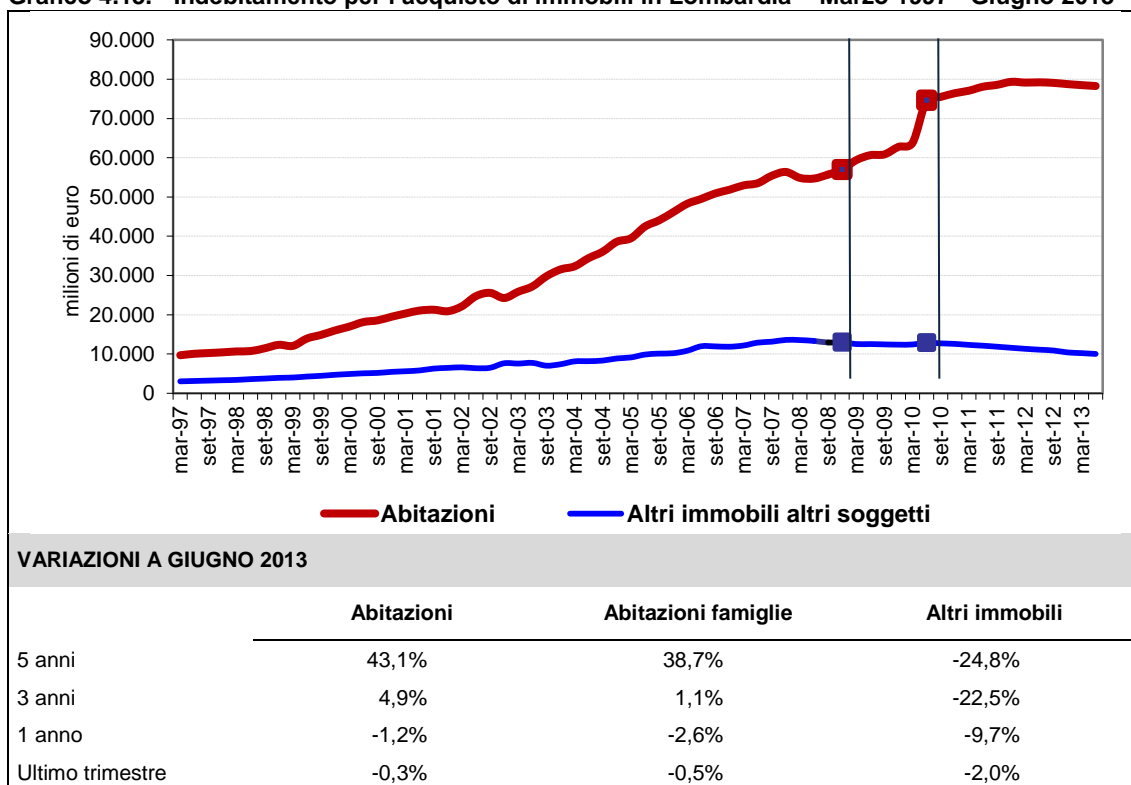
Fonte: elaborazione CRESME su dati CRIF - Assofin

❑ *Le consistenze*

La ridotta confrontabilità dei dati di cui si è detto in precedenza non garantisce la correttezza delle variazioni annue, ma la tendenza più recente dovrebbe rispecchiare le reali dinamiche: nell'ultimo anno, per l'acquisto di abitazioni, si registra un calo dell'1,2% e la variazione congiunturale rilevata nell'ultimo trimestre (giugno 2013 rispetto al trimestre precedente) indica un -0,3%. Un risultato che diventa più negativo con riferimento alle sole famiglie, che hanno registrato un calo del 2,6% nel 2012. E dello 0,5% nell'ultimo trimestre. I finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali evidenziano una riduzione assai più sensibile, pari al -10% annuo e al -2% dell'ultimo trimestre rilevato.

L'ammontare complessivo dei mutui in essere in Lombardia destinati all'acquisto di abitazioni si attesta a 78,3 miliardi di euro a giugno 2013, ovvero l'89% dell'ammontare complessivo dei finanziamenti destinati all'acquisto. Di questi, la quota relativa alle famiglie è pari al 93,1% (72,8 miliardi), e i residui 5,4 miliardi si riferiscono all'indebitamento per l'acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti.

**Grafico 4.13. - Indebitamento per l'acquisto di immobili in Lombardia - Marzo 1997 - Giugno 2013**



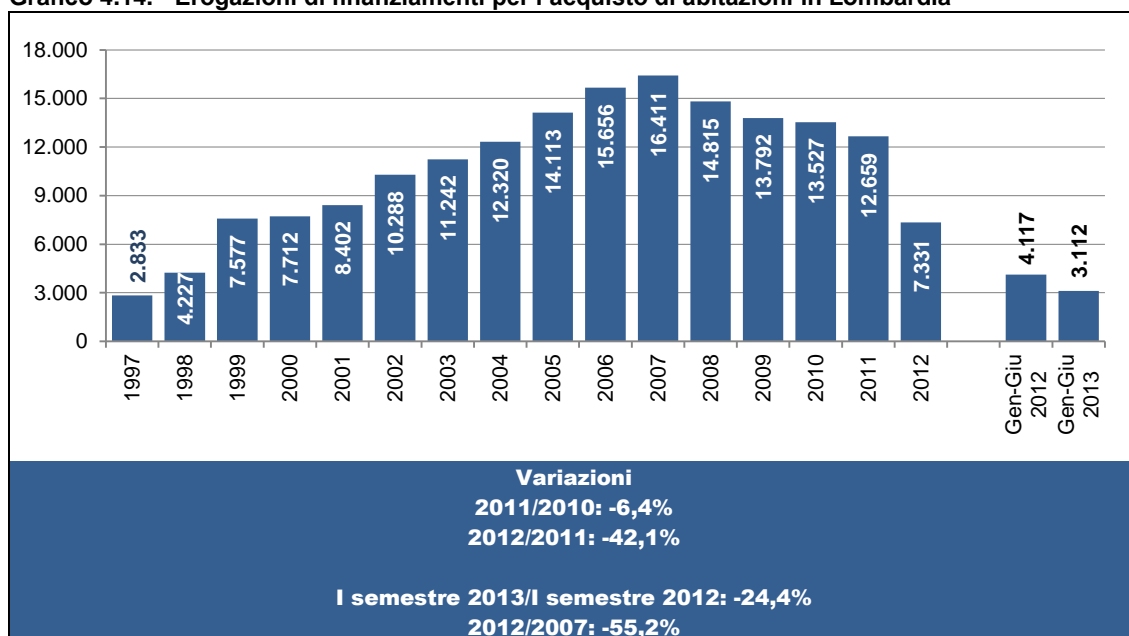
Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

\* Dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente); da giugno 2010 sono compresi i prestiti cartolarizzati

## ❑ Le erogazioni

Secondo le informazioni pubblicate da Banca d'Italia, le erogazioni di nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni sono risultate pari a 7,3 miliardi di euro nel 2012, con un calo del 42,1% rispetto al 2011, che segue ai cali registrati nei tre anni precedenti (-6,4 nel 2011, -1,9 nel 2010 e -6,9 nel 2009). Il livello dei nuovi finanziamenti erogati è così inferiore del 55,2% rispetto al massimo del mercato degli ultimi 13 anni, raggiunto nel 2007, quando le nuove erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni erano pari a quasi 16,5 miliardi. Il dato relativo al primo semestre mostra un ulteriore deterioramento nel 2013, con la riduzione tendenziale del -24,4%.

**Grafico 4.14. - Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni in Lombardia**

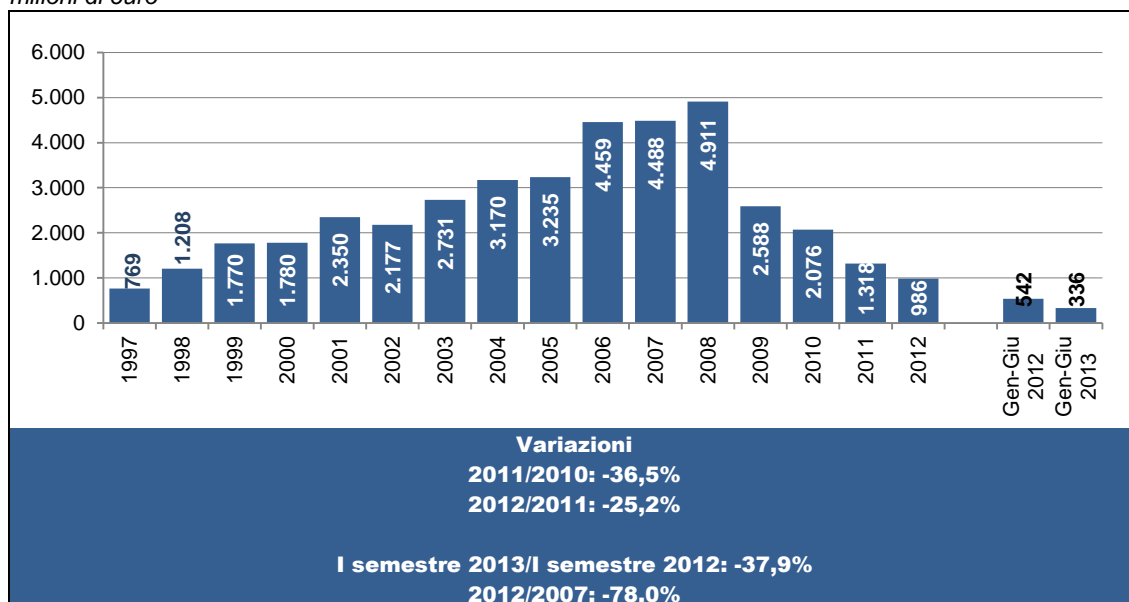


Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

\* Dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

Per quanto riguarda le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali, dai dati di Banca d'Italia si rileva una dinamica che consolida la repentina e brusca inversione di tendenza avviata nel 2009, con un calo del 25,2% dei nuovi finanziamenti nel 2012, che segue il -36,5% del 2011, il -19,8% del 2010 e il -47,3% registrato nel 2009. Il dato più recente mostra ancora tassi negativi importanti, nell'ordine del 37,9% nel primo semestre 2013.

**Grafico 4.15. - Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali in Lombardia**  
milioni di euro



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

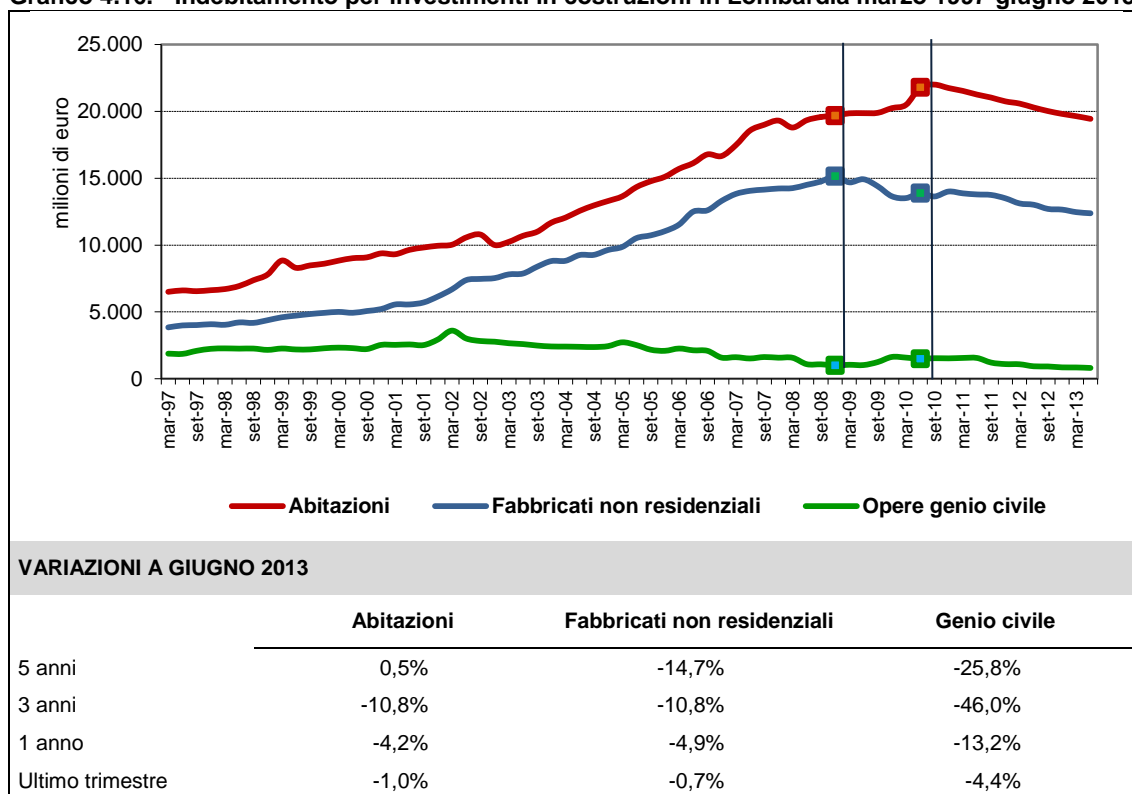
\* Dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

#### 4.8. Il finanziamento degli investimenti in costruzioni in Lombardia

Oltre al finanziamento per l'acquisto, è interessante analizzare il mercato del credito per finanziare investimenti in costruzione, per lo più rivolti a nuove realizzazioni, ma anche ad interventi di ristrutturazione. Complessivamente, nel 2013, i finanziamenti oltre il breve termine (anche in questo caso vale la stessa avvertenza metodologica riportata con riferimento al finanziamento dell'acquisto), sono pari in regione a 32,6 miliardi di euro, con una netta preferenza accordata al settore delle abitazioni, cui spetta in media quasi il 60% dei finanziamenti totali (56% la media negli ultimi dieci anni), una quota in tendenziale incremento negli ultimi anni (59,3% nel 2012). Quasi il 38% si riferisce ai fabbricati non residenziali, una quota in netto recupero dal 31% della fine degli anni novanta, fino al picco del 42% raggiunto tra la fine del 2006 e la fine del 2008. Da quella data si è avviata una fase di riduzione dell'incidenza del settore, che ha raggiunto il minimo a settembre 2010, pari al 36,7%. L'ultimo anno fa registrare un calo complessivo del livello delle consistenze del 5%, sebbene il peso sul totale registri un incremento, attestandosi sul 38%.

La quota residuale, pari ad appena il 2,5%, riguarda il comparto delle opere del genio civile, che mostrano però un radicale ridimensionamento: in crescita fino ai primi mesi del 2002 (18%), in calo quasi ininterrotto nel periodo successivo, fino al secondo trimestre 2013..

**Grafico 4.16. - Indebitamento per investimenti in costruzioni in Lombardia marzo 1997-giugno 2013**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

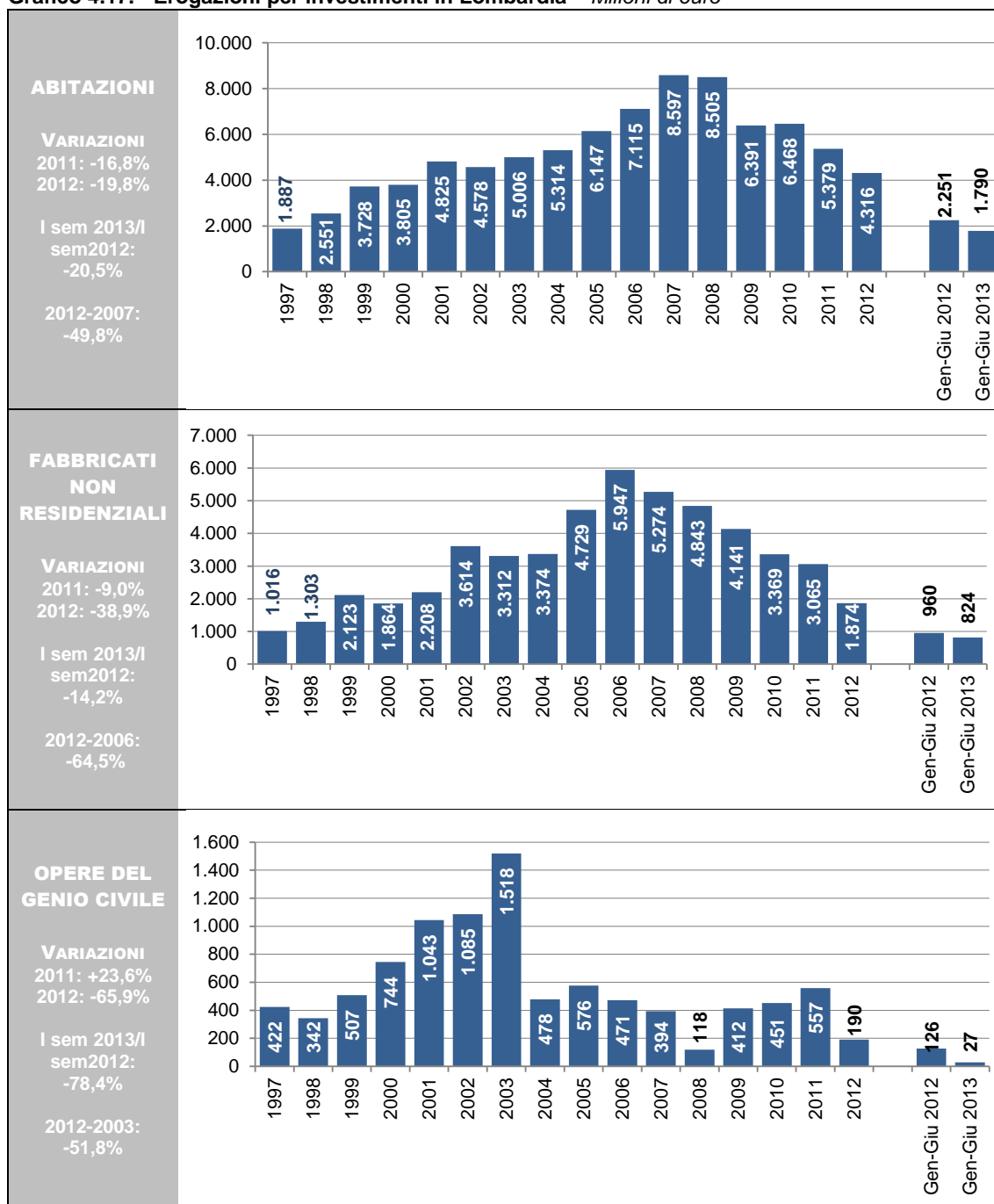
\* Dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente); da giugno 2010 sono compresi i prestiti cartolarizzati

Il dato sulle nuove erogazioni dei finanziamenti per la costruzione mostra - un po' meno di quanto osservato per l'acquisto - una brusca flessione nel 2012 per quelli relativi alle abitazioni, corrispondenti ad un -19,8%. E per il primo semestre del 2013 si registra un calo tendenziale di pari entità, pari a -20,5%. E' evidente il parallelismo rispetto a quanto accade con riferimento all'acquisto: in entrambi i casi il livello raggiunto lo scorso anno è il picco minimo dal 2005.

Anche le nuove erogazioni per la costruzioni di fabbricati non residenziali nel 2012 segnano, per il sesto anno consecutivo, un calo che si attesta a -38,9%. La dinamica recessiva si conferma nell'arco del primo semestre, con erogazioni che si riducono ancora del 14%, annullando le aspettative di ripresa che la crescita osservata nel primo trimestre 2013 aveva fatto intravedere.

La dinamica per le opere del genio civile non è costante: dopo il crollo verticale registrato nel 2008, esse mostrano un progressivo recupero nei tre anni successivi, che lascia però il settore ancora assai lontano dai livelli dei primi anni 2000. Nel 2012 le erogazioni di finanziamenti per le opere del genio civile perdono il 65,9% del volume rispetto al 2011 e confermano questo trend negativo anche nel 2013, con una variazione tendenziale del 78,4% nel primo semestre dell'anno.

**Grafico 4.17. - Erogazioni per investimenti in Lombardia – Milioni di euro**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

\* Dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

---

#### 4.9. L'invenduto

La precedente nutrita rassegna di numeri ha delineato le caratteristiche recenti del mercato immobiliare in regione e le sue peculiarità territoriali. Ma il tratto comune è che boom immobiliare e successiva crisi economica, oltre che settoriale, hanno lasciato sul mercato una iperproduzione che non trova collocazione. Insieme ad una dinamica demografica non più sostenuta da un'economia forte come negli anni passati.

Ci sono in realtà molte cause all'origine del fenomeno dell'invenduto, un concorso di cause che spesso agiscono parallelamente.

La principale causa è la crisi della capacità di reddito delle famiglie, accompagnata da una politica di irrigidimento dei mutui concessi alla domanda. E' nato così un problema di affordability, fatto di una domanda in difficoltà e di prezzi che in una prima fase della crisi sono rimasti rigidi, accentuando le difficoltà di accesso.

Inoltre nel corso di sei anni di crisi le normative e le performance edilizie degli edifici e delle abitazioni in termini di efficienza energetica sono profondamente mutate, e parte del prodotto invenduto realizzato in precedenza è oggi lontano dalle esigenze della domanda o dallo standard di prodotto nuovo che sta arrivando.

Un'altra causa è legata alla natura stessa del processo produttivo. L'edilizia è una macchina per produrre fisiologicamente lenta. Dall'idea edilizia si passa alla richiesta del permesso, dall'autorizzazione si passa al cantiere, fino alla sua conclusione. Si tratta di anni, mediamente da due a tre, che per iniziative complesse possono essere anche molto di più. L'ondata recessiva è arrivata nel 2006-2007, ma quando la domanda "tira" moltissimo – come in quegli anni - pensare alla fine di un ciclo sembra quasi che porti sfortuna. Di conseguenza la macchina dell'edilizia non si è arrestata, perché è una macchina dove, nel residenziale in regione, a guidare è la promozione immobiliare, con più dell'82% del numero di abitazioni costruiti negli anni dell'espansione, fino a diventare il 73-74% nel 2012. E le imprese immobiliari sono andate oltre il picco espansivo fino a continuare a ultimare i cantieri in piena crisi. E non è un errore di valutazione solo della promozione immobiliare: non pochi imprenditori di aziende che producono materiali per l'edilizia hanno acquistato nuovi e più potenti impianti proprio ad un passo dalla recessione.

C'è poi, fondamentale, l'impatto che la crisi ha avuto sulla dinamica demografica e sulla formazione di nuove famiglie, ovvero sulla domanda primaria.

---

---

Come illustrato nel capitolo dedicato alla demografia, le famiglie nel decennio passato (2002-2012) hanno registrato una crescita complessiva del 20,71%, per effetto dei flussi migratori con l'estero e della fuoriuscita dalla famiglia di origine di coloro che, nati nel corso del baby boom degli anni '60, hanno alimentato la domanda di abitazioni.

Questo fenomeno è stato crescente fino al 2008, quando la crescita delle famiglie ha superato le 70mila unità l'anno. Un fattore su cui ha avuto un peso determinante il ruolo degli stranieri. Quell'anno l'incremento delle famiglie con capofamiglia straniero è stato pari al 35% del totale. Negli anni successivi si osserva invece un rallentamento della crescita delle famiglie, a motivo della evoluzione della struttura anagrafica della popolazione (esaurimento del contingente dei baby-boomers) nonché del rallentamento delle nuove famiglie straniere, su cui certo ha inciso, e continua a incidere, la crisi economica.

Le variabili da prendere in considerazione per inquadrare la dimensione dell'invenduto sono principalmente tre: il numero di compravendite di abitazioni (in realtà sarebbe di interesse la sola quota di nuove abitazioni), la produzione di alloggi costruiti per essere venduti (sono quindi escluse le abitazioni realizzate per uso proprio), e le famiglie.

Dinamica e livello delle tre variabili vengono di seguito sintetizzate in un grafico e in una tabella per ciascuna delle province lombarde.

**Tabella 4.37. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in Lombardia**

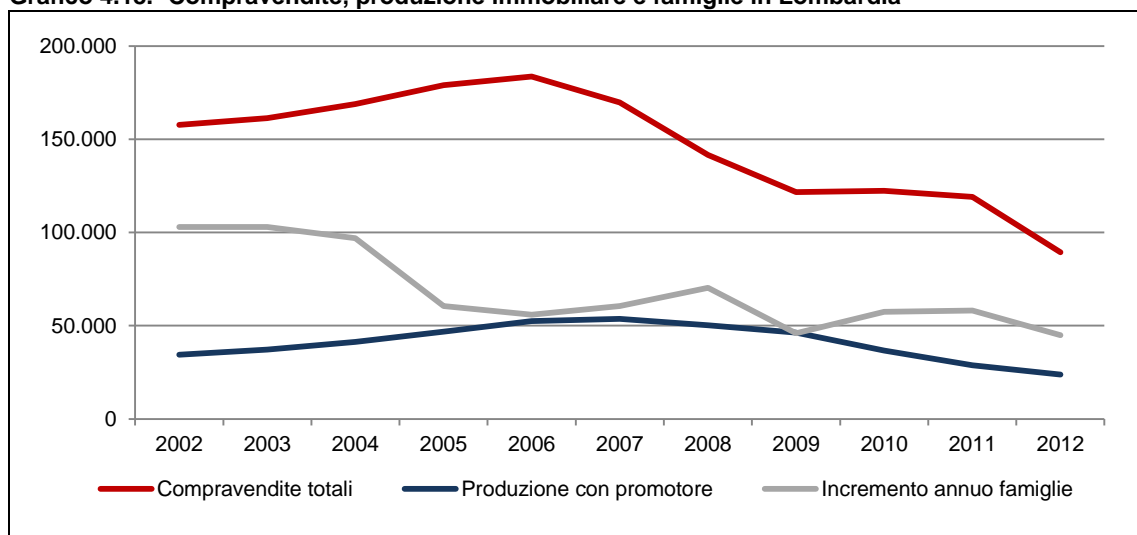
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	157.715	44.926	34.416	-
2003	161.357	48.263	37.193	102.891
2004	168.903	52.906	41.224	96.920
2005	179.103	59.115	46.867	60.577
<b>2006</b>	<b>183.619</b>	64.505	52.520	55.974
<b>2007</b>	169.809	<b>65.696</b>	<b>53.757</b>	60.611
2008	141.558	62.103	50.313	70.358
2009	121.644	56.990	46.230	45.979
2010	122.388	45.310	36.618	57.471
2011	119.058	35.866	28.824	58.087
2012	89.377	32.342	23.834	44.942
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	<b>25.904</b>	<b>20.770</b>	<b>19.341</b>	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	<b>-94.242</b>	<b>-33.354</b>	<b>-29.923</b>	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.18.- Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.38. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Varese**

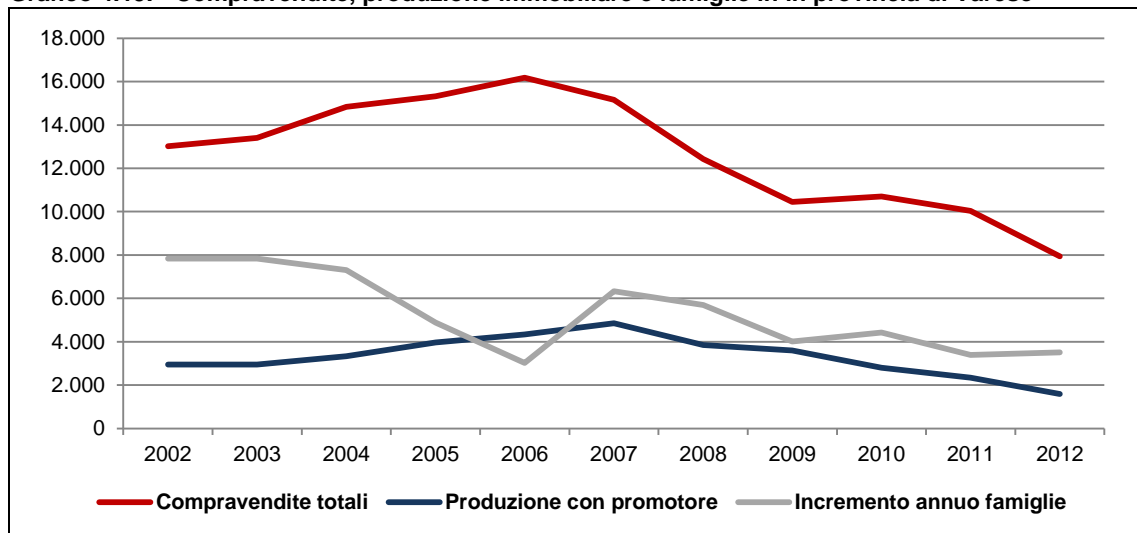
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	13.018	4.051	2.944	-
2003	13.400	4.067	2.954	7.842
2004	14.831	4.290	3.332	7.303
2005	15.316	5.156	3.971	4.886
<b>2006</b>	<b>16.178</b>	5.520	4.340	3.019
<b>2007</b>	15.164	<b>6.092</b>	<b>4.859</b>	6.326
2008	12.427	4.905	3.847	5.694
2009	10.455	4.606	3.597	4.017
2010	10.703	3.681	2.800	4.427
2011	10.042	3.034	2.351	3.386
2012	7.944	2.335	1.591	3.507
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	3.160	2.041	1.915	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-8.234	-3.757	-3.267	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.19. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Varese**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.39. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Como**

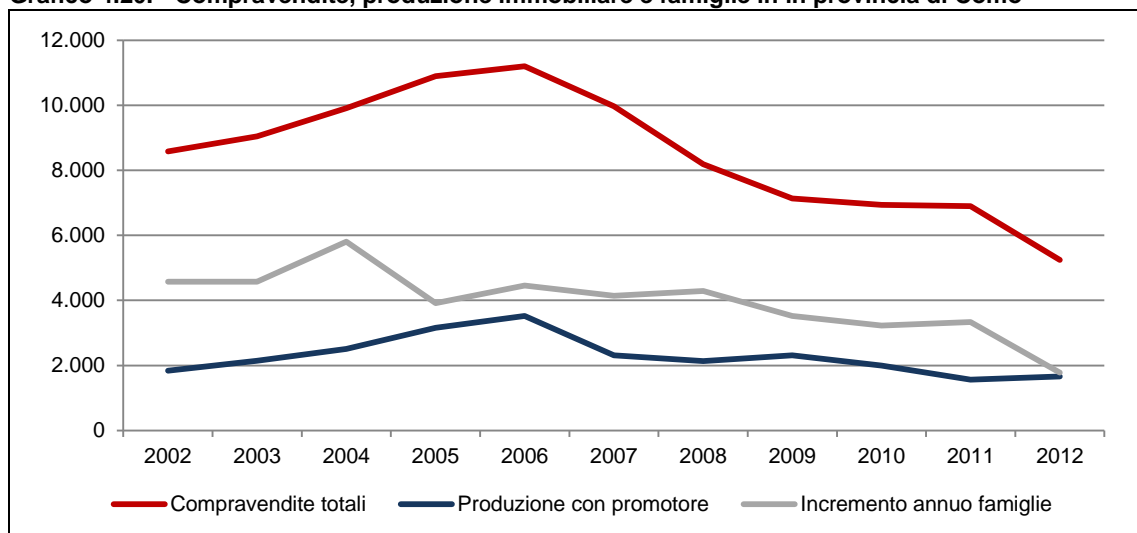
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	8.578	2.460	1.837	-
2003	9.044	2.965	2.145	4.571
2004	9.910	3.324	2.504	5.808
2005	10.894	4.264	3.157	3.917
<b>2006</b>	<b>11.204</b>	<b>4.549</b>	<b>3.521</b>	4.452
2007	9.964	3.157	2.312	4.146
2008	8.186	2.931	2.130	4.288
2009	7.137	3.055	2.310	3.523
2010	6.940	2.787	1.991	3.222
2011	6.903	2.045	1.564	3.330
2012	5.241	2.322	1.657	1.780
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	2.626	2.089	1.684	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-5.962	-2.227	-1.863	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.20. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Como**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.40. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Sondrio**

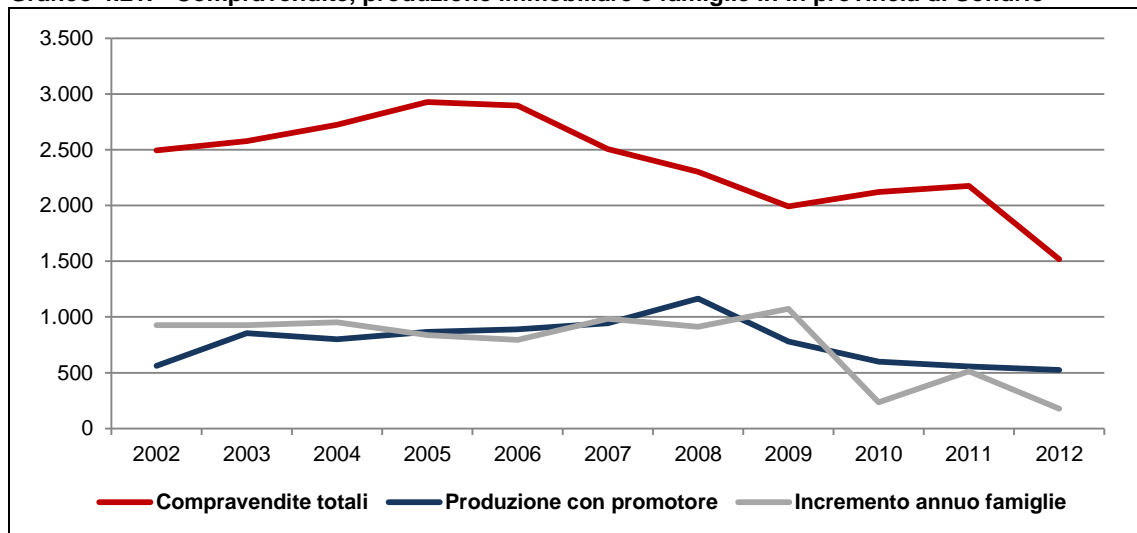
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	2.493	967	563	-
2003	2.578	1.404	854	926
2004	2.725	1.275	800	952
<b>2005</b>	<b>2.929</b>	1.435	867	838
2006	2.895	1.402	888	796
2007	2.506	1.415	944	985
<b>2008</b>	2.300	<b>1.833</b>	<b>1.166</b>	912
2009	1.991	1.327	781	1.073
2010	2.120	1.044	598	234
2011	2.177	928	555	514
2012	1.518	933	526	178
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	436	866	603	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-1.411	-900	-640	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.21. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Sondrio**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.41. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Milano**  
(vecchia delimitazione)

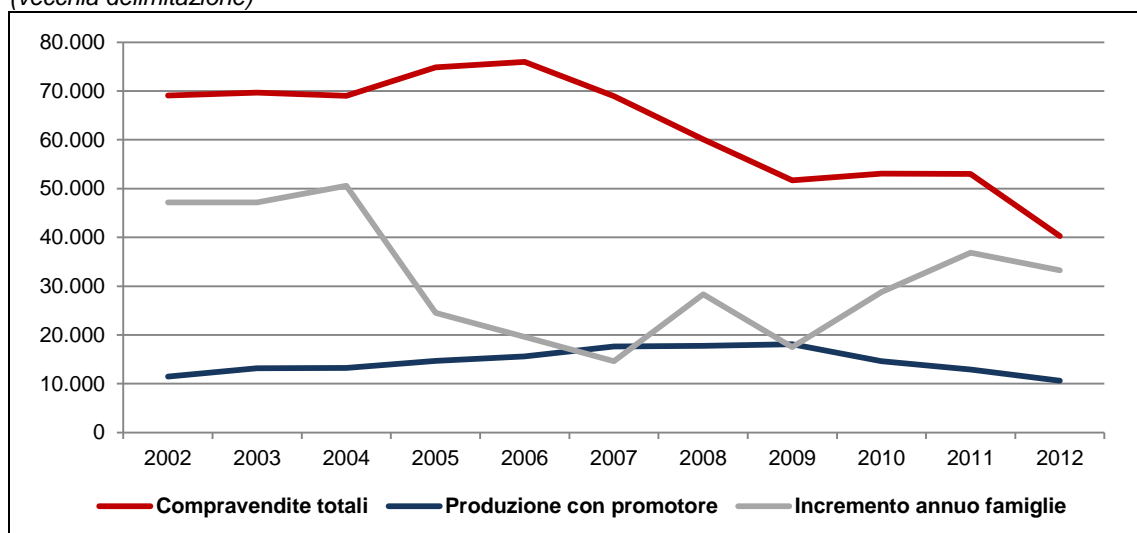
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	69.064	13.555	11.476	-
2003	69.646	15.836	13.186	47.138
2004	68.996	16.151	13.231	50.549
2005	74.838	17.591	14.658	24.510
<b>2006</b>	<b>75.959</b>	18.075	15.586	19.584
2007	68.966	20.067	17.649	14.596
2008	60.072	20.521	17.745	28.336
<b>2009</b>	51.713	<b>20.873</b>	<b>18.095</b>	17.492
2010	53.088	16.577	14.631	28.789
2011	52.997	14.819	12.919	36.860
2012	40.261	13.478	10.629	33.265
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	6.895	7.318	6.619	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-35.699	-7.396	-7.465	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.22. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Milano**  
(vecchia delimitazione)



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.42.- Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Bergamo**

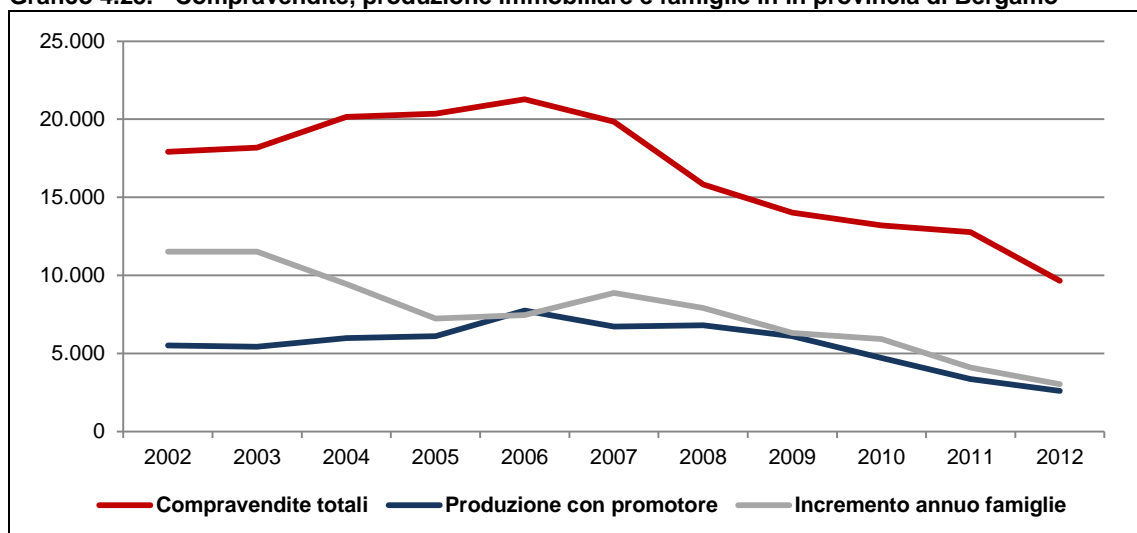
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	17.921	7.026	5.507	-
2003	18.188	6.859	5.424	11.520
2004	20.158	7.549	5.976	9.444
2005	20.353	7.523	6.102	7.233
<b>2006</b>	<b>21.276</b>	<b>9.454</b>	<b>7.743</b>	7.468
2007	19.843	8.264	6.716	8.876
2008	15.826	8.327	6.802	7.904
2009	14.032	7.260	6.097	6.307
2010	13.212	5.820	4.719	5.919
2011	12.765	4.264	3.362	4.106
2012	9.646	3.588	2.601	3.024
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	3.355	2.428	2.236	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-11.630	-5.866	-5.142	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.23. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Bergamo**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.43.- Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Brescia**

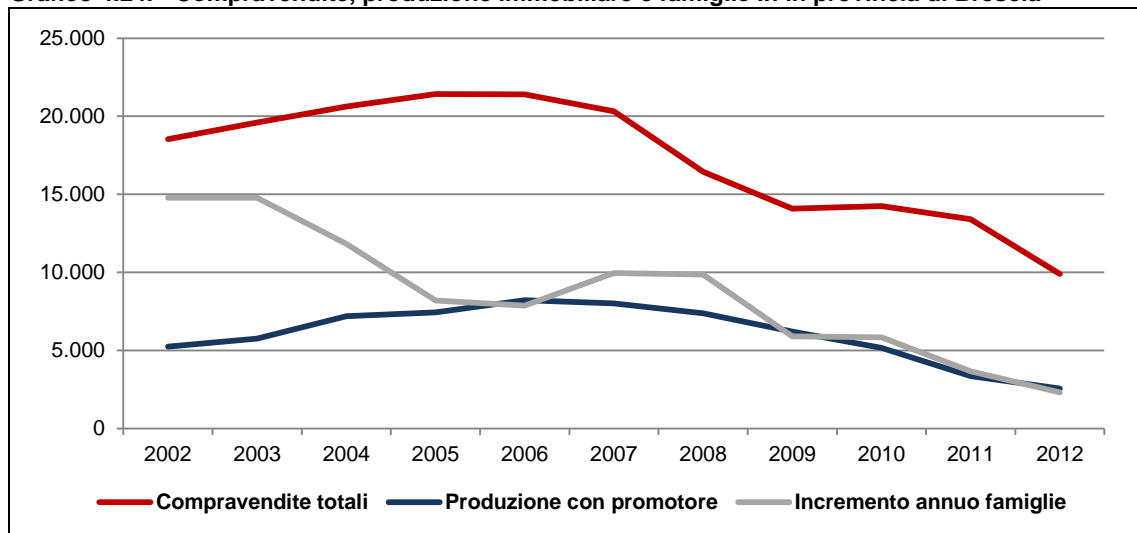
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	18.533	7.673	5.235	-
2003	19.592	8.032	5.753	14.773
2004	20.618	9.751	7.188	11.829
<b>2005</b>	<b>21.432</b>	9.600	7.441	8.190
<b>2006</b>	21.412	<b>10.398</b>	<b>8.217</b>	7.879
2007	20.316	10.127	8.010	9.961
2008	16.436	9.375	7.371	9.854
2009	14.084	7.993	6.207	5.910
2010	14.252	6.665	5.163	5.849
2011	13.402	4.483	3.361	3.667
2012	9.903	3.693	2.563	2.304
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	2.900	2.725	2.982	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-11.530	-6.705	-5.654	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.24. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Brescia**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.44. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Pavia**

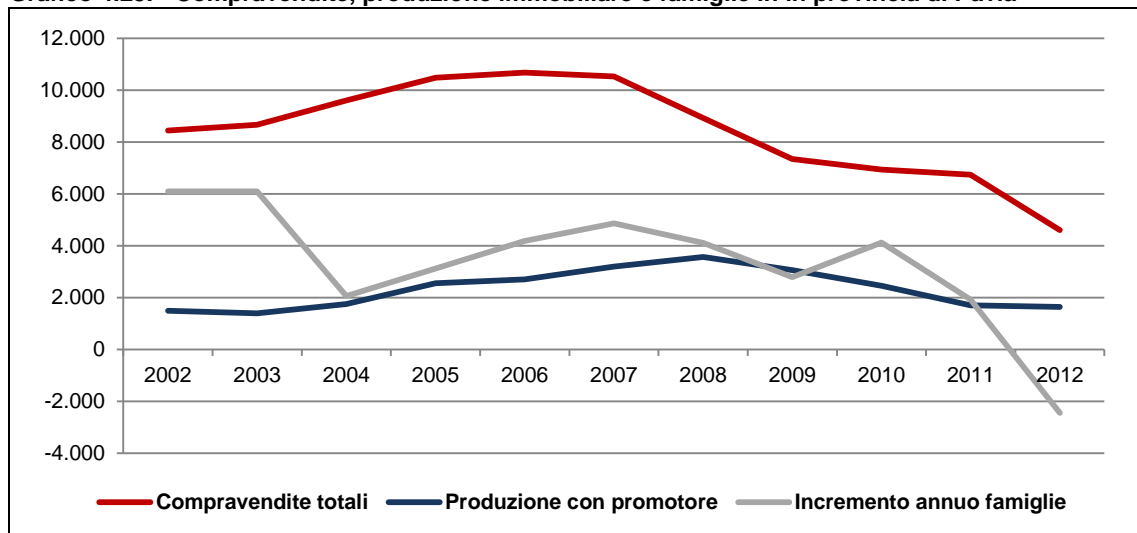
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	8.439	2.277	1.495	-
2003	8.661	2.105	1.394	6.100
2004	9.598	2.475	1.745	2.058
2005	10.476	3.480	2.549	3.117
<b>2006</b>	<b>10.669</b>	3.593	2.698	4.182
2007	10.533	4.213	3.190	4.865
<b>2008</b>	8.920	<b>4.759</b>	<b>3.562</b>	4.112
2009	7.348	4.196	3.063	2.788
2010	6.936	3.300	2.452	4.121
2011	6.737	2.374	1.708	1.919
2012	4.608	2.308	1.638	-2.447
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	2.231	2.482	2.066	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-6.062	-2.451	-1.924	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.25. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Pavia**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.45. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Cremona**

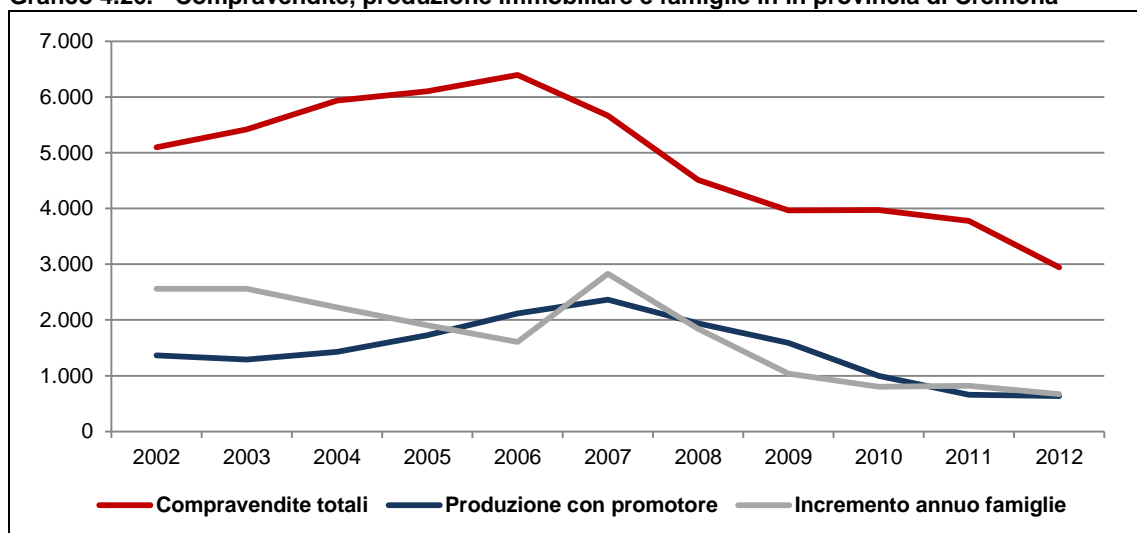
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	5.097	1.786	1.367	-
2003	5.419	1.587	1.290	2.558
2004	5.937	1.795	1.430	2.228
2005	6.100	2.106	1.727	1.907
<b>2006</b>	<b>6.398</b>	2.615	2.117	1.609
<b>2007</b>	5.668	<b>2.837</b>	<b>2.362</b>	2.827
2008	4.513	2.355	1.941	1.843
2009	3.964	2.079	1.587	1.036
2010	3.974	1.251	996	804
2011	3.778	867	657	819
2012	2.943	878	634	672
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	1.301	1.051	996	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-3.455	-1.959	-1.728	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.26. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Cremona**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.46. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Mantova**

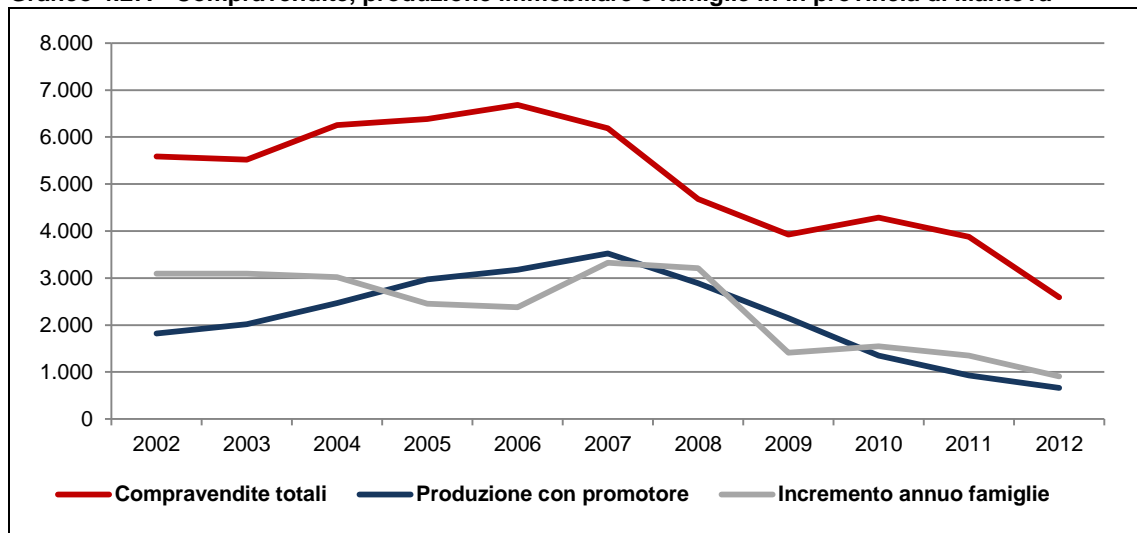
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	5.591	2.447	1.820	-
2003	5.518	2.645	2.017	3.094
2004	6.252	3.110	2.470	3.022
2005	6.384	3.708	2.969	2.454
<b>2006</b>	<b>6.682</b>	3.836	3.174	2.381
<b>2007</b>	6.188	<b>4.375</b>	<b>3.521</b>	3.325
2008	4.683	3.587	2.893	3.211
2009	3.928	2.715	2.149	1.414
2010	4.286	1.784	1.351	1.546
2011	3.879	1.259	930	1.354
2012	2.589	1.007	665	905
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	1.091	1.928	1.702	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-4.092	-3.368	-2.856	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.27. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Mantova**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.47. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Lecco**

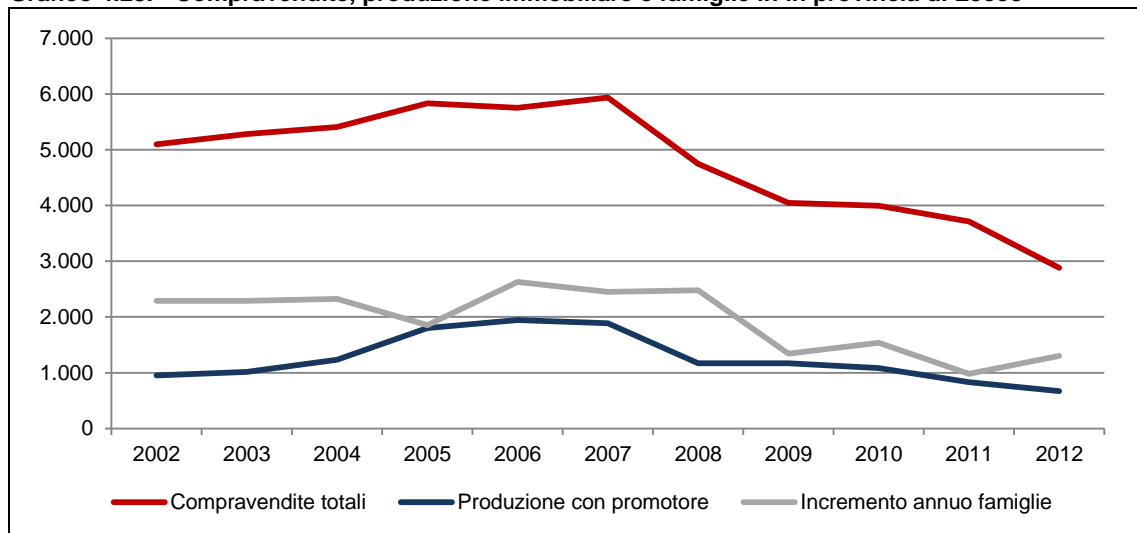
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	5.095	1.265	954	-
2003	5.278	1.412	1.013	2.289
2004	5.405	1.660	1.235	2.326
2005	5.835	2.435	1.804	1.856
2006	5.754	2.458	<b>1.948</b>	2.630
<b>2007</b>	<b>5.933</b>	<b>2.494</b>	1.889	2.452
2008	4.750	1.578	1.168	2.478
2009	4.048	1.544	1.172	1.344
2010	3.997	1.419	1.083	1.538
2011	3.714	1.081	833	980
2012	2.881	953	673	1.304
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	838	1.229	994	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-3.052	-1.541	-1.275	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.28. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Lecco**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Tabella 4.48. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in provincia di Lodi**

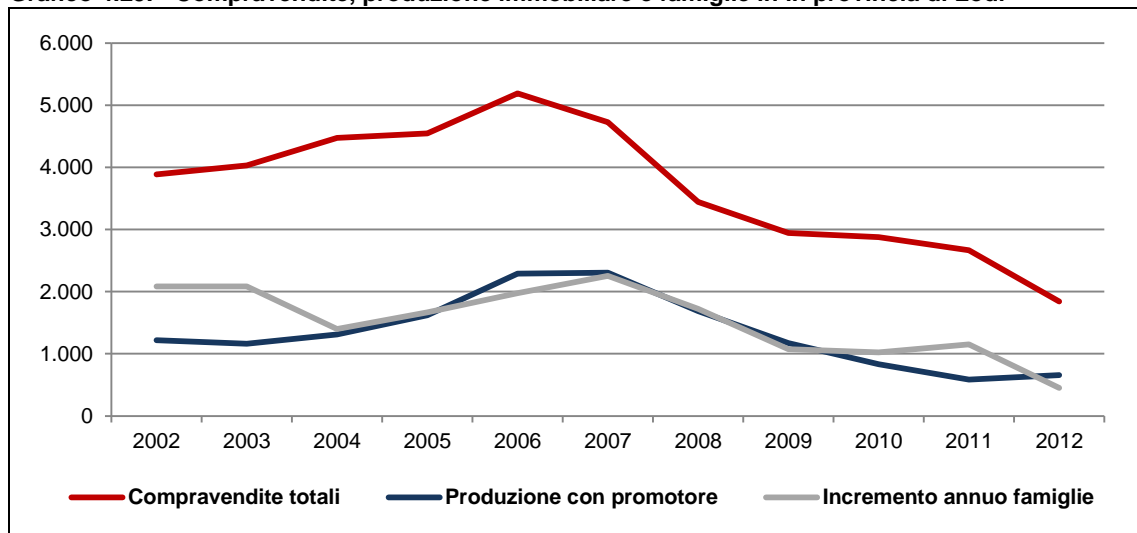
	Compravendite totali	Produzione totale	Produzione con promotore*	Incremento annuo famiglie
2002	3.887	1.419	1.220	-
2003	4.032	1.351	1.163	2.082
2004	4.472	1.526	1.314	1.401
2005	4.547	1.817	1.621	1.669
<b>2006</b>	<b>5.192</b>	2.605	2.290	1.974
<b>2007</b>	4.727	<b>2.655</b>	<b>2.304</b>	2.252
2008	3.444	1.932	1.689	1.726
2009	2.944	1.342	1.173	1.075
2010	2.879	982	834	1.022
2011	2.665	712	585	1.152
2012	1.843	848	656	450
<b>Saldo complessivo</b>				
Dal 2002 <b>all'ANNO DI PICCO</b>	1.305	1.236	1.084	
Dall' <b>ANNO DI PICCO</b> al 2012	-3.349	-1.807	-1.648	

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato

**Grafico 4.29. - Compravendite, produzione immobiliare e famiglie in in provincia di Lodi**



Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* E' esclusa la quota di abitazioni autopromosse

\*\* Il dato relativo al 2002 per le famiglie è stimato