



CRESME

IL MERCATO IMMOBILIARE IN LOMBARDIA NEL 2014

Marzo 2015

INDICE

1. ELEMENTI DI SINTESI	3
1.1. Le compravendite residenziali in Lombardia tornano a crescere nel 2014, trainate dai capoluoghi	3
1.1.1. <i>Dinamiche di ripresa diverse tra le varie province: ma trainano Milano, Brescia, Varese e Cremona</i>	5
1.1.2. <i>La ripresa riparte dai capoluoghi e dalle grandi città</i>	8
1.2. Segnali di allentamento del credito all'acquisto	9
1.3. Gli annunci e caratteri dell'offerta	12
1.4. Esce dalla crisi anche il non residenziale, meglio del residenziale. Traina il produttivo, e ancora Milano, insieme a Sondrio, Mantova e Lecco	17
1.5. Ancora in difficoltà il credito per il segmento non residenziale	25
2. INQUADRAMENTO ECONOMICO	28
2.1. La congiuntura economica internazionale	28
2.1.1. <i>Ripresa della crescita del commercio internazionale</i>	30
2.1.2. <i>I prezzi delle materie prime</i>	31
2.2. Economia italiana: stagnazione nel 2014, ma aspettative positive per il 2015	31
2.2.1. <i>Le dinamiche del PIL e della domanda</i>	33
2.2.2. <i>Il commercio con l'estero</i>	35
2.2.3. <i>I dati congiunturali e lo scenario previsionale</i>	36
2.3. Economia lombarda: fuori dalla recessione già nel 2014, motore trainante nel 2015	38
3. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO E SCENARIO PREVISIONALE 2014-2023	54
3.1. Il boom demografico regionale: un quarto della crescita nazionale	54
3.2. Flussi migratori in riduzione, soprattutto i movimenti interni	55
3.3. Il numero di famiglie cresce più della popolazione	57
3.4. Lo scenario previsionale 2014-2023	59
3.4.1. <i>Domanda primaria in sensibile rallentamento</i>	61
3.4.2. <i>Domanda abitativa e capacità di accesso al mercato</i>	63
4. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	65
4.1. Stock immobiliare: inquadramento territoriale	65
4.2. Il fatturato dell'industria immobiliare	69
4.3. Analisi mercato immobiliare: quadro di sintesi	71
4.4. Le compravendite residenziali	72
4.4.1. <i>Dinamica recente: le compravendite tornano a crescere nel 2014, trainate dai capoluoghi</i>	72
4.4.2. <i>Dinamiche di ripresa diverse tra le varie province: ma trainano Milano, Brescia, Varese e Cremona</i>	74
4.4.3. <i>Confronti territoriali</i>	82
4.4.4. <i>Consuntivo al 2013</i>	83
4.5. I prezzi delle abitazioni: i dati dell'Agenzia delle Entrate	95
4.6. Analisi dell'offerta immobiliare residenziale nei capoluoghi lombardi	99
4.7. La capacità d'accesso alla proprietà	108
4.8. Compravendite non residenziali	109
4.8.1. <i>Dinamica recente: esce dalla crisi anche il non residenziale, meglio del residenziale</i>	109
4.8.2. <i>Confronti territoriali</i>	124
4.8.3. <i>Consuntivo al 2013</i>	125
4.9. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare	126
4.9.1. Le consistenze	138
4.9.2. Le erogazioni	139
4.10. Il finanziamento degli investimenti in costruzioni in Lombardia	141
4.10.1. Le consistenze	141
4.10.2. Le erogazioni	142
ALLEGATO: SCHEDE PROVINCIALI	144

PRESENTAZIONE



Luigi Colombo

Presidente di ANCE Lombardia

La conclusione dell'anno 2014, pur evidenziando dei segnali incoraggianti nell'ultimo trimestre, segna ancora una lieve contrazione del mercato lombardo delle costruzioni che raggiunge il minimo della serie storica degli ultimi otto anni in termini di fatturato complessivo del settore immobiliare. La stima di chiusura del 2014 si attesta infatti a 14,9 miliardi, contro i 15 del 2013 e gli oltre 43 miliardi del 2006, quando si raggiunse il massimo storico. I segnali incoraggianti derivano dal fatto che il mercato, per la prima volta dal 2007, segnala un aumento delle unità immobiliari compravendute che mostra un tasso di crescita del 3,0% rispetto al 2013.

Dopo diversi anni, la ricerca condotta da ANCE Lombardia con la collaborazione di CRESME, riporta, finalmente, i primi segnali di ripresa dei dati macroeconomici che dovrebbero consolidarsi nel 2015 grazie al ruolo positivo svolto dalle esportazioni ma anche da una ripresa della domanda interna. Questo determinerà in Lombardia un aumento del PIL che dovrebbe attestarsi ad un valore superiore all'1%.

Due dati essenziali mostrano il difficile contesto lombardo di questi anni: l'erogazione di credito alle imprese per investimenti per la costruzione di nuove abitazioni sconta un ulteriore calo, segnando un -23% (dato riferito al III trimestre 2014 rispetto allo stesso trimestre 2013); dalla ricerca emerge, inoltre, che il settore ha perso circa 75.000 addetti a partire dal 2009.

Sebbene gli interventi legislativi posti in essere dal governo, per sostenere la ripresa siano apprezzabili, non hanno fino ad ora raggiunto l'obiettivo di rilanciare il settore.

La proroga del potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico, oltre ad alcuni provvedimenti relativi alle opere pubbliche, vanno nella direzione giusta.

L'attenzione che il Governo ha posto verso l'edilizia come motore per la ripresa dell'economia, prevedendo nel Decreto Legge "Sblocca Italia" quasi 4 miliardi di euro per l'accelerazione di

interventi infrastrutturali, è certamente apprezzabile; tuttavia, le risorse messe a disposizione e il loro profilo temporale, eccessivamente lungo, non sono in grado di avere un impatto immediato sul settore delle costruzioni e sul mercato interno, come, invece, l'attuale situazione economico-finanziaria del Paese richiederebbe con urgenza.

Lo studio evidenzia il perdurare, nei prossimi anni, della domanda per acquisto della prima casa, sebbene in sensibile calo rispetto al decennio passato. Il CRESME stima in più di 800.000 il numero di nuove famiglie in Lombardia che si formeranno nel periodo 2015-2024, ma di queste solo circa il 25% sarà nelle condizioni economiche per accedere direttamente al mercato, mentre il resto si dovrà rivolgere all'edilizia sociale (circa 16%) o al social housing (35%). Il restante 23% si rivolgerà al mercato dell'affitto o ad altre forme di mercato calmierato tipo l'edilizia convenzionata. Questo comporta la necessità di porre in essere varie politiche che favoriscano l'accesso al mercato: dal trovare risorse per sostenere l'edilizia sociale che negli ultimi anni ha visto costantemente calare le risorse messe a disposizione da Regione Lombardia, a misure di sostegno per la creazione di fondi immobiliari o all'utilizzo di contratti alternativi all'acquisto, quali il "*rent to buy*", che, peraltro, ha visto concretizzarsi, a fine 2014, la prima regolamentazione legislativa. Si spera che questa nuova norma possa risolvere i vari problemi civilistici e fiscali che si sono manifestati negli anni scorsi e che hanno rallentato la diffusione di questo istituto contrattuale che può svolgere un ruolo importante nel favorire l'accesso al mercato dell'abitazione.

Tra i segnali positivi si annovera la ripresa delle erogazioni di credito per l'acquisto di abitazioni. Dopo le decise contrazioni del 2012 (-42%) e del 2013 (-18%), i primi tre trimestri del 2014 vedono un incremento delle erogazioni del 4,7%.

Complessivamente possiamo ritenere che dalla ricerca emerga come, in un quadro che presenta elementi ancora negativi, inizino a palesarsi elementi che possano portare alla fine di un ciclo recessivo che perdura da ormai sette anni.

La ripresa delle compravendite residenziali, soprattutto nelle grandi città, i segnali di allentamento del credito all'acquisto di abitazioni, sono dati sicuramente incoraggianti. Per essere consolidati sono necessarie – e, oggi, urgenti – scelte radicali del Governo per definire una vera politica di settore, che oggi non c'è, per far crescere quello che è, senza alcun dubbio, il comparto più strategico dell'economia, creando le condizioni per facilitare il più possibile il coinvolgimento degli investitori privati in Italia, allentando i vincoli di finanza pubblica e, soprattutto, definendo un contesto normativo e regolamentare nel quale "fare impresa" sia un'attività coraggiosa, ma non impossibile.

1. ELEMENTI DI SINTESI

1.1. Le compravendite residenziali in Lombardia tornano a crescere nel 2014, trainate dai capoluoghi

I segnali di allentamento della asprissima crisi che ha colpito il mercato immobiliare residenziale lombardo, che avevano iniziato a farsi sentire nel 2013, sono stati confermati dalla dinamica più recente. E se i dati a consuntivo per il 2013 indicavano solo un sensibile rallentamento del trend recessivo, quantificato da un tasso negativo che passava dal -25% del 2012 al -9% nel 2013, quelli relativi al 2014 disegnano una prima inversione della dinamica negativa: in Lombardia nel 2014 le compravendite residenziali crescono del +3%. Come si affermava nel Rapporto dello scorso anno, sono i comuni capoluogo i territori più vivaci: nel 2013 hanno registrato una flessione assai modesta, inferiore al -2%, a fronte di una riduzione nei comuni non capoluogo dell'11%. Nel 2014 il quadro diventa più positivo con una crescita del 6,6% dei comuni capoluogo e dell'1,7% negli altri comuni.

TABELLA 1.1. - DINAMICA DELLE COMPRVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA

	Valori assoluti			Variazioni %		
	Capoluoghi*	Altri comuni*	Totale	Capoluoghi	Altri comuni	Totale
2006	37.789	145.830	183.619			
2011	28.446	90.612	119.058	0,9	-3,8	-2,7
2012	21.777	67.600	89.377	-23,4	-25,4	-24,9
2013	21.402	60.112	81.512	-1,7	-11,1	-8,8
2014	22.806	61.142	83.948	6,6	1,7	3,0
Var. 2013 su 2006	-16.387	-85.718	-102.105	-43,4	-58,8	-55,6
2013						
<i>I trimestre</i>	5.142	13.682	18.824	-8,3	-18,4	-15,8
<i>II trimestre</i>	5.799	16.436	22.234	-6,0	-11,8	-10,4
<i>III trimestre</i>	4.567	12.998	17.566	5,7	-9,7	-6,2
<i>IV trimestre</i>	5.894	16.995	22.889	3,8	-4,6	-2,5
2014						
<i>I trimestre</i>	5.365	13.990	19.354	4,3	2,2	2,8
<i>II trimestre</i>	6.104	15.860	21.964	5,3	-3,5	-1,2
<i>III trimestre</i>	4.971	13.817	18.788	8,8	6,3	7,0
<i>IV trimestre</i>	6.366	17.475	23.841	8,0	2,8	4,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

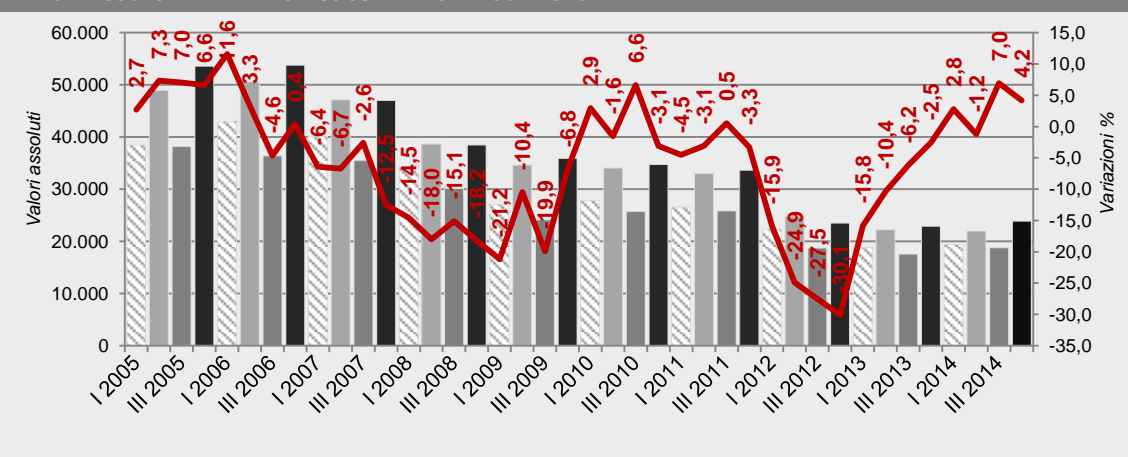
*: Vecchia delimitazione territoriale. Si osservi che in questa sezione di sintesi del rapporto l'analisi viene condotta in base alla vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano, rispecchiando il riferimento territoriale dei dati trimestrali sulle compravendite. Nel capitolo dedicato al mercato immobiliare invece si è proceduto a stimare i dati trimestrali coerentemente con la nuova delimitazione territoriale della provincia di Milano e la conseguente estrapolazione del mercato della provincia di Monza-Brianza.

Fatta eccezione per il 2010, quando il mercato sembrava stabilizzarsi dopo la caduta 2008-2009 (+0,6%), il risultato del 2014 rappresenta la prima crescita dopo sette anni di riduzioni

ininterrotte, per effetto delle quali sono state sottratte al mercato più di 100mila transazioni, passando dalle 183.619 abitazioni compravendute nel 2006 alle 83.948 del 2014. Il pur modesto 'rimbalzo' è un dato importante, anche se lo scenario rimane ancora fragile. La ripresa si confronta con livelli di compravendite raggiunti con la crisi particolarmente bassi: la riduzione complessiva tra 2006 e 2013 è stata del 43% nei comuni capoluogo, dove sono andate perse più di 16mila transazioni, e quasi del 60% nei comuni minori, dove è riconducibile il calo di quasi 86mila compravendite.

L'osservazione della dinamica trimestrale a livello regionale, aggiornata sulla base dei dati OMI-Agenzia del territorio, mostra il susseguirsi e il consolidarsi dei tentativi di rimbalzo che il mercato immobiliare ha iniziato a mostrare nel corso del 2013. Dopo un 2012 particolarmente negativo per il mercato delle transazioni residenziali, chiuso con un calo del 25% rispetto al 2011, dal 2013 si osservano segni negativi in progressiva riduzione, fino a divenire positivi nel primo trimestre 2014 (+2,8%). Lo scenario incerto è testimoniato dalla modesta flessione registrata nel secondo trimestre 2014 (-1,2%), ma alla fine dell'anno sono sicuramente maggiori i segnali di consolidamento della ripresa, come indica un tasso positivo del 7% e poi del 4% negli ultimi due trimestri.

**GRAFICO 1.1 - NUMERO DI COMPRVENDITE RESIDENZIALI IN LOMBARDIA PER TRIMESTRE
VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI % SU TRIMESTRE CORRISPONDENTE**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Le abitazioni compravendute in Regione alla fine del 2014 sono quasi 84 mila, di cui quasi 24mila nell'ultimo trimestre dell'anno, che è stato il più ricco negli ultimi anni, confermando il tendenziale consolidamento, nel corso dello scorso anno, del trend di ripartenza del mercato immobiliare residenziale.

1.1.1. Dinamiche di ripresa diverse tra le varie province: ma trainano Milano, Brescia, Varese e Cremona

Così come nel corso della lunga crisi i comuni capoluogo hanno registrato una flessione più contenuta, è in queste aree che si sono scorti i primi segnali di allentamento e nelle stesse la ripresa si sta consolidando. Ma le differenze e le variabilità territoriali sono assai numerose. Nel primo trimestre del 2014 sono 8 su 11 le province che tornano a crescere; solo Varese, Como e Sondrio non danno segni di ripresa. Nel secondo trimestre crescono invece Varese, Sondrio, Milano e Brescia. Nel terzo solo Lecco rimane con segno negativo, mentre Brescia e Pavia segnano tassi di crescita inferiori all'1%. Infine nel quarto trimestre 2014 solo il mercato in provincia di Sondrio presenta un bilancio negativo, anche rilevante (-15%). Passando ai capoluoghi, quelli che crescono nel primo trimestre sono 6, poi 8 nel terzo e 9 nell'ultimo. Alla fine dell'anno, in base ai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite residenziali crescono rispetto al 2013 nelle province di Varese, Como, Milano, Brescia, Pavia, Cremona e Lodi; mentre si mantengono ancora negative a Sondrio e Lecco, stazionarie a Mantova e Bergamo. A Sondrio, Milano e Pavia il mercato immobiliare nel capoluogo è in crescita dal 2013: i dati OMI mostrano infatti per Sondrio una crescita delle compravendite residenziali dell'1% nel 2013 e del 6% nel 2014; Milano è cresciuto del 3,4% nel 2013 e del 5% nel 2014; Pavia del 3,2% nel 2013 e dell'1,5% nel 2014. L'area più debole del mercato immobiliare lombardo è quella di Mantova, che alla fine del 2014 mostra un mercato stazionario sia nel capoluogo che nei comuni minori. Da segnalare il sorprendente recupero registrato a Como, dove nel primo semestre 2014 le compravendite avevano registrato una flessione del 6%, mentre nella seconda metà hanno registrato una importante ripresa che ha invertito il risultato complessivo, divenuto un +15%. Una situazione simile ha caratterizzato il mercato di Lecco, sebbene la ripresa innescata nella seconda metà dell'anno sia stata meno vivace che a Como, pertanto la crescita complessiva alla fine del 2014 è rappresentata da un più modesto 1,9%. Altre città hanno registrato una dinamica molto brillante: a Varese le compravendite di abitazioni sono aumentate del 23%, a Bergamo, come a Como, più del 14%. A Milano erano tornate ad animare il mercato ormai dal terzo trimestre del 2013 (+9,4% rispetto al terzo 2012), e non hanno più smesso di farlo. Alla fine del 2014 il principale mercato immobiliare in regione, che con quasi 16mila transazioni rappresenta quasi il 70% del totale degli 11 capoluoghi e quasi il 20% del totale regionale, è cresciuto del 5% rispetto al 2013. Il tendenziale miglioramento è assai più variabile nei comuni minori della provincia milanese, dove ancora si alternano trimestri di crescita e trimestri di riduzione o stabilizzazione. Alla fine del 2014 il risultato è comunque positivo, sebbene il tasso di crescita sia inferiore alla metà rispetto a quello registrato nel capoluogo (+2,1%).

TABELLA 1.2. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLE PROVINCE

	2006	2013	2014	III 2013	IV 2013	I 2014	II 2014	III 2014	IV 2014
COMUNI CAPOLUOGO*									
Varese	1.303	546	673	120	159	148	185	144	197
Como	1.488	625	716	118	155	172	159	170	216
Sondrio	316	183	193	46	48	41	49	54	50
Milano	25.127	15.140	15.899	3.253	4.211	3.738	4.341	3.475	4.346
Bergamo	2.115	1.006	1.151	209	259	294	272	276	310
Brescia	2.698	1.379	1.517	306	349	373	398	317	430
Pavia	970	820	833	174	229	180	247	192	213
Cremona	1.250	624	706	141	182	136	174	128	268
Mantova	1.066	363	363	68	97	93	87	65	117
Lecco	724	370	377	67	97	88	98	61	131
Lodi	732	346	377	66	109	103	96	89	89
LOMBARDIA	37.789	21.402	22.806	4.567	5.894	5.365	6.104	4.971	6.366
ALTRI COMUNI*									
Varese	14.875	6.329	6.477	1.336	1.841	1.352	1.725	1.532	1.868
Como	9.716	4.015	4.096	889	1.092	894	1.082	918	1.202
Sondrio	2.579	1.226	1.171	246	391	262	303	284	322
Milano*	50.832	22.780	23.264	4.804	6.571	5.420	6.064	5.225	6.555
Bergamo	19.161	7.728	7.616	1.673	2.146	1.702	1.957	1.735	2.222
Brescia	18.714	7.407	7.626	1.724	2.068	1.732	1.968	1.726	2.200
Pavia	9.699	3.227	3.367	721	817	839	862	711	956
Cremona	5.148	1.868	1.977	387	516	472	528	455	522
Mantova	5.615	2.059	2.076	428	610	476	512	449	639
Lecco	5.030	2.189	2.156	520	601	536	521	481	618
Lodi	4.460	1.286	1.315	272	343	305	337	301	372
LOMBARDIA	145.830	60.112	61.142	12.999	16.995	13.990	15.860	13.817	17.475
TOTALE PROVINCE									
Varese	16.178	6.875	7.151	1.456	2.000	1.500	1.909	1.676	2.065
Como	11.204	4.639	4.812	1.007	1.247	1.066	1.241	1.087	1.418
Sondrio	2.895	1.408	1.364	292	439	303	352	338	371
Milano*	75.959	37.920	39.164	8.057	10.781	9.158	10.404	8.701	10.901
Bergamo	21.276	8.734	8.767	1.882	2.405	1.995	2.229	2.011	2.532
Brescia	21.412	8.786	9.143	2.030	2.416	2.105	2.366	2.043	2.630
Pavia	10.669	4.048	4.200	895	1.046	1.019	1.109	903	1.169
Cremona	6.398	2.492	2.683	528	698	608	702	583	790
Mantova	6.682	2.421	2.439	496	707	569	599	515	756
Lecco	5.754	2.559	2.533	586	699	624	619	542	749
Lodi	5.192	1.632	1.692	338	452	408	433	390	461
LOMBARDIA	183.619	81.514	83.948	17.566	22.889	19.354	21.964	18.788	23.841

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* Vecchia delimitazione territoriale

TABELLA 1.3. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLE PROVINCE – VARIAZIONI %

	'13/'06	'13/'12	'14/'13	III 2013	IV 2013	I 2014	II 2014	III 2014	IV 2014
COMUNI CAPOLUOGO									
Varese	-58,1	-15,9	23,3	-3,8	-9,5	22,1	26,2	19,8	24,0
Como	-58,0	-11,1	14,6	-18,6	-5,9	-6,8	-5,3	44,0	39,5
Sondrio	-42,2	1,0	5,6	54,8	-14,3	-6,1	6,8	19,1	3,4
Milano	-39,7	3,4	5,0	9,4	12,8	3,4	6,9	6,8	3,2
Bergamo	-52,4	-15,6	14,4	-3,6	-25,5	16,7	-5,5	32,1	19,9
Brescia	-48,9	-17,0	10,0	-9,9	-23,8	15,9	-1,2	3,5	23,2
Pavia	-15,4	3,2	1,5	23,5	-0,8	-2,3	6,0	10,4	-6,9
Cremona	-50,1	-17,3	13,1	9,1	-1,5	-9,7	15,7	-9,4	47,2
Mantova	-66,0	-5,7	-0,1	4,6	-10,2	15,7	-25,7	-4,3	21,0
Lecco	-48,9	-8,8	1,9	-15,5	-15,4	-15,3	-4,6	-9,0	34,5
Lodi	-52,7	-14,7	9,0	-14,5	3,2	21,7	11,5	35,6	-18,9
LOMBARDIA	-43,4	-1,7	6,6	5,7	3,8	4,3	5,3	8,8	8,0
ALTRI COMUNI									
Varese	-57,5	-13,2	2,3	-18,4	-4,1	-6,1	0,7	14,7	1,5
Como	-58,7	-11,5	2,0	-6,2	-11,3	-4,5	-1,4	3,3	10,1
Sondrio	-52,5	-8,4	-4,5	-10,2	9,8	-8,6	0,4	15,4	-17,7
Milano	-55,2	-11,1	2,1	-9,6	0,9	5,1	-2,9	8,8	-0,2
Bergamo	-59,7	-8,6	-1,5	-4,8	-7,8	-2,1	-9,8	3,7	3,5
Brescia	-60,4	-10,1	3,0	-8,0	-5,2	1,5	3,1	0,1	6,4
Pavia	-66,7	-15,4	4,3	-11,5	-22,5	12,7	-8,8	-1,4	16,9
Cremona	-63,7	-14,7	5,8	-16,6	-9,2	17,4	-6,2	17,6	1,2
Mantova	-63,3	-6,6	0,8	-20,0	-1,9	1,4	-7,0	4,9	4,7
Lecco	-56,5	-11,6	-1,5	5,9	-9,1	9,0	-9,5	-7,4	2,7
Lodi	-71,2	-10,5	2,2	-7,4	-7,8	-1,3	-6,9	10,4	8,6
LOMBARDIA	-58,8	-11,1	1,7	-9,7	-4,6	2,2	-3,5	6,3	2,8
TOTALE PROVINCE									
Varese	-57,5	-13,5	4,0	-17,4	-4,6	-3,9	2,7	15,1	3,3
Como	-58,6	-11,5	3,7	-7,8	-10,6	-4,9	-1,9	8,0	13,7
Sondrio	-51,4	-7,2	-3,1	-3,8	6,5	-8,3	1,2	16,0	-15,4
Milano	-50,1	-5,8	3,3	-2,8	5,2	4,4	1,0	8,0	1,1
Bergamo	-58,9	-9,5	0,4	-4,6	-10,1	0,2	-9,3	6,9	5,3
Brescia	-59,0	-11,3	4,1	-8,3	-8,4	3,8	2,3	0,6	8,8
Pavia	-62,1	-12,2	3,7	-6,3	-18,6	9,7	-5,9	0,9	11,7
Cremona	-61,1	-15,3	7,7	-11,0	-7,3	10,0	-1,6	10,4	13,2
Mantova	-63,8	-6,5	0,7	-17,3	-3,1	3,5	-10,3	3,7	6,9
Lecco	-55,5	-11,2	-1,0	3,0	-10,0	4,8	-8,8	-7,6	7,2
Lodi	-68,6	-11,4	3,7	-8,8	-5,4	3,7	-3,4	15,3	1,9
LOMBARDIA	-55,6	-8,8	3,0	-6,2	-2,5	2,8	-1,2	7,0	4,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* Vecchia delimitazione territoriale

1.1.2. La ripresa riparte dai capoluoghi e dalle grandi città

Come si è osservato, il mercato milanese ha un ruolo determinante in questa nuova fase di ripresa. Un territorio che è stato tra i primi a invertire il ciclo recessivo già nel 2013, e che nel 2014 registra una crescita delle compravendite sia in città che nei comuni minori.

TABELLA 1.4. - DINAMICA DELLE COMPRVENDITE 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	1,8	-1,2	-0,2	
2012	14.645	25.615	40.261	-23,7	-24,2	-24	
2013	15.140	22.780	37.920	3,4	-11,1	-5,8	
2014	15.899	23.264	39.164	5,0	2,1	3,3	
Var. 2013 su 2006	-9.987	-28.052	-38.040	-35,9	-53,9	-48,0	
2013	<i>I trim</i>	3.616	5.159	8.775	-4,8	-21,5	-15,4
	<i>II trim</i>	4.060	6.246	10.306	-2,0	-13,4	-9,2
	<i>III trim</i>	3.253	4.804	8.057	9,4	-9,6	-2,8
	<i>IV trim</i>	4.211	6.571	10.781	12,8	0,9	5,2
2014	<i>I trim</i>	3.738	5.420	9.158	3,4	5,1	4,4
	<i>II trim</i>	4.341	6.064	10.404	6,9	-2,9	1,0
	<i>III trim</i>	3.475	5.225	8.701	6,8	8,8	8,0
	<i>IV trim</i>	4.346	6.555	10.901	3,2	-0,2	1,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Si può sostenere che la ripresa immobiliare sia ripartita dalle grandi città del paese. Infatti, come è possibile notare dai dati più recenti di fonte OMI, la crescita delle compravendite in molte grandi città italiane risulta sostenuta. Bologna ha registrato un tasso positivo già nel 2013, come Milano. Inoltre, in base ai dati definitivi per il 2014, la crescita del mercato immobiliare nelle 8 aree metropolitane del Paese è andata rafforzandosi. Bologna, Genova, Firenze e Roma mostrano un tasso espansivo che in media nel 2014 supera il 13%. Tra le grandi città solo Napoli stenta a riprendersi, come dimostra un ulteriore ridimensionamento delle transazioni nel corso del 2014 (-3,7%), sebbene sia osservabile un miglioramento proprio nella seconda metà dell'anno, con tassi espansivi in consolidamento (8% nel terzo e 18% nel quarto trimestre 2014).

Al pari di quanto osservato nel territorio milanese, il mercato immobiliare residenziale si riprende soprattutto nei capoluoghi: i centri minori mostrano infatti tassi espansivi più contenuti, se non

mercati persino stagnanti, come nel caso della provincia palermitana. Isolato il caso di Napoli, dove ad una situazione ancora assai penalizzante nel capoluogo si contrappone una crescita nei comuni minori (+5,2% nel 2014).

TABELLA 1.5. - DINAMICA DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLE PRINCIPALI CITTÀ
VARIAZIONI %

	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'13/'06	I 2014	II 2014	III 2014	IV 2014
COMUNI CAPOLUOGO								
Torino	-22,3	-8,2	5,4	-49,1	10,8	-5,5	0,7	17,6
Milano	-23,7	3,4	5,0	-39,7	3,4	6,9	6,8	3,2
Genova	-26,1	-10,3	15,0	-47,7	25,3	10,5	10,4	13,9
Bologna	-25,0	1,5	18,5	-42,1	29,2	10,8	18,7	18,0
Firenze	-25,8	-2,3	13,3	-34,8	9,7	12,6	22,8	10,2
Roma	-23,6	-7,3	13,9	-38,7	21,5	4,0	11,8	19,8
Napoli	-0,8	-15,2	-3,7	-39,8	-25,2	-6,2	7,6	17,6
Palermo	-26,4	-7,0	4,0	-49,8	-0,9	7,2	8,9	1,5
Totale grandi città	-22,4	-5,5	9,2	-41,9	10,2	3,9	9,6	13,5
RESTO DEI COMUNI								
Torino	-24,4	-10,2	2,6	-50,8	6,1	-1,9	-1,0	7,4
Milano*	-24,2	-11,1	2,1	-55,2	5,1	-2,9	8,8	-0,2
Genova	-26,8	-10,2	6,0	-51,6	9,9	-4,8	6,3	13,2
Bologna	-24,7	-5,7	2,1	-56,7	2,6	-6,7	4,7	8,2
Firenze	-23,7	-8,7	12,0	-53,8	10,7	9,7	7,4	19,7
Roma	-30,2	-13,8	3,6	-57,7	2,8	1,1	1,2	9,0
Napoli	-18,0	-9,7	5,2	-52,5	4,1	2,1	6,2	8,5
Palermo	-25,7	-8,7	-0,2	-52,0	10,2	-1,3	-2,4	-6,3
Totale grandi città	-24,9	-10,6	3,4	-54,4	5,3	-1,1	4,5	5,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* Vecchia delimitazione territoriale

1.2. Segnali di allentamento del credito all'acquisto

Il recente miglioramento del mercato immobiliare trova conferma in una importante ripresa del credito. Osservando infatti i dati più recenti relativi alle erogazioni di finanziamenti nei primi nove mesi del 2014, emerge una interruzione del trend fortemente recessivo per quanto riguarda l'acquisto delle abitazioni.

Dopo contrazioni del 42% nel 2012 e del 18% nel 2013, tra gennaio e settembre le erogazioni concesse per finanziare l'acquisto di abitazioni in regione sono tornate a crescere, con una accelerazione del trend espansivo proprio nei trimestri più recenti: +4,7% nel periodo

complessivo, grazie a tassi dell'ordine del 15% nel secondo e nel terzo trimestre dell'anno, che hanno così compensato l'ulteriore pesante riduzione osservata nei primi tre mesi.

TABELLA 1.6. - 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	15,7	12,4
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	7.326	4.316	11.647	-42,1	-19,8	-35,4
2013	5.995	3.431	9.435	-18,2	-20,5	-19,0
Gennaio-Settembre 2013	4.347	2.600	4.903			
Gennaio-Settembre 2014	4.552	2.001	4.482	4,7	-23,0	-8,6
Variazione 2013/2007	-10.416	-5.166	-15.573	-63,5	-60,1	-62,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

Si osservi come il risultato dell'ultimo trimestre risulta positivo in tutte le province, con tassi espansivi particolarmente importanti a Varese e Como, ma anche a Brescia, Bergamo e Milano. Grazie all'accelerazione registrata nel terzo trimestre, il periodo si chiude con un segno positivo in gran parte delle province: Lecco segna un aumento complessivo del 17% rispetto ai primi nove mesi del 2013, e poi Brescia e Varese (+12% e +10% rispettivamente).

**TABELLA 1.7. - EROGAZIONI CONCESSE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA
VALORI ASSOLUTI (MILIONI DI EURO)**

	2007	2013	I T 2014	II T 2014	III T 2014
Varese	1.205	454	101	135	126
Como	785	306	64	78	84
Sondrio	104	51	10	13	15
Milano*	8.397	3.264	715	1.011	711
Bergamo	1.520	539	133	146	141
Brescia	1.717	593	157	163	158
Pavia	714	219	53	61	51
Cremona	435	156	34	44	38
Mantova	515	139	29	36	32
Lecco	693	151	42	44	40
Lodi	327	124	29	31	29
Lombardia	16.411	5.995	1.366	1.761	1.425

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* Vecchia delimitazione territoriale

TABELLA 1.8. - EROGAZIONI CONCESSE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA - VARIAZIONI %

	2013 2007	2013 2012	I T 2014 I T 2013	II T 2014 II T 2013	III T 2014 III T 2013	Gen-Set 2014 Gen-Set 2013
Varese	-62,3	-22,4	-3,4	11,2	21,4	9,8
Como	-61,0	-19,6	-9,9	-5,0	26,4	2,9
Sondrio	-51,1	-27,1	-8,6	8,3	10,5	4,0
Milano*	-61,1	-14,6	-23,2	24,8	14,8	3,3
Bergamo	-64,5	-19,9	-0,5	2,4	16,8	5,8
Brescia	-65,5	-22,2	3,9	15,3	18,1	12,2
Pavia	-69,3	-21,6	3,7	-6,7	1,8	-1,0
Cremona	-64,0	-27,4	-13,4	5,2	10,0	0,3
Mantova	-73,1	-21,8	14,3	-20,4	7,3	-3,4
Lecco	-78,3	-27,6	25,4	18,7	7,7	16,9
Lodi	-62,3	-21,0	-0,2	-10,8	13,2	-0,5
Lombardia	-63,5	-18,2	-13,5	14,9	15,4	4,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* Vecchia delimitazione territoriale

Più modesta la crescita a Bergamo, Sondrio, Milano e Como, mentre a Cremona e Lodi si osserva una stabilizzazione delle erogazioni sugli stessi livelli del periodo corrispondente del 2013. Rimangono in flessione solo Mantova e Pavia, territori dove si è registrato anche un calo delle compravendite nel secondo trimestre dello scorso anno. Ancora fortemente penalizzato invece il segmento della nuova costruzione, stante l'ulteriore brusca frenata registrata dai finanziamenti riferiti agli investimenti nei primi nove mesi del 2014 (-23%), osservabile in gran parte delle province, ad eccezione di Lodi, Lecco e Sondrio. Ma lo scenario rimane alquanto fragile anche in questi territori, come indica una forte riduzione dei finanziamenti concessi nell'ultimo trimestre disponibile a Lodi, e tassi di crescita complessivi nel periodo assai modesti nelle altre due province.

TABELLA 1.9. - EROGAZIONI CONCESSE PER LA COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI IN LOMBARDIA VALORI ASSOLUTI (MILIONI DI EURO)

	2007	2013	I T 2014	II T 2014	III T 2014
Varese	677	301	53	53	57
Como	395	163	31	24	23
Sondrio	82	42	10	10	13
Milano*	3.953	2.026	394	372	371
Bergamo	986	298	47	54	82
Brescia	1.418	269	51	96	45
Pavia	261	81	14	14	9
Cremona	199	63	10	13	13
Mantova	233	34	5	7	7
Lecco	208	100	22	32	17
Lodi	185	54	19	27	6
Lombardia	8.597	3.431	656	702	644

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* Vecchia delimitazione territoriale

TABELLA 1.10. - EROGAZIONI CONCESSE PER LA COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI IN LOMBARDIA						
VARIAZIONI %						
	2013 2007	2013 2012	I T 2014 I T 2013	II T 2014 II T 2013	III T 2014 III T 2013	Gen-Set 2014 Gen-Set 2013
Varese	-55,6	-3,0	-43,0	6,4	-18,5	-23,3
Como	-58,8	-9,2	-16,0	-31,8	-46,3	-32,0
Sondrio	-49,3	-0,3	6,6	-11,6	8,7	1,1
Milano*	-48,8	-17,8	-29,5	-31,6	-22,9	-28,2
Bergamo	-69,7	-16,0	-41,2	-23,6	13,1	-18,0
Brescia	-81,1	-36,1	-12,4	36,7	-33,7	-2,2
Pavia	-68,8	-31,2	-42,6	-30,2	-26,3	-34,8
Cremona	-68,6	-25,8	-15,8	-20,5	-9,1	-15,4
Mantova	-85,3	-47,4	-38,8	-10,2	-32,8	-27,6
Lecco	-51,7	-45,7	-27,8	19,8	35,7	2,0
Lodi	-70,8	-40,1	81,9	59,2	-54,7	28,7
Lombardia	-60,1	-20,5	-28,8	-19,3	-20,5	-23,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* Vecchia delimitazione territoriale

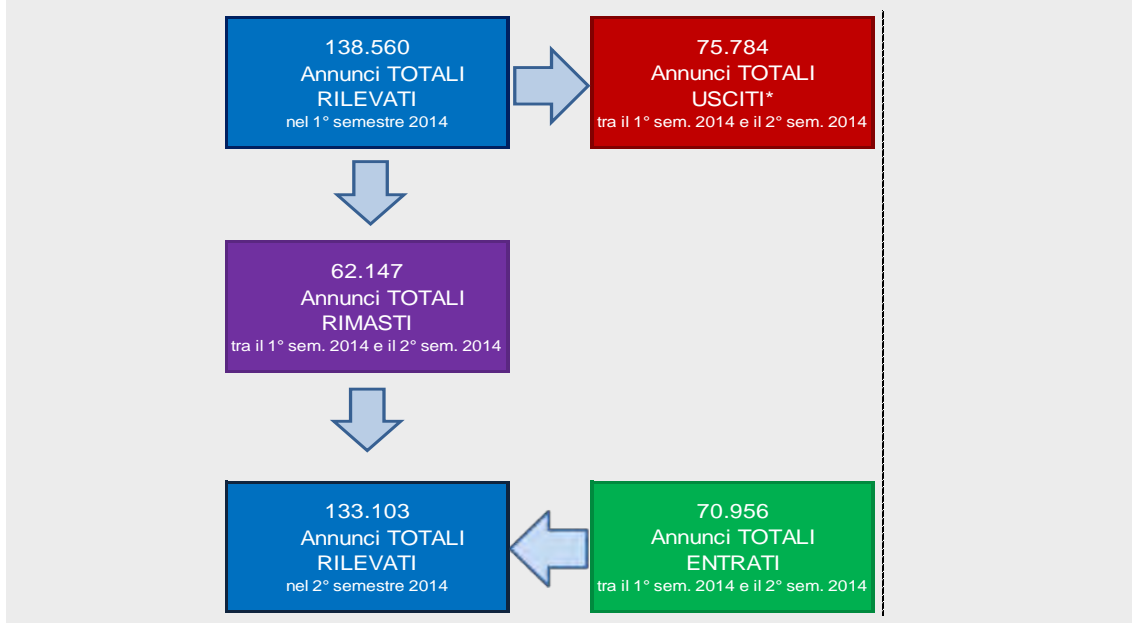
1.3. Gli annunci e caratteri dell'offerta

In questa edizione del rapporto vengono presentati i primi risultati di una nuova fonte informativa messa a punto dal CRESME, che censisce gli annunci degli immobili offerti in vendita su tutto il territorio nazionale. Si tratta di un osservatorio che gestisce una mole rilevante di informazioni, che nel corso del tempo è stato progressivamente implementato, e che risulta ancora in fase di perfezionamento.

Il livello di accuratezza del dato fin qui ottenuto consente di individuare caratteri puntuali dell'offerta che sfuggono ad altre rilevazioni, sebbene sconti nella presente edizione la scelta obbligata di escludere dal computo annunci anomali o trattative riservate in quanto non forniscono informazioni necessarie per le elaborazioni.

In base all'Osservatorio Prezzi nel secondo semestre 2014 risultano 133 mila annunci di abitazioni in vendita in Lombardia, di cui 62mila rimasti senza acquirente tra quelli pubblicati nel primo semestre dello stesso anno e quasi 71mila riferiti a nuovi annunci. Si osservi che nello stesso semestre quasi 76mila annunci risultano usciti dal mercato, di cui buona parte avrà dunque trovato una collocazione.

FIGURA 1.1. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA¹
FLUSSI IN ENTRATA E USCITA



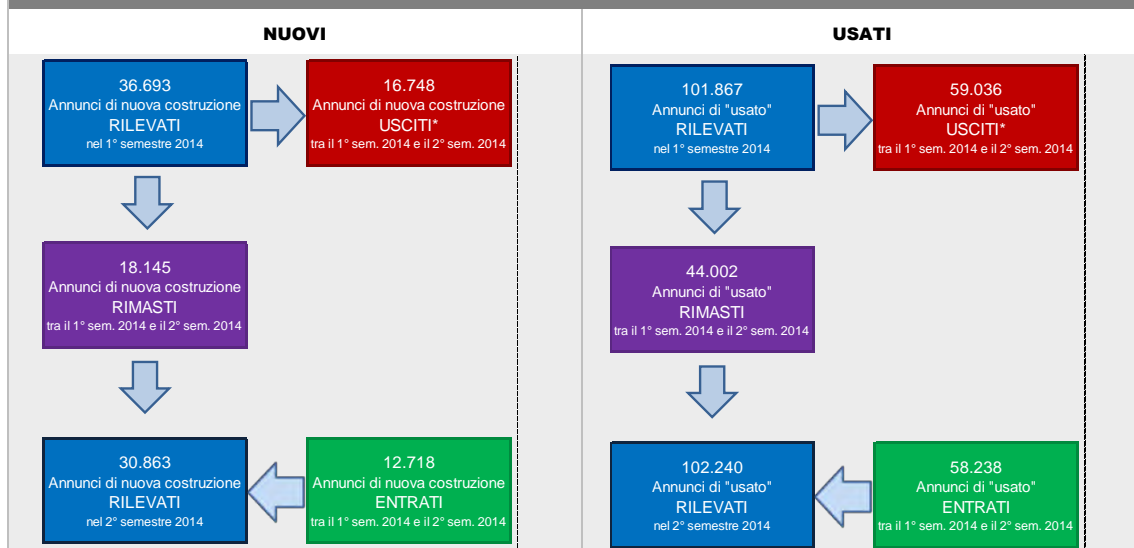
Fonte: osservatorio prezzi CRESME

* La somma del numero di annunci rimasti tra il 1° semestre 2014 e il 2° semestre 2014 e il numero degli annunci usciti non restituisce esattamente il totale di annunci rilevati nel 1° semestre 2014 perché nella rilevazione più recente sono stati analizzati annunci che in precedenza non partecipavano all'elaborazione a causa di informazioni incomplete (prezzo o superficie mancanti o espressi in forma non elaborabile).

Dei 133 mila annunci osservati, più di 100mila si riferiscono ad abitazioni usate e poco meno di 31mila ad abitazioni di nuova costruzione. Per le due tipologie sono osservabili caratteristiche differenziate e dinamiche divergenti, descritte, come vedremo, da un segmento della nuova costruzione ancora in difficoltà a fronte di segnali di ripresa del mercato dell'usato. Un dato in linea con la dinamica divergente osservata all'interno del mercato del credito, dove il segmento dell'acquisto torna a riprendersi, mentre gli investimenti in nuove abitazioni sono ancora assai penalizzati.

¹ Il dato complessivo dell'Osservatorio prezzi relativo alla Lombardia comprende, per la provincia di Como, i dati provenienti dal "Monitoraggio del Mercato Immobiliare" promosso da ANCE Como e realizzato dal CRESME (<http://ance-como.cresme.it/login.aspx?ReturnUrl=%2fdefault.aspx>). Tale Monitoraggio garantisce per la provincia di Como una operazione di verifica puntuale dei casi anomali o privi di informazioni rilevanti per l'analisi.

FIGURA 1.2. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA – FLUSSI IN ENTRATA E USCITA



Fonte: osservatorio prezzi CRESME

Concentrandosi sulla dinamica recente dei flussi delle offerte di appartamenti in vendita, che rappresentano la quota più rilevante dell'offerta e pertanto il campione più solido e rappresentativo, si rileva in primo luogo che l'offerta di nuova costruzione rappresenta il 23% del totale nel secondo semestre 2014, mentre era pari al 30% nel 2013. Le quotazioni e le dimensioni sono in media più alte rispetto al segmento dell'usato, ma soprattutto la dinamica è opposta, con annunci di abitazioni nuove in riduzione e annunci di abitazioni usate in crescita.

Gli annunci di appartamenti di nuova costruzioni offerti in vendita nel secondo semestre 2014 risultano poco più di 25mila, hanno una superficie media pari a 97,5 mq e un prezzo richiesto pari in media a 257mila euro, ovvero 2.600 euro/mq. Quelli relativi ad appartamenti usati sono poco meno di 85mila, per una superficie di 95,7mq e un prezzo al mq di poco inferiore a 2.500 euro.

I primi, dopo aver registrato un incremento tra il primo e il secondo semestre 2013, nel 2014 risultano in riduzione (-5,4% nel primo semestre e -16,5% nel secondo 2014, rispetto al secondo 2013 a primo 2014).

Diversamente gli annunci di appartamenti usati offerti in vendita, dal secondo semestre 2013 sono aumentati senza interruzione: del 2% nel secondo semestre 2013 rispetto al primo, quasi

del 14% nel primo 2014 e ancora del 2% nel secondo dello scorso anno. Un dato che conferma la ripresa in corso, e che consente di individuare nel segmento dell'usato il motore trainante.

TABELLA 1.11. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA – APPARTAMENTI

	Annunci		Superficie media		Prezzo medio		Prezzo medio unitario	
	N°	Var % cong.	mq	Var % cong.	€	Var % cong.	€/mq	Var % cong.
NUOVI								
I sem 2013	29.215	-	94,3	-	243.309	-	2.581	-
II sem 2013	32.066	9,8	95,9	1,7	255.075	4,8	2.661	3,1
I sem 2014	30.337	-5,4	96,8	0,9	262.838	3,0	2.716	2,1
II sem 2014	25.346	-16,5	97,5	0,7	257.545	-2,0	2.642	-2,7
USATI								
I sem 2013	71.499	-	93,4	-	239.809	-	2.568	-
II sem 2013	73.015	2,1	94,3	1,0	238.302	-0,6	2.528	-1,6
I sem 2014	82.985	13,7	94,1	-0,2	233.863	-1,9	2.486	-1,7
II sem 2014	84.670	2,0	95,7	1,7	237.428	1,5	2.481	-0,2
TOTALE								
I sem 2013	100.714	-	93,6	-	240.824	-	2.572	-
II sem 2013	105.081	4,3	94,8	1,2	243.420	1,1	2.569	-0,1
I sem 2014	113.322	7,8	94,8	0,0	241.620	-0,7	2.549	-0,8
II sem 2014	110.016	-2,9	96,1	1,4	242.063	0,2	2.519	-1,2

Fonte: osservatorio prezzi CRESME

A livello territoriale sono osservabile differenze importanti. Assai generalizzata la flessione degli annunci di nuove abitazioni in vendita, con tassi negativi particolarmente importanti a Pavia (-38%), Varese (-29%), Cremona (-26%) e Milano, che da sola rappresenta il 32% dell'offerta, e che registra una riduzione del 23%.

La provincia di Monza Brianza mostra una intensità della riduzione più modesta, dell'ordine del 3%, mentre Lodi è l'unico territorio con annunci in crescita tra il primo e il secondo semestre 2014, sebbene con un tasso assai modesto, inferiore al 2%.

Per quanto riguarda invece il segmento degli appartamenti usati, la crescita osservata nel secondo semestre 2014 risulta trainata dal mercato Milanese, quantificato in quasi 39mila annunci e in un tasso espansivo del 7,7% rispetto alla prima metà dell'anno.

Positivo anche il risultato registrato a Como, Brescia, Monza e Cremona, dove ad un aumento degli annunci corrisponde una decrescita o stagnazione delle quotazioni. Diversamente a Lodi

sono osservabili prezzi in crescita, in una situazione di aumento degli annunci di appartamenti usati in vendita. Negativa invece la dinamica a Sondrio, Mantova e Pavia, dove il mercato si caratterizza da quotazioni ancora in crescita.

TABELLA 1.12. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA CARATTERI DELL'OFFERTA NEL SECONDO SEMESTRE 2014 – VARIAZIONI % SU SEMESTRE PRECEDENTE								
	Annunci		Superficie media		Prezzo medio		Prezzo medio unitario	
	<i>N°</i>	<i>Var %</i>	<i>mq</i>	<i>Var %</i>	€	<i>Var %.</i>	€/mq	<i>Var %.</i>
APPARTAMENTI NUOVI								
Varese	1.576	-28,8	93,5	2,5	210.334	2,9	2.250	0,3
Como	2.055	-15,6	93,3	0,7	246.653	2,9	2.645	2,2
Sondrio	197	-9,2	78,6	8,0	209.195	5,9	2.661	-1,9
Milano	8.244	-22,6	99,9	-0,5	315.124	-3,9	3.154	-3,4
Bergamo	3.470	-8,8	92,4	-0,7	200.939	-3,0	2.175	-2,3
Brescia	2.131	-12,0	98,7	2,3	261.375	1,4	2.649	-0,9
Pavia	552	-37,9	87,8	-0,8	167.164	-8,8	1.904	-8,1
Cremona	309	-25,9	86,1	1,2	167.323	3,0	1.943	1,8
Mantova	180	-12,2	97,9	6,5	162.737	4,7	1.663	-1,8
Lecco	1.152	-19,3	92,9	2,5	229.523	-1,4	2.471	-3,8
Lodi	379	1,6	86,7	0,0	168.520	1,6	1.943	1,6
Monza-Brianza	5.101	-3,3	103,7	1,2	253.773	0,5	2.448	-0,6
Lombardia	25.346	-16,5	97,5	0,7	257.545	-2,0	2.642	-2,7
APPARTAMENTI USATI								
Varese	4.642	-25,5	95,6	3,3	157.779	0,6	1.651	-2,6
Como	5.631	5,4	93,4	1,4	191.873	-0,3	2.055	-1,7
Sondrio	515	-15,2	80,5	-0,2	182.591	4,4	2.268	4,5
Milano	38.879	7,7	97,3	1,3	309.272	-0,2	3.178	-1,5
Bergamo	8.814	-0,6	93,9	1,8	174.065	2,8	1.854	1,0
Brescia	6.556	2,5	94,3	1,4	192.124	-3,5	2.037	-4,8
Pavia	2.594	-6,9	92,1	2,5	158.185	8,5	1.718	5,9
Cremona	1.746	4,2	91,5	2,7	128.456	0,0	1.403	-2,7
Mantova	1.157	-13,0	98,9	4,2	143.198	2,0	1.448	-2,2
Lecco	3.063	0,5	91,5	1,4	167.859	-1,6	1.835	-2,9
Lodi	1.354	6,3	88,1	2,0	142.828	2,8	1.621	0,8
Monza-Brianza	9.719	4,2	97,6	1,3	192.440	-2,0	1.972	-3,3
Lombardia	84.670	2,0	95,7	1,7	237.428	1,5	2.481	-0,2

Fonte: osservatorio prezzi CRESME

**TABELLA 1.13. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA
DINAMICA DELL'OFFERTA NELLE PROVINCE**

	<i>Numero annunci di appartamenti usati in vendita</i>				<i>Variazioni % su semestre precedente</i>		
	<i>I sem 2013</i>	<i>II sem 2013</i>	<i>I sem 2014</i>	<i>II sem 2014</i>	<i>II sem 2013</i>	<i>I sem 2014</i>	<i>II sem 2014</i>
APPARTAMENTI NUOVI							
Varese	2.535	2.682	2.215	1.576	5,8	-17,4	-28,8
Como*	2.445	2.141	2.436	2.055	-12,4	13,8	-15,6
Sondrio	195	221	217	197	13,3	-1,8	-9,2
Milano	8.345	10.541	10.655	8.244	26,3	1,1	-22,6
Bergamo	4.307	4.069	3.805	3.470	-5,5	-6,5	-8,8
Brescia	2.389	2.544	2.421	2.131	6,5	-4,8	-12,0
Pavia	851	784	889	552	-7,9	13,4	-37,9
Cremona	507	429	417	309	-15,4	-2,8	-25,9
Mantova	250	190	205	180	-24,0	7,9	-12,2
Lecco	1.475	1.552	1.428	1.152	5,2	-8,0	-19,3
Lodi	440	483	373	379	9,8	-22,8	1,6
Monza-Brianza	5.476	6.430	5.276	5.101	17,4	-17,9	-3,3
Lombardia	29.215	32.066	30.337	25.346	9,8	-5,4	-16,5
APPARTAMENTI USATI							
Varese	5.626	5.230	6.229	4.642	-7,0	19,1	-25,5
Como*	4.563	4.363	5.342	5.631	-4,4	22,4	5,4
Sondrio	361	462	607	515	28,0	31,4	-15,2
Milano	31.023	31.998	36.105	38.879	3,1	12,8	7,7
Bergamo	7.901	7.870	8.868	8.814	-0,4	12,7	-0,6
Brescia	5.778	5.905	6.393	6.556	2,2	8,3	2,5
Pavia	2.550	2.650	2.786	2.594	3,9	5,1	-6,9
Cremona	1.540	1.555	1.675	1.746	1,0	7,7	4,2
Mantova	1.088	1.041	1.330	1.157	-4,3	27,8	-13,0
Lecco	2.211	2.611	3.047	3.063	18,1	16,7	0,5
Lodi	1.126	1.155	1.274	1.354	2,6	10,3	6,3
Monza-Brianza	7.732	8.175	9.329	9.719	5,7	14,1	4,2
Lombardia	71.499	73.015	82.985	84.670	2,1	13,7	2,0

Fonte: osservatorio prezzi CRESME

1.4. Esce dalla crisi anche il non residenziale, meglio del residenziale. Traina il produttivo, e ancora Milano, insieme a Sondrio, Mantova e Lecco

Similmente a quanto osservato con riferimento al segmento delle abitazioni, la fase attuale per il mercato immobiliare non residenziale può essere descritta come di graduale fuoriuscita dalla

forte crisi settoriale: è quanto indicano tassi negativi divenuti più moderati nel 2013, e via via più positivi nel corso dei trimestri 2014. Alla fine dell'ultimo anno concluso il mercato immobiliare non residenziale è così tornato a crescere, ad un ritmo più sostenuto rispetto a quanto osservato con riferimento alle abitazioni: con poco più di 10.100 compravendite, le transazioni riferite a immobili produttivi, terziari e commerciali crescono quasi del 7% rispetto al 2013, che anche in questo caso ha rappresentato il livello minimo degli ultimi 10 anni.

Anche nel mercato immobiliare non residenziale i comuni capoluogo mostrano un ruolo fondamentale nella fase di ripresa: per il mercato in queste aree territoriali si osserva una crescita dell'8% alla fine del 2014, a fronte di un risultato leggermente più modesto nei comuni minori (6,2%), che nel secondo trimestre del 2014 hanno segnato una stagnazione delle transazioni. Anche nei comuni capoluogo nel 2014 si è osservato un segno negativo: si è trattato del primo trimestre, quando il numero di compravendite si è attestato sugli stessi, modestissimi, livelli del primo trimestre 2013.

TABELLA 1.14. - DINAMICA DELLE COMPRVENDITE NON RESIDENZIALI* IN LOMBARDIA

	Valori assoluti			Variazioni %		
	Capoluoghi**	Altri comuni	Totale	Capoluoghi	Altri comuni	Totale
2006	7.226	15.622	22.848			
2011	3.993	9.850	13.843	-0,7	-2,7	-2,1
2012	2.936	7.458	10.393	-26,5	-24,3	-24,9
2013	2.650	6.888	9.538	-9,7	-7,6	-8,2
2014	2.856	7.311	10.168	7,8	6,2	6,6
Var. 2013 su 2006	-4.369	-8.311	-12.680	-63,3	-55,9	-58,3
2013 I trimestre	680	1.673	2.353	-3,5	-8,7	-7,3
II trimestre	673	1.675	2.348	-14,5	-7,2	-9,4
III trimestre	535	1.408	1.944	-10,3	-6,7	-7,7
IV trimestre	762	2.131	2.893	-10,0	-7,8	-8,4
2014 I trimestre	675	1.704	2.379	-0,7	1,9	1,1
II trimestre	723	1.672	2.395	7,5	-0,2	2,0
III trimestre	550	1.487	2.037	2,8	5,6	4,8
IV trimestre	908	2.448	3.356	19,2	14,9	16,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* compresi istituti di credito e alberghi. Escluse le pertinenze

** Vecchia delimitazione territoriale

Ma l'entità della recessione ha rallentato con forte evidenza, e a partire dal secondo trimestre 2014 ha lasciato il passo a ritmi espansivi davvero rilevanti, con l'accelerazione più importante

nel trimestre di chiusura dell'anno: con più di 900 transazioni in tre mesi il mercato ha segnato un balzo del 19%. Nello stesso periodo anche nelle altre aree territoriali il mercato è stato assai dinamico, come indica un tasso espansivo del 15%, a determinare così una crescita complessiva del 16% negli ultimi tre mesi del 2014.

Dal confronto delle dinamiche registrate in regione con quelle relative ai principali universi di riferimento, appare evidente l'accelerazione del mercato immobiliare lombardo registrata nel corso del 2014. Una accelerazione assai più importante di quanto prevedibile e di quanto accade nel Nord Italia e nella media nazionale.

Alla fine del 2014 infatti il tasso espansivo registrato dalle transazioni immobiliari in regione è stato, come descritto, del 6,6%, superiore a quello medio nelle regioni settentrionali (+5,2%) e doppio rispetto alla media nazionale (3%). Una dinamica trainata dai capoluoghi di provincia, Milano in primo luogo: in Lombardia il mercato in tali aree cresce quasi dell'8% (+11% a Milano), contro il 3,3% della media dei capoluoghi italiani.

TABELLA 1.15. - COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI NEL 2014 - TERRITORI A CONFRONTO

		VALORI ASSOLUTI				VARIAZIONI %				
		I T 2014	IIT 2014	III T 2014	IV T 2014	I T 2014	IIT 2014	III T 2014	IV T 2014	2014
ITALIA	Totale	10.507	10.719	9.340	13.788	0,2	-2,3	5,0	8,6	3,0
	Capoluogo*	3.671	3.747	3.298	4.716	0,4	-3,0	9,2	7,3	3,3
	Non capoluogo*	6.836	6.972	6.041	9.073	0,1	-1,9	2,8	9,2	2,9
NORD	Totale	5.852	5.946	5.020	7.912	3,2	3,1	2,7	10,1	5,2
	Capoluogo*	1.937	1.912	1.626	2.493	7,6	2,3	4,9	12,9	7,3
	Non capoluogo*	3.915	4.035	3.394	5.419	1,1	3,6	1,6	8,8	4,2
LOMBARDIA	Totale	2.379	2.395	2.037	3.356	1,1	2,0	4,8	16,0	6,6
	Capoluogo*	675	723	550	908	-0,7	7,5	2,8	19,2	7,8
	Non capoluogo*	1.704	1.672	1.487	2.448	1,9	-0,2	5,6	14,9	6,2
MILANO	Totale	990	1.124	879	1.435	-2,1	12,8	10,5	18,4	10,3
	Capoluogo*	425	495	353	612	0,1	15,8	8,9	17,3	11,0
	Non capoluogo*	565	629	526	823	-3,6	10,6	11,6	19,1	9,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Vecchia delimitazione territoriale

Con oltre 4.400 transazioni, il mercato della provincia di Milano rappresenta da sola il 44% delle oltre 10.000 registrate in regione nel 2014. Con riferimento al solo comune capoluogo, il peso

del mercato milanese sale al 66%. Un mercato che dopo un primo trimestre stagnante, ha via via consolidato il trend espansivo in corso: +15,8% nel secondo trimestre, +8,9% nel terzo e ancora +17% nel terzo, per un saldo crescita complessiva dell'11% rispetto al 2013.

TABELLA 1.16. - DINAMICA TRIMESTRALE DELLE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI IN PROVINCIA DI MILANO (VECCHIA DELIMITAZIONE TERRITORIALE)

	Valori assoluti				Variazioni %			
	Terziario	Commerciale	Produttivo	Totale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Totale
2012	1.177	2.547	684	4.408				
<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
2013	1.106	2.264	644	4.014	-6,0	-11,1	-5,8	-8,9
<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	-14,1	-14,4	3,8	-11,5
<i>IV trim.</i>	367	667	178	1.212	25,8	-13,7	-18,5	-5,5
2014	1.132	2.541	755	4.428	2,4	12,2	17,2	10,3
<i>I trim.</i>	242	574	174	990	-8,0	-5,3	22,9	-2,1
<i>II trim.</i>	296	654	174	1.124	7,5	20,1	-1,2	12,8
<i>III trim.</i>	225	502	152	879	11,8	12,6	2,7	10,6
<i>IV trim.</i>	370	810	254	1.435	0,8	21,5	42,8	18,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

In provincia di Milano il mercato è tornato dunque a rianimarsi, soprattutto il segmento produttivo (+17%) e quello commerciale (+12%), ma anche quello degli uffici (+2,4%).

Un settore che invece in regione mostra ancora segnali di difficoltà.

Nel 2014 in Lombardia tornano a crescere soprattutto le transazioni di capannoni industriali, in particolare nei capoluoghi ma anche nei comuni minori, con un incremento complessivo del 9,8% rispetto al 2013, un tasso che sale al 17% tra i comuni capoluogo.

Importante anche il miglioramento registrato dal comparto commerciale, che vede aumentare il numero delle transazioni dell'8,7% nei comuni maggiori e del 10% nel resto delle province, mentre per il settore degli uffici il dato ancora fortemente penalizzato nei comuni minori (-7,8%) è solo parzialmente assorbito dalla crescita nelle grandi città (+4,9%) e il saldo per il 2014 rimane pertanto ancora negativo (-2,5%).

TABELLA 1.17. - NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA PER SETTORI

	2006	2013	2014	2013		2014			
				III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim
UFFICI*									
Capoluoghi**	2.627	998	1.047	199	313	243	280	193	332
Altri Comuni	3.118	1.415	1.305	259	441	284	343	280	398
Lombardia	5.745	2.413	2.352	457	755	527	623	474	729
IMMOBILI COMMERCIALI*									
Capoluoghi	4.232	1.499	1.630	307	397	396	414	318	501
Altri Comuni	7.839	3.201	3.523	655	981	838	741	702	1.241
Lombardia	12.071	4.700	5.152	962	1.377	1.234	1.155	1.021	1.743
PRODUTTIVO									
Capoluoghi	366	153	180	30	52	36	30	38	75
Altri Comuni	4.665	2.272	2.484	495	709	582	588	505	809
Lombardia	5.031	2.425	2.663	524	761	618	618	543	885
TOTALE									
Capoluoghi	7.226	2.650	2.856	535	762	675	723	550	908
Altri Comuni	15.622	6.888	7.311	1.408	2.131	1.704	1.672	1.487	2.448
Lombardia	22.848	9.538	10.168	1.944	2.893	2.379	2.395	2.037	3.356

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* Negli uffici sono inclusi gli istituti di credito e nel commerciale sono compresi gli alberghi

** Vecchia delimitazione territoriale

TABELLA 1.18. - NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA PER SETTORI - VARIAZIONI %

	2013 2006	2013 2012	2014 2013	III T 2013 III T 2012	IV T 2013 IV T 2012	I T 2014 I T 2013	II T 2014 II T 2013	III T 2014 III T 2013	IV T 2014 IV T 2013
UFFICI*									
Capoluoghi**	-62,0	-10,6	4,9	-15,2	13,2	-0,1	15,2	-2,7	5,8
Altri Comuni	-54,6	-3,1	-7,8	-0,5	3,2	-18,8	-5,9	8,3	-9,9
Lombardia	-58,0	-6,3	-2,5	-7,5	7,1	-11,2	2,5	3,5	-3,4
IMMOBILI COMMERCIALI*									
Capoluoghi	-64,6	-8,9	8,7	-7,2	-22,6	-1,4	5,1	3,7	26,4
Altri Comuni	-59,2	-9,3	10,0	-6,7	-8,1	5,5	-3,9	7,2	26,6
Lombardia	-61,1	-9,2	9,6	-6,8	-12,8	3,2	-0,9	6,1	26,5
PRODUTTIVO									
Capoluoghi	-58,2	-12,0	17,3	-6,3	-10,0	2,5	-17,7	29,1	45,1
Altri Comuni	-51,3	-8,0	9,3	-9,6	-13,1	10,2	9,0	2,0	14,1
Lombardia	-51,8	-8,2	9,8	-9,4	-12,9	9,7	7,4	3,5	16,2
TOTALE									
Capoluoghi	-63,3	-9,7	7,8	-10,3	-10,0	-0,7	7,5	2,8	19,2
Altri Comuni	-55,9	-7,6	6,2	-6,7	-7,8	1,9	-0,2	5,6	14,9
Lombardia	-58,3	-8,2	6,6	-7,7	-8,4	1,1	2,0	4,8	16,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

In generale, si è detto, i comuni capoluogo rivelano un maggiore dinamismo del mercato, e questo accade in gran parte dei territori provinciali. Nel 2014 il mercato ha segno positivo per 7 capoluoghi sugli 11 (in base alla vecchia articolazione territoriale). Milano capoluogo è il mercato più importante, con quasi 1.900 transazioni nel 2014 che, come si è già osservato, rappresentano una crescita dell'11% rispetto al 2013.

Tra gli altri capoluoghi, in termini di dinamica le migliori performance sono registrate a Sondrio e Como, con tassi di crescita annua pari a +46% e +33% rispettivamente. Segue Lodi, con un incremento del 24% rispetto alle transazioni registrate nel 2013.

Solo tre le città con un mercato immobiliare ancora in forte difficoltà: Pavia, che vede dimezzato il mercato malgrado un rimbalzo positivo nell'ultimo trimestre, e poi Cremona e Mantova, con riduzioni dell'ordine del 30%. Lecco rimane sostanzialmente stabile, ma si osserva un tendenziale miglioramento nella seconda metà dell'anno, come indicano tassi espansivi del 27% e 15% nel terzo e quarto trimestre 2014.

Per quanto riguarda invece i comuni minori, alla fine del 2014 quelli della provincia di Mantova mostrano una ripresa assai vivace del mercato, con transazioni in aumento del 43%, seguita da Lecco, dove le transazioni sono aumentate del 29%. Cremona e Pavia sono le altre tre province con un numero di compravendite immobiliari che crescono più del 10% rispetto al 2013, e poi Milano, dove i comuni minori registrano un aumento del 10% rispetto alle compravendite censite nel 2013.

I comuni minori di Brescia, Lodi e Bergamo sono invece ancora penalizzati, con transazioni in calo nel 2014 rispettivamente del 6%, 5% e 2,5%.

TABELLA 1.19. - COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI* NELLE PROVINCE

	2006	2013	2014	III 2013	IV 2013	I 2014	II 2014	III 2014	IV 2014
COMUNI CAPOLUOGO**									
Varese	204	89	92	19	24	19	19	26	28
Como	188	81	108	13	15	24	23	37	24
Sondrio	59	33	48	7	12	11	13	4	20
Milano	5.154	1.698	1.885	325	521	425	495	353	612
Bergamo	371	161	185	40	46	50	40	43	52
Brescia	671	249	290	58	57	74	70	52	95
Pavia	119	99	46	27	12	17	13	2	14
Cremona	148	73	49	15	28	11	19	6	14
Mantova	124	78	55	16	23	16	16	7	17
Lecco	101	58	58	9	13	21	10	11	15
Lodi	87	32	40	8	12	8	6	8	18
LOMBARDIA	7.226	2.650	2.856	535	762	675	723	550	908
ALTRI COMUNI**									
Varese	1.499	705	756	163	190	157	179	185	234
Como	819	356	368	73	104	90	77	70	131
Sondrio	160	124	128	17	58	39	20	27	42
Milano	6.195	2.317	2.543	471	691	565	629	526	823
Bergamo	2.049	1.052	1.026	224	334	253	234	215	324
Brescia	2.306	1.221	1.146	228	419	269	277	236	364
Pavia	795	294	333	55	96	71	95	56	111
Cremona	460	173	201	42	49	54	46	34	67
Mantova	577	289	415	48	95	115	41	50	210
Lecco	502	235	282	67	62	57	51	61	113
Lodi	261	121	116	21	35	35	25	27	30
LOMBARDIA	15.623	6.888	7.311	1.408	2.131	1.704	1.672	1.487	2.448
TOTALE PROVINCE									
Varese	1.703	794	848	182	214	176	198	211	262
Como	1.007	437	475	86	119	113	100	107	155
Sondrio	219	157	176	24	70	50	33	31	62
Milano	11.349	4.015	4.428	795	1.212	990	1.124	879	1.435
Bergamo	2.420	1.213	1.211	264	380	303	274	258	376
Brescia	2.977	1.470	1.436	286	475	343	347	288	459
Pavia	914	393	379	82	107	87	108	58	125
Cremona	608	246	250	57	76	65	64	40	81
Mantova	701	367	470	64	118	131	56	57	226
Lecco	603	293	339	75	75	78	61	72	128
Lodi	348	153	156	29	47	43	30	35	48
LOMBARDIA	22.849	9.538	10.168	1.944	2.893	2.379	2.395	2.037	3.356

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* Compresi istituti di credito e alberghi. Escluse le pertinenze

** Vecchia delimitazione territoriale

TABELLA 1.20. - COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI NELLE PROVINCE - VARIAZIONI %

	<u>2013</u> <u>2006</u>	<u>2013</u> <u>2012</u>	<u>2014</u> <u>2013</u>	III 2013	IV 2013	I 2014	II 2014	III 2014	IV 2014
COMUNI CAPOLUOGO									
Varese	-56,2	-7,0	3,2	-42,3	23,7	-25,5	-13,3	41,8	19,3
Como	-56,9	-33,0	33,0	-49,5	-60,5	-32,1	26,4	178,1	63,7
Sondrio	-44,1	86,1	45,6	596,0	66,2	57,1	85,7	-42,5	66,7
Milano	-67,1	-8,7	11,0	-14,5	4,7	0,1	15,8	8,9	17,3
Bergamo	-56,6	-18,3	15,2	-25,0	-4,9	43,5	-0,1	8,5	12,8
Brescia	-62,9	-28,3	16,6	3,1	-53,7	24,7	-6,7	-10,8	67,5
Pavia	-17,2	65,1	-53,5	346,3	-52,1	-49,1	-52,3	-91,8	18,4
Cremona	-51,0	23,5	-32,1	31,9	74,6	-33,4	33,9	-58,6	-50,9
Mantova	-37,4	67,1	-29,1	67,7	55,6	-29,1	-3,2	-56,3	-28,3
Lecco	-42,8	-31,7	-0,4	-40,9	-64,4	13,3	-40,5	27,4	14,5
Lodi	-62,9	-31,3	24,1	14,3	-46,5	106,3	-33,1	0,0	52,1
LOMBARDIA	-63,3	-9,7	7,8	-10,3	-10,0	-0,7	7,5	2,8	19,2
ALTRI COMUNI									
Varese	-53,0	-7,2	7,2	1,3	-15,7	-12,6	4,1	13,6	23,1
Como	-56,6	-7,4	3,3	15,7	-16,3	3,2	-16,3	-4,4	26,1
Sondrio	-22,3	15,8	2,6	-32,7	77,7	100,3	-33,2	60,4	-28,9
Milano	-62,6	-9,0	9,8	-9,2	-12,0	-3,6	10,6	11,6	19,1
Bergamo	-48,7	0,5	-2,5	2,6	-0,5	0,2	-3,0	-4,2	-3,0
Brescia	-47,0	-1,8	-6,2	-12,9	8,9	1,1	-10,2	3,5	-13,0
Pavia	-63,0	-23,5	13,2	-16,9	-18,8	-8,1	42,7	1,7	16,4
Cremona	-62,4	-31,3	16,2	-9,5	-45,5	43,2	2,4	-18,1	37,5
Mantova	-49,8	-1,5	43,4	-26,6	2,4	52,2	-43,1	4,2	121,1
Lecco	-53,2	-8,9	19,8	51,4	-12,5	0,1	1,7	-8,1	82,6
Lodi	-53,5	-32,6	-4,7	-45,6	-35,3	-1,4	-20,1	28,1	-14,5
LOMBARDIA	-55,9	-7,6	6,2	-6,7	-7,8	1,9	-0,2	5,6	14,9
TOTALE PROVINCE									
Varese	-53,4	-7,2	6,7	-5,9	-12,6	-14,2	2,2	16,5	22,7
Como	-56,6	-13,6	8,8	-3,6	-26,5	-6,9	-9,3	23,9	30,8
Sondrio	-28,2	25,7	11,6	-8,5	75,6	89,0	-10,4	30,3	-12,6
Milano	-64,6	-8,9	10,3	-11,5	-5,5	-2,1	12,8	10,5	18,4
Bergamo	-49,9	-2,5	-0,1	-2,8	-1,1	5,5	-2,6	-2,2	-1,0
Brescia	-50,6	-7,6	-2,3	-10,1	-6,2	5,4	-9,5	0,6	-3,5
Pavia	-57,0	-11,6	-3,5	13,2	-24,6	-20,2	15,0	-28,8	16,7
Cremona	-59,6	-21,0	2,0	-1,6	-27,5	19,9	9,9	-28,5	5,6
Mantova	-47,6	7,9	28,1	-14,6	9,8	33,4	-35,8	-10,9	92,0
Lecco	-51,4	-14,5	15,8	28,3	-30,4	3,4	-9,2	-4,0	70,6
Lodi	-55,9	-32,3	1,3	-36,4	-38,6	9,6	-22,9	20,4	2,7
LOMBARDIA	-58,3	-8,2	6,6	-7,7	-8,4	1,1	2,0	4,8	16,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

1.5. Ancora in difficoltà il credito per il segmento non residenziale

Diversamente dal segmento abitativo, per il quale si è osservato un miglioramento del credito all'acquisto, il settore immobiliare non residenziale sconta ancora in regione un mercato del credito assai rigido.

Nei primi nove mesi del 2014 infatti risultano ancora in forte contrazione le erogazioni di nuovi finanziamenti sia all'acquisto che all'investimento riferiti a fabbricati non residenziali. Lo scenario è senz'altro ancora molto difficile, sebbene siano riscontrabili peculiarità in base alla finalità del finanziamento e ai territori interessati.

Per quanto riguarda il credito all'acquisto, dopo segnali di modesto miglioramento nella prima metà dell'anno, il terzo trimestre 2014 segna una nuova inversione di tendenza del flusso di finanziamenti concessi. Il calo del 23% osservato nel terzo trimestre, annulla infatti la debolissima ripresa del primo (+0,5%) e secondo trimestre (+2%), e determina una riduzione complessiva del 6% che si somma alla serie ininterrotta in atto dal 2009.

TABELLA 1.21. - EROGAZIONI CONCESSE PER L'ACQUISTO E L'INVESTIMENTO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA

	Milioni di euro			Variazioni %		
	Acquisto	Investimento	Totale	Acquisto	Investimento	Totale
2006	4.459	5.947	10.406	37,8	25,8	30,7
2007	4.488	5.274	9.762	0,7	-11,3	-6,2
2008	4.911	4.843	9.754	9,4	-8,2	-0,1
2009	2.588	4.141	6.729	-47,3	-14,5	-31,0
2010	2.076	3.369	5.445	-19,8	-18,6	-19,1
2011	1.318	3.065	4.383	-36,5	-9,0	-19,5
2012	986	1.874	2.860	-25,2	-38,9	-34,7
2013	631	1.571	2.202	-36,0	-16,2	-23,0
Gen-Set 2013	483	1.259	1.742			
Gen-Set 2014	454	942	1.395	-6,1	-25,2	-19,9
Variazione 2013/2007	-3.857	-3.703	-15.573	-85,9	-70,2	-77,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

La situazione territoriale è assai differenziata: solo quattro province vedono crescere in maniera significativa i nuovi finanziamenti erogati, ovvero Sondrio, Lecco, Brescia e Varese, mentre Milano mostra un più modesto 2% a motivo di una brusca inversione di tendenza proprio nel terzo trimestre 2014. Nelle restanti province le nuove erogazioni finalizzate all'acquisto di

fabbricati non residenziali sono ancora in forte calo, sebbene dal terzo trimestre sia osservabile una maggiore diffusione di segni positivi: sette province su undici.

TABELLA 1.22. - EROGAZIONI CONCESSE PER L'ACQUISTO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA - VALORI ASSOLUTI (MILIONI DI EURO)

	2007	2013	I T 2014	II T 2014	III T 2014
Varese	216	23	7	8	3
Como	166	67	20	10	13
Sondrio	25	8	3	3	2
Milano*	2.642	285	104	84	48
Bergamo	283	50	9	12	9
Brescia	650	89	18	19	20
Pavia	190	24	4	6	4
Cremona	86	28	5	5	5
Mantova	105	24	3	7	5
Lecco	67	12	5	2	2
Lodi	59	21	6	1	3
Lombardia	4.488	631	183	157	114

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* Vecchia delimitazione territoriale

TABELLA 1.23. - EROGAZIONI CONCESSE PER L'ACQUISTO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA - VARIAZIONI %

	<u>2013</u> 2007	<u>2013</u> 2012	<u>I T 2014</u> I T 2013	<u>II T 2014</u> II T 2013	<u>III T 2014</u> III T 2013	<u>Gen-Set '14</u> Gen-Set '13
Varese	-89,5	-33,4	17,6	60,5	-40,1	12,6
Como	-59,4	34,3	-25,5	-44,3	49,9	-19,5
Sondrio	-69,3	-30,6	57,6	1,2	135,0	43,0
Milano*	-89,2	-49,4	67,3	12,6	-48,9	2,1
Bergamo	-82,4	-11,1	-33,2	-17,3	-15,2	-22,4
Brescia	-86,3	-36,8	-17,6	34,0	48,4	15,2
Pavia	-87,1	-18,7	-79,7	132,3	81,4	-36,6
Cremona	-66,8	-1,7	-16,1	-63,2	11,3	-37,4
Mantova	-77,3	-33,6	-69,5	5,7	2,6	-28,5
Lecco	-81,5	-44,9	90,8	-11,2	-19,8	22,2
Lodi	-64,4	42,0	-58,2	5,1	358,3	-37,2
Lombardia	-85,9	-36,0	0,5	1,9	-22,6	-6,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* Vecchia delimitazione territoriale

Assai più negativa la situazione dei finanziamenti a favore di investimenti in fabbricati non residenziali: nel periodo più recente le erogazioni si sono ridotte del 25%, proseguendo un trend fortemente recessivo in corso, in questo caso, dal 2007.

Nei primi nove mesi del 2014 solo in tre province il risultato è positivo (ancora Brescia e Bergamo, e poi Lecco), ma anche in questo caso risulta evidente una maggiore concentrazione di segni positivi nel periodo più recente (sette province su undici).

TABELLA 1.24. - EROGAZIONI CONCESSE PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA - VALORI ASSOLUTI (MILIONI DI EURO)

	2007	2013	I T 2014	II T 2014	III T 2014
Varese	169	60	14	13	7
Como	214	76	15	17	15
Sondrio	27	15	2	1	4
Milano*	2.978	1.057	275	150	144
Bergamo	470	80	20	21	31
Brescia	680	126	47	50	31
Pavia	152	25	4	7	7
Cremona	167	42	8	6	3
Mantova	308	62	10	11	9
Lecco	79	19	4	9	4
Lodi	31	8	1	1	1
Lombardia	5.274	1.571	399	285	257

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* Vecchia delimitazione territoriale

TABELLA 1.25. - EROGAZIONI CONCESSE PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA - VARIAZIONI %

	<u>2013</u> 2007	<u>2013</u> 2012	<u>I T 2014</u> I T 2013	<u>II T 2014</u> II T 2013	<u>III T 2014</u> III T 2013	<u>Gen-Set '14</u> <u>Gen-Set '13</u>
Varese	-64,3	12,5	-27,0	-43,6	-36,3	-36,1
Como	-64,2	-54,1	-33,2	-13,7	2,0	-17,3
Sondrio	-42,5	61,7	-59,3	-80,4	77,0	-41,1
Milano*	-64,5	-6,3	-20,9	-25,2	-54,4	-34,1
Bergamo	-83,1	-37,2	12,4	-3,5	72,8	25,2
Brescia	-81,5	-33,0	33,0	50,3	15,3	34,0
Pavia	-83,4	-38,3	-43,4	-21,8	100,6	-8,7
Cremona	-74,6	-20,9	-28,8	-38,2	-62,2	-41,7
Mantova	-79,9	-17,9	-14,9	5,5	-65,8	-38,9
Lecco	-76,5	-22,1	-40,2	69,5	30,7	14,0
Lodi	-74,5	-1,0	-86,1	-45,3	118,5	-57,7
Lombardia	-70,2	-16,2	-18,1	-15,9	-40,5	-25,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* Vecchia delimitazione territoriale

2. INQUADRAMENTO ECONOMICO

2.1. La congiuntura economica internazionale

Al livello globale, considerando le ultime stime diffuse dal Fondo Monetario a Gennaio 2015, la crescita economica, stabilizzatasi nel 2014, proseguirà nel 2015 e nel 2016, ma ad un ritmo meno sostenuto rispetto alle attese di fine 2014. Il motivo va ricondotto al rallentamento della crescita in Cina (+6,8% nel 2015, il valore più basso degli anni duemila), Brasile (+0,3%) e (soprattutto) Russia (-3%). Le difficoltà delle principali economie emergenti saranno solo in parte compensate dalla robusta crescita dell'economia americana (+3,6% nel 2015 contro il 2,4% nel 2014). Ancora debole, invece, la crescita attesa nell'eurozona (+1,2% nel 2015 e +1,4% nel 2016).

Ma proprio sulle dinamiche di crescita in Europa, un fattore positivo è rappresentato dal crollo del prezzo delle commodity energetiche. Lo stesso Fondo Monetario stima che una riduzione del 10% sul prezzo del petrolio si riflette in una crescita dello 0,2% del Pil globale, e si consideri che le ultime previsioni parlano di una riduzione dei prezzi del 42% nel 2015. Nonostante il raffreddamento della corsa all'estrazione di shale-oil, negli USA la produzione continua a salire, l'OPEC ha deciso di non tagliare l'offerta, mentre l'estrazione è a livelli record in Iraq, in calo in Libia, ma ancora molto alta in Russia, dove il problema è oggi rappresentato dalla carenza di infrastrutture di stoccaggio.

TABELLA 2.1. - ECONOMIA MONDIALE (VARIAZIONI %)

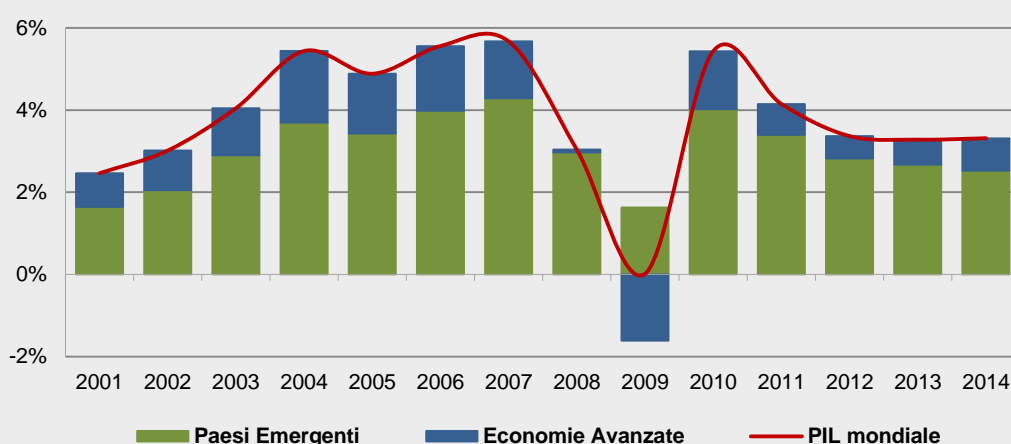
	2012	2013	2014	2015*	2016*	Revisione su ott '14	
						'15	'16
COMMERCIO MONDIALE	2,9	3,4	3,1	3,8	5,3	-1,1	-0,2
PIL MONDIALE	3,4	3,3	3,3	3,5	3,7	-0,3	-0,3
CRESCITA ECONOMICA							
Economie avanzate	1,2	1,3	1,8	2,4	2,4	0,1	0,0
Economie emergenti e PVS	5,1	4,7	4,4	4,3	4,7	-0,6	-0,5
INFLAZIONE							
Economie avanzate	2,0	1,4	1,4	1,0	1,5	-0,8	-0,4
Economie emergenti e PVS	6,1	5,9	5,4	5,7	5,4	0,1	0,2
PREZZI DELLE COMMODITIES							
Petrolio	1,0	-0,9	-7,5	-41,6	12,6	-37,8	14,6
Agricole e metalli	-10,0	-1,2	-4,0	-9,3	-0,7	-5,2	0,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati FMI WEO Gennaio 2015

* Previsioni

Quindi, è vero che la crescita globale oggi è più lenta rispetto al periodo pre-crisi, ma riflette dinamiche estremamente diseguali. Come detto, negli USA, a consuntivo la produzione nel 2014 sarà cresciuta ad un tasso superiore al 2% per il terzo anno di fila e la disoccupazione sta continuando a diminuire. Ancora incerta la politica monetaria, con la Federal Reserve che ha iniziato gradualmente a ritirare le sue misure straordinarie di stimolo dell'economia, ma che proprio nei primi giorni di febbraio 2015 è tornata ad acquistare titoli. Anche nel Regno Unito è in corso una ripresa robusta. L'Eurozona esce da un 2014 di impasse (+0,8%), con redditi, salari e prezzi in ristagno e alta disoccupazione, lascio delle politiche di austerità che si è autoinflitta. Tuttavia, la ripresa sta accelerando; aumenta la fiducia dei consumatori (dal -10,9 al -8,5 a gennaio) e l'indice PMI composito (che misura le aspettative delle imprese) ha confermato un trend positivo (da 51,4 a 52,2 a Gennaio e 53,5 a febbraio) segnando i massimi da sette mesi (la soglia dei 50 punti fa da spartiacque tra espansione e contrazione del ciclo). E cominciano a farsi sentire anche le ricadute della svalutazione dell'euro. Al livello di Unione Europea, nel medio termine si tratta di capire quali saranno gli effetti della recente misura non convenzionale di politica economica lanciata dalla BCE, nel tentativo di supportare la ripresa, ovvero l'acquisto di 60 miliardi di euro di titoli, pubblici e privati, da marzo 2015 fino a settembre 2016. Liquidità che potrebbe alimentare la ripresa degli investimenti attraverso il credito, ma che potrebbe anche finire riversata sui mercati finanziari. Positiva la decisione della Commissione europea di ampliare gli spazi per la politica di bilancio, escludendo dai vincoli del patto di stabilità parte del cofinanziamento nazionale dei fondi europei.

GRAFICO 2.1. - TASSI ANNUALI DI CRESCITA DEL PIL REALE E CONTRIBUTO PER MACRO-REGIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Fmi, WEO, Gennaio 2015

In riferimento alle principali economie emergenti, i livelli di crescita si sono assestati su valori più bassi rispetto ai ritmi straordinari dei primi anni Duemila. Il triennio 2012-2014 è stato infatti

caratterizzato da un vistoso e progressivo rallentamento dei BRIC. Nel prossimo biennio i ritmi di crescita delle potenze emergenti si dovrebbero stabilizzare, su livelli pur sempre elevati in Cina e India e significativamente più bassi in Brasile, mentre per la Russia è prevista una dinamica negativa del PIL sia nel 2015 che nel 2016. In rallentamento, nel complesso, anche il resto dell'Asia (più lievemente) e dell'America Latina (in modo più brusco). Tra i paesi a basso reddito sono quelli dell'Africa subsahariana a dimostrare maggiore dinamicità, nonostante i rischi posti dalla diffusione dell'Ebola.

TABELLA 2.2. - STIME E PREVISIONI SULLA CRESCITA ECONOMICA

	2013	2014	2015	2016
MONDO	3,3	3,3	3,5	3,7
Economie avanzate	1,3	1,8	2,4	2,4
Area Euro	-0,5	0,8	1,2	1,4
Giappone	1,6	0,1	0,6	0,8
Regno Unito	1,7	2,6	2,7	2,4
Stati Uniti	2,2	2,4	3,6	3,3
Paesi emergenti	4,7	4,4	4,3	4,7
Africa subsahariana	5,2	4,8	4,9	5,2
Brasile	2,5	0,1	0,3	1,5
Cina	7,8	7,4	6,8	6,3
India	5,0	5,8	6,3	6,5
MENA	2,2	2,8	3,3	3,9
Russia	1,3	0,6	-3,0	-1,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati FMI Gennaio 2015

Elementi di rischio rimangono la deflazione e i rischi politici nell'Eurozona (la strana maggioranza venutasi a formare in Grecia renderà più difficile il negoziato con la Troika), le tensioni geopolitiche legate ai conflitti in Ucraina, Medio Oriente e Libia, l'effetto sui paesi emergenti del graduale ritiro delle misure espansive non-convenzionali della Federal Reserve, l'epidemia di Ebola in Africa Occidentale.

2.1.1. Ripresa della crescita del commercio internazionale

Coerentemente con l'andamento dell'attività economica, la crescita del commercio mondiale ha attraversato una fase di progressivo rallentamento negli ultimi tre anni, ma è vista in ripresa nel 2015 e nel 2016. Ne beneficeranno i paesi esportatori dell'area Euro (Italia in testa), con il calo della domanda interna dei paesi esportatori di petrolio che verrà abbondantemente compensato dalla crescita nei paesi importatori.

TABELLA 2.3. - STIME E PREVISIONI SUL COMMERCIO MONDIALE (VAR. %)						
	2011	2012	2013	2014	2015*	2016*
Commercio mondiale	6,7	2,9	3,0	3,1	3,8	5,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati FMI (WEO, Gennaio 2015)

2.1.2. I prezzi delle materie prime

Dopo l'impennata dei primi anni Duemila, i prezzi delle materie prime sui mercati internazionali si sono stabilizzati, con una leggera tendenza al declino, a partire dalla seconda metà del 2011. Nel secondo e terzo trimestre 2014 il trend declinante si è rafforzato, trasformandosi in una netta discesa dei prezzi, che ha coinvolto soprattutto le *commodities* alimentari ed energetiche e da ultimo è diventato il crollo del prezzo del petrolio.

Il rallentamento della crescita globale, e in particolare dei BRIC, ha sicuramente contribuito al declino dei prezzi. Ma non è stato l'unico fattore. E' stato importante anche l'aumento della produzione in alcuni mercati chiave. Per quanto riguarda le *commodities* agricole, fattori climatici hanno aumentato l'offerta globale di cereali. Ma soprattutto sui mercati energetici, si registra la decisione dell'OPEC dello scorso novembre di non ridurre la produzione a fronte dell'aumento da parte degli Stati Uniti. Questo incremento dell'offerta ha più che compensato la riduzione della produzione in Siria e Libia e la riduzione dell'export dell'Iran per via delle sanzioni internazionali, e si è così generata una iperproduzione, con il conseguente crollo delle quotazioni.

Le prospettive future sono piuttosto incerte. Il nuovo scenario delineato dal FMI prevede la più drastica riduzione del prezzo del petrolio proprio nel 2015 (-41%), quando anche i prodotti non energetici segneranno una brusca flessione. Tra Agosto e Gennaio il prezzo del ferro è sceso del 28%, il cotone del 33%, del 16% il rame. Calo che va ricondotto alla minor crescita attesa dei paesi emergenti e all'aumento dell'offerta globale.

2.2. Economia italiana: stagnazione nel 2014, ma aspettative positive per il 2015

Dopo l'intensa recessione del biennio 2012-2013, il paese è entrato in una fase di stagnazione e deflazione che è perdurata nel corso del 2014. Tuttavia, a partire dai primi due mesi del 2015,

il miglioramento del quadro internazionale, ovvero crollo del prezzo del petrolio, euro debole, calo dei tassi a lungo termine, accelerazione del commercio mondiale, stanno rappresentando elementi di forza che, tutti assieme, concorreranno a sostenere la ripresa.

In termini quantitativi, si stima un effetto positivo sulla crescita del Pil del 2,1% nell'anno in corso e del 2,5% nel 2016 (stima Centro Studi Confindustria). Per questo le ultime stime dell'Istat dello scorso novembre, che indicavano una crescita dello 0,5% nel 2015 (non dissimili da quelli più di recente pubblicati dal FMI, +0,4% nel 2015), molto probabilmente verranno riviste progressivamente al rialzo nei prossimi mesi. Le ultime previsioni di Bankitalia già indicano una crescita potenzialmente superiore allo 0,5% quest'anno e dell'1,5% nel 2016 "con le ulteriori variazioni dei tassi di interesse e del cambio derivanti dalle nuove misure della Bce che dovrebbero portare a una più elevata crescita del Pil", come indicato dal governatore Ignazio Visco.

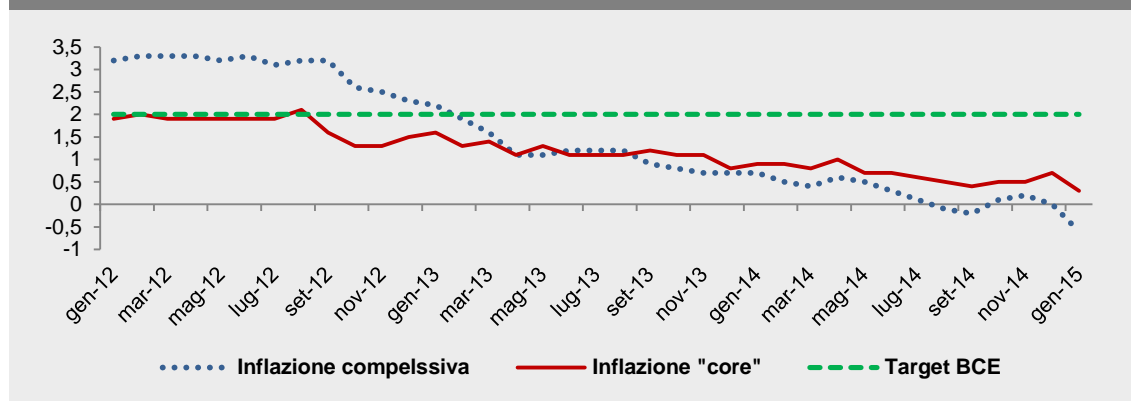
TABELLA 2.4. - ECONOMIA ITALIANA – STIME E PREVISIONI

	2011	2012	2013	2014*	2015*
Crescita del PIL	0,5	-2,4	-1,9	-0,3	0,5

Fonte: Elaborazione CRESME su dati FMI WEO Ottobre 2014 – Gennaio 2015

L'elemento di maggiore criticità in questo scenario è rappresentato dalla dinamica dei prezzi. La variazione dei prezzi è diventata negativa (per la prima volta dal 2009) nei mesi di agosto e settembre, stagnante alla fine del 2014 e poi ancora negativa a gennaio 2015. Il declino dei prezzi delle commodities sui mercati internazionali ha contribuito alla deflazione, ma anche l'inflazione core (che esclude beni energetici e alimentari) è ai minimi storici.

GRAFICO 2.2. - INFLAZIONE IN ITALIA (VAR. % INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO)

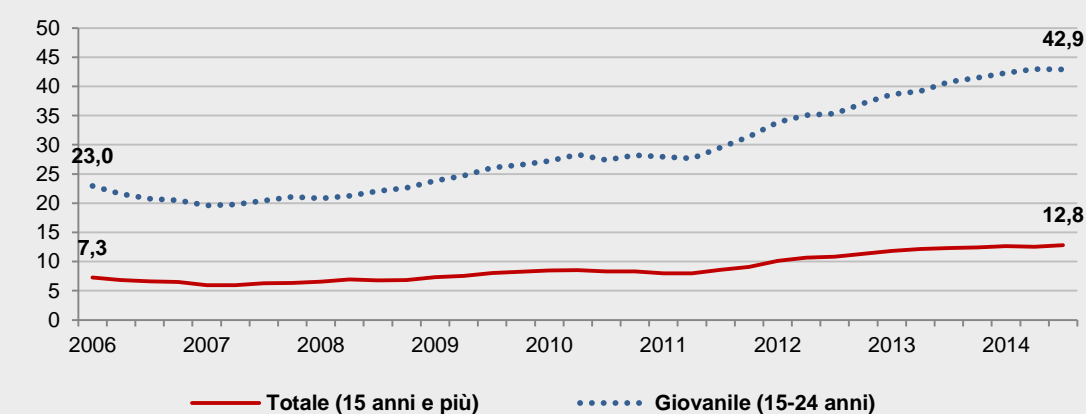


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Un altro elemento critico è rappresentato dalla lentezza della ripresa dell'occupazione. Ci vorrà ancora del tempo affinché lo scenario positivo (con i suoi elementi di esogeneità) si rifletta sul mercato del lavoro interno.

Il tasso di disoccupazione l'anno passato è aumentato ancora, anche se ha mostrato modesti segnali di stabilizzazione. In media nel 2014 si è attestato al 12,7% per la forza lavoro complessiva e al 42,8% nella fascia giovanile, con un tendenziale aumento di entrambi gli indici nel terzo trimestre.

GRAFICO 2.3. - TASSO DI DISOCCUPAZIONE IN ITALIA (% SULLA FORZA LAVORO)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

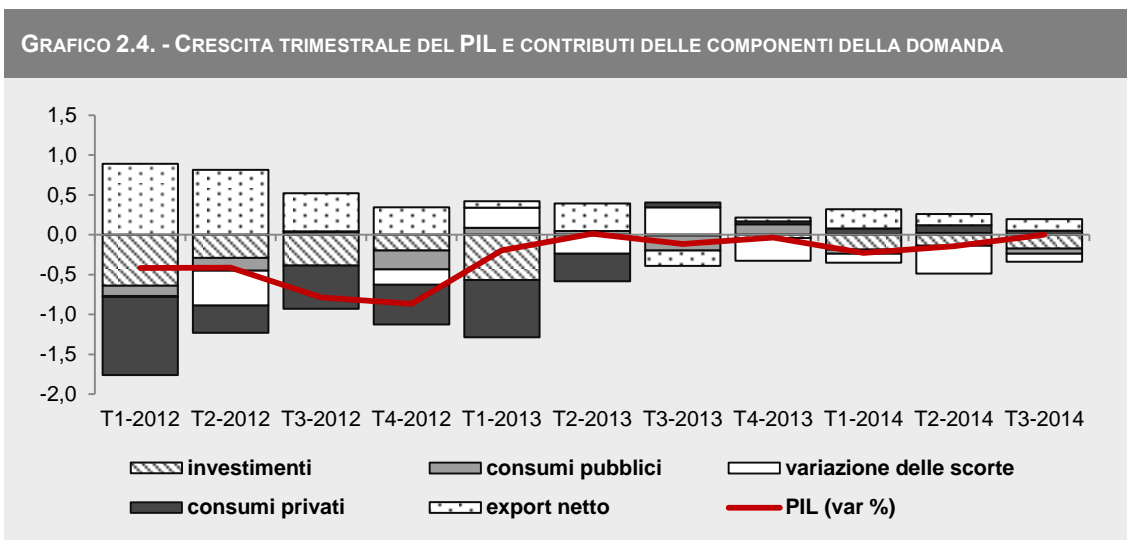
2.2.1. Le dinamiche del PIL e della domanda

Ma se il 2015 può essere visto finalmente come l'anno spartiacque, perché porterà a termine la lunga recessione iniziata nel 2008, non va ignorato come il bilancio della crisi sia stato pesantissimo.

Tra 2007 e 2014 il PIL italiano si è ridotto dell'8,7%. Un crollo maggiore di quello registrato durante la depressione del '29. Escludendo i paesi con conflitti armati interni, solo la Grecia ha fatto peggio. In una prima fase (2008-2009) la crisi è stata generata principalmente dallo shock proveniente dall'economia globale.

Questo si è trasmesso tramite i canali commerciale e finanziario, e quindi ha influenzato principalmente esportazioni e investimenti privati. La nuova forte recessione del biennio 2012-

2013 ha invece visto il crollo della spesa pubblica (soprattutto gli investimenti, in misura molto minore i consumi) e degli investimenti privati, e la netta intensificazione della discesa dei consumi.



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat

Le esportazioni invece sono risalite, tornando quasi sui livelli pre-crisi. La recessione 2012-2013 è stata quindi determinata dal crollo di investimenti e consumi, mentre il robusto miglioramento dei saldi con l'estero (dovuto al recupero dell'export ma soprattutto al crollo delle importazioni) ha evitato una contrazione ancora maggiore.

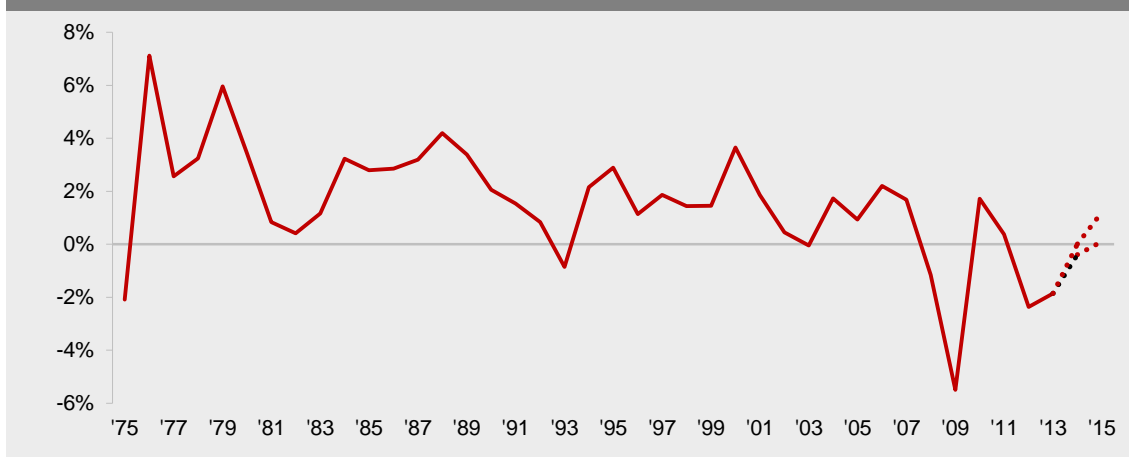
Nei primi tre mesi del 2014 si è registrata una dinamica diversa rispetto al biennio precedente. I consumi hanno smesso di scendere (+0,2% nel primo trimestre, +0,1% nel secondo e +0,3% nel terzo, considerando variazioni tendenziali su valori corretti per gli effetti di calendario), mentre le esportazioni nette¹ hanno continuato a salire (+1,2%, 2,5% e 1,4%) seppure con un sensibile rallentamento rispetto ai trimestri precedenti.

Gli sgravi fiscali per i lavoratori dipendenti (gli "ottanta euro" in busta paga) potrebbero aver contribuito a fermare il crollo dei consumi. I contributi positivi di consumi e scambi con l'estero sono però stati più che compensati dalla nuova forte contrazione degli investimenti (-1%, -1,9% e -3,3%) e da una complessiva riduzione delle scorte da parte delle imprese.

¹ Le esportazioni nette corrispondono al saldo con l'estero, cioè alla differenza tra esportazioni e importazioni.

Si noti che il ciclo delle scorte è stato decisivo nel determinare le leggere fluttuazioni del tasso di crescita negli ultimi trimestri, a conferma del fatto che il trend di fondo è piatto, a crescita zero.

GRAFICO 2.5. - TASSI DI VARIAZIONE DEL PIL ITALIANO (1975-2015) – STIME E PREVISIONI



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat, previsioni di varie fonti per il 2014 e il 2015

* Le linee tratteggiate rappresentano le minime e le massime tra le previsioni diffuse dai principali osservatori per il 2014 e il 2015

**TABELLA 2.5. - CONTO ECONOMICO DELLE RISORSE E DEGLI IMPIEGHI, STIME E PREVISIONI
VARIANZI % SUL PERIODO PRECEDENTE - VALORI CONCATENATI 2010**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*	2016*	2017*
PIL	-1,0	-5,5	1,7	0,6	-2,3	-1,9	-0,4	0,3	0,8	1,1
Importazioni	-3,7	-12,9	12,4	0,5	-8,0	-2,7	1,6	2,8	3,0	3,3
TOTALE RISORSE	-1,6	-7,0	3,8	0,6	-3,5	-2,1	0,0	0,8	1,3	1,6
Consumi delle famiglie	-1,0	-1,6	1,3	0,0	-4,0	-2,8	0,1	0,4	1,0	1,2
Consumi pubblici	0,8	0,5	0,5	-1,8	-1,5	-0,7	0,4	-0,2	-0,2	0,0
Investimenti fissi lordi	-3,1	-9,9	-0,5	-1,9	-7,4	-5,4	-2,3	0,6	1,8	2,1
Variazione delle scorte**	-0,1	-1,2	1,3	0,2	-0,8	0,0	-0,2	-0,1	-0,2	-0,0
Esportazioni	-3,1	-18,1	11,8	5,2	2,0	0,6	1,8	2,8	3,1	3,2
TOTALE IMPIEGHI	-1,6	-7,0	3,8	0,6	-3,5	-2,1	0,0	0,8	1,3	1,6

Fonte: Elaborazione e previsioni CRESME su dati Istat – Novembre 2014

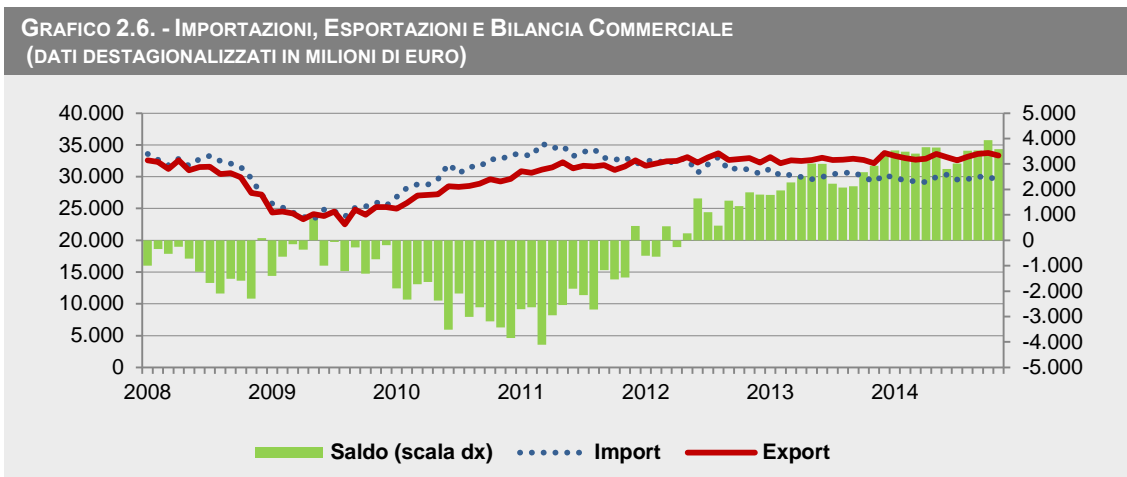
* Previsioni;

** Variazione del contributo delle scorte al Pil

2.2.2. Il commercio con l'estero

Come osservato, il commercio con l'estero è l'unica componente della domanda che ha fornito un contributo positivo alla crescita nell'ultimo triennio.

A partire dai primi mesi del 2012 il saldo delle partite correnti è diventato positivo: l'Italia è tornata a esportare più di quanto importa. Nel 2014 l'avanzo commerciale italiano si attesta intorno al 3% del PIL.



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Le esportazioni, dopo il crollo registrato durante la crisi globale 2008-2009, hanno sperimentato una ripresa nel biennio 2010-2011, tornando ai livelli pre-crisi, per poi stabilizzarsi nella prima metà del 2012 e restare sugli stessi livelli nel 2013 e 2014. Le importazioni sono cresciute ancora più intensamente dell'export durante la mini-ripresa 2010-2011, per poi calare nettamente a partire dalla seconda metà del 2011, a causa del crollo dei consumi interni. E' stato quindi il calo delle importazioni, a fronte di un volume di esportazioni sostanzialmente stabile, a determinare il miglioramento del saldo con l'estero negli ultimi due anni.

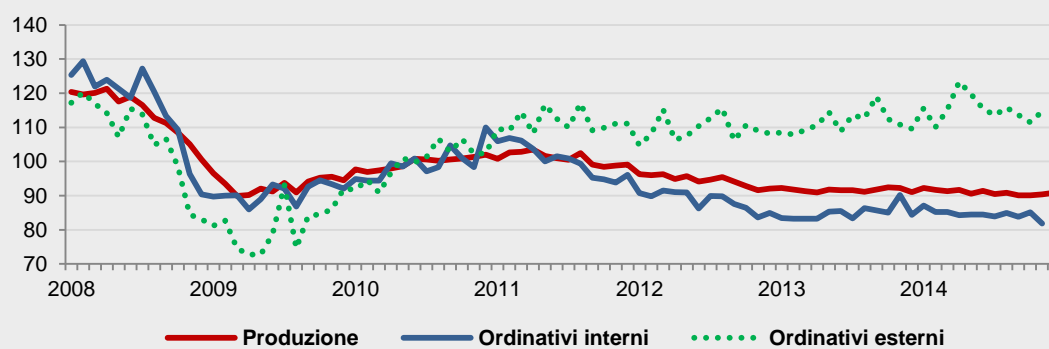
2.2.3. I dati congiunturali e lo scenario previsionale

Il PIL è diminuito dello 0,1% nel primo trimestre 2014, dello 0,3% nel secondo e dello 0,5% nel terzo. La stima per il 2014 è, come detto, di una riduzione complessiva dello 0,3%, non lontana dal -0,4% più di recente stimato al FMI. Nel complesso, i dati congiunturali relativi all'autunno 2014 cominciavano già a mostrare dei deboli segnali di miglioramento, poi proseguiti nei primi mesi dell'anno in corso.

A novembre l'attività produttiva nel settore industriale, al netto delle costruzioni, ha mostrato un leggero rialzo (+0,3% su base congiunturale), cui hanno concorso i principali raggruppamenti di industria, con la sola eccezione dell'energia. Tale risultato attenua il dato complessivo per il

2014, che rimane il terzo anno di riduzione della produzione industriale nazionale, di poco inferiore al -1%. I ritmi produttivi hanno continuato a risentire della debolezza delle condizioni interne di domanda, come indica la dinamica degli ordinativi interni, che risulta assai modesta e in calo negli ultimi mesi dell'anno. Diversamente gli ordinativi esterni sono superiori del 20% rispetto al livello 2010 e si presentano in crescita alla fine del 2014. Ma a Gennaio, secondo le stime di Confindustria, la produzione industriale dovrebbe essere aumentata dello 0,3%, dopo lo 0,1% di dicembre.

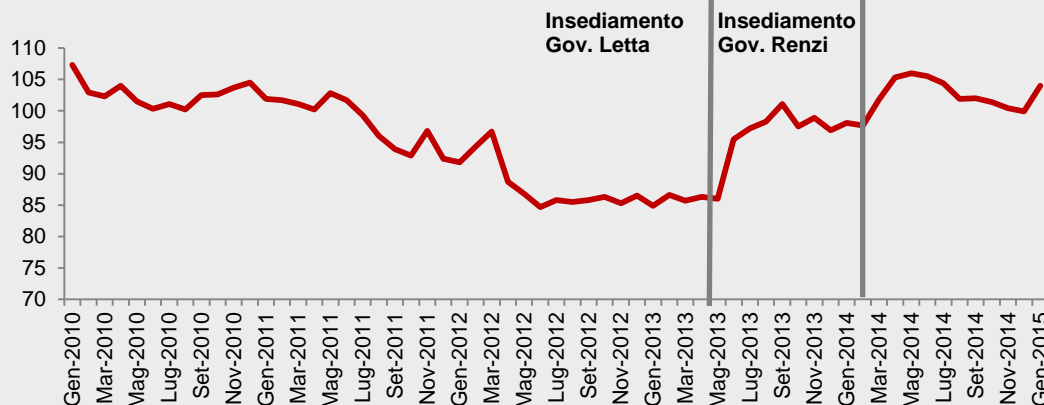
GRAFICO 2.7. – INDICATORI CONGIUNTURALI DELL'INDUSTRIA MANIFATTURIERA (2010=100)



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat. Note: Dati mensili destagionalizzati

A gennaio 2015 si presenta in ripresa anche il clima di fiducia delle famiglie e quello delle imprese. Si noti che gli indicatori del clima di fiducia calcolati dall'ISTAT riflettono le aspettative degli operatori sulle future vendite e le considerazioni e aspettative dei consumatori sulla propria situazione economica e su quella del paese.

GRAFICO 2.8. - CLIMA DI FIDUCIA DEI CONSUMATORI (2005=100)

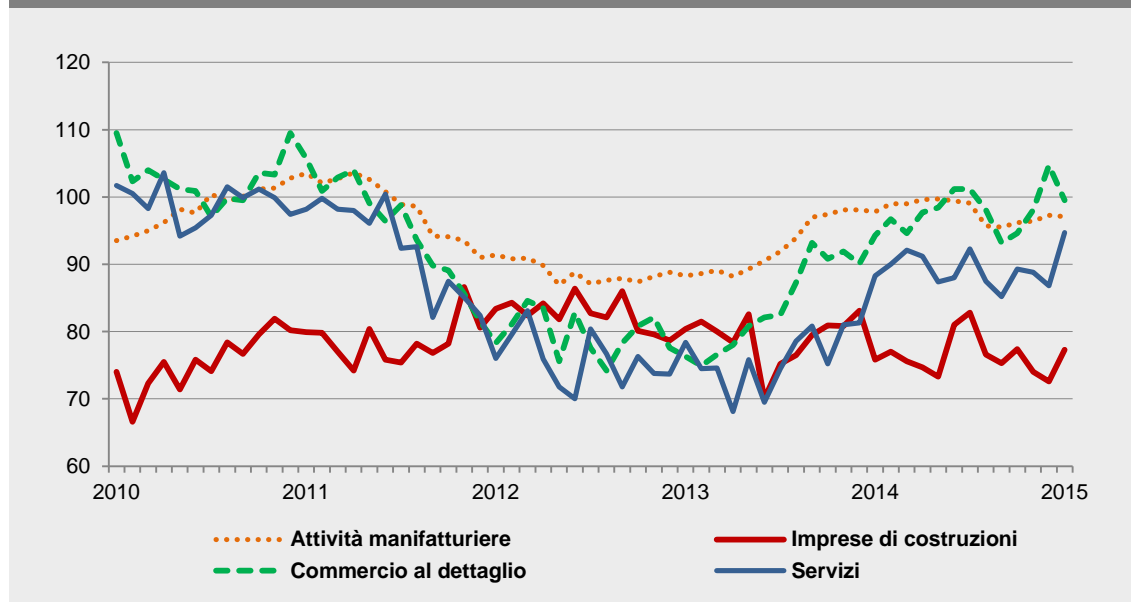


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

A gennaio infatti clima di fiducia delle famiglie ha registrato un sensibile aumento, riportandosi sui livelli di aprile e luglio 2014, superiori di circa 4 punti percentuali ai livelli 2010.

Per quanto riguarda le imprese il miglioramento generalizzato delle aspettative partiva dalla seconda metà del 2013 per le imprese dei servizi e del commercio al dettaglio e del manifatturiero, sebbene per quest'ultime sia osservabile un rallentamento o stabilizzazione nei mesi più recenti, a fronte di un evidente miglioramento per servizi e commercio. Per quanto riguarda l'indice di fiducia delle costruzioni, che non ha dato segnali di ripresa negli corso degli ultimi tre anni, rimane su livelli storicamente bassi, ma proprio a gennaio ha registrato un importante rialzo.

GRAFICO 2.9. - CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE INDUSTRIALI E COMMERCIALI (2005=100)

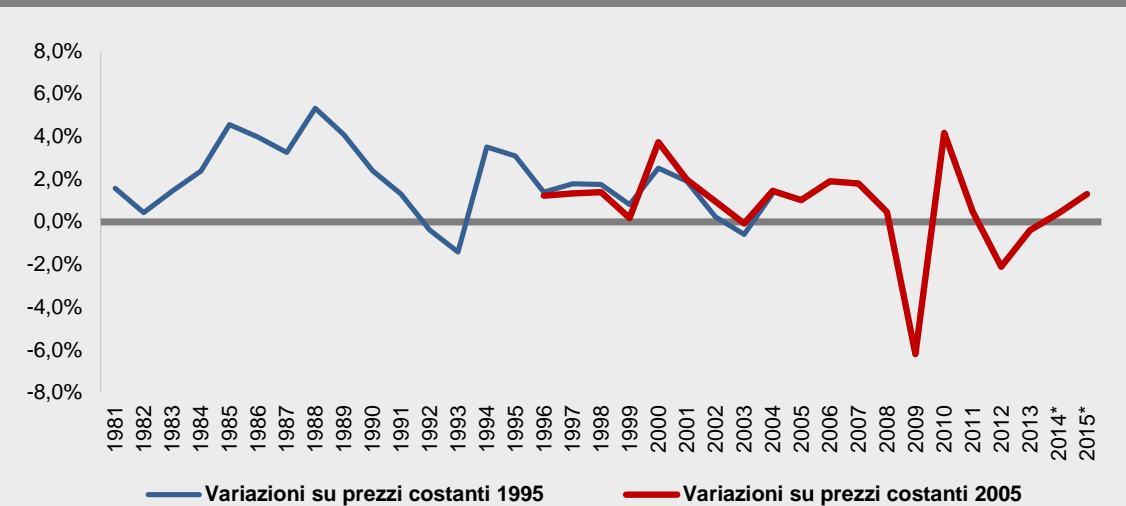


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

2.3. Economia lombarda: fuori dalla recessione già nel 2014, motore trainante nel 2015

L'indebolimento dell'economia nazionale e globale nella seconda metà del 2014 ha colpito anche l'economia lombarda, per la quale la previsione di crescita pari a circa l'1% è stata dimezzata. Ma il dato importante è che il prodotto interno regionale ha smesso di decrescere già nel 2014, insieme a poche altre regioni. Le ultime stime indicano infatti una crescita del PIL dello 0,4% nel 2014, mentre nel 2015 è attesa una accelerazione più decisa, con un PIL che tornerà a crescere più dell'1%.

GRAFICO 2.10. - 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 1995-2012 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori concatenati con anno di riferimento 2005; per gli anni 2013-2015 dati e previsioni Prometeia-Unioncamere Lombardia
* Previsioni

Come vedremo a breve, un contributo importante alla crescita proviene dall'accelerazione dei consumi delle famiglie, gli investimenti rimangono invece ancora penalizzati, mentre l'export, tradizionale motore dell'economia regionale, dopo la debole crescita nel 2014 tornerà a svolgere un ruolo importante.

Ripercorrendo brevemente la dinamica recente, il grafico mostra che 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% e nel 2013 dello 0,4%.

Ma i segnali di ripresa, iniziati ad arrivare nel secondo trimestre 2013 (più netti rispetto a quelli registrati nel resto del paese), hanno determinato la "ripresina" del 2014, sulla quale continuano ad avere un ruolo determinante le esportazioni, ma anche una ripresa della domanda interna. Una ripresa modesta, inferiore alle aspettative di un anno fa e in linea con quella stimata più di recente per tutta l'Area Euro, alla quale si allinea anche per il consolidamento del ritmo espansivo atteso per il 2015.

I motivi della revisione in chiave pessimistica per il 2014 sono riconducibili ad un rallentamento della domanda estera, e ad una persistente debolezza della domanda interna, sebbene in miglioramento proprio sul finire dell'anno. La domanda di investimenti è quella che mostra maggiori difficoltà, con aspettative di ripresa posticipate al 2015.

TABELLA 2.6 - 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	-0,4	-1,9	-0,5
2014*	0,4	-0,3	0,8
2015*	1,3	0,5	1,2

Fonte: Elaborazione CRESME da fonti varie: per Italia stime ISTAT e previsioni FMI. Per l'Eurozona stime e previsioni FMI (gennaio 2015). Per la Lombardia stime ISTAT per gli anni 2002-2012, stime e previsioni Unioncamere-Prometeia per gli anni 2013-2015

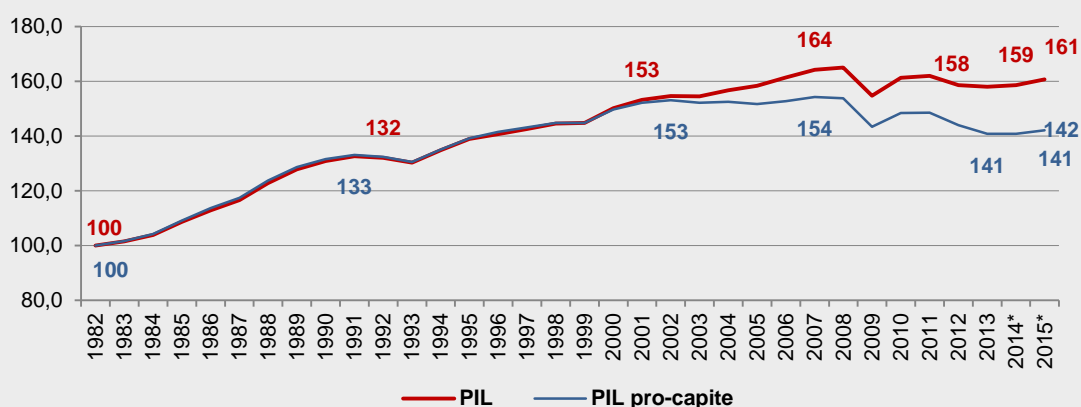
Guardando al PIL pro-capite si osserva come già dal 2002 in Lombardia la crescita della produzione ha iniziato a non tenere il passo dell'incremento demografico. Il PIL pro-capite lombardo è calato dell'1,4% tra 2002 e 2003, per poi registrare una crescita sostanzialmente nulla fino al 2008, quando è 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, con crescita demografica che si avvicina allo zero dal 2014, i tassi di crescita del PIL pro-capite risultano sistematicamente inferiori rispetto al PIL complessivo, così la forbice si è gradualmente allargata.

Il calo del PIL pro-capite mette in luce dunque un aspetto importante: la debolezza della domanda interna, e in particolare la scarsa capacità di spesa delle famiglie, è stato il problema principale nella recente fase economica. Cui si è aggiunta una dinamica poco brillante dell'export, sebbene in miglioramento nel terzo trimestre 2014. Ma, come vedremo, saranno proprio questi i motori della ripresa in atto.

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

partenza, scende ulteriormente nel 2013 (misurando la produzione ai prezzi del 2005). Dal 2014 torna però, debolmente a crescere. In ogni caso il PIL pro-capite lombardo resta comunque ben superiore rispetto alla media nazionale, ovvero +36% nel 2013, considerando i valori a prezzi 2013.

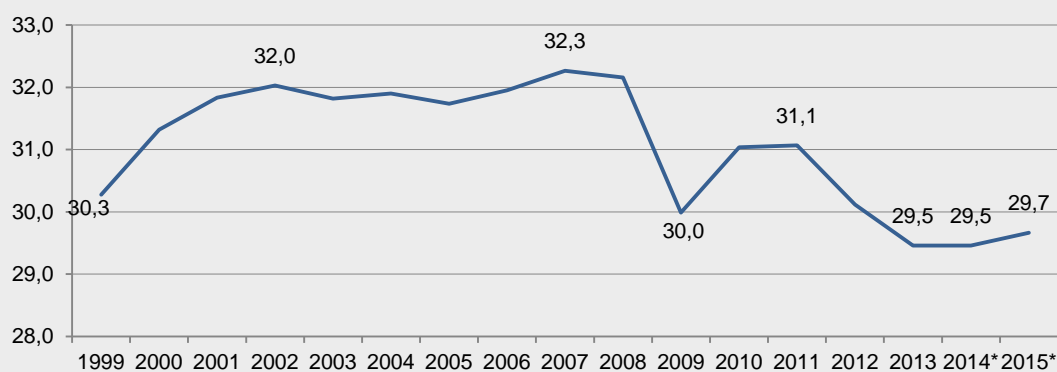
GRAFICO 2.11. - DINAMICA DEL PIL IN LOMBARDIA 1982-2015 – NUMERO INDICE 1982=100



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 1995-2012 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori concatenati a prezzi 2005; per gli anni 2013-2015 dati Prometeia-Unioncamere Lombardia. Per la popolazione stime Istat e CRESME Demo/Si

* Previsione

**GRAFICO 2.12. - 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

* Previsione

La solidità dell'economia regionale trova riscontro in una rapida capacità di uscire dalle fasi recessive, che nel periodo corrente potrà risultare ulteriormente agevolata dagli effetti dell'Expo2015.

Lo scenario più recente qui presentato incorpora infatti una valutazione “cauta” dell’impatto dell’evento espositivo in termini di domanda turistica aggiuntiva. Pertanto la crescita del PIL nel 2015 potrebbe anche essere più decisa e sarà in ogni caso determinata dall’accelerazione dei consumi delle famiglie, attesi in crescita dell’1,8% e che beneficiano dell’andamento favorevole del reddito disponibile.

L’anello debole dell’economia sarà invece la spesa pubblica, stagnante fino al 2015, ma anche gli investimenti, che nel 2014 registrano ancora una riduzione (-1,4% dopo cali assai più drammatici nel periodo precedente). In particolare nel 2015 sarà ancora difficile lo scenario per le costruzioni, mentre gli investimenti in beni strumentali dovrebbero trarre vantaggio dal miglioramento delle condizioni di accesso al credito, da una domanda estera più vivace e dalle misure di rilancio adottate dal governo (DI competitività. Nuova legge Sabatini, sgravi fiscali).

TABELLA 2.7 - SCENARIO PREVISIONALE PER LA LOMBARDIA

	2012	2013	2014	2015
PIL	-2,0	-0,4	0,4	1,3
Domanda interna	-4,2	-2,2	0,1	1,0
- famiglie	-3,5	-2,1	0,6	1,8
- PA	-2,7	-0,9	0,0	-0,3
Investimenti	-7,6	-3,8	-1,4	0,6
Import	-9,6	-2,5	-0,8	7,6
Export	1,9	-0,1	0,5	5,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat, Unioncamere-Prometeia

Viceversa nel 2015 l’export registrerà una importante accelerazione (+5,6%), dopo la modestissima performance del 2014, quando è cresciuto di mezzo punto percentuale.

Il commercio con l’estero è un motore fondamentale per l’economia regionale, il cui andamento risulta piuttosto correlato alle dinamiche internazionali riflettendone, nella dinamica più recente, il generale rallentamento. Nel 2009 le esportazioni erano crollate a prezzi correnti del 21%. Tuttavia il sistema produttivo lombardo è stato anche in grado di cogliere la ripresa europea e mondiale nel triennio successivo: +14,3% nel 2010, +10,8% nel 2011 e +3,7% nel 2012 le esportazioni a prezzi correnti.

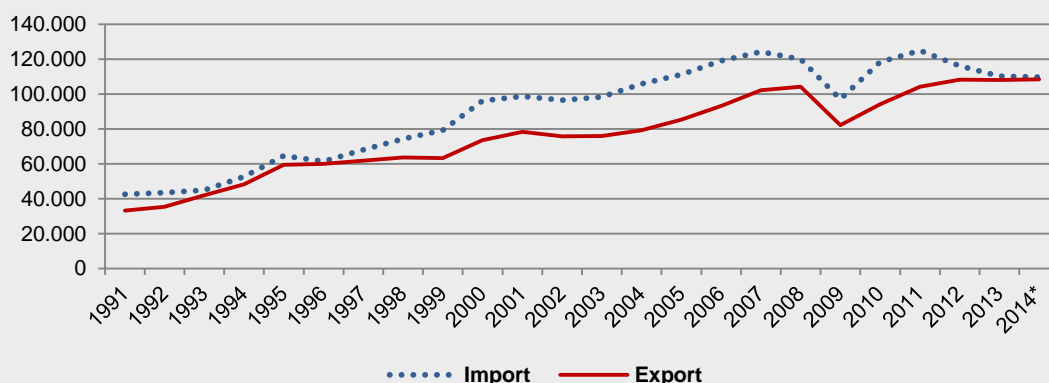
E’ evidente il rallentamento della crescita, ma il livello dell’export raggiunto a partire dal 2012 è superiore a quelli pre-crisi. Nel 2013 la domanda estera è rimasta stagnante, così come nella prima metà del 2014; dal terzo trimestre è però tornato a crescere (+1,3%), determinando una

debolissima inversione di tendenza all'export regionale in tutto il periodo (+0,3%). Un primo segnale che avvalorava le stime di crescita più sostenuta dell'economia nel 2015 e nel 2016, quando anche in regione, e assai più che in altre aree del paese, si faranno sentire gli effetti del miglioramento del quadro internazionale.

Nello stesso periodo la crisi dei consumi interni ha anche provocato una rilevante riduzione delle importazioni. Così il disavanzo commerciale regionale (il saldo negativo tra esportazioni e importazioni) è stato progressivamente ridotto e risulta praticamente annullato nel corso dei primi tre trimestri 2014.

Nel 2015 però, stante il recupero della domanda interna, anche le importazioni dovrebbero accelerare, determinando dunque un contributo netto del commercio estero che potrebbe essere inferiore rispetto agli anni precedenti.

GRAFICO 2.13. - DINAMICA DEL COMMERCIO ESTERO IN LOMBARDIA – MILIONI DI EURO CORRENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* Il 2014 è stimato sulla base del risultato dei primi tre trimestri

Su un totale di 81 miliardi di Euro incassati dalla Lombardia tramite esportazioni nei primi nove mesi del 2014, quasi 44 provengono da paesi dell'Unione Europea. Il 54% delle esportazioni regionali è quindi destinato a tali territori, soprattutto a Germania (11 miliardi) e Francia (8,6 miliardi). L'Asia assorbe invece il 16% delle esportazioni lombarde (la Cina da sola il 3%), mentre il 7% delle esportazioni è diretto negli USA.

Com'è noto, i settori in cui si concentra l'export sono legati al manifatturiero: nel 2014 quasi il 98% dei prodotti esportati dal sistema economico regionale deriva dalla produzione manifatturiera, pari a poco meno di 79 miliardi di euro. 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.

Tra gennaio e settembre 2014 la Lombardia ha esportato macchinari per oltre 14 miliardi, prodotti chimici di base per oltre 4 miliardi (in questo settore però le importazioni sono quasi il doppio delle esportazioni), "altri" prodotti in metallo (nella classificazione ATECO 2007) per oltre 3,4 miliardi.

Tra i primi 20 prodotti esportati, nel 2014 sono cresciuti di più quelli legati all'abbigliamento e gli altri prodotti tessili, e le macchine di impiego generale, mentre si registra una forte flessione per gli autoveicoli (-15%), per le macchine per la formatura di metalli, per i prodotti della siderurgia e metalli di base. Negativo il saldo anche per i medicinali e preparati farmaceutici.

TABELLA 2.8. - CARATTERI DEL COMMERCIO ESTERO IN LOMBARDIA NEL PERIODO GENNAIO-SETTEMBRE 2014
I PAESI DELL'INTERSCAMBIO - VALORI IN MILIONI DI EURO

	Esportazioni			Importazioni		
	Valore	Var. % su 2013	Quota %	Valore	Var. % su 2013	Quota %
UNIONE EUROPEA	43.685	2,3%	54,2%	53.302	0,7%	65,2%
Germania	11.032	0,4%	13,7%	16.792	4,1%	20,5%
Francia	8.556	-2,0%	10,6%	8.190	2,2%	10,0%
Spagna	3.764	5,2%	4,7%	3.397	2,2%	4,2%
Regno Unito	3.748	7,0%	4,6%	2.597	-1,6%	3,2%
Russia	2.110	-8,0%	2,6%	1.690	-25,9%	2,1%
ASIA	12.945	1,5%	16,1%	15.358	5,2%	18,8%
Cina	2.396	7,2%	3,0%	7.557	5,5%	9,2%
India	747	-6,3%	0,9%	1.005	7,5%	1,2%
Emirati Arabi	912	-10,7%	1,1%	41	11,8%	0,1%
Giappone	1.342	9,7%	1,7%	775	5,6%	0,9%
NORD AFRICA	2.448	-0,6%	3,0%	1.087	-41,6%	1,3%
Algeria	954	1,9%	1,2%	358	-2,5%	0,4%
Egitto	486	-4,8%	0,6%	327	-21,7%	0,4%
Tunisia	173	-30,3%	0,2%	46	-93,1%	0,1%
Libia	538	11,4%	0,7%	311	-15,4%	0,4%
USA	5.281	6,9%	6,6%	2.254	-4,9%	2,8%
Brasile	1.047	-6,0%	1,3%	302	1,5%	0,4%
Mondo	80.612	0,3%	100,0%	81.812	-0,6%	100,0%

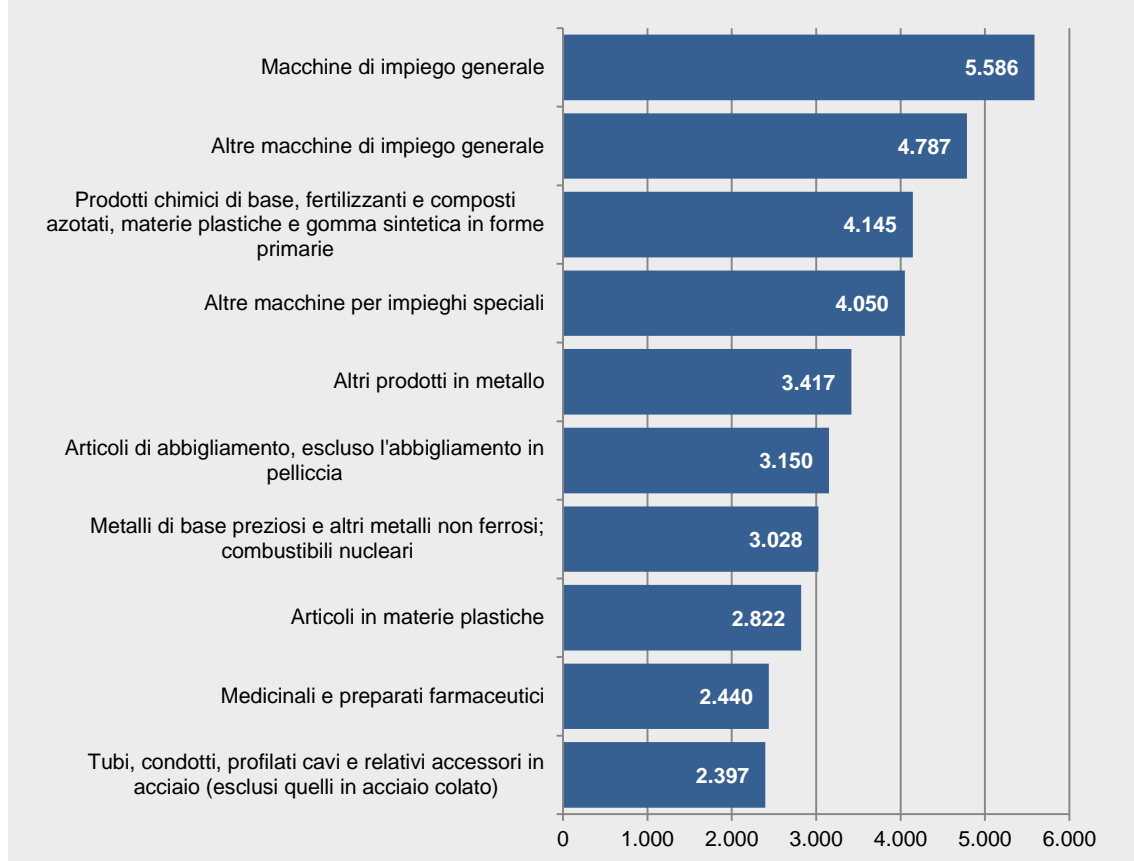
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

TABELLA 2.9. - CARATTERI DEL COMMERCIO ESTERO IN LOMBARDIA NEL PERIODO GENNAIO-SETTEMBRE 2014
VALORI IN MILIONI DI EURO

	Esportazioni			Importazioni		
	2014	Var % su 2013	Quota %	2014	Var % su 2013	Quota %
281-Macchine di impiego generale	5.586	0,3	10,8	2.347	1,4	5,7
282-Altre macchine di impiego generale	4.787	7,2	9,2	2.692	4,2	6,5
201-Prodotti chimici di base, fertilizzanti e composti azotati, materie plastiche e gomma sintetica in forme primarie	4.145	2,6	8,0	7.897	2,0	19,1
289-Altre macchine per impieghi speciali	4.050	0,5	7,8	984	5,9	2,4
259-Altri prodotti in metallo	3.417	2,5	6,6	935	3,6	2,3
141-Articoli di abbigliamento, escluso l'abbigliamento in pelliccia	3.150	9,5	6,1	2.245	7,2	5,4
244-Metalli di base preziosi e altri metalli non ferrosi; combustibili nucleari	3.028	-4,3	5,8	3.509	-3,5	8,5
222-Articoli in materie plastiche	2.822	3,2	5,4	1.524	5,5	3,7
212-Medicinali e preparati farmaceutici	2.440	-3,1	4,7	5.266	-2,1	12,7
242-Tubi, condotti, profilati cavi e relativi accessori in acciaio (esclusi quelli in acciaio colato)	2.397	-0,2	4,6	539	-6,2	1,3
241-Prodotti della siderurgia	2.083	-5,6	4,0	3.385	2,8	8,2
271-Motori, generatori e trasformatori elettrici; apparecchiature per la distribuzione e il controllo dell'elettricità	1.913	2,4	3,7	1.853	1,1	4,5
293-Parti ed accessori per autoveicoli e loro motori	1.870	3,8	3,6	933	5,8	2,3
204-Saponi e detersivi, prodotti per la pulizia e la lucidatura, profumi e cosmetici	1.823	5,3	3,5	1.216	-0,1	2,9
310-Mobili	1.678	4,2	3,2	255	9,2	0,6
284-Macchine per la formatura dei metalli e altre macchine utensili	1.488	-6,3	2,9	391	21,7	0,9
291-Autoveicoli	1.329	-14,6	2,6	2.364	11,2	5,7
265-Strumenti e apparecchi di misurazione, prova e navigazione; orologi	1.296	-4,0	2,5	1.913	3,0	4,6
303-Aeromobili, veicoli spaziali e relativi dispositivi	1.252	-9,8	2,4	407	14,3	1,0
139-Altri prodotti tessili	1.247	8,3	2,4	685	8,0	1,7
Totale	51.803	0,8	100,0	41.340	2,6	100,0
TOTALE GENERALE	80.612	0,3	64,3	82.274	-0,6	50,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

GRAFICO 2.14. – LE ESPORTAZIONI DELLA LOMBARDIA – I PRIMI 10 SETTORI NEL PERIODO GENNAIO-SETTEMBRE 2014 - CLASSIFICAZIONE ATECO 2007 - MILIONI DI EURO AI PREZZI CORRENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Il miglioramento dell'economia a partire dal terzo trimestre del 2014 trova conferma nella dinamica recente del mercato del lavoro. Il tasso di disoccupazione infatti ha smesso di aumentare proprio nell'ultimo dato disponibile, il terzo trimestre 2014, quando è sceso sotto l'8%.

Un miglioramento relativo perché il livello raggiunto era, considerando l'economia regionale, molto alto: dal 2009 il tasso di disoccupazione è cresciuto incessantemente, superando per la prima volta il 7% nel 2012 e l'8% nel 2013. Nel primo trimestre 2014 sfiora il 9%, un record negativo per una regione in cui a metà anni 2000 l'indicatore era intorno al 4%.

L'incremento rispetto al 2008 è stato forte, tuttavia va ricordato che siamo ben al di sotto della media nazionale (che ha superato il 12% nel 2013 e si è attestato al 12,6% nei primi tre trimestri del 2014). Come nel resto del paese, è la disoccupazione giovanile a far registrare la crescita più preoccupante: il 10% dei giovani (tra 25 e 34 anni) che cerca lavoro non lo trova (percentuale che sale al 18% in Italia).

TABELLA 2.10. - 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
2013	30,8	10,1	6,4	5,9	8,1
IT 2014					8,9
II T 2014					8,0
III T 2014					7,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

I dati sugli occupati nei vari settori di attività economica restituiscono un quadro improntato più alla stagnazione che alla crescita, ma risulta comunque evidente un tendenziale miglioramento rispetto al 2012. In Lombardia nel terzo trimestre 2014 ci sono circa 31 mila occupati in meno rispetto al 2008, ma due anni fa il saldo negativo era pari al doppio.

Nel solo settore industriale tra 2006 e il 2014 sono stati “bruciati” circa 176 mila posti di lavoro, e in questo caso il saldo negativo prosegue nel corso del 2014. Nel settore costruzioni nel 2014 ci sono 75 mila addetti in meno rispetto al 2009, un dato su cui influisce una dinamica fortemente penalizzante anche nel corso del 2014.

Nel settore dei servizi la dinamica negativa è stata più contenuta, nei periodi più difficili il numero degli occupati è rimasto stagnante, e nel 2013 si osserva una crescita del 3%. Così nel terzo trimestre 2014 il numero di occupati ha raggiunto e superato il livello pre-crisi: +100 mila occupati rispetto al 2008.

Il mercato del lavoro, pur se radicalmente trasformato dalla crisi, continua a delineare una economia che, nel contesto nazionale italiano, rimane 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 2.11. - OCCUPATI IN LOMBARDIA PER SETTORE DI ATTIVITÀ E POSIZIONE NELLA PROFESSIONE
(MIGLIAIA DI UNITÀ)

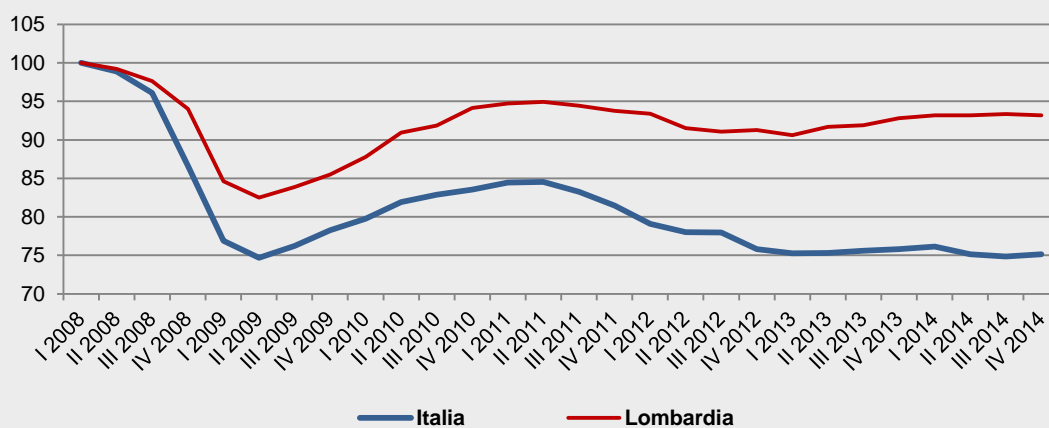
	AGRICOLTURA			INDUSTRIA						SERVIZI			TOTALE			Tasso disocc.	
	Dip.	Indip.	Totale	Totale		di cui Costruzioni		Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.		Totale
				Dip.	Indip.	Totale	Dip.										
2006	29	41	70	1.298	285	1.583	204	126	330	1.917	703	2.620	3.241	1.029	4.273	3,7	
2007	32	42	73	1.256	294	1.551	193	128	321	1.991	691	2.681	3.279	1.027	4.305	3,4	
2008	36	40	77	1.239	294	1.533	206	140	347	2.042	699	2.741	3.318	1.033	4.351	3,7	
2009	27	41	68	1.236	273	1.509	213	137	350	2.063	660	2.722	3.326	974	4.300	5,4	
2010	24	41	65	1.191	262	1.453	207	131	338	2.089	667	2.756	3.304	970	4.273	5,6	
2011	20	37	58	1.206	259	1.464	194	133	327	2.069	682	2.751	3.295	978	4.273	5,8	
2012	21	37	58	1.214	243	1.457	191	132	317	2.081	684	2.744	3.316	964	4.295	7,5	
2013	26	38	64	1.190	232	1.422	176	118	295	2.144	679	2.823	3.360	950	4.310	8,1	
Gen-Set 2014	26	43	69	1.180	224	1.403	169	101	270	2.163	678	2.840	3.368	944	4.312	8,2	
IT 2014	19	48	67	1.182	229	1.411	161	103	263	2.112	695	2.806	3.313	972	4.284	8,9	
IIT 2014	31	40	71	1.168	224	1.392	167	104	271	2.191	679	2.870	3.390	943	4.333	8,0	
IIIT2014	29	40	69	1.189	219	1.407	178	97	275	2.185	659	2.844	3.403	918	4.320	7,7	
Variazioni %																	
'07/'06	10,3	2,4	4,3	-3,2	3,2	-2,0	-5,4	1,6	-2,7	3,9	-1,7	2,3	1,2	-0,2	0,7		
'08/'07	12,5	-4,8	5,5	-1,4	0,0	-1,2	6,7	9,4	8,1	2,6	1,2	2,2	1,2	0,6	1,1		
'09/'08	-25,0	2,5	-11,7	-0,2	-7,1	-1,6	3,4	-2,1	0,9	1,0	-5,6	-0,7	0,2	-5,7	-1,2		
10/'09	-11,1	0,0	-4,4	-3,6	-4,0	-3,7	-2,8	-4,4	-3,4	1,3	1,1	1,2	-0,7	-0,4	-0,6		
'11/'10	-16,7	-9,8	-10,8	1,3	-1,1	0,8	-6,3	1,5	-3,3	-1,0	2,2	-0,2	-0,3	0,8	0,0		
'12/'11	3,5	1,0	0,1	0,7	-6,3	-0,5	-1,7	-0,9	-3,0	0,6	0,2	-0,3	0,6	-1,5	0,5		
'13/'12	24,0	3,3	10,8	-2,0	-4,4	-2,4	-7,6	-10,4	-7,0	3,0	-0,7	2,9	1,3	-1,5	0,3		
Gen-Set 2014	-5,9	13,3	5,1	0,1	-4,5	-0,7	-2,0	-15,9	-7,7	0,3	-0,3	0,2	0,2	-0,8	0,0		
IT 2014	-26,6	37,7	10,2	-1,3	-5,4	-2,0	-11,7	-19,0	-14,7	1,1	-1,0	0,6	0,0	-0,8	-0,2		
IIT 2014	14,8	1,7	7,0	2,2	-4,4	1,1	3,7	-15,9	-4,8	0,0	-0,9	-0,2	0,8	-1,6	0,3		
IIIT2014	-6,7	3,3	-1,1	-0,6	-3,7	-1,1	2,9	-12,4	-3,1	-0,1	1,0	0,2	-0,3	0,0	-0,2		

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

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

In base ai dati dell'indagine campionaria realizzata trimestralmente da Unioncamere Lombardia, la produzione industriale regionale è tornata a crescere nel secondo trimestre del 2013, e ha proseguito a farlo fino al periodo più recente, mostrando un evidente processo di rafforzamento della capacità produttiva. Un primo segnale positivo era già arrivato negli ultimi mesi del 2012, a indicare la capacità reattiva dell'apparato produttivo che prima e con maggior vigore è tornato su un sentiero di crescita. Si osservi infatti l'evidente rallentamento del trend recessivo già sul finire del 2012 (-1,5%, quando la produzione nazionale perdeva ancora il 7%). Nel primo 2013 in realtà l'industria manifatturiera regionale ha registrato una fase recessiva, -3,4% rispetto al primo trimestre 2012, meno importante anche in questo caso del calo nazionale (che ha sfiorato il 5%), ma soprattutto di breve durata in quanto, come detto, dal secondo trimestre la produzione è tornata a crescere. I tassi espansivi sono inferiori all'1% nel secondo e terzo trimestre 2013, mentre dal quarto si avvicinano al 3% per attestarsi sul 2% nel secondo e terzo 2014. Nello stesso periodo la produzione manifatturiera nazionale ristagna. Nell'ultimo trimestre 2014 si ferma anche la produzione regionale (0,2% la variazione tendenziale), ma si tratta piuttosto di una stabilizzazione su livelli che comunque si avvicinano a quelli pre-crisi, mentre il gap rimane ancora molto elevato a livello Italia.

GRAFICO 2.15. - PRODUZIONE INDUSTRIALE – ITALIA E LOMBARDIA – NUMERI INDICE, I TRIM.2008=100

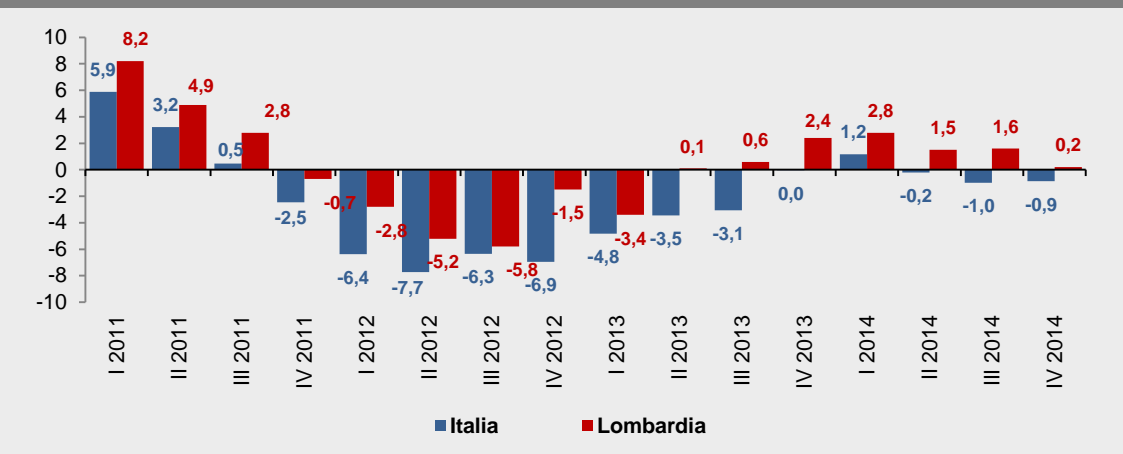


Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Unioncamere Lombardia

Il confronto della dinamica della produzione industriale regionale con quella nazionale suggerisce dunque che la Lombardia 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. Il sensibile rallentamento della fase recessiva registrato dall'Eurozona a

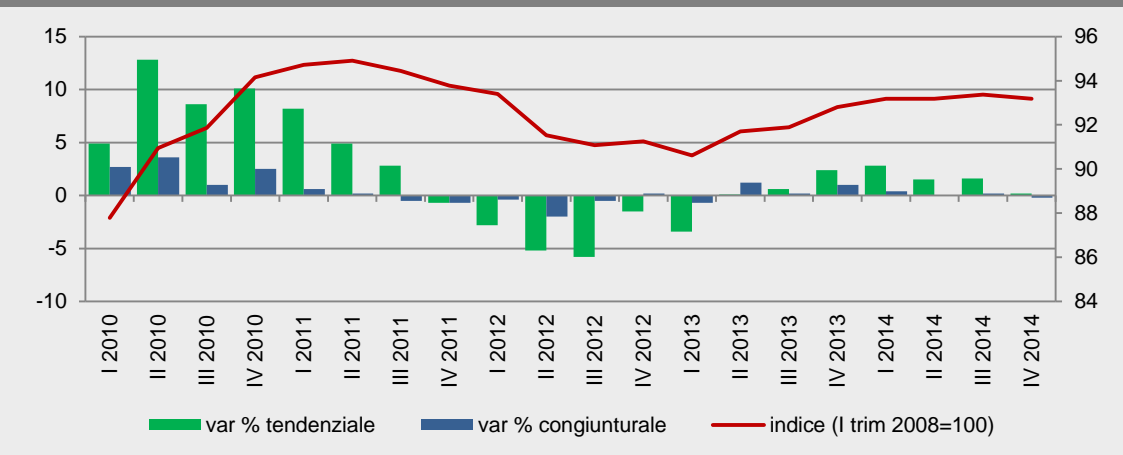
partire dal secondo trimestre 2013, nonché il graduale ritorno a tassi espansivi si sono trasmessi alla Lombardia, ma non, per ora, al resto d'Italia. E soprattutto lo stesso può dirsi per le previsioni della crescita economica nel 2015.

GRAFICO 2.16. - PRODUZIONE INDUSTRIALE IN LOMBARDIA E IN ITALIA – VARIAZIONI TENDENZIALI TRIMESTRALI



Fonte: Unioncamere Lombardia

GRAFICO 2.17 - PRODUZIONE INDUSTRIALE IN LOMBARDIA – VARIAZIONI TRIMESTRALI



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

Il dato importante della fase più recente, e che conferma lo scenario macroeconomico prima delineato, è la ripresa anche degli ordini interni. Dal secondo trimestre 2013 si presentano in crescita il fatturato e gli ordinativi dall'estero, e continuano a farlo durante il 2014. Gli ordinativi interni invece sono calati dell'1,1% nel 2013, ma nel 2014 registrano una importante inversione di tenza: grazie alla crescita nel primo e nel quarto trimestre, alla fine del 2014 segnano un saldo positivo dello 0,8% rispetto al 2013.

TABELLA 2.12. - 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	-0,1
II 2011	0,8	0,2	-0,9	-1,8
III 2011	0,1	-0,5	-2,4	-1,3
IV 2011	-0,2	-0,7	-2,5	0,4
I 2012	-0,5	-0,4	-1,5	1,8
II 2012	-1,1	-2,0	-1,8	-0,5
III 2012	-0,1	-0,5	-1,3	-1,5
IV 2012	0,3	0,2	0,0	0,9
I 2013	-0,8	-0,7	-0,3	0,8
II 2013	1,3	1,2	0,1	1,0
III 2013	0,7	0,2	0,5	2,3
IV 2013	1,4	1,0	-0,3	0,4
I 2014	0,5	0,4	2,5	0,0
II 2014	0,6	0,0	-2,5	0,9
III 2014	0,7	0,2	0,3	0,8
IV 2014	0,2	-0,2	0,6	1,0
<i>Variazioni % tendenziali</i>				
I 2011	10,9	8,2	-0,1	5,0
II 2011	8,0	4,9	-1,2	1,8
III 2011	5,3	2,8	-4,7	-2,4
IV 2011	1,7	-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	-2,4	-3,4	-3,7	-0,3
II 2013	0,5	0,1	-2,1	1,1
III 2013	2,4	0,6	0,9	5,3
IV 2013	2,9	2,4	0,5	4,5
I 2014	3,8	2,8	2,5	3,7
II 2014	3,3	1,5	-0,3	3,9
III 2014	3,3	1,6	0,1	1,9
IV 2014	2,0	0,2	1,0	3,1

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

In sintesi, la crescita della produzione industriale in atto dal secondo trimestre 2013, dovuta prima alla buona performance delle esportazioni, nel 2014 si rafforza grazie all'accelerazione della domanda interna.

TABELLA 2.13. - INDICATORI CONGIUNTURALI PER L'APPARATO PRODUTTIVO – VARIAZIONI % TENDENZIALI						
	2013 (media anno)	I T2014	II T2014	III T 2014	IV T 2014	2014 (media anno)
INDUSTRIA						
Produzione	-0,1	2,8	1,5	1,6	0,2	1,5
Ordini interni	-1,1	2,5	-0,3	0,1	1,0	0,8
Ordini esteri	2,7	3,7	3,9	1,9	3,1	3,1
Fatturato	0,8	3,8	3,3	3,3	2,0	3,1
ARTIGIANATO						
Produzione	-1,8	1,7	0,4	0,8	0,7	0,9
Ordini interni	-3,6	-1,4	-1,7	-1,3	-2,3	-1,7
Ordini esteri	3,8	6,0	0,1	1,2	-1,7	1,4
Fatturato	-2,2	2,7	0,3	0,3	0,0	0,8

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

Alla buona performance dell'industria manifatturiera industriale si aggiunge quella dell'artigianato, sebbene sia evidente un trend di crescita più modesto, oltre che una riduzione più rilevante osservata nel 2013. Dal secondo trimestre 2013 le imprese artigiane, nel loro complesso, hanno ripreso ad accrescere la loro produzione dopo oltre un anno. Anche in questo caso 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. Per quanto riguarda i servizi, i dati congiunturali si fermano al terzo trimestre e mostrano un più modesto e incerto miglioramento della situazione.

TABELLA 2.14. - INDICATORI CONGIUNTURALI PER I SETTORI DELL'ARTIGIANATO E DEI SERVIZI – VARIAZIONI %			
	Produzione industriale	Produzione Artigiana	Fatturato Servizi
I 2013	-3,4	-5,5	-4,4
II 2013	0,1	-1,9	-2,0
III 2013	0,6	0,9	-0,9
IV 2013	2,4	0,9	-0,4
I 2014	2,8	1,7	0,7
II 2014	1,5	0,4	0,4
III 2014	1,6	0,8	-0,3
IV 2014	0,2	0,7	

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

Possiamo dunque concludere che i segnali di ripresa, che per l'economia italiana nel suo complesso per ora appaiono presenti ma ancora deboli, sono più forti in Lombardia che nel resto del paese e soprattutto vanno rafforzandosi nel periodo più recente.

La produzione industriale è tornata a crescere, trainata prima dall'export, e più di recente dalla domanda interna. 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 infatti meglio posizionata del resto d'Italia per cogliere la crescita globale e, anche se per questo è allo stesso tempo più vulnerabile ad eventuali shock negativi provenienti dall'estero, la congiuntura attuale è piuttosto indicativa di un effetto moltiplicativo sull'accelerazione dell'economia giocato da euro debole, tassi a lungo termine e prezzo del petrolio bassi, e ripresa del commercio internazionale.

La carta in più per l'economia lombarda è giocata dall'effetto Expo, con il suo impatto positivo sulla domanda delle famiglie attraverso flussi turistici aggiuntivi rispetto agli standard.

3. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO E SCENARIO PREVISIONALE 2014-2023

3.1. Il boom demografico regionale: un quarto della crescita nazionale

Alla fine del 2013 la Lombardia conta 9.973.397 residenti, segnando 940.843 abitanti in più rispetto alle rilevazioni censuarie del 2001, pari ad un incremento dell'10,4%. Si tratta di una crescita decisamente consistente, non solo rispetto al dato nazionale (6,6%), tra le regioni italiane la Lombardia si colloca al quarto posto dopo Lazio (14,8%), Trentino (11,9%) ed Emilia Romagna (11,1%).

TABELLA 3.1. - POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE REGIONI ITALIANE TRA 2001 E 2013

	Popolazione residente				Variazione popolazione 2013/2001		
	Valori assoluti		Incidenza sul totale		Valore assoluto	Variazione %	Incidenza sul totale
	2001	2013 *	2001	2013 *			
Piemonte	4.214.677	4.436.798	7,39%	7,30%	222.121	5,27%	5,87%
Valle D'Aosta	119.548	128.591	0,21%	0,21%	9.043	7,56%	0,24%
Liguria	1.571.783	1.591.939	2,76%	2,62%	20.156	1,28%	0,53%
LOMBARDIA	9.032.554	9.973.397	15,85%	16,41%	940.843	10,42%	24,84%
Trentino Alto Adige	940.016	1.051.951	1,65%	1,73%	111.935	11,91%	2,96%
Veneto	4.527.694	4.926.818	7,94%	8,11%	399.124	8,82%	10,54%
Friuli Venezia Giulia	1.183.764	1.229.363	2,08%	2,02%	45.599	3,85%	1,20%
Emilia Romagna	4.000.703	4.446.354	7,02%	7,32%	445.651	11,14%	11,77%
Marche	1.453.224	1.553.138	2,55%	2,56%	99.914	6,88%	2,64%
Toscana	3.497.806	3.750.511	6,14%	6,17%	252.705	7,22%	6,67%
Umbria	825.826	896.742	1,45%	1,48%	70.916	8,59%	1,87%
Lazio	5.112.413	5.870.451	8,97%	9,66%	758.038	14,83%	20,02%
<i>Campania</i>	5.701.931	5.869.965	10,00%	9,66%	168.034	2,95%	4,44%
Abruzzo	1.262.392	1.333.939	2,21%	2,19%	71.547	5,67%	1,89%
Molise	320.601	314.725	0,56%	0,52%	-5.876	-1,83%	-0,16%
Puglia	4.020.707	4.090.266	7,05%	6,73%	69.559	1,73%	1,84%
Basilicata	597.768	578.391	1,05%	0,95%	-19.377	-3,24%	-0,51%
Calabria	2.011.466	1.980.533	3,53%	3,26%	-30.933	-1,54%	-0,82%
Sicilia	4.968.991	5.094.937	8,72%	8,38%	125.946	2,53%	3,33%
Sardegna	1.631.880	1.663.859	2,86%	2,74%	31.979	1,96%	0,84%
Totale	56.995.744	60.782.668	100,00%	100,00%	3.786.924	6,64%	100,00%

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

* Dato anagrafico post-censuario (2011)

Nei primi anni Duemila la Lombardia ha vissuto uno sviluppo demografico molto intenso, pari a quasi un quarto della crescita complessiva nazionale, alimentato soprattutto dagli intensi fenomeni migratori, che nell'intero periodo hanno portato oltre 738mila residenti di più, contro un saldo naturale pari a poco più di 63mila unità.

TABELLA 3.2 - POPOLAZIONE RESIDENTE IN LOMBARDIA AI CENSIMENTI E BILANCIO DEMOGRAFICO 2002 E 2013

	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo per altri motivi	Popolazione residente	Variazione %
2001 (censimento)				9.032.554	
2001				9.033.024	
2002	1.151	39.462		9.073.637	0,45%
2003	-2.263	85.837		9.157.211	0,92%
2004	10.313	109.096		9.276.620	1,30%
2005	6.895	57.716		9.341.231	0,70%
2006	10.322	42.415		9.393.968	0,56%
2007	10.815	65.058		9.469.841	0,81%
2008	8.917	66.757		9.545.515	0,80%
2009	9.225	46.211		9.600.951	0,58%
2010	7.650	55.271		9.663.872	0,66%
2011 *	5.011	52.283	-20.285	9.700.881	0,38%
2012 *	-1.959	63.004	32.599	9.794.525	0,97%
2013 *	-2.854	55.399	126.327	9.973.397	1,83%
Var. dic. 2001 - dic. 2013	63.223	738.509	138.641	940.373	10,41%
8 ottobre 2011				9.976.468	
9 ottobre 2011 *				9.704.151	
<i>Differenziale censimento-anagrafe</i>				<i>-272.317</i>	

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

* Dato anagrafico post-censuario (2011)

3.2. Flussi migratori in riduzione, soprattutto i movimenti interni

Nonostante il consistente flusso migratorio da altre regioni italiane economicamente meno dinamiche, le migrazioni straniere hanno rappresentato il principale fattore della crescita demografica regionale. Il numero di residenti stranieri è passato dai 321.294 del 2001 a 1.129.185 del 2013, un aumento di 807.891 unità, con una presenza quasi quadruplicata.

Nello stesso periodo la popolazione italiana è aumentata di appena 132.482 residenti (1,5%), ma considerando che tra il 2012 ed il 2013 sono stati inseriti 86.422 residenti a seguito delle attività di verifica post-censuarie delle liste anagrafiche, la crescita effettiva di residenti italiani si riduce a soli 46.060 residenti (0,5%). Ma nel valutare le reali dinamiche della popolazione

italiana, occorre considerare che senza le 123.026 acquisizioni di cittadinanza italiana da parte di stranieri, il bilancio sarebbe decisamente negativo, segnando nell'intero periodo un calo netto di 76.966 residenti (-0,9%). In conseguenza di questo divario tra le dinamiche della componente italiana e straniera, l'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione totale è passata dal 3,56% del 2001 all'11,32% del 2013.

TABELLA 3.3. - DINAMICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN LOMBARDIA PER PROVENIENZA

	Popolazione italiana	Acquisizione di cittadinanza	Popolazione straniera	Popolazione complessiva	Incidenza % popolazione straniera
2001	8.711.730		321.294	9.033.024	3,56%
2002	8.717.655	2.253	355.982	9.073.637	3,92%
2003	8.715.974	3.096	441.237	9.157.211	4,82%
2004	8.727.348	3.624	549.272	9.276.620	5,92%
2005	8.733.552	5.844	607.679	9.341.231	6,51%
2006	8.738.897	6.741	655.071	9.393.968	6,97%
2007	8.746.020	9.062	723.821	9.469.841	7,64%
2008	8.753.097	11.289	792.418	9.545.515	8,30%
2009	8.755.125	13.848	845.826	9.600.951	8,81%
2010	8.757.688	14.372	906.184	9.663.872	9,38%
2011 *	8.748.586	12.472	952.295	9.700.881	9,82%
2012 *	8.765.862	14.386	1.028.663	9.794.525	10,50%
2013 *	8.844.212	26.039	1.129.185	9.973.397	11,32%
Var. dic. 2001 – dic. 2013	132.482	123.026	807.891	940.373	
Variazione %	1,52%		251,45%	10,41%	
8 ottobre 2011	8.857.657		1.118.811		
9 ottobre 2011 *	8.756.863		947.288		
<i>Differenziale censimento-anagrafe</i>	-100.794		-171.523		

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, soprattutto quelli di italiani, da mettere in relazione al perdurare della crisi economica ed alla conseguente riduzione della capacità attrattiva fin qui esercitata nei confronti delle aree più deboli del Paese.

Una indicazione chiara sul rallentamento del fenomeno viene dall'analisi della serie storica del saldo migratorio che per la popolazione straniera passa da un valore medio di 59.993 unità all'anno nel periodo 2002-2008, alle 53.461 del periodo 2009-2013; per la popolazione italiana,

invece, passa da un valore medio di 6.627 unità in più l'anno tra 2002 e 2008, alle 972 del periodo più recente (2009-2013).

3.3. Il numero di famiglie cresce più della popolazione

La crescita del numero di famiglie è stata assai più intensa di quella demografica. Tra il 2001 ed il 2013 il numero di famiglie residenti in Lombardia è passato dalle 3.652.954 unità rilevate al Censimento del 2001, alle 4.396.094 delle risultanze anagrafiche relative all'anno 2013 (riallineate con le ultime rilevazioni censuarie, 9 ottobre 2011), un aumento di 743.140 famiglie, pari ad un incremento relativo del 20,3%, contro una dinamica demografica che nello stesso periodo ha fatto registrare una crescita del 10,4%.

TABELLA 3.4. - VARIAZIONE DELLE FAMIGLIE RESIDENTI IN LOMBARDIA TRA 2001 E 2013

	Famiglie residenti				Variazione famiglie		
	Valori assoluti		Incidenza sul totale		Valore assoluto	Valore %	Incidenza sul totale
	2001	2013 *	2001	2013 *			
Piemonte	1.798.966	2.015.733	8,25%	7,82%	216.767	12,05%	5,45%
Valle d'Aosta	53.333	61.390	0,24%	0,24%	8.057	15,11%	0,20%
Liguria	711.947	783.483	3,26%	3,04%	71.536	10,05%	1,80%
LOMBARDIA	3.652.954	4.396.094	16,75%	17,04%	743.140	20,34%	18,67%
Trentino-Alto Adige	367.408	443.007	1,68%	1,72%	75.599	20,58%	1,90%
Veneto	1.714.341	2.048.851	7,86%	7,94%	334.510	19,51%	8,40%
Friuli-Venezia Giulia	497.836	561.120	2,28%	2,18%	63.284	12,71%	1,59%
Emilia-Romagna	1.652.425	1.989.082	7,58%	7,71%	336.657	20,37%	8,46%
Marche	549.474	644.763	2,52%	2,50%	95.289	17,34%	2,39%
Toscana	1.388.260	1.638.328	6,37%	6,35%	250.068	18,01%	6,28%
Umbria	313.629	381.257	1,44%	1,48%	67.628	21,56%	1,70%
Lazio	1.990.836	2.636.282	9,13%	10,22%	645.446	32,42%	16,21%
Campania	1.862.857	2.149.601	8,54%	8,33%	286.744	15,39%	7,20%
Abruzzo	462.066	558.407	2,12%	2,17%	96.341	20,85%	2,42%
Molise	119.822	131.216	0,55%	0,51%	11.394	9,51%	0,29%
Puglia	1.378.358	1.578.936	6,32%	6,12%	200.578	14,55%	5,04%
Basilicata	215.412	232.624	0,99%	0,90%	17.212	7,99%	0,43%
Calabria	709.759	794.518	3,25%	3,08%	84.759	11,94%	2,13%
Sicilia	1.785.231	2.034.234	8,19%	7,89%	249.003	13,95%	6,25%
Sardegna	585.762	712.764	2,69%	2,76%	127.002	21,68%	3,19%
Totale	21.810.676	25.791.690	100,00%	100,00%	3.981.014	18,25%	100,00%

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

* Dato anagrafico post-censuario (2011)

L'eccezionale crescita del numero di famiglie, infatti, 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. In base ai dati ufficiali, 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%.

TABELLA 3.5. - DINAMICA DEL NUMERO DI FAMIGLIE IN LOMBARDIA

	Vecchia serie	Numero medio componenti	Serie ricostruita	Variazione V.A.	Variazione
2001 *		2,45	3.652.954		
2001			3.709.885		
2002			3.766.815	56.931	1,5%
2003	3.858.736	2,38	3.823.746	56.931	1,5%
2004	3.955.656	2,36	3.897.312	73.566	1,9%
2005	4.016.233	2,35	3.949.592	52.280	1,3%
2006	4.072.207	2,33	3.997.207	47.615	1,2%
2007	4.132.818	2,32	4.048.162	50.955	1,3%
2008	4.203.176	2,31	4.106.332	58.170	1,4%
2009	4.249.155	2,30	4.139.811	33.479	0,8%
2010	4.306.626	2,28	4.184.115	44.304	1,1%
2011 **			4.359.560	175.445	4,2%
2012 **			4.404.535	44.975	1,0%
2013 ***			4.396.094	-8.441	-0,2%
Variazione			686.209		18,5%
8 ottobre 2011			4.354.894		
<i>Censimento - Anagrafe</i>					
1 gen - 8 ott. 2011			48.268		
8 ott - 31 dic. 2011			9.819		

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

* Dato censuario

** Il dato 2011 e 2012 è frutto di una stima effettuata per attenuare le turbolenze indotte dalle verifiche post-censuarie, il dato ufficiale è pari rispettivamente a 4.364.713 e 4.409.655 famiglie.

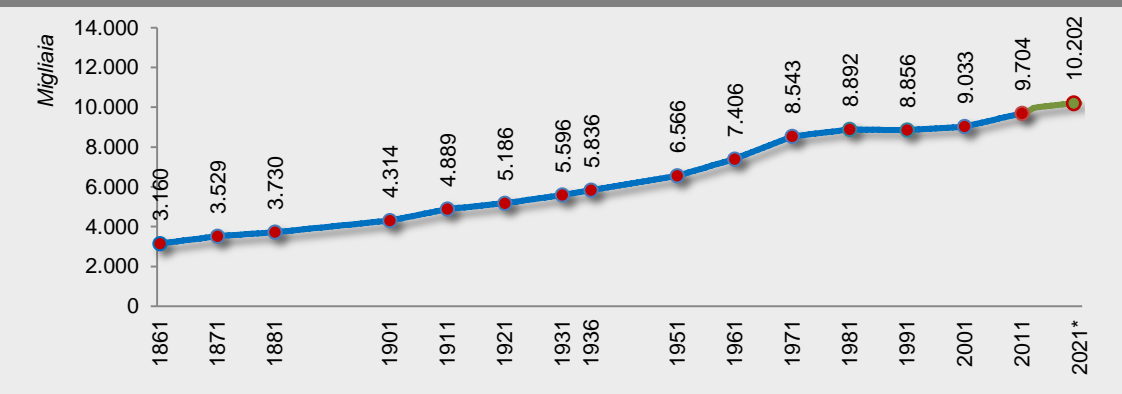
*** Dato anagrafico post-censuario (2011)

Il perdurare della recessione economica, tuttavia, sembra aver determinato una netta frenata del fenomeno migratorio e, con la progressiva fuoriuscita delle numerose generazioni degli anni '60 dalla fascia di età in cui si concentra la formazione di nuove famiglie (trentenni), il numero di nuove famiglie segnerà una drastica riduzione. Contestualmente, l'accelerazione del processo di invecchiamento della struttura demografica e l'aumento della componente di popolazione anziana, porterà un incremento delle estinzioni di famiglie esistenti, definendo uno scenario di forte riduzione del ritmo di crescita del numero di famiglie complessive.

3.4. Lo scenario previsionale 2014-2023

Valutando l'andamento demografico dell'ultimo decennio nel contesto della serie storica censuaria, si intuisce in maniera inequivocabile la rilevanza del fenomeno, una crescita 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.

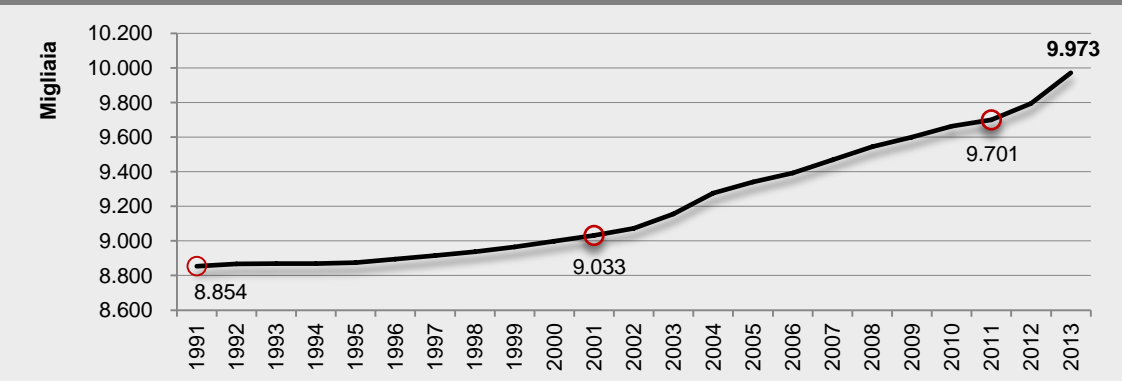
GRAFICO 3.1. - SERIE STORICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN LOMBARDIA E SCENARIO PREVISIONALE



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat
* Previsioni

E come negli anni '60, anche nel più recente boom demografico i flussi migratori hanno avuto un ruolo determinante, sebbene in questo caso sono risultate prevalenti le migrazioni internazionali. Il futuro andamento dei fenomeni migratori, quindi, avrà un ruolo decisivo anche nella definizione dello scenario previsionale.

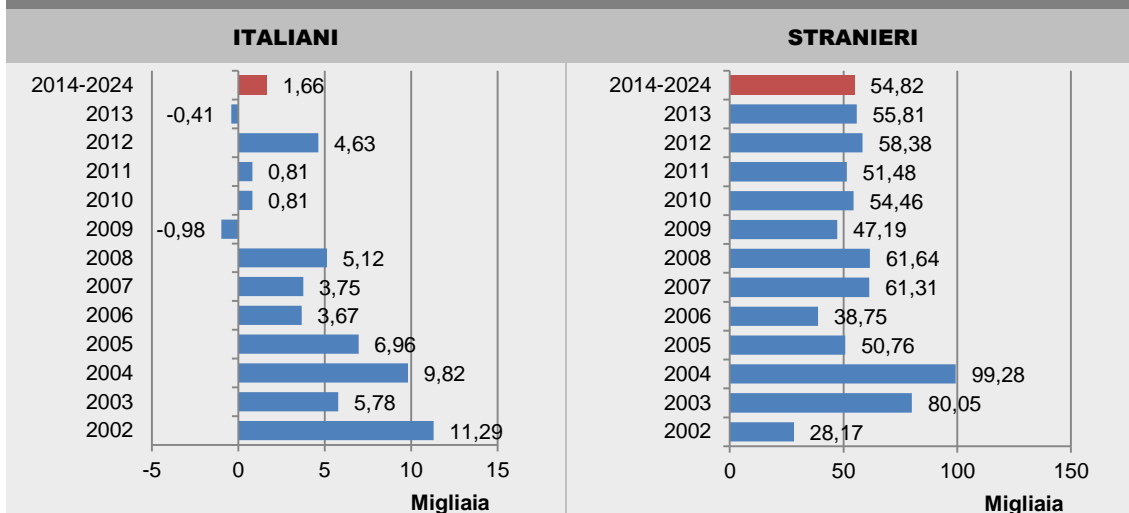
GRAFICO 3.2. - SERIE STORICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN LOMBARDIA



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

L'esercizio previsionale elaborato dal CRESME, quindi, assume una ipotesi di rapida stabilizzazione dei flussi migratori sui livelli attuali, di 54.820 unità l'anno per la popolazione straniera e 1.660 per la popolazione italiana, uno scenario di progressiva ripresa economica e di significativa inversione di tendenza delle attuali dinamiche recessive.

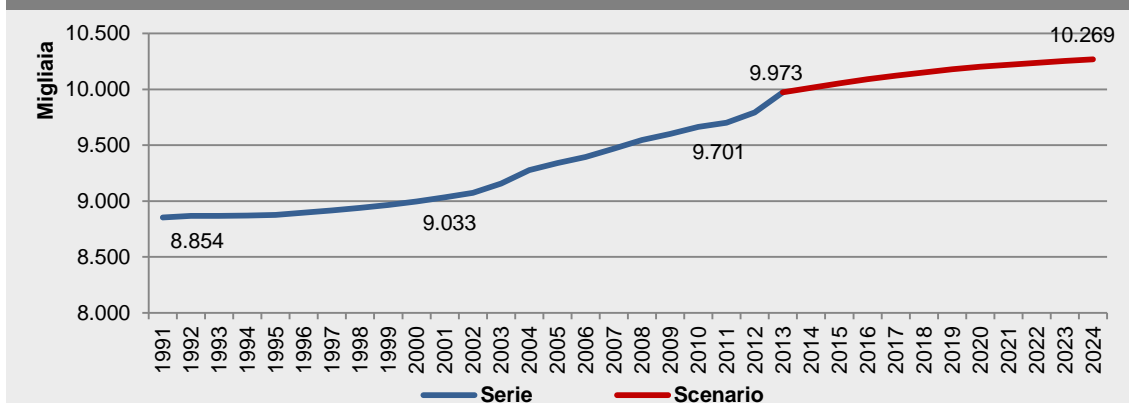
GRAFICO 3.3. - SALDO MIGRATORIO 2002 - 2013 E IPOTESI DI SCENARIO 2014-2023 IN LOMBARDIA



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

Secondo le stime effettuate, la popolazione residente al 2024 ammonterebbe a 10.268.929 abitanti, 295mila abitanti in più rispetto a fine 2013, pari ad un incremento del 3% in undici anni, assai inferiore alle dinamiche storiche, che tra il 2002 ed il 2013 hanno fatto registrare quasi 900mila abitanti in più, pari ad un incremento di poco inferiore al 10%.

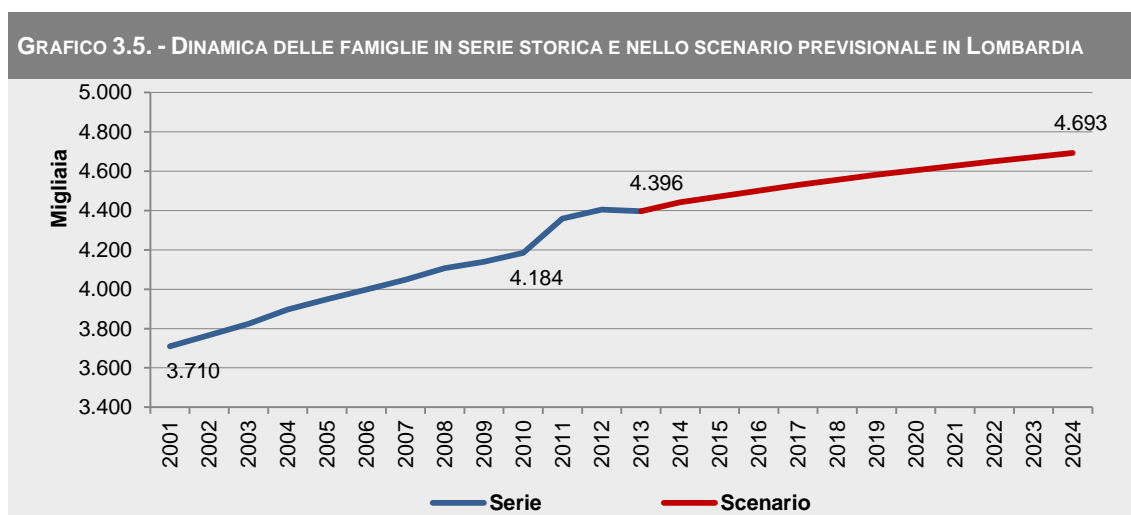
GRAFICO 3.4. - SERIE STORICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN LOMBARDIA E SCENARIO PREVISIONALE



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

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, il vero obiettivo per la valutazione dell'andamento della domanda primaria e lo studio del mercato immobiliare. La stima del numero di famiglie, 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 i 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 nello scenario previsionale.



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

Partendo dal dato di base, l'esercizio previsionale al 2024 consente di stimare 4.692.778 famiglie residenti, definendo nell'intero periodo di stima 2014-2024 una crescita netta di 296.684 famiglie, circa 30mila l'anno (6,7%), meno della metà della media della decennio precedente (63mila l'anno tra 2002 e 2013).

Dal punto di vista della consistenza della domanda, quindi, sebbene il numero di famiglie sia sempre previsto in crescita, il ritmo è destinato ad un netto rallentamento rispetto ai valori osservati nel picco della fase espansiva. Con riferimento alla serie storica censuaria, trascurando il confronto con le dinamiche post-censuarie che risentono delle attività di verifica delle liste anagrafiche, lo scenario previsionale definisce livelli di domanda pari a circa la metà dei livelli del primo decennio degli anni Duemila, 25mila famiglie l'anno nel periodo 2015-2024,

contro le 50mila del decennio 2002-2011. In definitiva, lo scenario previsionale prefigura un ritorno ai livelli di domanda sperimentati tra gli anni '80 e '90.

GRAFICO 3.6. - VARIAZIONE MEDIA ANNUA DEL NUMERO DI FAMIGLIE IN LOMBARDIA



Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

Il processo di invecchiamento strutturale della popolazione, accelerato dalla riduzione dei flussi migratori in ingresso, principalmente costituiti da giovani in età da lavoro, costituirà 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, dalle 988.621 stimate nel decennio 2005-2014, passerà alle 846.980 del decennio di previsione (2015-2014). Le estinzioni di famiglie esistenti, invece, passeranno dalle 401mila del decennio appena concluso alle 596mila del decennio di previsione, quasi 100mila abitazioni liberate in più in dieci anni, che reimmettendo patrimonio edilizio sul mercato produrranno una consistente riduzione della domanda di nuovo.

TABELLA 3.6. - NUMERO E FORMAZIONE/ESTINZIONE DI FAMIGLIE PER ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO

	2014	2024	Formazione di nuove famiglie		
			2005-2014	2015-2024	Media annua 2015-2024
Giovani (fino a 34)	396.846	408.321	392.547	366.738	36.674
In ampliamento (35-44)	802.554	671.644	395.842	316.381	31.638
Mature (45-54)	909.948	905.667	127.844	103.113	10.311
Età avanzata (55-64)	751.696	970.696	72.388	60.748	6.075
Anziane (oltre 64)	1.580.643	1.736.450	-401.502	-595.889	-59.589
Totale	4.441.687	4.692.778	587.119	251.091	25.109
Nuove famiglie			988.621	846.980	84.698

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si su dati Istat

Lo scenario, tuttavia, nel caso le dinamiche recessive e le incertezze sul piano della stabilità occupazionale e di inserimento lavorativo dovessero permanere, potrebbe evidenziare un ulteriore netto peggioramento, riducendo i flussi migratori ed ostacolando 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 netto rallentamento rispetto ai livelli dei primi anni Duemila e, oltre alla riduzione derivante da ragioni strutturali, un ulteriore deterioramento della situazione economica determinerebbe un significativo aumento anche della domanda potenziale insoddisfatta.

3.4.2. Domanda abitativa e capacità di accesso al mercato

Applicando alle stime dei flussi di famiglie l'articolazione in quintili di reddito equivalente netto per età della persona di riferimento, definiti per la Lombardia e le sue province partendo dall'indagine Istat sulla distribuzione del reddito in Italia (2014), è stata effettuata un'analisi di *affordability* della domanda primaria, valutando la capacità di accesso al mercato.

Delle 846.980 nuove famiglie previste nell'orizzonte di previsione 2015-2024, 139.378 avranno un reddito inferiore ai 18mila euro annue, rappresentando la componente di domanda sociale, pari a circa il 16% della domanda complessiva.

La seconda fascia a basso reddito (18-25mila euro annui) costituisce la componente di domanda debole, stimata pari al 15% della domanda complessiva, una fascia con grande difficoltà di accesso al libero mercato ma fuori dai requisiti per l'edilizia sociale che insieme allo scaglione successivo (25-35mila euro annui), definisce il segmento di riferimento per interventi di social-housing, una quota pari nel decennio a 295.491 famiglie (29.549 famiglie l'anno), pari al 35% del mercato.

Valutando il livello dei prezzi e le condizioni di accesso ai mutui immobiliari, la soglia di accesso al libero mercato è fissata pari a 48mila euro e comprende 215.005 nuove famiglie, 21.500 famiglie l'anno, circa un quarto della domanda complessiva. La fascia intermedia, con redditi compresi tra 35 e 48mila euro, pari al 23% del mercato, rappresenta il segmento di domanda che in genere si rivolge al mercato dell'affitto o a forme di mercato calmierato come l'edilizia convenzionata o le cooperative di abitazione.

Circa il 70% della domanda espressa dalle nuove famiglie troverà soddisfazione nel patrimonio esistente liberato, quasi 60mila abitazioni l'anno, e non esprimerà domanda di nuove costruzioni.

La stima, inoltre, assume permanenti nel tempo le condizioni di accesso al credito, i prezzi di mercato delle abitazioni ed il livello dei redditi. Tutti questi fattori in realtà possono mutare nel tempo determinando trasformazioni anche significative degli scenari di mercato.

Il perdurare delle attuali condizioni di crisi, con livelli così elevati di disoccupazione giovanile, potrebbero incidere non poco sui livelli di domanda, aumentando la quota destinata a rimanere insoddisfatta o a confluire sul segmento sociale.

TABELLA 3.7. - SEGMENTAZIONE DELLA DOMANDA PER LIVELLO DI REDDITO

	Classi di reddito					Totale
	Meno di 18.000	18.000-25.000	25.000-35.000	35.000-48.000	48.000 ed oltre	
Meno di 35 anni	66.665	48.866	77.301	86.442	87.463	366.738
35 - 44	52.462	52.987	58.066	73.257	79.607	316.381
45 - 54	14.528	18.553	20.123	23.275	26.633	103.113
55 - 64	5.723	8.787	10.808	14.130	21.302	60.748
65 e più	-42.039	-149.012	-149.919	-123.995	-130.924	-595.889
Totale generale	97.339	-19.819	16.379	73.109	84.081	251.091
Nuove Famiglie	139.378	129.193	166.298	197.104	215.005	846.980
Distribuzione (Al lordo del riuso)	16%	15%	20%	23%	25%	100%

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

4. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

4.1. Stock immobiliare: inquadramento territoriale

Lo stock edilizio regionale nel 2014 ha superato gli 8,1 milioni di unità (poco meno di 17.000 in più rispetto al 2013) di cui l'83% (6,8 milioni circa) riferibili al settore residenziale e sue pertinenze, ovvero 4.755.00 abitazioni e 2 milioni di unità destinate ad uso box o posto auto. Molte pertinenze o locali accessori alle abitazioni sono comprese anche nelle oltre 675.000 unità classificate come cantine, soffitte e magazzini, ma poiché tale raggruppamento di unità immobiliari 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 poco più di 700.000 e si concentrano per la quota principale nella destinazione commerciale (450.000 unità) che, oltre a negozi e centri commerciali, comprende anche i laboratori artigianali. Gli immobili destinati alla produzione, i capannoni industriali e artigianali, sono 122.000 mentre le unità immobiliari ad uso ufficio sono 133.000, 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 2014 E MERCATO IN LOMBARDIA NEL 2013 E 2014 – VALORI CORRENTI E VARIAZIONI %

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	8.153.900		2013 Milioni di euro	Variazioni rispetto al 2012	2014 Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2013	
abitazioni	4.755.400	MERCATO	ABITAZIONI	12.029	-12,3	11.848	-1,5
box e posti auto	2.021.000		ALTRI IMMOBILI	2.945	-12,3	3.017	2,4
uffici	132.700		TOTALE	14.974	-12,3	14.865	-0,7
commerciali	447.600						
produttivi	121.700						
magazzini, cantine e soffitte	675.500						

Fonte: elaborazioni e stime CRESME 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 soprattutto 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 11.500 unità e rappresentano il 24,8% dello stock regionale, in linea con quanto si registra a scala nazionale (25%).

Come già ricordato, tra le pertinenze delle abitazioni rientrano anche i magazzini, cantine e soffitte. Nell'anno sono aumentati di 4.000 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 2.700 unità in un anno (un dato in riduzione rispetto allo scorso anno, così come accaduto per tutte le tipologie insediative). Il 19% dello stock è riferito ad uffici, (800 in più rispetto allo scorso anno), e meno del 12% a edifici con finalità produttive, aumentati di circa 700 unità.

TABELLA 4.1. - STOCK IMMOBILIARE 2014 – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Varese	409.300	170.300	10.100	34.800	16.600	52.600	693.700
Como	290.700	126.400	6.700	26.700	7.400	50.300	508.200
Sondrio	135.800	75.600	1.700	11.200	2.800	72.600	299.700
Milano	1.479.647	625.688	61.177	154.077	24.238	192.556	2.537.383
Bergamo	545.900	230.900	11.900	45.300	15.000	78.900	927.900
Brescia	609.600	258.600	15.700	63.200	21.200	79.300	1.047.600
Pavia	281.900	114.100	3.900	23.600	7.800	27.400	458.700
Cremona	166.400	67.400	4.300	15.500	4.700	14.200	272.500
Mantova	188.900	77.700	5.400	21.400	5.500	16.700	315.600
Lecco	173.000	74.800	3.500	14.000	5.200	30.400	300.900
Lodi	102.000	42.100	2.200	8.300	2.300	12.100	169.000
Monza-Brianza	372.253	157.412	6.123	29.523	8.962	48.444	622.717
Lombardia	4.755.400	2.021.000	132.700	447.600	121.700	675.500	8.153.900
Nord - Ovest	8.324.300	3.572.800	179.600	742.400	200.100	1.321.200	14.340.400
ITALIA	30.467.300	13.330.400	575.300	2.853.500	649.900	5.415.100	53.291.500

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

A livello provinciale la composizione dello stock varia tra i diversi territori. Il comparto residenziale (abitazioni, box e posti auto) che in media rappresenta l'83% dello stock regionale (dato leggermente più alto della media nazionale), supera in alcune province l'85% (Pavia,

Cremona, Lodi e Monza - 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%. Un dato tutto da ricondurre alla provincia di Milano, dove l'incidenza degli uffici sfiora il 26% dello stock non residenziale. 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%. In questo caso è Varese a incidere su questo risultato, per effetto di un peso degli edifici industriali pari al 27% dello stock non abitativo. Seguono Lecco, Pavia, Brescia e Bergamo con una quota superiore al 20%.

TABELLA 4.2. - STOCK IMMOBILIARE 2014 – TERRITORI A CONFRONTO - COMPOSIZIONE %

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Varese	59,0	24,5	1,5	5,0	2,4	7,6	100,0
Como	57,2	24,9	1,3	5,3	1,5	9,9	100,0
Sondrio	45,3	25,2	0,6	3,7	0,9	24,2	100,0
Milano	58,3	24,7	2,4	6,1	1,0	7,6	100,0
Bergamo	58,8	24,9	1,3	4,9	1,6	8,5	100,0
Brescia	58,2	24,7	1,5	6,0	2,0	7,6	100,0
Pavia	61,5	24,9	0,9	5,1	1,7	6,0	100,0
Cremona	61,1	24,7	1,6	5,7	1,7	5,2	100,0
Mantova	59,9	24,6	1,7	6,8	1,7	5,3	100,0
Lecco	57,5	24,9	1,2	4,7	1,7	10,1	100,0
Lodi	60,4	24,9	1,3	4,9	1,4	7,2	100,0
Monza-Brianza	59,8	25,3	1,0	4,7	1,4	7,8	100,0
Lombardia	58,3	24,8	1,6	5,5	1,5	8,3	100,0
Nord - Ovest	58,0	24,9	1,3	5,2	1,4	9,2	100,0
ITALIA	57,2	25,0	1,1	5,4	1,2	10,2	100,0

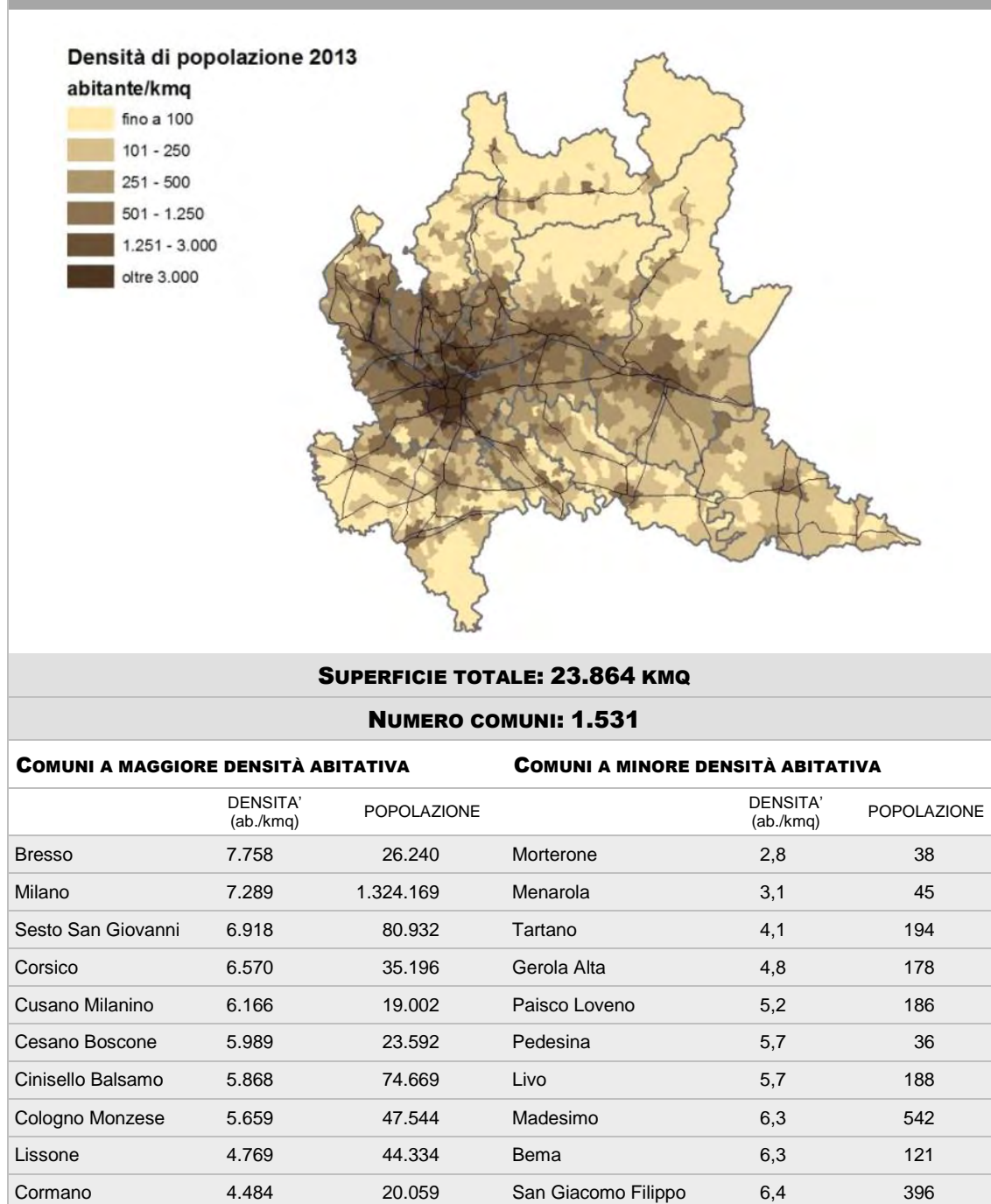
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

La mappa che segue descrive la concentrazione di comuni a più alta densità insediativa ed elenca puntualmente i comuni a maggiore densità abitativa e quelli a minore.

Tra i primi compaiono comuni con una forza del mercato superiore alla media (incidenza del numero complessivo di transazioni residenziali effettuate dal 2004 al 2013 sullo stock complessivo), ovvero Lissone e Cormano, dove l'indice supera il 30%. Bresso e Milano risultano invece in linea con la media (23%). Tra i comuni con minore densità abitativa figura il comune di Livo, per il quale non si registrano compravendite nel periodo in esame. In genere in

questa parte della graduatoria i comuni si caratterizzano per un indice forza del mercato assai inferiore alla media, fatta eccezione ad esempio per Menarola, dove l'indice si allinea alla media regionale.

FIGURA 4.2. - INQUADRAMENTO TERRITORIALE IN LOMBARDIA – LA DENSITÀ ABITATIVA



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

4.2. Il fatturato dell'industria immobiliare

Questo consistente stock immobiliare è stato oggetto di attività di compravendita che, come vedremo, nel corso del 2014 ha mostrato i primi segnali di fuoriuscita dalla pesantissima crisi settoriale.

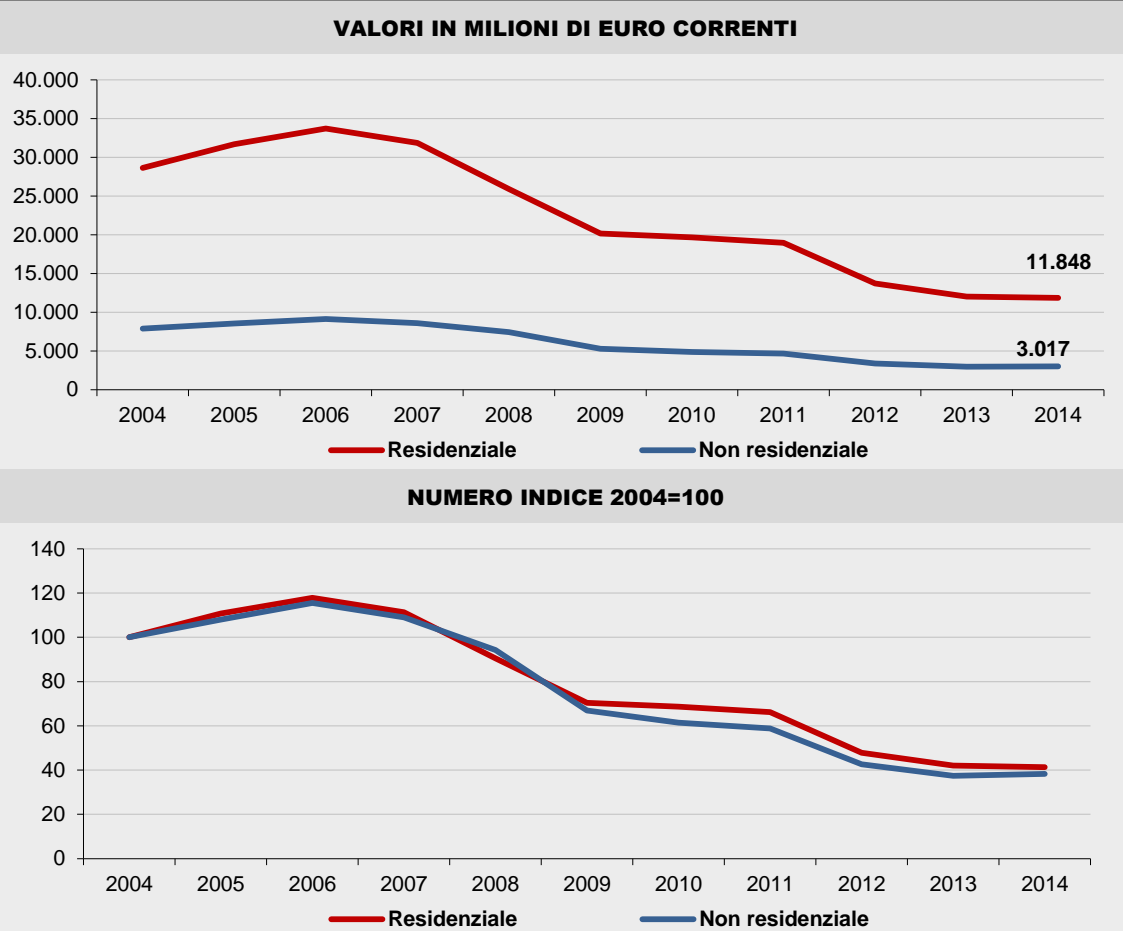
La valutazione economica del numero di transazioni, residenziali e non residenziali, indica un fatturato complessivo del mercato immobiliare regionale pari a poco meno di 15 miliardi di euro nel 2013, di cui 12 miliardi provenienti dal settore residenziale e 3 miliardi dal non residenziale. Sulla base dei dati diffusi a Marzo 2015 e relativi al 2014, si stima che l'anno si è chiuso con un fatturato in modesto calo, pari a 14,9 miliardi di euro. Il livello stimato per il 2014 è il minimo nella serie storica in osservazione, ma sono necessarie alcune precisazioni. Guardando infatti alla variazione percentuale rispetto al 2013, si registra un importante rallentamento della riduzione del fatturato, una riduzione inoltre che deve essere ricondotta al calo delle quotazioni in atto, a fronte di un numero di compravendite, sia residenziali che non residenziali, tornato a crescere nel 2014.

Ripercorrendo la dinamica recente, 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 invece di stabilizzarsi si inasprisce nel 2012, quando il fatturato perde in un anno il 27,7%, registrando così il più drammatico contraccolpo. Il risultato a consuntivo per il 2013 non è distante da quello stimato un anno fa, ovvero l'ulteriore calo previsto del -12,6%, è divenuto un -12,2%.

La tendenziale attenuazione dell'andamento negativo diventa assai più evidente nel 2014, quando il calo complessivo stimato risulta inferiore all'1% (-0,7%). Andando ad approfondire il dato tra segmento residenziale e non residenziale emerge in primo luogo il sostanziale allineamento dell'intensità del trend recessivo per i due segmenti di mercato osservabile a partire dal 2012. Da quell'anno infatti i tassi negativi non mostrano differenze rilevanti tra mercato abitativo e non abitativo, e dunque omogeneo per i due ambiti è il tendenziale rallentamento della riduzione osservata fino al 2013. Nel 2014 invece la ripresa delle compravendite immobiliari non residenziali è, come vedremo, più importante, pertanto il relativo fatturato segna un incremento, a fronte di una riduzione del valore del fatturato del mercato immobiliare non residenziale.

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% cinque 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.

GRAFICO 4.1. - DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO IMMOBILIARE* IN LOMBARDIA



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

* Fatturato annuo delle compravendite immobiliari, 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

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, come detto, i livelli negativi tra i due settori si equivalgono, crollano al -28%, per dimezzarsi poi nel 2013 (-12%). Nel 2014 si stima infine una performance che torna positiva per il non

residenziale, con un fatturato che cresce del 2,4%, a fronte del calo dell'1,5% stimato per il fatturato residenziale.

4.3. Analisi mercato immobiliare: quadro di sintesi

Il 2014 rappresenta, dopo la più forte e prolungata crisi settoriale, il primo anno di inversione del ciclo negativo. Un ciclo che, a partire dal picco espansivo del 2006, quando in regione venivano scambiate più di 200mila unità immobiliari, ha più che dimezzato il mercato.

Alla fine del 2013 infatti le compravendite immobiliari in Lombardia sono state poco più di 91mila, 115mila in meno rispetto al 2006. Dal 2014 la caduta si arresta: il mercato immobiliare registra un importante saldo positivo, quantificato in un tasso di crescita pari al 3,4%.

Il tendenziale miglioramento del clima macroeconomico generale prima descritto, che soprattutto in chiusura dell'anno è da ricondurre ad una ripresa della domanda delle famiglie e all'aumento della loro capacità d'acquisto, trova riscontro in una netta accelerazione delle transazioni immobiliari nella seconda metà dell'anno.

Come vedremo infatti il bilancio diventa via via più positivo nel corso dei trimestri, sia per quanto riguarda il mercato delle abitazioni che quello degli immobili non residenziali. Dopo una riduzione dei livelli pari al 56% tra il 2006 e il 2013, nell'ultimo anno concluso il mercato torna a crescere, grazie ad un aumento di circa 3.000 transazioni immobiliari rispetto al livello minimo raggiunto nel 2013.

TABELLA 4.3. – DINAMICA DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI IN LOMBARDIA

	Valori assoluti			Variazioni %		
	Residenziali	Non Residenziali	Totale	Residenziali	Non Residenziali	Totale
2006	183.619	22.848	206.466			
2011	119.058	13.843	132.901	-2,7	-2,1	-2,7
2012	89.377	10.393	99.770	-24,9	-24,9	-24,9
2013	81.512	9.538	91.049	-8,8	-8,2	-8,7
Saldo 2013-2006	-102.107	-13.310	-115.417	-55,6	-58,3	-55,9
2014	83.948	10.168	94.115			
Saldo 2014-2013	2.436	630	3.066	3,0	6,6	3,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

4.4. Le compravendite residenziali

4.4.1. Dinamica recente: le compravendite tornano a crescere nel 2014, trainate dai capoluoghi

I segnali di allentamento della asprissima crisi che ha colpito il mercato immobiliare residenziale lombardo, che avevano iniziato a farsi sentire nel 2013, sono stati confermati dalla dinamica più recente. E se i dati a consuntivo per il 2013 indicavano solo un sensibile rallentamento del trend recessivo, quantificato da un tasso negativo che passava dal -25% del 2012 al -9% nel 2013, quelli relativi al 2014 disegnano una prima inversione della dinamica negativa: in Lombardia nel 2014 le compravendite residenziali crescono del +3%. Come si affermava nel Rapporto dello scorso anno, sono i comuni capoluogo i territori più vivaci: nel 2013 hanno registrato una flessione assai modesta, di poco superiore al -2%, a fronte di una riduzione nei comuni non capoluogo dell'11%; nel 2014 il quadro diventa più positivo con una crescita del 6,4% dei comuni capoluogo e del +1,7% negli altri comuni.

TABELLA 4.4. - DINAMICA DELLE COMPRVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA

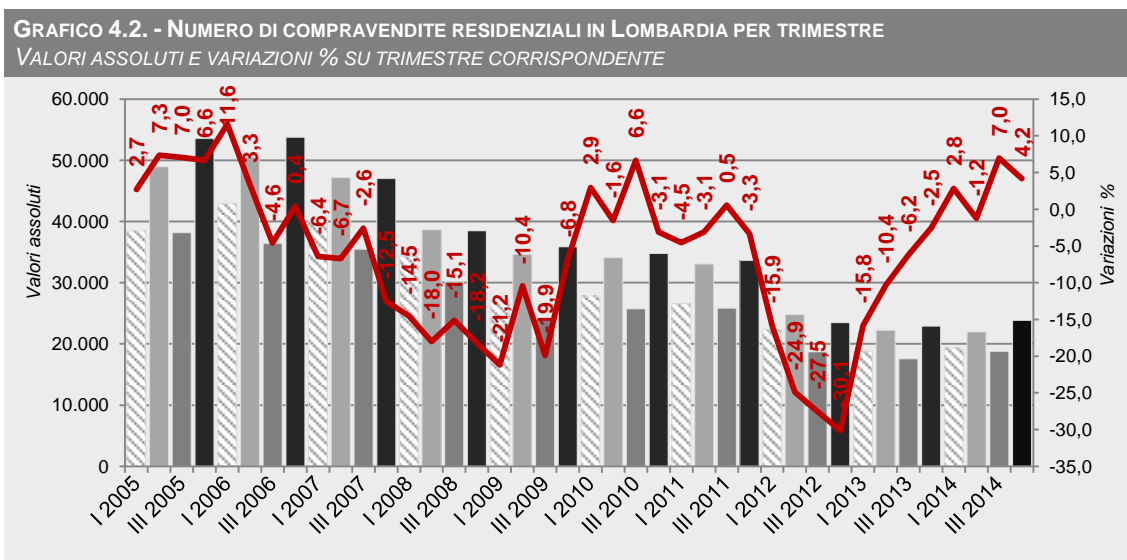
		Valori assoluti			Variazioni %		
		Capoluoghi*	Altri comuni*	Totale	Capoluoghi	Altri comuni	Totale
2006		39.566	144.052	183.619			
2011		29.856	89.202	119.058	1,0	-3,9	-2,7
2012		22.904	66.473	89.377	-23,3	-25,5	-24,9
2013		22.408	59.107	81.514	-2,2	-11,1	-8,8
2014		23.839	60.109	83.948	6,4	1,7	3,0
Var. 2013 su 2006		-17.159	-84.946	-102.105	-43,4	-59,0	-55,6
2013	<i>I trimestre</i>	5.382	13.442	18.824	-8,8	-18,4	-15,8
	<i>II trimestre</i>	6.068	16.165	22.234	-6,5	-11,7	-10,4
	<i>III trimestre</i>	4.783	12.783	17.566	5,1	-9,8	-6,2
	<i>IV trimestre</i>	6.174	16.716	22.889	3,5	-4,6	-2,5
2014	<i>I trimestre</i>	5.609	13.745	19.354	4,2	2,3	2,8
	<i>II trimestre</i>	6.377	15.587	21.964	5,1	-3,6	-1,2
	<i>I trimestre</i>	5.204	13.583	18.788	8,8	6,3	7,0
	<i>II trimestre</i>	6.649	17.193	23.841	7,7	2,9	4,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

*: Nuova delimitazione territoriale. Per i dati trimestrali e per il totale annuo 2014, il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché quello relativo al resto dei comuni 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, ma solo fino al 2013. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

Fatta eccezione per il 2010, quando il mercato sembrava stabilizzarsi dopo la caduta 2008-2009 (+0,6%), il risultato del 2014 rappresenta la prima crescita dopo sette anni di riduzioni ininterrotte, per effetto delle quali sono state sottratte al mercato più di 100mila transazioni, passando dalle 183.619 abitazioni compravendute nel 2006 alle 83.948 del 2014. Il pur modesto 'rimbalzo' è un dato importante, anche se lo scenario rimane ancora fragile. La ripresa si confronta con livelli di compravendite raggiunti con la crisi, particolarmente bassi: la riduzione complessiva tra 2006 e 2013 è stata del 43% nei comuni capoluogo, dove sono andate perse più di 17mila transazioni, e quasi del 60% nei comuni minori, dove è riconducibile il calo di quasi 85mila compravendite.

L'osservazione della dinamica trimestrale a livello regionale, aggiornata sulla base dei dati OMI-Agenzia delle Entrate, mostra il susseguirsi e il consolidarsi dei tentativi di rimbalzo che il mercato immobiliare ha iniziato a mostrare nel corso del 2013. Dopo un 2012 particolarmente negativo per il mercato delle transazioni residenziali, chiuso con un calo del 25% rispetto al 2011, dal 2013 si osservano segni negativi in progressiva riduzione, fino a divenire positivi nel primo trimestre 2014 (+2,8%). Lo scenario incerto è testimoniato dalla modesta flessione registrata nel secondo trimestre 2014 (-1,2%), ma alla fine dell'anno sono sicuramente maggiori i segnali di consolidamento della ripresa, come indica un tasso positivo del 7% e poi del 4% negli ultimi due trimestri.



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Le abitazioni compravendute in Regione alla fine del 2014 sono quasi 84 mila, di cui quasi 24mila nell'ultimo trimestre dell'anno, che è stato il più ricco negli ultimi anni, confermando il

tendenziale consolidamento, nel corso dello scorso anno, del trend di ripartenza del mercato immobiliare residenziale.

I comuni capoluogo assorbono il 28% del mercato regionale (ricordiamo che in questo capitolo del rapporto l'analisi è riferita alla nuova delimitazione territoriale della provincia di Milano, con la conseguente estrapolazione della provincia di Monza-Brianza), con quasi 24 mila compravendite nel 2014, dato che rappresenta un migliore comportamento rispetto al resto dei comuni. In queste aree il mercato è tornato a crescere dal terzo trimestre 2013, e non ha smesso di farlo fino al periodo più recente. Nei comuni minori invece la situazione è più incerta, come indica la flessione registrata nel secondo trimestre 2014, dopo un incoraggiante avvio d'anno. Nel terzo trimestre hanno poi segnato un'importante rimbalzo positivo, superiore al 6%, per poi rallentare nuovamente il ritmo della crescita nel trimestre di chiusura. Il saldo rispetto al 2013 si mantiene comunque positivo, sebbene assai inferiore a quello registrato nelle città principali (+1,7% contro +6,4% nei dodici capoluoghi lombardi).

4.4.2. Dinamiche di ripresa diverse tra le varie province: ma trainano Milano, Brescia, Varese e Cremona

Così come nel corso della lunga crisi i comuni capoluogo hanno registrato una flessione più contenuta, è in queste aree che si sono scorti i primi segnali di allentamento e nelle stesse la ripresa si sta consolidando. Ma le differenze e le variabilità territoriali sono assai numerose. Nel primo trimestre del 2014 sono 8 su 12 le province che tornano a crescere; solo Varese, Como e Sondrio non danno segni di ripresa, mentre Bergamo rimane stabile sui modesti risultati del 2013. Nel secondo trimestre crescono invece Varese, Sondrio, Milano e Brescia. Nel terzo solo Lecco rimane con segno negativo, mentre Brescia e Pavia segnano tassi di crescita inferiori all'1%. Infine nel quarto trimestre 2014 solo il mercato in provincia di Sondrio presenta un bilancio negativo, anche rilevante (-15%).

Passando ai capoluoghi, quelli che crescono nel primo trimestre 2014 sono 7, poi 9 nel terzo e 10 nell'ultimo.

Alla fine dell'anno, in base ai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, così come elaborati dal CRESME per quanto riguarda il mercato della provincia di Monza Brianza e della nuova delimitazione della provincia di Milano, le compravendite residenziali crescono rispetto al 2013 nelle province di Varese, Como, Milano, Brescia, Pavia, Cremona e Lodi;

mentre si mantengono ancora negative a Sondrio e Lecco, stazionarie a Monza-Brianza, Mantova e Bergamo.

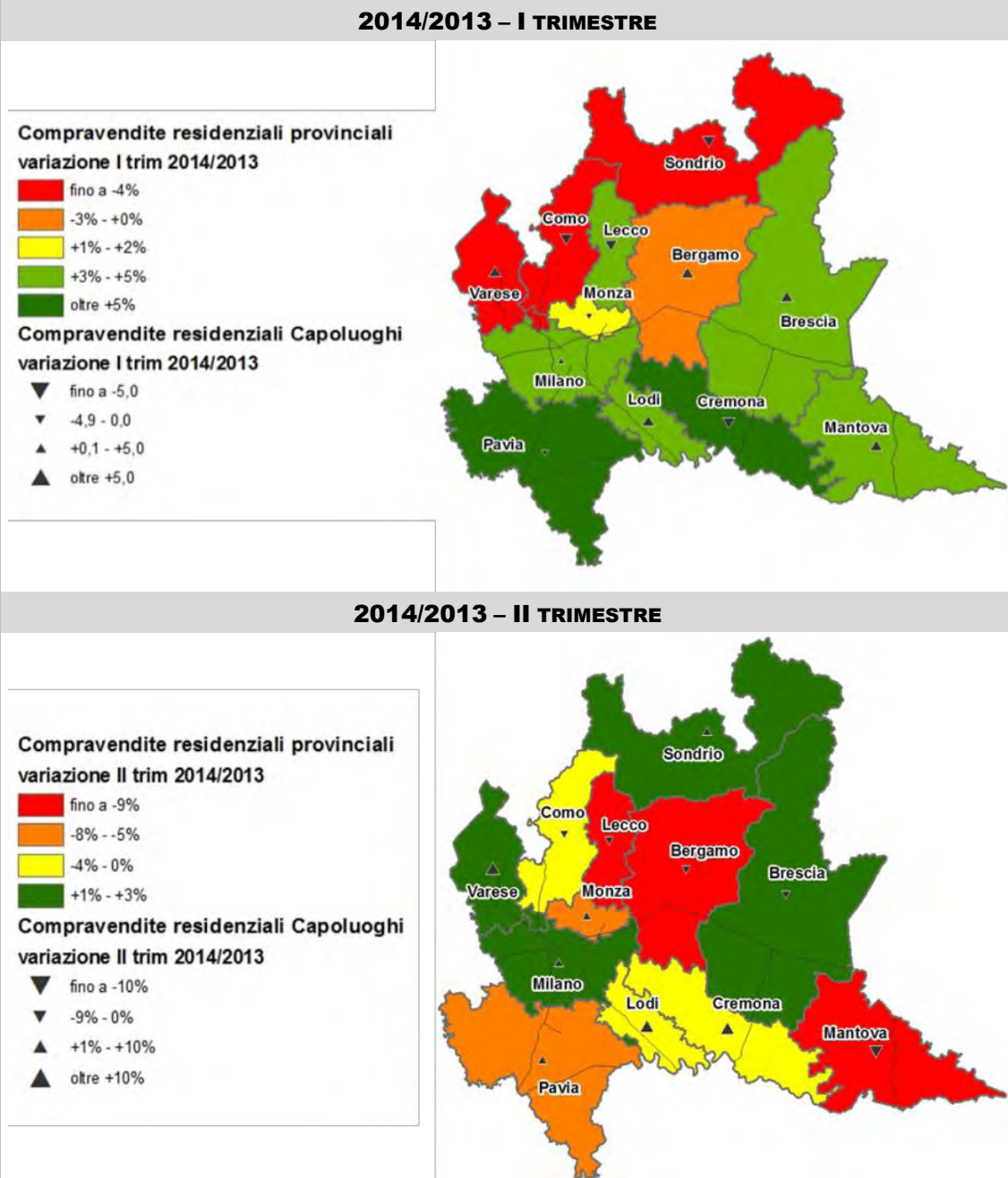
A Sondrio, Milano e Pavia il mercato immobiliare nel capoluogo è in crescita dal 2013: i dati OMI mostrano infatti per Sondrio una crescita delle compravendite residenziali dell'1% nel 2013 e del 6% nel 2014; Milano è cresciuto del 3,4% nel 2013 e del 5% nel 2014; Pavia del 3,2% nel 2013 e dell'1,5% nel 2014. L'area più debole del mercato immobiliare lombardo è quella di Mantova, che alla fine del 2014 mostra un mercato stazionario sia nel capoluogo che nei comuni minori. Da segnalare il sorprendente recupero registrato a Como, dove nel primo semestre 2014 le compravendite avevano registrato una flessione del 6%, mentre nella seconda metà hanno registrato una importante ripresa che ha invertito il risultato complessivo, divenuto un +15%. Una situazione simile ha caratterizzato il mercato di Lecco, sebbene la ripresa innescata nella seconda metà dell'anno sia stata meno vivace che a Como, pertanto la crescita complessiva alla fine del 2014 è rappresentata da un più modesto 1,9%.

Altre città hanno registrato una dinamica molto brillante: a Varese le compravendite di abitazioni sono aumentate del 23%, e a Bergamo, come a Como, più del 14%.

A Milano erano tornate ad animare il mercato ormai dal terzo trimestre del 2013 (+9,4% rispetto al terzo 2012), e non hanno più smesso di farlo. Alla fine del 2014 il principale mercato immobiliare in regione, che con quasi 16mila transazioni rappresenta il 67% del totale dei 12 capoluoghi e quasi il 20% del totale regionale, è cresciuto del 5% rispetto al 2013.

Il tendenziale miglioramento è assai più variabile nei comuni minori della provincia milanese, dove ancora si alternano trimestri di crescita e trimestri di riduzione o stabilizzazione. Alla fine del 2014 il risultato è comunque positivo, sebbene il tasso di crescita sia di poco superiore alla metà rispetto al capoluogo (+2,6%).

FIGURA 4.3. - LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLE PROVINCE E NEI COMUNI CAPOLUOGO*



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

FIGURA 4.4. - LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLE PROVINCE E NEI COMUNI CAPOLUOGO*

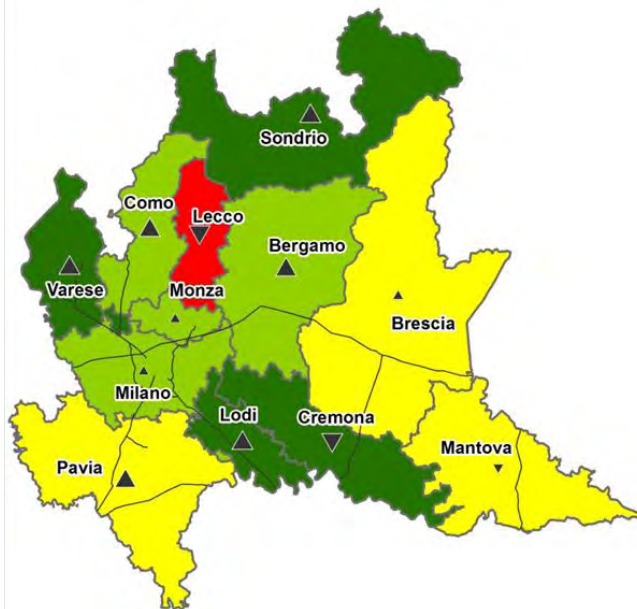
2014/2013 – III TRIMESTRE

**Compravendite residenziali provinciali
variazione III trim 2014/2013**

- negativo
- +0,1% - +5,0%
- +5,1% - +10,0%
- oltre +10,0%

**Compravendite residenziali Capoluoghi
variazione III trim 2014/2013**

- ▼ fino a -5,0%
- ▼ -4,9% - 0,0%
- ▲ +0,1% - +10,0%
- ▲ oltre +10,0%



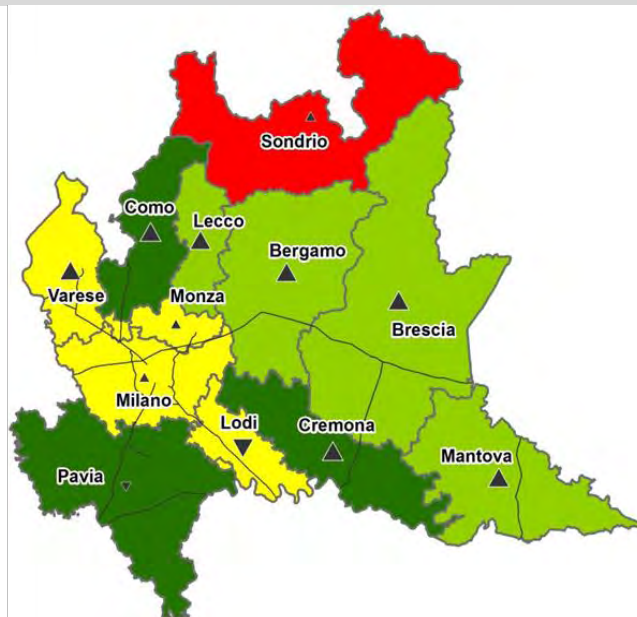
2014/2013 – IV TRIMESTRE

**Compravendite residenziali provinciali
variazione IV trim 2014/2013**

- negativo
- +0,1% - +5,0%
- +5,1% - +10,0%
- oltre +10,0%

**Compravendite residenziali Capoluoghi
variazione IV trim 2014/2013**

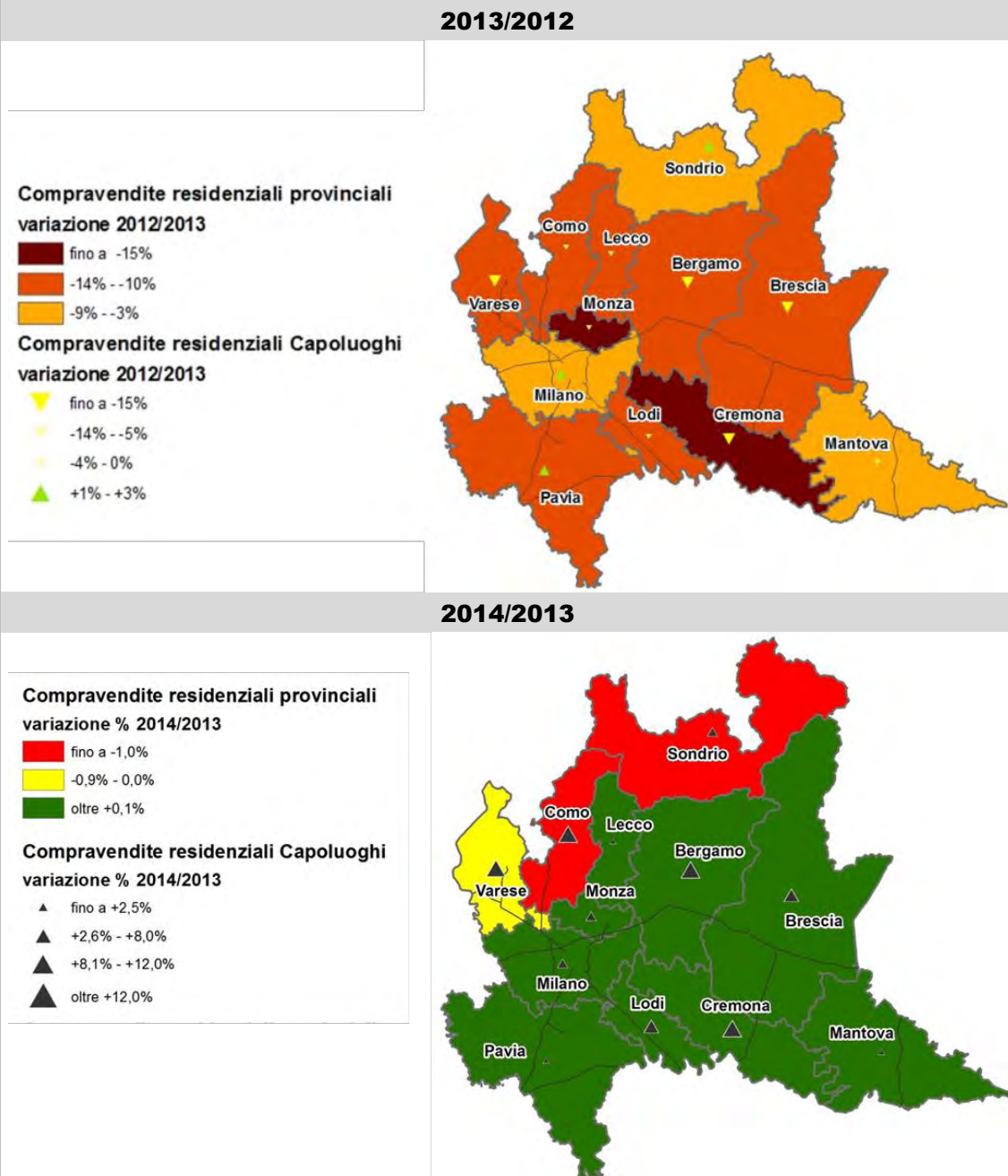
- ▼ fino a -10,0%
- ▼ -9,9% - 0,0%
- ▲ +0,1% - +10,0%
- ▲ oltre +10,0%



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

FIGURA 4.5. - LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLE PROVINCE E NEI COMUNI CAPOLUOGO*



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

TABELLA 4.5. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA 2013-2014 – VALORI ASSOLUTI

	I Trim 2013	II Trim 2013	III Trim 2013	IV Trim 2013	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2014	2014	
CAPOLUOGHI	Varese	121	146	120	159	148	185	144	197	673
	Como	184	168	118	155	172	159	170	216	716
	Sondrio	43	46	46	48	41	49	54	50	193
	Milano	3.616	4.060	3.253	4.211	3.738	4.341	3.475	4.346	15.899
	Bergamo	252	287	209	259	294	272	276	310	1.151
	Brescia	322	403	306	349	373	398	317	430	1.517
	Pavia	184	233	174	229	180	247	192	213	833
	Cremona	151	151	141	182	136	174	128	268	706
	Mantova	80	117	68	97	93	87	65	117	363
	Lecco	104	103	67	97	88	98	61	131	377
	Lodi	85	86	66	109	103	96	89	89	377
	Monza *	240	270	216	280	244	273	233	283	1.033
	LOMBARDIA	5.382	6.068	4.783	6.174	5.609	6.377	5.204	6.649	23.839
ALTRI COMUNI	Varese	1.439	1.713	1.336	1.841	1.352	1.725	1.532	1.868	6.477
	Como	936	1.097	889	1.092	894	1.082	918	1.202	4.096
	Sondrio	287	302	246	391	262	303	284	322	1.171
	Milano*	3.609	4.369	3.360	4.596	3.833	4.289	3.667	4.559	16.347
	Bergamo	1.739	2.170	1.673	2.146	1.702	1.957	1.735	2.222	7.616
	Brescia	1.707	1.909	1.724	2.068	1.732	1.968	1.726	2.200	7.626
	Pavia	745	945	721	817	839	862	711	956	3.367
	Cremona	402	563	387	516	472	528	455	522	1.977
	Mantova	470	551	428	610	476	512	449	639	2.076
	Lecco	492	576	520	601	536	521	481	618	2.156
	Lodi	309	362	272	343	305	337	301	372	1.315
	Monza- Brianza*	1.310	1.607	1.227	1.695	1.343	1.502	1.325	1.713	5.884
	LOMBARDIA	13.442	16.165	12.783	16.716	13.745	15.587	13.583	17.193	60.109
TOTALE	Varese	1.561	1.859	1.456	2.000	1.500	1.909	1.676	2.065	7.151
	Como	1.120	1.265	1.007	1.247	1.066	1.241	1.087	1.418	4.812
	Sondrio	330	348	292	439	303	352	338	371	1.364
	Milano*	7.225	8.429	6.614	8.807	7.571	8.629	7.142	8.905	32.247
	Bergamo	1.990	2.457	1.882	2.405	1.995	2.229	2.011	2.532	8.767
	Brescia	2.028	2.312	2.030	2.416	2.105	2.366	2.043	2.630	9.143
	Pavia	929	1.178	895	1.046	1.019	1.109	903	1.169	4.200
	Cremona	552	714	528	698	608	702	583	790	2.683
	Mantova	550	668	496	707	569	599	515	756	2.439
	Lecco	595	679	586	699	624	619	542	749	2.533
	Lodi	394	449	338	452	408	433	390	461	1.692
	Monza- Brianza*	1.550	1.877	1.443	1.974	1.587	1.775	1.559	1.996	6.917
	LOMBARDIA	18.824	22.234	17.566	22.889	19.354	21.964	18.788	23.841	83.948

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

TABELLA 4.6. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA – VARIAZIONI % SU PERIODO CORRISPONDENTE

	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2014	2014	
CAPOLUOGHI	Varese	22,1	26,2	19,8	24,0	23,2
	Como	-6,8	-5,3	44,0	39,5	14,7
	Sondrio	-6,1	6,8	19,1	3,4	5,9
	Milano	3,4	6,9	6,8	3,2	5,0
	Bergamo	16,7	-5,5	32,1	19,9	14,4
	Brescia	15,9	-1,2	3,5	23,2	10,0
	Pavia	-2,3	6,0	10,4	-6,9	1,5
	Cremona	-9,7	15,7	-9,4	47,2	13,1
	Mantova	15,7	-25,7	-4,3	21,0	0,0
	Lecco	-15,3	-4,6	-9,0	34,5	1,9
	Lodi	21,7	11,5	35,6	-18,9	8,9
	Monza *	1,6	1,2	8,0	1,1	2,7
	LOMBARDIA	4,2	5,1	8,8	7,7	6,4
ALTRI COMUNI	Varese	-6,1	0,7	14,7	1,5	2,3
	Como	-4,5	-1,4	3,3	10,1	2,0
	Sondrio	-8,6	0,4	15,4	-17,7	-4,5
	Milano*	6,2	-1,8	9,1	-0,8	2,6
	Bergamo	-2,1	-9,8	3,7	3,5	-1,4
	Brescia	1,5	3,1	0,1	6,4	3,0
	Pavia	12,7	-8,8	-1,4	16,9	4,3
	Cremona	17,4	-6,2	17,6	1,2	5,9
	Mantova	1,4	-7,0	4,9	4,7	0,9
	Lecco	9,0	-9,5	-7,4	2,7	-1,5
	Lodi	-1,3	-6,9	10,4	8,6	2,2
	Monza-Brianza*	2,5	-6,5	8,0	1,1	0,8
	LOMBARDIA	2,3	-3,6	6,3	2,9	1,7
TOTALE	Varese	-3,9	2,7	15,1	3,3	4,0
	Como	-4,9	-1,9	8,0	13,7	3,7
	Sondrio	-8,3	1,2	16,0	-15,4	-3,1
	Milano*	4,8	2,4	8,0	1,1	3,8
	Bergamo	0,2	-9,3	6,9	5,3	0,4
	Brescia	3,8	2,3	0,6	8,8	4,1
	Pavia	9,7	-5,9	0,9	11,7	3,8
	Cremona	10,0	-1,6	10,4	13,2	7,7
	Mantova	3,5	-10,3	3,7	6,9	0,7
	Lecco	4,8	-8,8	-7,6	7,2	-1,0
	Lodi	3,7	-3,4	15,3	1,9	3,7
	Monza-Brianza*	2,4	-5,4	8,0	1,1	1,1
	LOMBARDIA	2,8	-1,2	7,0	4,2	3,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

Territori stazionari (tra -0,9% e +0,9%)	Territori in crescita
---	------------------------------

TABELLA 4.7. – DINAMICA TRIMESTRALE DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA - 2005 - 2014

		Valori assoluti			Variazioni % annue		
		Capoluogo*	Altri comuni*	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
2005	I trimestre	8.559	29.908	38.467	-9,4	6,8	2,7
	II trimestre	11.932	36.992	48.925	6,7	7,6	7,3
	III trimestre	7.996	30.165	38.161	0,1	9,1	7,0
	IV trimestre	11.324	42.227	53.551	1,1	8,2	6,6
2006	I trimestre	9.869	33.046	42.915	15,3	10,5	11,6
	II trimestre	10.882	39.654	50.537	-8,8	7,2	3,3
	III trimestre	7.367	29.037	36.404	-7,9	-3,7	-4,6
	IV trimestre	11.448	42.315	53.762	1,1	0,2	0,4
2007	I trimestre	8.400	31.771	40.170	-14,9	-3,9	-6,4
	II trimestre	10.357	36.787	47.144	-4,8	-7,2	-6,7
	III trimestre	7.216	28.250	35.466	-2,1	-2,7	-2,6
	IV trimestre	9.833	37.196	47.029	-14,1	-12,1	-12,5
2008	I trimestre	7.716	26.619	34.334	-8,1	-16,2	-14,5
	II trimestre	8.341	30.316	38.657	-19,5	-17,6	-18,0
	III trimestre	6.531	23.569	30.100	-9,5	-16,6	-15,1
	IV trimestre	8.281	30.185	38.466	-15,8	-18,9	-18,2
2009	I trimestre	6.306	20.751	27.057	-18,3	-22,0	-21,2
	II trimestre	8.426	26.194	34.620	1,0	-13,6	-10,4
	III trimestre	5.274	18.824	24.098	-19,3	-20,1	-19,9
	IV trimestre	8.229	27.641	35.869	-0,6	-8,4	-6,8
2010	I trimestre	6.841	21.011	27.852	8,5	1,3	2,9
	II trimestre	8.387	25.696	34.082	-0,5	-1,9	-1,6
	III trimestre	6.158	19.542	25.699	16,8	3,8	6,6
	IV trimestre	8.162	26.592	34.754	-0,8	-3,8	-3,1
2011	I trimestre	6.626	19.963	26.589	-3,1	-5,0	-4,5
	II trimestre	8.648	24.380	33.028	3,1	-5,1	-3,1
	III trimestre	6.380	19.459	25.839	3,6	-0,4	0,5
	IV trimestre	8.202	25.400	33.602	0,5	-4,5	-3,3
2012	I trimestre	5.900	16.467	22.368	-10,9	-17,5	-15,9
	II trimestre	6.491	18.311	24.802	-24,9	-24,9	-24,9
	III trimestre	4.549	14.174	18.723	-28,7	-27,2	-27,5
	IV trimestre	5.963	17.521	23.484	-27,3	-31,0	-30,1
2013	I trimestre	5.382	13.442	18.824	-8,8	-18,4%	-15,8
	II trimestre	6.068	16.165	22.234	-6,5	-11,7%	-10,4
	III trimestre	4.783	12.783	17.566	5,1	-9,8%	-6,2
	IV trimestre	6.174	16.716	22.889	3,5	-4,6%	-2,5
2014	I trimestre	5.609	13.745	19.354	4,2	2,3%	2,8
	II trimestre	6.377	15.587	21.964	5,1	-3,6%	-1,2
	III trimestre	5.204	13.583	18.788	8,8	6,3%	7,0
	IV trimestre	6.649	17.193	23.841	7,7	2,9	4,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

4.4.3. Confronti territoriali

Il miglioramento dello scenario del mercato immobiliare regionale, che si è andato a consolidare nel corso dei trimestri dell'anno, era stato preannunciato dai dati diffusi dall'Istat alla fine di gennaio 2015 e relativi all'attività notarile di circa 5.000 notai. Il dato arrivava al terzo trimestre 2014 e per la regione Lombardia, così come a livello Italia, si osservava una forte accelerazione proprio nel periodo più recente disponibile, quando le compravendite di abitazioni e di pertinenze risultavano in crescita del 7,2%, portando così in positivo il saldo complessivo dei primi nove mesi 2014. Un risultato che, al netto delle pertinenze, fortemente penalizzate anche nel 2014, è principalmente da ricondurre proprio al segmento delle abitazioni.

E soprattutto mostra per la Regione un tasso di crescita assai più vivace rispetto alle altre aree territoriali: +3,3% in tutte le regioni settentrionali e +3,7% nella media nazionale.

TABELLA 4.8. - COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI

	Lombardia		Nord		Italia	
	Numero	Var % tendenziale	Numero	Var % tendenziale	Numero	Var % tendenziale
I 2013	25.957	-12,0	67.962	-11,0	129.120	-10,3
II 2013	29.528	-7,6	78.518	-5,2	146.317	-6,5
III 2013	21.995	-7,8	63.295	-2,9	120.120	-4,6
IV 2013	30.087	-5,9	80.944	-5,4	148.835	-7,6
I 2014	25.313	-2,5	68.751	1,2	131.072	1,5
II 2014	29.132	-1,3	77.115	-1,8	141.833	-3,1
III 2014	23.581	7,2	65.367	3,3	124.510	3,7
Gennaio-Settembre 2013	77.480		209.775		395.557	
Gennaio-Settembre 2014	78.026	0,7	211.233	0,7	397.415	0,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Con la recente pubblicazione dei dati di fonte OMI per l'intero anno 2014, si conferma per la regione, così come le altre regioni, un saldo tutto positivo rispetto al 2013. Ma mentre in Regione il quarto trimestre segna un rallentamento rispetto al più importante tasso espansivo registrato nel terzo trimestre, nella media nazionale e nella macro area di riferimento per la Lombardia, l'ultimo trimestre dell'anno registra una importante accelerazione: in Italia e nelle regioni settentrionali il ritmo espansivo passa dal 4% al 7%. Così la crescita complessiva a fine anno è pari al 3,6% in Italia e al 4% al Nord, tassi leggermente superiore al dato regionale, e da attribuire ad una migliore performance in entrambe le aree degli altri comuni capoluogo. Le compravendite di abitazioni nella media dei capoluoghi italiani crescono del 7,4% e dell'8% al Nord.

TABELLA 4.9. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NEL 2014 - TERRITORI A CONFRONTO

		Valori assoluti				Variazioni %				2014
		I T 2014	II T 2014	III T 2014	IV T 2014	I T 2014	II T 2014	III T 2014	IV T 2014	
ITALIA	Totale	98.446	107.647	94.888	116.543	4,1	-1,0	4,2	7,1	3,6
	Capoluogo*	34.192	36.895	31.827	38.959	8,8	1,9	6,9	12,2	7,4
	Non capoluogo*	64.255	70.752	63.061	77.583	1,8	-2,4	2,8	4,7	1,7
NORD	Totale	49.545	55.690	47.800	60.405	4,7	-0,3	4,4	7,5	4,0
	Capoluogo*	16.071	17.755	14.727	18.487	8,7	4,7	5,7	12,5	8,0
	Non capoluogo*	33.474	37.935	33.073	41.918	2,9	-2,5	3,8	5,5	2,3
LOMBARDIA	Totale	19.354	21.964	18.788	23.841	2,8	-1,2	7,0	4,2	3,0
	Capoluogo*	5.365	6.104	4.971	6.366	4,3	5,3	8,8	8,0	6,6
	Non capoluogo*	13.990	15.860	13.817	17.475	2,2	-3,5	6,3	2,8	1,7
MILANO	Totale	9.158	10.404	8.701	10.901	4,4	1,0	8,0	1,1	3,3
	Capoluogo*	3.738	4.341	3.475	4.346	3,4	6,9	6,8	3,2	5,0
	Non capoluogo*	5.420	6.064	5.225	6.555	5,1	-2,9	8,8	-0,2	2,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Vecchia delimitazione territoriale

4.4.4. Consuntivo al 2013¹

L'analisi del dato a consuntivo per il 2013 conferma 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 e ha continuato a segnare il mercato in queste aree nel 2010 e nel 2011 (rispettivamente -0,6% e -3,9%), mentre nei dodici capoluoghi le transazioni tornano a crescere (+4,7% e + 1%). Il 2012 rappresenta senza dubbio l'anno di più drammatico

¹ I dati annuali sono il risultato di elaborazioni condotte su dati comunali e ricostruiscono pertanto la dinamica del mercato regionale secondo la nuova delimitazione territoriale della provincia di Milano, con l'estrapolazione della provincia di Monza-Brianza

calo, con riduzione del mercato superiori al -20%, e anche in questo caso è osservabile un trend più penalizzante nelle aree dei comuni minori.

Il 2013 è ancora un anno segnato da riduzioni per tutto il mercato regionale (-8,8%), e continua a delinearsi una situazione particolarmente difficile per i comuni minori, dove il calo è ancora rilevante (-11%). Nei 12 capoluoghi si riduce invece al 2%. Pur evidenziando un rallentamento del trend fortemente recessivo, il 2013 rappresenta il punto più basso dell'intero periodo, sia per i comuni capoluogo sia per il resto dei comuni.

TABELLA 4.10. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA – VALORI ASSOLUTI

	2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Capoluoghi	39.566	30.870	28.234	29.547	29.856	22.904	22.408
Altri Comuni	144.052	110.688	93.410	92.841	89.202	66.473	59.107
Lombardia	183.619	141.558	121.644	122.388	119.058	89.377	81.514

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

TABELLA 4.11. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA – VARIAZIONI

	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'13/'06*
Capoluoghi	-13,8	-8,5	4,7	1,0	-23,3	-2,2	-43,4
Altri Comuni	-17,4	-15,6	-0,6	-3,9	-25,5	-11,1	-59,0
Lombardia	-16,6	-14,1	0,6	-2,7	-24,9	-8,8	-55,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Picco del mercato

Tra il 2013 e il 2006, picco espansivo del mercato immobiliare regionale, le compravendite sono più che dimezzate (-55,6), ma la flessione è stata peggiore nei comuni minori, dove ha sfiorato il -60%, ma assai grave anche nei comuni capoluogo, nei quali si attesta a -43%. Le performance meno negative tra 2006 e 2013 riguardano le quattro province di Sondrio, Milano, Monza-Brianza e Lecco, che evidenziano una variazione inferiore al 56%. Tra i comuni capoluogo spicca Pavia, che in 7 anni ha perso "solo" il 15%, a distanza segue Milano con un calo complessivo di poco inferiore al 40%, e poi Monza e Sondrio, con decrementi inferiori alla media regionale, ma comunque superiori al -40%.

TABELLA 4.12. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA – VALORI ASSOLUTI

	2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
CAPOLUOGHI	Varese	1.303	1.003	877	845	890	650	546
	Como	1.488	1.059	988	973	1.000	703	625
	Sondrio	316	266	188	243	247	181	183
	Milano	25.127	18.977	17.665	18.849	19.182	14.645	15.140
	Bergamo	2.115	1.492	1.564	1.424	1.493	1.192	1.006
	Brescia	2.698	2.529	2.075	2.217	1.993	1.661	1.379
	Pavia	970	1.309	1.071	972	1.070	795	820
	Cremona	1.250	880	856	893	924	754	624
	Mantova	1.066	696	538	760	654	385	363
	Lecco	724	693	519	518	489	406	370
	Lodi	732	545	550	504	503	406	346
	Monza	1.777	1.420	1.343	1.349	1.410	1.127	1.006
	LOMBARDIA	39.566	30.870	28.234	29.547	29.856	22.904	22.408
ALTRI COMUNI	Varese	14.875	11.424	9.578	9.859	9.152	7.295	6.329
	Como	9.716	7.127	6.149	5.967	5.902	4.539	4.015
	Sondrio	2.579	2.034	1.802	1.877	1.930	1.337	1.226
	Milano	35.078	28.537	23.120	23.509	23.126	17.344	15.935
	Bergamo	19.161	14.334	12.468	11.787	11.272	8.454	7.728
	Brescia	18.714	13.907	12.009	12.035	11.409	8.241	7.407
	Pavia	9.699	7.611	6.277	5.964	5.667	3.813	3.227
	Cremona	5.148	3.633	3.108	3.080	2.854	2.189	1.868
	Mantova	5.615	3.987	3.389	3.526	3.225	2.205	2.059
	Lecco	5.030	4.057	3.530	3.480	3.225	2.476	2.189
	Lodi	4.460	2.899	2.395	2.375	2.162	1.437	1.286
	Monza-Brianza	13.977	11.138	9.585	9.382	9.280	7.144	5.839
	LOMBARDIA	144.052	110.688	93.410	92.841	89.202	66.473	59.107
TOTALE	Varese	16.178	12.427	10.455	10.703	10.042	7.944	6.875
	Como	11.204	8.186	7.137	6.940	6.903	5.241	4.639
	Sondrio	2.895	2.300	1.991	2.120	2.177	1.518	1.408
	Milano	60.205	47.514	40.785	42.358	42.308	31.989	31.075
	Bergamo	21.276	15.826	14.032	13.212	12.765	9.646	8.734
	Brescia	21.412	16.436	14.084	14.252	13.402	9.903	8.786
	Pavia	10.669	8.920	7.348	6.936	6.737	4.608	4.048
	Cremona	6.398	4.513	3.964	3.974	3.778	2.943	2.492
	Mantova	6.682	4.683	3.928	4.286	3.879	2.589	2.421
	Lecco	5.754	4.750	4.048	3.997	3.714	2.881	2.559
	Lodi	5.192	3.444	2.944	2.879	2.665	1.843	1.632
	Monza-Brianza	15.755	12.558	10.928	10.730	10.690	8.271	6.845
	LOMBARDIA	183.619	141.558	121.644	122.388	119.058	89.377	81.514

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

TABELLA 4.13. - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA – VARIAZIONE %

		'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'13/'06*
CAPOLUOGHI	Varese	-23,0	-12,6	-3,7	5,4	-27,0	-15,9	-58,1
	Como	-28,8	-6,6	-1,6	2,8	-29,8	-11,1	-58,0
	Sondrio	-15,6	-29,2	29,2	1,5	-26,9	1,0	-42,2
	Milano	-24,5	-6,9	6,7	1,8	-23,7	3,4	-39,7
	Bergamo	-29,5	4,8	-8,9	4,8	-20,2	-15,6	-52,4
	Brescia	-6,3	-17,9	6,8	-10,1	-16,6	-17,0	-48,9
	Pavia	34,9	-18,2	-9,3	10,1	-25,7	3,2	-15,4
	Cremona	-29,6	-2,7	4,4	3,5	-18,4	-17,3	-50,1
	Mantova	-34,7	-22,7	41,1	-13,9	-41,2	-5,7	-66,0
	Lecco	-4,3	-25,1	-0,2	-5,5	-17,0	-8,8	-48,9
	Lodi	-25,5	0,8	-8,3	-0,2	-19,3	-14,7	-52,7
	Monza	-20,1	-5,5	0,4	4,5	-20,1	-10,8	-43,4
	LOMBARDIA	-22,0	-8,5	4,7	1,0	-23,3	-2,2	-43,4
ALTRI COMUNI	Varese	-23,2	-16,2	2,9	-7,2	-20,3	-13,2	-57,5
	Como	-26,6	-13,7	-3,0	-1,1	-23,1	-11,5	-58,7
	Sondrio	-21,1	-11,4	4,1	2,8	-30,7	-8,4	-52,5
	Milano	-18,6	-19,0	1,7	-1,6	-25,0	-8,1	-54,6
	Bergamo	-25,2	-13,0	-5,5	-4,4	-25,0	-8,6	-59,7
	Brescia	-25,7	-13,7	0,2	-5,2	-27,8	-10,1	-60,4
	Pavia	-21,5	-17,5	-5,0	-5,0	-32,7	-15,4	-66,7
	Cremona	-29,4	-14,4	-0,9	-7,4	-23,3	-14,7	-63,7
	Mantova	-29,0	-15,0	4,0	-8,5	-31,6	-6,6	-63,3
	Lecco	-19,3	-13,0	-1,4	-7,3	-23,2	-11,6	-56,5
	Lodi	-35,0	-17,4	-0,8	-9,0	-33,5	-10,5	-71,2
	Monza-Brianza	-20,3	-13,9	-2,1	-1,1	-23,0	-18,3	-58,2
	LOMBARDIA	-23,2	-15,6	-0,6	-3,9	-25,5	-11,1	-59,0
TOTALE	Varese	-23,2	-15,9	2,4	-6,2	-20,9	-13,5	-57,5
	Como	-26,9	-12,8	-2,8	-0,5	-24,1	-11,5	-58,6
	Sondrio	-20,5	-13,5	6,5	2,7	-30,3	-7,2	-51,4
	Milano	-21,1	-14,2	3,9	-0,1	-24,4	-2,9	-48,4
	Bergamo	-25,6	-11,3	-5,8	-3,4	-24,4	-9,5	-58,9
	Brescia	-23,2	-14,3	1,2	-6,0	-26,1	-11,3	-59,0
	Pavia	-16,4	-17,6	-5,6	-2,9	-31,6	-12,2	-62,1
	Cremona	-29,5	-12,2	0,2	-4,9	-22,1	-15,3	-61,1
	Mantova	-29,9	-16,1	9,1	-9,5	-33,2	-6,5	-63,8
	Lecco	-17,5	-14,8	-1,3	-7,1	-22,4	-11,2	-55,5
	Lodi	-33,7	-14,5	-2,2	-7,4	-30,8	-11,4	-68,6
	Monza-Brianza	-20,3	-13,0	-1,8	-0,4	-22,6	-17,2	-56,6
	LOMBARDIA	-22,9	-14,1	0,6	-2,7	-24,9	-8,8	-55,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Picco del mercato regionale

TABELLA 4.14 - COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA 2004-2013 – DATI CARATTERISTICI

		Compravendite totali 2004-2013	Media annua 2004-2013	Forza Mercato 2004-2013 (*)	Scostamento 2013 dalla media annua 2004-2013 (*)
CAPOLUOGHI	Varese	10.087	1.009	22,4	-45,8
	Como	11.425	1.142	24,1	-45,3
	Sondrio	2.736	274	20,0	-33,3
	Milano	201.523	20.152	25,4	-24,9
	Bergamo	16.467	1.647	24,8	-38,9
	Brescia	23.049	2.305	22,1	-40,2
	Pavia	9.949	995	21,7	-17,5
	Cremona	9.578	958	23,5	-34,8
	Mantova	7.001	700	23,7	-48,2
	Lecco	5.887	589	22,3	-37,1
	Lodi	6.113	611	25,1	-43,4
	Monza	15.012	1.501	24,5	-33,0
	LOMBARDIA	318.826	31.883	24,5	-29,7
ALTRI COMUNI	Varese	109.849	10.985	25,2	-42,4
	Como	69.593	6.959	23,1	-42,3
	Sondrio	19.834	1.983	12,5	-38,2
	Milano	262.593	26.259	29,1	-39,3
	Bergamo	139.377	13.938	25,1	-44,6
	Brescia	137.592	13.759	23,0	-46,2
	Pavia	69.924	6.992	25,5	-53,8
	Cremona	36.189	3.619	24,9	-48,4
	Mantova	40.291	4.029	23,0	-48,9
	Lecco	38.990	3.899	21,6	-43,9
	Lodi	28.233	2.823	30,3	-54,4
	Monza-Brianza	105.682	10.568	28,9	-44,7
	LOMBARDIA	1.058.147	105.815	25,3	-44,1
TOTALE	Varese	119.936	11.994	24,9	-42,7
	Como	81.018	8.102	23,3	-42,7
	Sondrio	22.569	2.257	13,1	-37,6
	Milano	464.116	46.412	27,4	-33,0
	Bergamo	155.844	15.584	25,0	-44,0
	Brescia	160.641	16.064	22,8	-45,3
	Pavia	79.873	7.987	25,0	-49,3
	Cremona	45.767	4.577	24,6	-45,6
	Mantova	47.292	4.729	23,1	-48,8
	Lecco	44.877	4.488	21,7	-43,0
	Lodi	34.346	3.435	29,2	-52,5
	Monza-Brianza	120.694	12.069	28,3	-43,3
	LOMBARDIA	1.376.973	137.697	25,1	-40,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Picco del mercato regionale

Per quanto riguarda le transazioni di box e posti auto nel 2013, il trend è stato recessivo al pari di quello delle abitazioni. Nell'anno, in regione, si è perso l'8,5% del mercato, con livelli di riduzione più modesti nei comuni capoluogo: nel 2013 hanno perso meno del 2% e un anno prima il 19%, contro cali assai più rilevanti nei comuni minori (-10% nel 2013, dopo il -25% registrato nel 2012). Un fatto che lascia invariata una peculiarità del 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 2013 tale incidenza si attesta sul 92% (era inferiore al 90 nel 2008), contro il 67,5% che caratterizza il mercato nelle principali città lombarde.

TABELLA 4.15. - COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO IN LOMBARDIA

	2009		2010		2011		2012		2013	
	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	20.001	70,8	19.249	65,1	19.121	64,0	15.420	67,3	15.123	67,5
Altri comuni	85.354	91,4	84.248	90,7	81.169	91,0	60.542	91,1	54.349	92,0
Totale	105.355	86,6	103.496	84,6	100.289	84,2	75.962	85,0	69.472	85,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

TABELLA 4.16. - COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO IN LOMBARDIA – VARIAZIONI

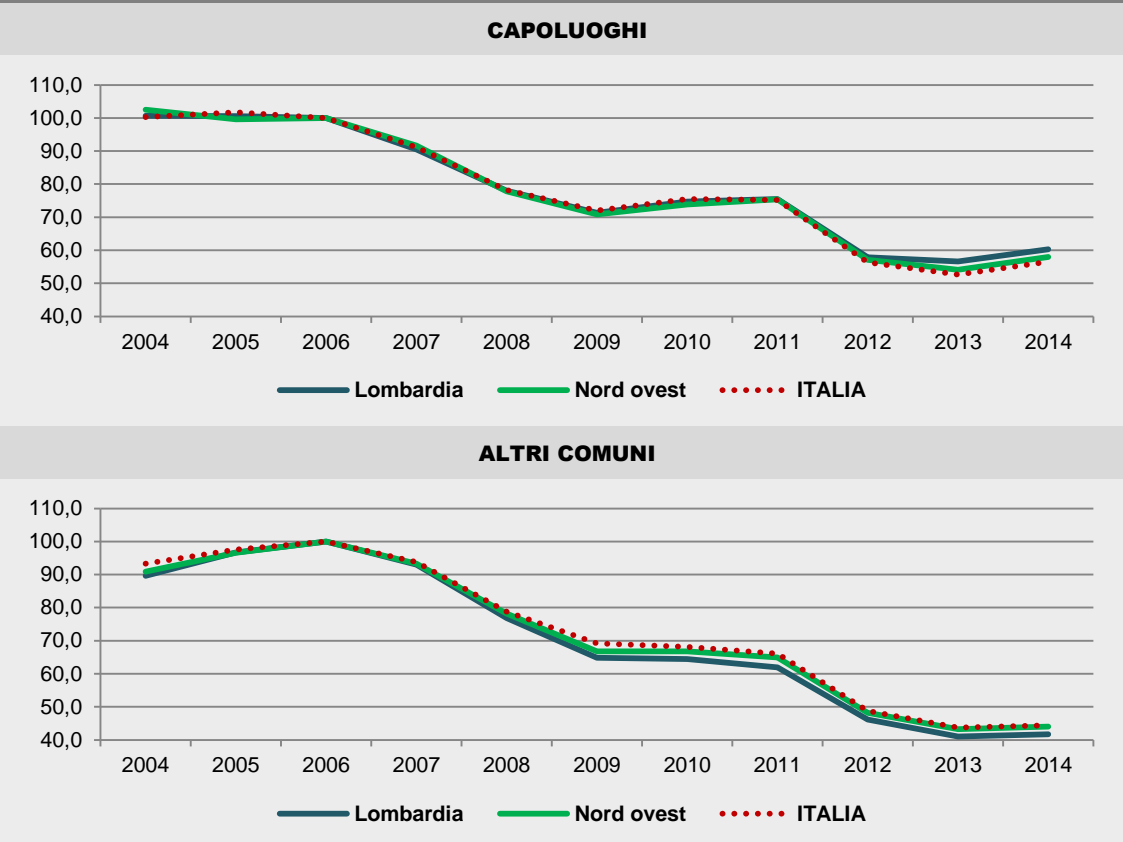
	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2013/2008
Capoluoghi	-15,0	-3,8	-0,7	-19,4	-1,9	-35,7
Altri comuni	-14,1	-1,3	-3,7	-25,4	-10,2	-45,3
Lombardia	-14,3	-1,8	-3,1	-24,3	-8,5	-43,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

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, per osservarsi poi una tendenziale convergenza degli indici nelle tre aree territoriali intorno al 75% nel 2011, valore che crolla al 56-57% un anno dopo, con differenze territoriali poco rilevanti. Dal 2013 invece è osservabile una stabilizzazione del mercato nei capoluoghi lombardi, dove l'indice si attesta sul 57% e si stima tornerà a superare il 60% nel 2014. 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 di 7. Aggiornando il grafico con il dato relativo al 2014, così come stimato per quanto riguarda i 12 comuni capoluogo, emerge la più vivace ripresa del mercato nei comuni capoluogo in tutte le aree territoriali. Inoltre se, come osservato, il tasso espansivo registrato nei 12 capoluoghi lombardi è inferiore rispetto a quello di tutti i capoluogo italiani e delle regioni del nord ovest, in questi territori il livello del mercato, rispetto al 2004, è più modesto rispetto a quanto accade in Lombardia.

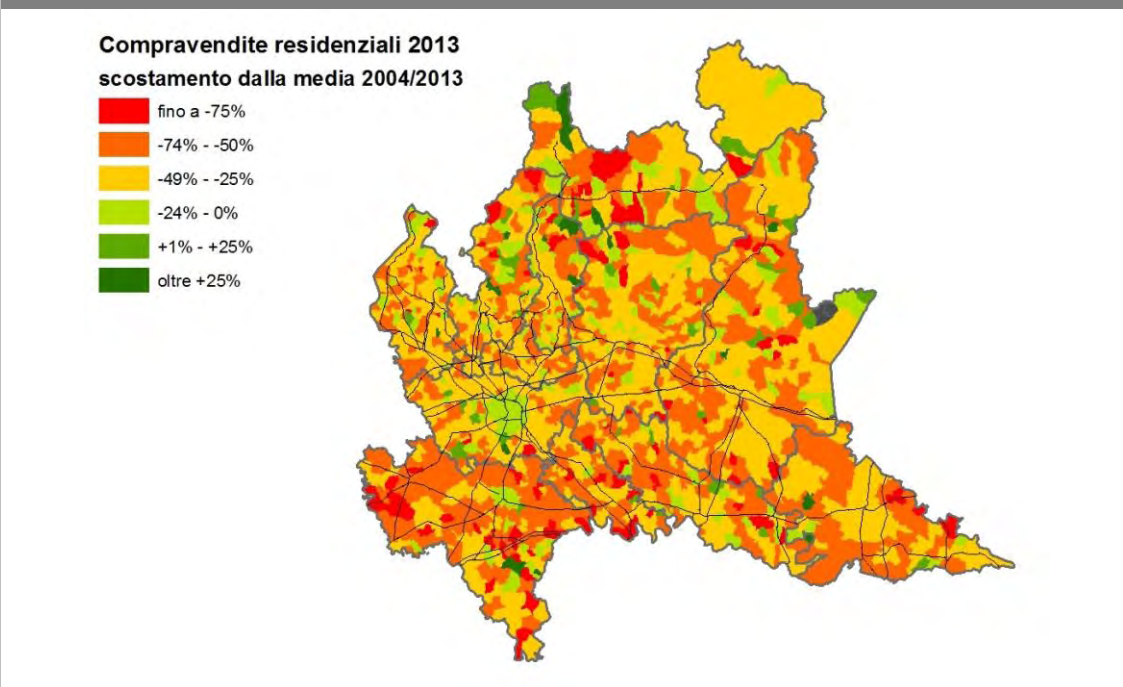
GRAFICO 4.3. - NUMERO DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI 2004-2013 – NUMERO INDICE 2004=100



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate
 * 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 2013 rispetto alla media del periodo 2004-2013, attestata sul -41%, ulteriormente più bassa rispetto a quella dello scorso anno, pari al -37,9%. Il cartogramma mostra ancora un evidente affollamento di comuni nelle classi negative, in particolare quelli con scostamento superiore al -25% (quasi 1.300 comuni), circa 30 non hanno registrato alcuna transazione nel 2013, mentre sono circa 20 i comuni con indice positivo superiore al 25%.

FIGURA 4.6. - LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA NEL 2013



LA VIVACITÀ DEI COMUNI

SCOSTAMENTO DALLA MEDIA 2004/2013 (MEDIA PERIODO: -41%)

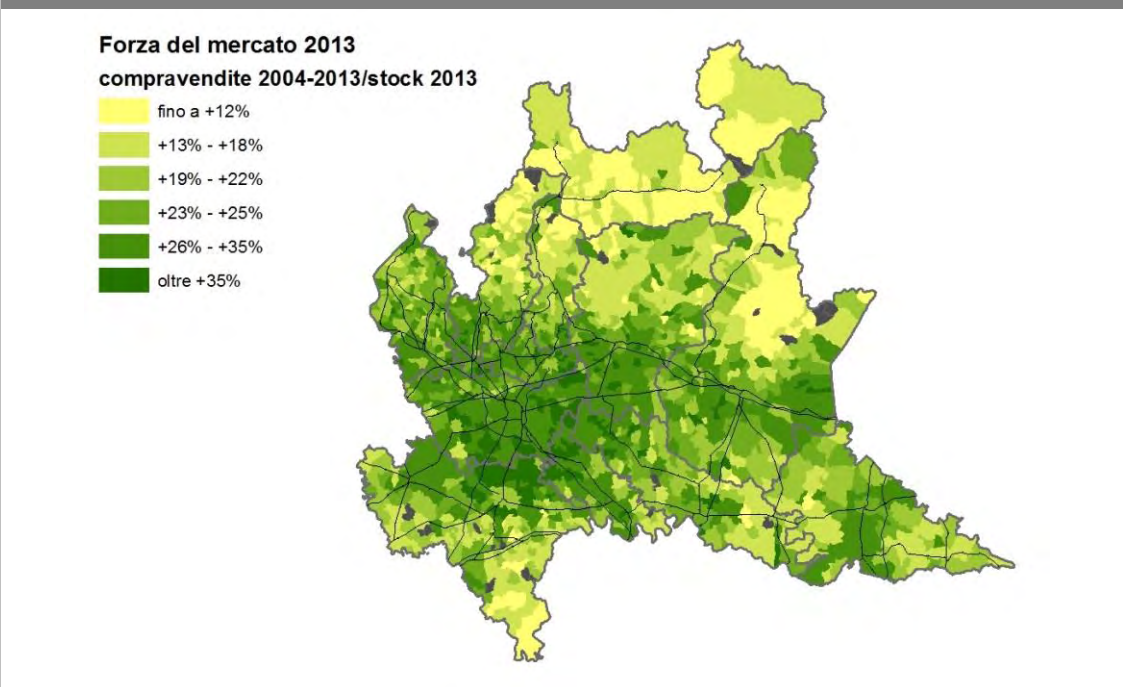
MAGGIORE - PRIMI 10 COMUNI			MINORE - ULTIMI 10 COMUNI		
	Var.	N. Compr.		Var.	N. Compr.
Bema	144,7	10	Castelletto di Branduzzo	-94,9	1
Bene Lario	130,2	6	Langosco	-93,8	1
Spineda	107,8	12	Zavattarello	-91,5	2
Brione	85,6	20	Barni	-89,6	2
Torno	64,5	21	Bione	-89,6	1
Morterone	56,7	5	Mairago	-89,5	2
Averara	45,7	8	Gandosso	-89,1	2
Calvignano	42,9	1	Torre d'Arese	-89,1	3
Premana	42,6	21	Camairago	-88,9	1
Montalto Pavese	42,3	12	Scaldasole	-88,5	1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate
* Esclusi dieci comuni con nessuna transazione del 2013 (indice -100)

Comparando il numero di compravendite registrate tra il 2004 e il 2013 con lo stock edilizio comunale, si ottiene l'indicatore della forza del mercato.

Questa è pari al 25% nella media regionale, e scende al 24,5% nei comuni capoluogo. In appena 17 comuni l'indice è superiore al 50, mentre in oltre 550 è inferiore al 20%.

FIGURA 4.7. - LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA NEL 2013 – FORZA DEL MERCATO*



LA FORZA DEL MERCATO

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA DI COMPRAVENDITE (QUOTA COMPRAVENDITE SU STOCK)			COMUNI CON MINORE INCIDENZA DI COMPRAVENDITE (QUOTA COMPRAVENDITE SU STOCK)		
	Forza mercato	Numero 2004-2013		Forza mercato	Numero 2004-2013
Rognano	68,1	216	San Nazzaro Val Cavargna	4,0	16
Galgagnano	67,4	389	Garzeno	4,6	36
Sant'Alessio con Vialone	64,1	255	Grosio	4,8	226
Roncaro	63,9	432	San Bartolomeo Val Cavargna	5,1	36
Carpiano	62,1	1.142	Mazzo di Valtellina	5,9	67
Roncello	60,7	1.213	Paspardo	6,1	49
Tribiano	56,1	939	Verceia	6,3	72
Bubbiano	55,1	619	Premana	6,4	146
Merlino	54,5	448	Bossico	6,6	62
Bornasco	52,9	624	Calvignano	6,7	7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Numero complessivo di compravendite nel periodo 2004-2013 su stock 2013

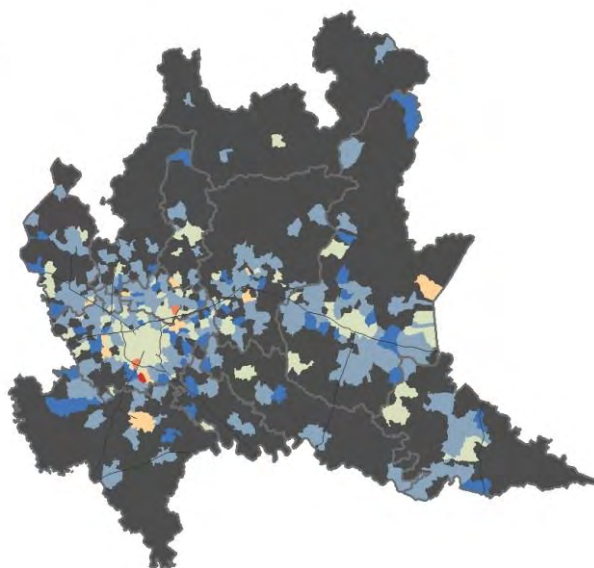
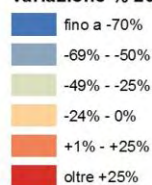
Considerando che il valore medio annuo di compravendite effettuate in ciascun comune lombardo nel periodo 2004-2013 è pari a 90, si è rappresentata cartograficamente la dinamica 2006-2013 nei vari comuni, distinguendo quelli con un numero di transazioni superiore alla media e quelli caratterizzati da un mercato più modesto. 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.

FIGURA 4.8. - LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA NEL 2013 – VARIAZIONE 2013-2006

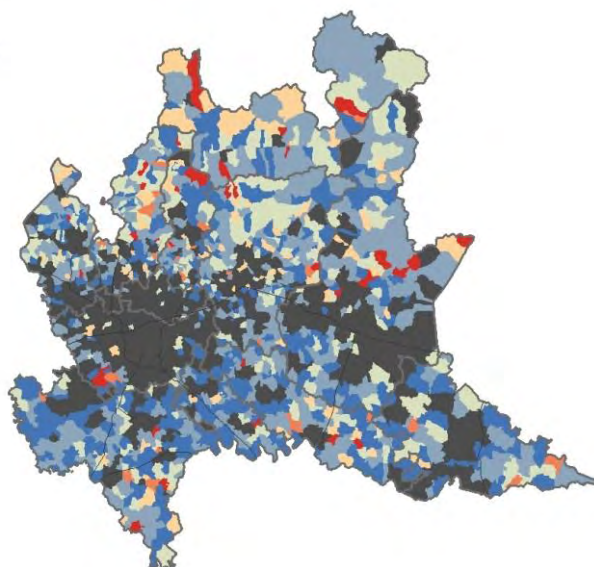
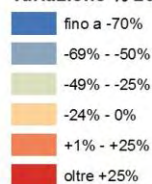
COMUNI CON OLTRE 90 TRANSAZIONI* NELLA MEDIA ANNUA 2004-2013

Compravendite 2013
variazione % 2013/2006



COMUNI CON MENO DI 93 TRANSAZIONI* NELLA MEDIA ANNUA 2004-2013

Compravendite 2013
variazione % 2013/2006



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Numero medio annuo di compravendite di abitazioni effettuate in Lombardia nel periodo 2004-2013

TABELLA 4.17. - COMUNI CON NUMERO MEDIO ANNUO SUPERIORE A 93 COMPRAVENDITE NEL PERIODO '04-'13

	Numero		Media annua 2004-2013	Scostamento dalla media 2004-2013	Forza del mercato 2013	Variazione 2013/2006*
	2013	2004-2013				
PRIMI COMUNI PER VARIAZIONE 2013/2006						
Basiglio	165	1.270	127	29,7	33,7	131,3
Assago	115	1.218	122	-6,0	31,0	9,4
Concorezzo	151	1.965	197	-23,2	26,2	2,6
Carugate	165	1.932	193	-14,8	28,3	-9,8
Pieve Emanuele	155	2.439	244	-36,4	32,1	-10,4
Sedriano	180	1.677	168	7,4	28,9	-11,9
Casatenovo	124	1.399	140	-11,6	22,1	-13,9
Pavia	820	9.949	995	-17,5	21,7	-15,4
Cisliano	68	944	94	-28,5	40,4	-15,6
Torre Boldone	94	1.162	116	-19,1	27,8	-16,1
Bussero	73	957	96	-23,8	24,7	-20,9
Toscolano-Maderno	164	2.188	219	-25,0	25,4	-21,3
Cernusco sul Naviglio	370	4.944	494	-25,2	31,8	-22,1
Castellanza	154	1.992	199	-22,7	24,9	-22,7
Zanica	91	1.324	132	-31,0	34,3	-24,2
Cogliate	62	952	95	-35,1	23,6	-25,0
Garbagnate Milanese	285	3.871	387	-26,3	29,9	-25,2
Bresso	218	2.784	278	-21,8	21,4	-26,1
Castegnato	84	1.150	115	-26,6	31,7	-26,4
Nerviano	129	1.828	183	-29,4	21,3	-28,2
ULTIMI COMUNI PER VARIAZIONE 2013/2006						
Carpiano	28	1.142	114	-75,3	62,1	-87,9
Cassolnovo	35	1.153	115	-69,8	28,9	-86,3
Truccazzano	40	1.316	132	-69,5	42,5	-83,5
Tavazzano con Villavesco	41	1.147	115	-64,3	40,6	-82,5
Settala	52	1.277	128	-59,1	39,9	-81,0
Artogne	28	944	94	-70,5	23,5	-80,2
Calcinato	38	1.177	118	-67,6	20,5	-80,1
Spino d'Adda	43	1.061	106	-59,7	33,4	-79,7
Pioltello	217	5.586	559	-61,2	35,3	-79,0
Castel Mella	79	1.866	187	-57,5	37,8	-78,2
Zibido San Giacomo	65	1.230	123	-47,1	39,5	-77,6
Ponte di Legno	56	1.458	146	-61,5	22,9	-77,6
Boltiere	48	1.193	119	-59,4	41,5	-77,1
Lodi Vecchio	34	966	97	-64,7	25,7	-76,9
Lonate Pozzolo	65	1.742	174	-62,6	28,7	-76,7
San Giorgio di Mantova	53	1.487	149	-64,1	32,2	-76,6
Vimodrone	150	3.573	357	-58,0	42,5	-76,6
Roncello	58	1.213	121	-52,3	60,7	-76,5
Bregnano	38	932	93	-59,0	31,8	-75,9
Busnago	48	1.308	131	-63,2	42,5	-75,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Picco del mercato regionale

TABELLA 4.18. - COMUNI CON NUMERO MEDIO ANNUO INFERIORE A 93¹ COMPRAVENDITE NEL PERIODO '04-'13

	Numero		Media annua 2004-2013	Scostamento dalla media 2004-2013	Forza del mercato 2013	Variazione 2013/2006
	2013	2004-2013				
PRIMI COMUNI PER VARIAZIONE 2013/2006						
Trezzone	4	58	6	-39,5	19,5	250,0
Bene Lario	6	27	3	130,2	10,2	232,4
Averara	8	54	5	45,7	13,1	212,0
Pagnona	5	41	4	21,4	11,4	180,9
Bedero Valcuvia	5	70	7	-33,9	13,3	130,5
Treviso Bresciano	2	56	6	-64,3	9,2	100,0
Cusino	3	25	2	20,0	7,1	100,0
Derovere	2	25	2	-19,3	11,5	100,0
Parlasco	2	14	1	39,6	8,8	100,0
Cusio	9	87	9	-0,8	15,8	92,4
Bema	10	39	4	144,7	13,7	90,0
Limone sul Garda	8	74	7	2,1	8,4	89,5
Spriana	5	86	9	-41,7	26,4	87,3
Morimondo	7	71	7	0,8	12,2	80,0
Faedo Valtellino	7	59	6	18,1	11,1	75,0
Cavacurta	7	67	7	8,6	15,6	45,0
Capovalle	6	60	6	1,8	11,3	36,4
Pertica Bassa	4	48	5	-17,1	7,3	33,3
Campagnola Cremasca	6	54	5	2,0	18,2	29,4
Mazzo di Valtellina	5	67	7	-25,6	5,9	25,0
ULTIMI COMUNI PER VARIAZIONE 2013/2006*						
Langosco	1	81	8	-93,8	22,6	-95,8
Camairago	1	90	9	-88,9	26,3	-95,5
Fusine	1	51	5	-80,4	9,1	-92,9
Mantello	1	75	7	-86,6	13,9	-92,7
Castel Gabbiano	1	65	7	-84,6	28,8	-92,3
Monticelli Pavese	1	75	8	-86,7	17,6	-91,9
Mornico Losana	1	69	7	-85,4	12,3	-91,7
Casanova Lonati	1	43	4	-76,6	16,4	-91,7
Crandola Valsassina	1	33	3	-84,9	8,2	-91,7
Casteldidone	1	53	5	-81,1	16,5	-91,0
Cumignano sul Naviglio	1	51	5	-80,4	23,3	-89,8
Sernio	1	71	7	-85,9	16,3	-89,6
Masciago Primo	1	40	4	-75,3	18,1	-89,5
Duno	1	68	7	-85,4	24,6	-89,1
Losine	1	66	7	-84,8	12,9	-88,6
Pianico	2	84	8	-80,9	11,0	-88,4
Postalesio	1	80	8	-87,5	14,6	-88,1
Torre Beretti e Castellaro	2	59	6	-74,6	17,3	-88,0
Erve	2	68	7	-70,6	11,4	-87,8
Lasnigo	2	66	7	-69,8	16,8	-87,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate
¹ Esclusi comuni con numero di compravendite pari a 0 nel 2013

* Picco del mercato regionale

4.5. I prezzi delle abitazioni: i dati dell'Agenzia delle Entrate²

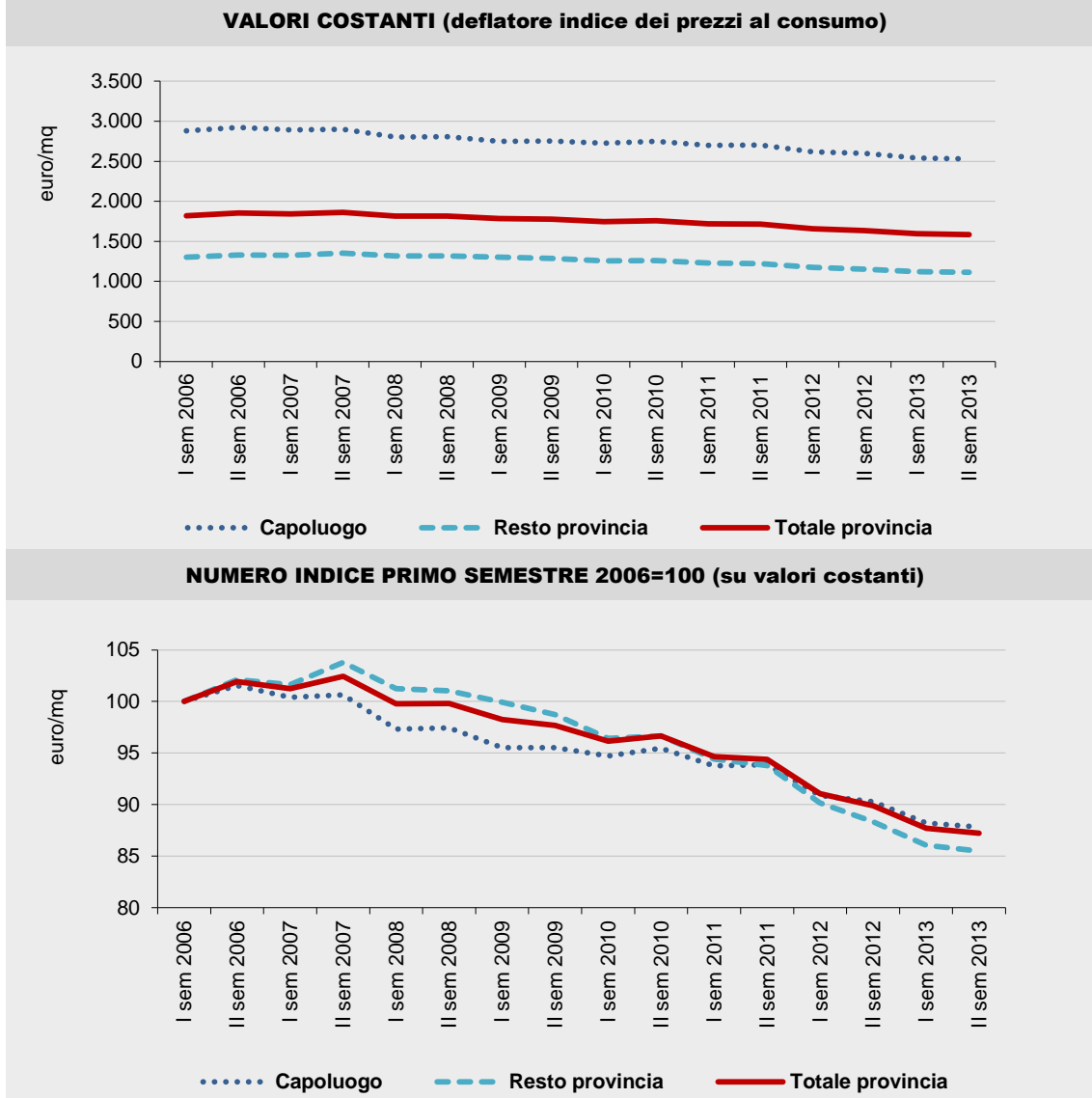
Secondo quanto rilevato dall'OMI, i prezzi delle abitazioni nel 2013 avrebbero subito una flessione contenuta rispetto al significativo ridimensionamento delle compravendite, così come accaduto un anno prima. Tra il 2012 e il 2013 la flessione dei prezzi medi è compresa tra il -1,4% delle aree semicentrali e il -1,9% della periferia, a fronte di una riduzione di quasi il 9% 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 centrali e semicentrali dei comuni capoluogo, a fronte di una riduzione più forte delle quotazioni nei comuni minori, soprattutto nelle zone centrali.

Ripercorrendo la dinamica degli ultimi sette 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 semestre 2007 la variazione diventa 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 quattro semestri successivi, il calo dei prezzi torna ad essere più forte. Inizialmente fa registrare un -1,7% nei capoluoghi e -3% nel resto dei comuni, e dal primo 2012 il tasso negativo si rafforza, fino a raggiungere il -3,8% nelle due aree territoriali nella seconda metà dell'anno. Il 2013 segna il raggiungimento del picco minimo delle quotazioni sia nei capoluoghi che nel resto dei comuni, per effetto di ulteriori riduzioni sia nel primo che nel secondo semestre. E' però osservabile nel periodo più recente un rallentamento della correzione al ribasso dei prezzi: nel secondo semestre il tasso negativo è del 2,7% nei capoluoghi e del 3,2% nelle altre aree.

² *L'analisi dei prezzi qui proposta si basa sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 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.*

**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 delle Entrate

Guardando ai livelli medi, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indicano che nel secondo semestre 2013 la quotazione media nelle zone centrali si attesta su 4.400 euro/mq nei comuni capoluogo, contro poco meno di 2.800 euro/mq nel semicentro e circa 1.900 nella periferia.

Nei comuni minori si osserva invece una situazione differente, con abitazioni nel centro che costano circa 1.250 euro/mq, meno di una abitazione nel semicentro (1.500 euro/mq) e persino meno di una in periferia (1.330 euro/mq).

TABELLA 4.19. - QUOTAZIONI IMMOBILIARI IN LOMBARDIA - PREZZI EURO/MQ*

	Capoluoghi			Altri comuni			Totale		
	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia
II sem 2006									
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
II sem 2009									
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
II sem 2010									
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
II sem 2011									
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
II sem 2012									
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
II sem 2013									
Minima	1.040	480	480	390	691	290	390	480	290
Media	4.394	2.780	1.885	1.256	1.518	1.332	2.110	2.287	1.461
Massima	12.360	6.000	4.520	7.000	5.120	4.980	12.360	6.000	4.980
<i>Variazioni % su valori costanti</i>									
II sem 2010/II sem 2009									
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
II sem 2011/II sem 2010									
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
II sem 2012/II sem 2011									
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
II sem 2013/II sem 2012									
Minima	8,3	-22,6	-15,8	34,5	-5,3	-21,8	34,5	-22,6	-21,8
Media	-1,2	-1,4	-2,2	-2,5	-1,4	-1,8	-1,8	-1,4	-1,9
Massima	-3,4	0,0	0,0	0,0	-3,8	-0,8	-3,4	0,0	-0,8
II sem 2013/II sem 2006									
Minima	-33,9	-65,7	-56,5	6,0	-17,7	-29,9	6,0	-42,8	-29,9
Media	-11,2	-12,4	-15,2	-17,6	-12,6	-13,9	-14,1	-12,1	-14,1
Massima	-16,0	-7,5	-7,5	-6,6	-8,0	-5,6	-16,0	-7,5	-5,6

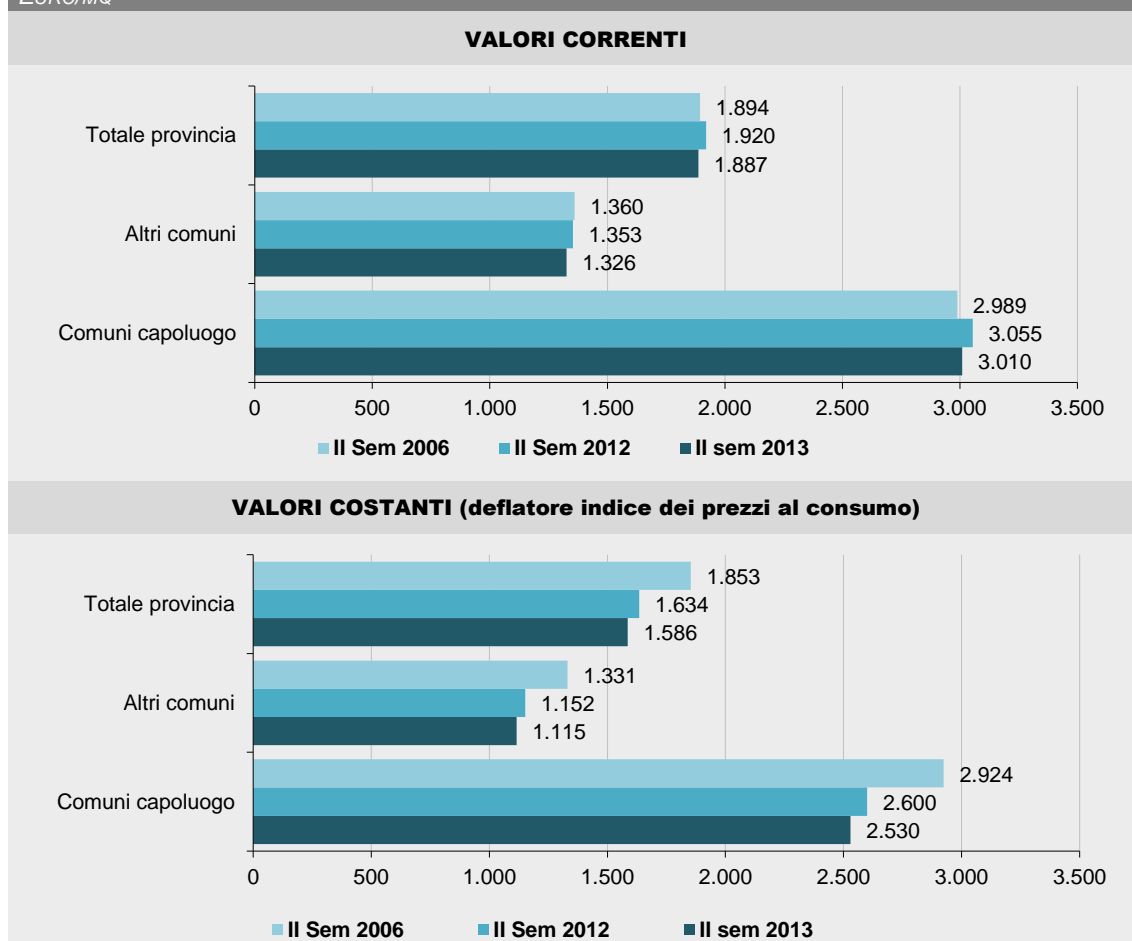
Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate

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

Si può notare come il calo delle quotazioni si sia fermato con riferimento ai valori minimi nelle aree centrali dei comuni capoluogo (+8%) ma soprattutto nei comuni minori (+34,5%). Nei primi si osserva anche una stabilizzazione delle quotazioni massime nelle zone semicentrali e periferiche, mentre nei secondi sono piuttosto i prezzi massimi nelle aree centrali ad aver cessato di ridursi.

Malgrado questi segnali di allentamento del trend recessivo, l'osservazione del livello delle quotazioni delle abitazioni a valori costanti evidenzia l'entità del calo registrato nel periodo recente. Se nel 2006 nei comuni capoluogo il prezzo medio delle abitazioni era di circa 3.000 euro/mq, in valori costanti si è ridotto del 14% in sette anni, arrivando nel 2013 a 2.500 euro/mq. Nei comuni minori la flessione è stata anche superiore, nell'ordine del 16%, passando dai 1.330 euro/mq del 2006 ai 1.115 euro/mq nel 2013.

GRAFICO 4.5. - LE QUOTAZIONI DELLE ABITAZIONI IN VENDITA - INDICE SINTETICO (VALORE MEDIO FASCE B, C E D) EURO/MQ

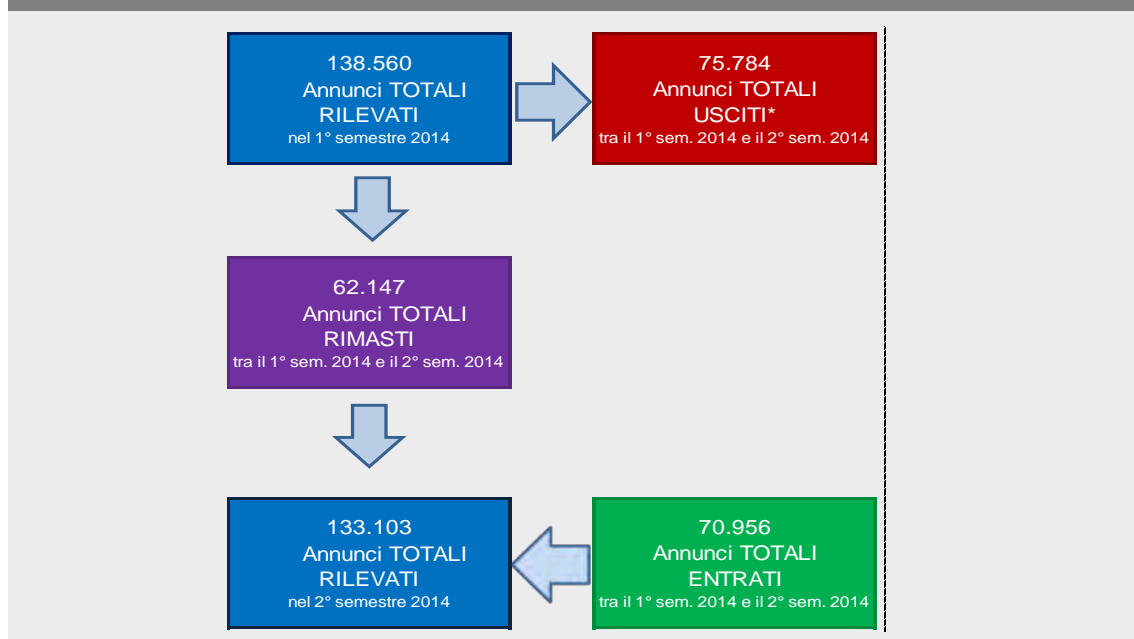


Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate

4.6. Analisi dell'offerta immobiliare residenziale nei comuni lombardi

In questa edizione del rapporto vengono presentati i primi risultati di una nuova fonte informativa messa a punto dal CRESME, che censisce gli annunci degli immobili offerti in vendita su tutto il territorio nazionale. Si tratta di un osservatorio che gestisce una mole rilevante di informazioni, che nel corso del tempo è stato progressivamente implementato, e che risulta ancora in fase di perfezionamento. Il livello di accuratezza del dato fin qui ottenuto consente di individuare caratteri puntuali dell'offerta che sfuggono ad altre rilevazioni, sebbene sconti nella presente edizione la scelta obbligata di escludere dal computo annunci anomali o trattative riservate in quanto non forniscono informazioni necessarie per le elaborazioni.

FIGURA 4.9. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA³
FLUSSI IN ENTRATA E USCITA



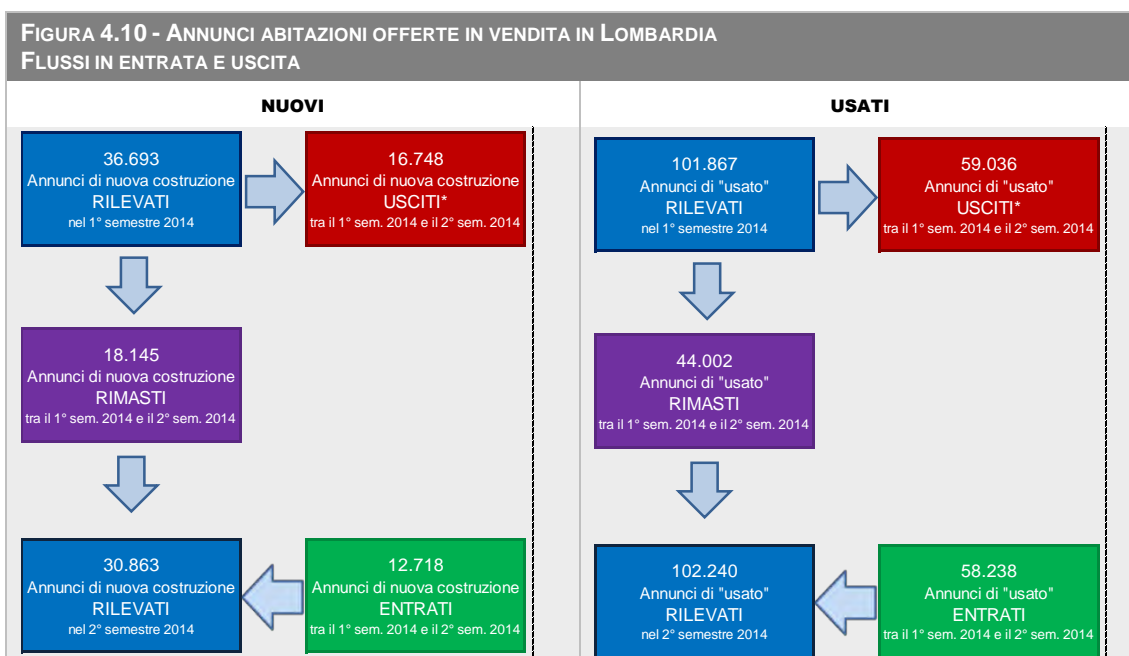
Fonte: osservatorio prezzi CRESME

* La somma del numero di annunci rimasti tra il 1° semestre 2014 e il 2° semestre 2014 e il numero degli annunci usciti non restituisce esattamente il totale di annunci rilevati nel 1° semestre 2014 perché nella rilevazione più recente sono stati analizzati annunci che in precedenza non partecipavano all'elaborazione a causa di informazioni incomplete (prezzo o superficie mancanti o espressi in forma non elaborabile).

In base all'Osservatorio Prezzi nel secondo semestre 2014 risultano 133 mila annunci di abitazioni in vendita in Lombardia, di cui 62mila rimasti senza acquirente tra quelli pubblicati nel

³ Il dato complessivo dell'Osservatorio prezzi relativo alla Lombardia comprende, per la provincia di Como, i dati provenienti dal "Monitoraggio del Mercato Immobiliare" promosso da ANCE Como e realizzato dal CRESME (<http://ance-como.cresme.it>). Tale Monitoraggio garantisce per la provincia di Como una operazione di verifica puntuale dei casi anomali o privi di informazioni rilevanti per l'analisi.

primo semestre dello stesso anno e quasi 71mila riferiti a nuovi annunci. Si osservi che nello stesso semestre quasi 76mila annunci risultano usciti dal mercato, di cui buona parte avrà dunque trovato una collocazione. Dei 133mila annunci osservati, più di 100mila si riferiscono ad abitazioni usate e poco meno di 31mila ad abitazioni di nuova costruzione. Per le due tipologie sono osservabili caratteristiche differenziate e dinamiche divergenti, descritte, come vedremo, da un segmento della nuova costruzione ancora in difficoltà a fronte di segnali di ripresa del mercato dell'usato. Un dato in linea con la dinamica divergente osservata all'interno del mercato del credito, dove il segmento dell'acquisto torna a riprendersi, mentre gli investimenti in nuove abitazioni sono ancora assai penalizzati.



Fonte: osservatorio prezzi CRESME

Concentrandosi sulla dinamica recente dei flussi delle offerte di appartamenti in vendita, che rappresentano la quota più rilevante dell'offerta e pertanto il campione più solido e rappresentativo, si rileva in primo luogo che l'offerta di nuova costruzione rappresenta il 23% del totale nel secondo semestre 2014, mentre era pari al 30% nel 2013. Le quotazioni e le dimensioni sono in media più alte rispetto al segmento dell'usato, ma soprattutto la dinamica è opposta, con annunci di abitazioni nuove in riduzione e annunci di abitazioni usate in crescita.

Gli annunci di appartamenti di nuova costruzione offerti in vendita nel secondo semestre 2014 risultano poco più di 25mila, hanno una superficie media pari a 97,5 mq e un prezzo richiesto

pari in media a 257mila euro, ovvero 2.600 euro/mq. Quelli relativi ad appartamenti usati sono poco meno di 85mila, per una superficie di 95,7mq e un prezzo al mq di poco inferiore a 2.500 euro. I primi, dopo aver registrato un incremento tra il primo e il secondo semestre 2013, nel 2014 risultano in riduzione (-5,4% nel primo semestre e -16,5% nel secondo 2014, rispetto al secondo 2013 e al primo 2014). Diversamente gli annunci di appartamenti usati offerti in vendita, dal secondo semestre 2013 sono aumentati senza interruzione: del 2% nel secondo semestre 2013 rispetto al primo, quasi del 14% nel primo 2014 e ancora del 2% nel secondo dello scorso anno. Un dato che conferma la ripresa in corso, e che consente di individuare nel segmento dell'usato il motore trainante.

TABELLA 4.20. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA – APPARTAMENTI

	Annunci		Superficie media		Prezzo medio		Prezzo medio unitario	
	N°	Var % cong.	mq	Var % cong.	€	Var % cong.	€/mq	Var % cong.
NUOVI								
I sem 2013	29.215	-	94,3	-	243.309	-	2.581	-
II sem 2013	32.066	9,8	95,9	1,7	255.075	4,8	2.661	3,1
I sem 2014	30.337	-5,4	96,8	0,9	262.838	3,0	2.716	2,1
II sem 2014	25.346	-16,5	97,5	0,7	257.545	-2,0	2.642	-2,7
USATI								
I sem 2013	71.499	-	93,4	-	239.809	-	2.568	-
II sem 2013	73.015	2,1	94,3	1,0	238.302	-0,6	2.528	-1,6
I sem 2014	82.985	13,7	94,1	-0,2	233.863	-1,9	2.486	-1,7
II sem 2014	84.670	2,0	95,7	1,7	237.428	1,5	2.481	-0,2
TOTALE								
I sem 2013	100.714	-	93,6	-	240.824	-	2.572	-
II sem 2013	105.081	4,3	94,8	1,2	243.420	1,1	2.569	-0,1
I sem 2014	113.322	7,8	94,8	0,0	241.620	-0,7	2.549	-0,8
II sem 2014	110.016	-2,9	96,1	1,4	242.063	0,2	2.519	-1,2

Fonte: osservatorio prezzi CRESME

A livello territoriale sono osservabili differenze importanti. Assai generalizzata la flessione degli annunci di nuove abitazioni in vendita, con tassi negativi particolarmente importanti a Pavia (-38%), Varese (-29%), Cremona (-26%) e Milano, che da sola rappresenta il 32% dell'offerta, e che registra una riduzione del 23%.

La provincia di Monza Brianza mostra una intensità della riduzione più modesta, dell'ordine del 3%, mentre Lodi è l'unico territorio con annunci in crescita tra il primo e il secondo semestre 2014, sebbene con un tasso assai modesto, inferiore al 2%.

TABELLA 4.21. ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA — CARATTERI DELL'OFFERTA NEL SECONDO SEMESTRE 2014 – VARIAZIONI % SU SEMESTRE PRECEDENTE

	Annunci		Superficie media		Prezzo medio		Prezzo medio unitario	
	N°	Var %	mq	Var %	€	Var %.	€/mq	Var %.
APPARTAMENTI NUOVI								
Varese	1.576	-28,8	93,5	2,5	210.334	2,9	2.250	0,3
Como	2.055	-15,6	93,3	0,7	246.653	2,9	2.645	2,2
Sondrio	197	-9,2	78,6	8,0	209.195	5,9	2.661	-1,9
Milano	8.244	-22,6	99,9	-0,5	315.124	-3,9	3.154	-3,4
Bergamo	3.470	-8,8	92,4	-0,7	200.939	-3,0	2.175	-2,3
Brescia	2.131	-12,0	98,7	2,3	261.375	1,4	2.649	-0,9
Pavia	552	-37,9	87,8	-0,8	167.164	-8,8	1.904	-8,1
Cremona	309	-25,9	86,1	1,2	167.323	3,0	1.943	1,8
Mantova	180	-12,2	97,9	6,5	162.737	4,7	1.663	-1,8
Lecco	1.152	-19,3	92,9	2,5	229.523	-1,4	2.471	-3,8
Lodi	379	1,6	86,7	0,0	168.520	1,6	1.943	1,6
Monza-Brianza	5.101	-3,3	103,7	1,2	253.773	0,5	2.448	-0,6
Lombardia	25.346	-16,5	97,5	0,7	257.545	-2,0	2.642	-2,7
APPARTAMENTI USATI								
Varese	4.642	-25,5	95,6	3,3	157.779	0,6	1.651	-2,6
Como	5.631	5,4	93,4	1,4	191.873	-0,3	2.055	-1,7
Sondrio	515	-15,2	80,5	-0,2	182.591	4,4	2.268	4,5
Milano	38.879	7,7	97,3	1,3	309.272	-0,2	3.178	-1,5
Bergamo	8.814	-0,6	93,9	1,8	174.065	2,8	1.854	1,0
Brescia	6.556	2,5	94,3	1,4	192.124	-3,5	2.037	-4,8
Pavia	2.594	-6,9	92,1	2,5	158.185	8,5	1.718	5,9
Cremona	1.746	4,2	91,5	2,7	128.456	0,0	1.403	-2,7
Mantova	1.157	-13,0	98,9	4,2	143.198	2,0	1.448	-2,2
Lecco	3.063	0,5	91,5	1,4	167.859	-1,6	1.835	-2,9
Lodi	1.354	6,3	88,1	2,0	142.828	2,8	1.621	0,8
Monza-Brianza	9.719	4,2	97,6	1,3	192.440	-2,0	1.972	-3,3
Lombardia	84.670	2,0	95,7	1,7	237.428	1,5	2.481	-0,2

Fonte: osservatorio prezzi CRESME

Per quanto riguarda invece il segmento degli appartamenti usati, la crescita osservata nel secondo semestre 2014 risulta trainata dal mercato Milanese, quantificato in quasi 39mila annunci e in un tasso espansivo del 7,7% rispetto alla prima metà dell'anno.

**TABELLA 4.22. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA IN LOMBARDIA
DINAMICA DELL'OFFERTA NELLE PROVINCE**

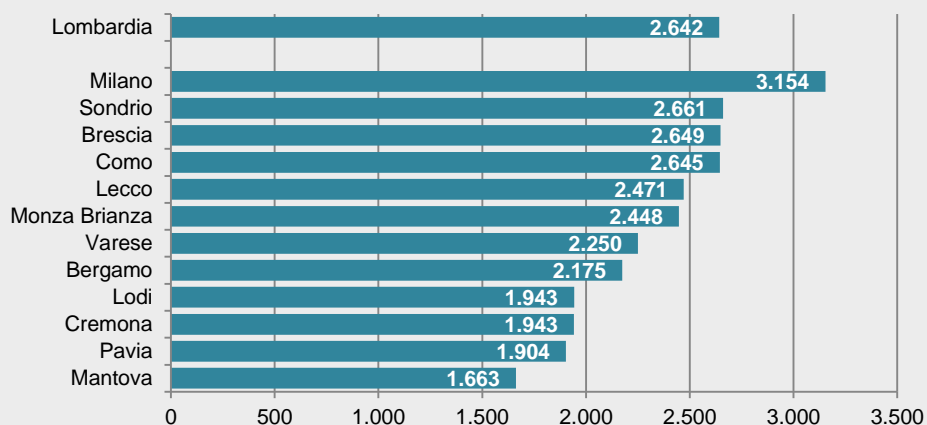
	<i>Numero annunci di appartamenti usati in vendita</i>				<i>Variazioni % su semestre precedente</i>		
	I sem 2013	II sem 2013	I sem 2014	II sem 2014	II sem 2013	I sem 2014	II sem 2014
APPARTAMENTI NUOVI							
Varese	2.535	2.682	2.215	1.576	5,8	-17,4	-28,8
Como*	2.445	2.141	2.436	2.055	-12,4	13,8	-15,6
Sondrio	195	221	217	197	13,3	-1,8	-9,2
Milano	8.345	10.541	10.655	8.244	26,3	1,1	-22,6
Bergamo	4.307	4.069	3.805	3.470	-5,5	-6,5	-8,8
Brescia	2.389	2.544	2.421	2.131	6,5	-4,8	-12,0
Pavia	851	784	889	552	-7,9	13,4	-37,9
Cremona	507	429	417	309	-15,4	-2,8	-25,9
Mantova	250	190	205	180	-24,0	7,9	-12,2
Lecco	1.475	1.552	1.428	1.152	5,2	-8,0	-19,3
Lodi	440	483	373	379	9,8	-22,8	1,6
Monza-Brianza	5.476	6.430	5.276	5.101	17,4	-17,9	-3,3
Lombardia	29.215	32.066	30.337	25.346	9,8	-5,4	-16,5
APPARTAMENTI USATI							
Varese	5.626	5.230	6.229	4.642	-7,0	19,1	-25,5
Como*	4.563	4.363	5.342	5.631	-4,4	22,4	5,4
Sondrio	361	462	607	515	28,0	31,4	-15,2
Milano	31.023	31.998	36.105	38.879	3,1	12,8	7,7
Bergamo	7.901	7.870	8.868	8.814	-0,4	12,7	-0,6
Brescia	5.778	5.905	6.393	6.556	2,2	8,3	2,5
Pavia	2.550	2.650	2.786	2.594	3,9	5,1	-6,9
Cremona	1.540	1.555	1.675	1.746	1,0	7,7	4,2
Mantova	1.088	1.041	1.330	1.157	-4,3	27,8	-13,0
Lecco	2.211	2.611	3.047	3.063	18,1	16,7	0,5
Lodi	1.126	1.155	1.274	1.354	2,6	10,3	6,3
Monza-Brianza	7.732	8.175	9.329	9.719	5,7	14,1	4,2
Lombardia	71.499	73.015	82.985	84.670	2,1	13,7	2,0

Fonte: osservatorio prezzi CRESME

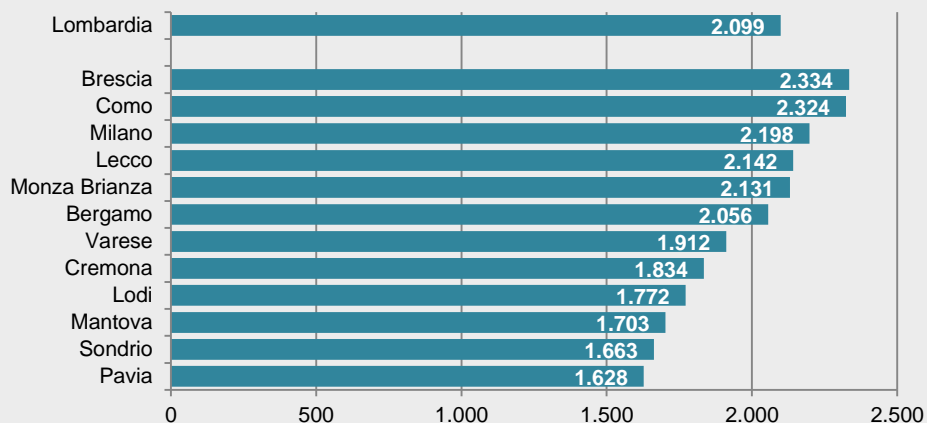
Positivo anche il risultato registrato a Como, Brescia, Monza e Cremona, dove ad un aumento degli annunci corrisponde una decrescita o stagnazione delle quotazioni. Diversamente a Lodi sono osservabili prezzi in crescita, in una situazione di aumento degli annunci di appartamenti usati in vendita. Negativa invece la dinamica a Sondrio, Mantova e Pavia, dove il mercato si caratterizza da quotazioni ancora in crescita.

**GRAFICO 4.6. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA – ABITAZIONI DI NUOVA COSTRUZIONE
PREZZO/MQ**

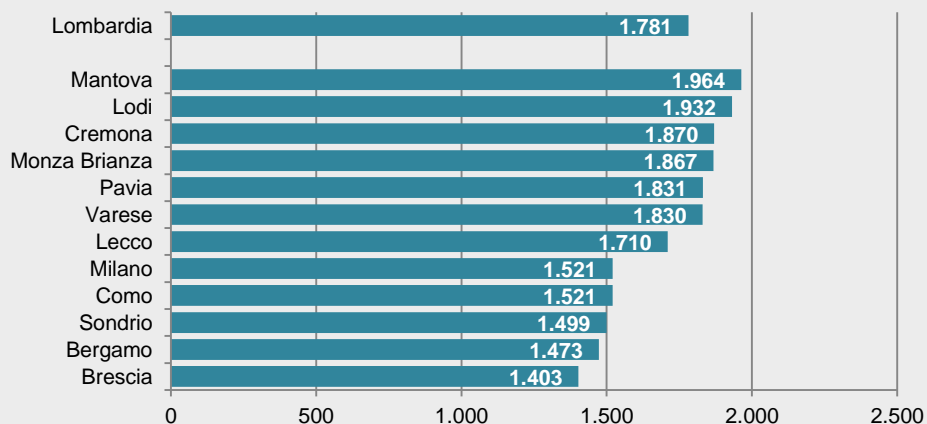
APPARTAMENTI



VILLE



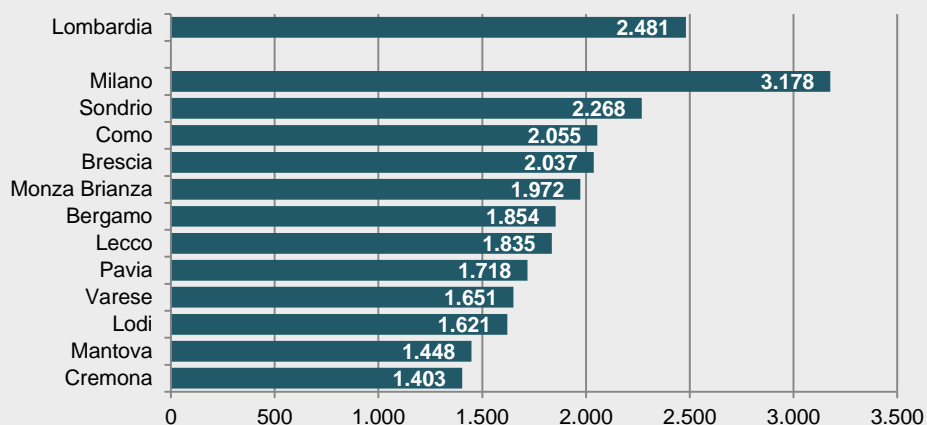
CASE A SCHIERA



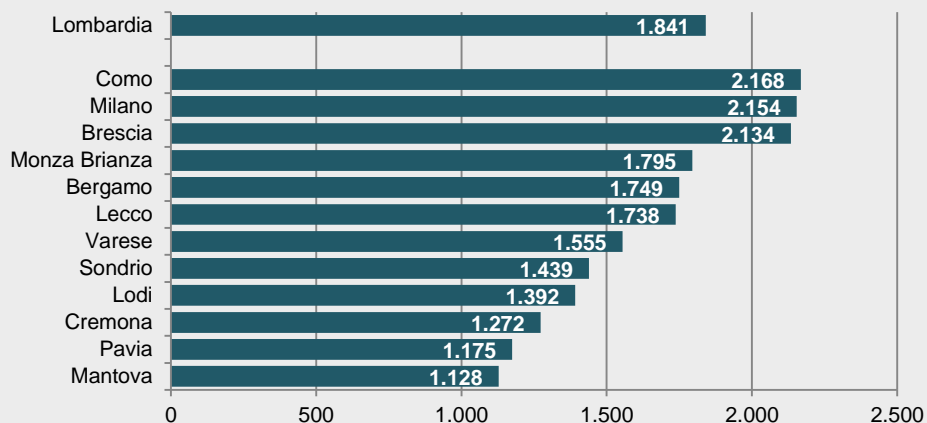
Fonte: osservatorio prezzi CRESME

GRAFICO 4.7. - ANNUNCI ABITAZIONI OFFERTE IN VENDITA – ABITAZIONI USATE - PREZZO/MQ

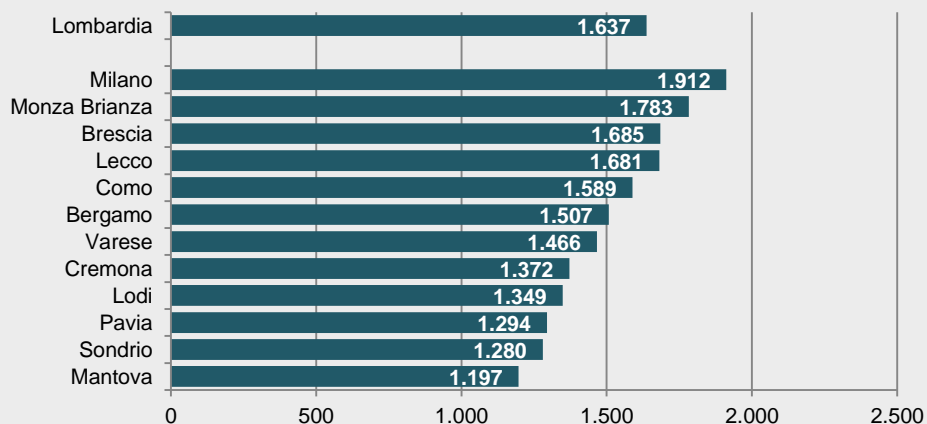
APPARTAMENTI



VILLE



CASE A SCHIERA



Fonte: osservatorio prezzi CRESME

In termini di quotazioni, che sono qui riferite al dato “puro” delle offerte⁴, Milano è la provincia con le quotazioni più alte, sia per quanto riguarda gli appartamenti nuovi che quelli usati. Il prezzo di un appartamento in vendita nel secondo semestre 2014 in provincia di Milano, in base alla media degli oltre 47mila annunci censiti, è di 3.100 euro al metro, senza grandi differenze tra appartamenti nuovi e appartamenti usati.

Per quanto riguarda invece il segmento delle ville, Brescia e Como superano le quotazioni di Milano con riferimento alle ville di nuova costruzione, per le quali il prezzo medio supera i 2.300 euro/mq. Per quanto riguarda le ville usate si osservano prezzi allineati nelle province di Milano, Como e Brescia, con quotazioni superiori a 2.100 euro/mq, e che sfiorano i 2.200 in provincia di Milano.

Mantova e Lodi si distinguono invece per i prezzi più alti di abitazioni a schiera di nuova costruzione, di poco inferiori ai 2.000 euro/mq.

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

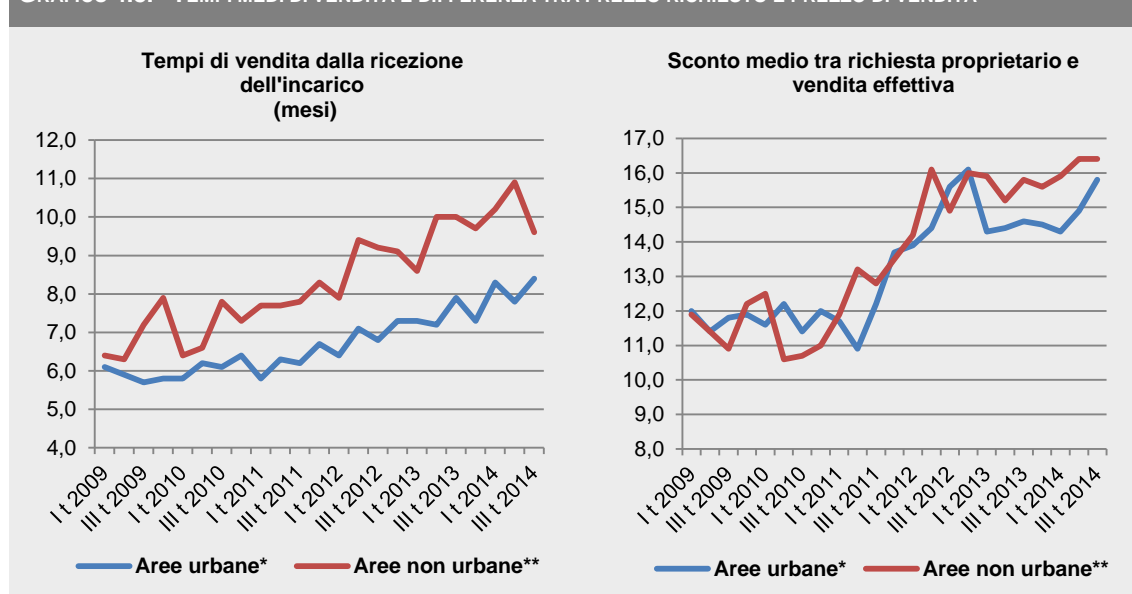
Ma dal quarto trimestre del 2010 ritorna a crescere, e continua a farlo in corrispondenza della pesante battuta d'arresto che il mercato registra in tutti i capoluoghi lombardi nel 2012. Nel quarto trimestre di quell'anno la riduzione media necessaria per vendere un'abitazione ha

⁴ Si tratta, pertanto, di un prezzo che differisce da quello adottato nella stima del fatturato del mercato e nella definizione della capacità di accesso al mercato, ove viene 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 di cui al sondaggio trimestrale sul mercato delle abitazioni condotto da Banca d'Italia, insieme a Tecnoborsa.

raggiunto il 16%. Nello stesso periodo, il tempo necessario per concludere una transazione ha superato i 9 mesi.

Nel 2013 la crisi si allenta in alcuni territori (Pavia, Sondrio, Mantova, Lecco), e lo sconto medio imbocca un sentiero di riduzione, attestandosi a quota 15,2 nel secondo trimestre 2013. Ma, come indicano tempi di trattativa che raggiungono il livello massimo di 10 mesi, il miglioramento è stato temporaneo: dal terzo trimestre 2013 lo sconto torna a sfiorare il 16% e nel secondo e terzo trimestre 2014 si attesta sul 16,4%, in corrispondenza di un ulteriore aumento dei tempi, che raggiungono gli 11 mesi nel secondo trimestre 2014.

GRAFICO 4.8. - 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

Guardando invece al mercato milanese, i parametri che lo caratterizzano indicano un trend di crescita dello sconto medio più contenuta ma 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.

Dalla seconda metà del 2013 il mercato immobiliare residenziale nel capoluogo lombardo è tornato a crescere, probabilmente anche per effetto di uno sconto che è rimasto alto (16% nel terzo trimestre 2014). I tempi di conclusione della trattativa per il momento rimangono lunghi,

superiori agli otto mesi nel terzo trimestre 2014, ovvero il dato più rilevante nella serie storica di osservazione.

4.7. La capacità d'accesso alla proprietà

La dinamica recente del mercato immobiliare regionale, ma anche nazionale, è quanto mai caratterizzata da luci e ombre. Il calo dei redditi reali delle famiglie, pesantissimo tra il 2008 e il 2013, si è attenuato, la spesa delle famiglie, anch'essa in caduta verticale tra il 2011 e il 2013 da oltre 3mila euro in media al mese a 2.700 euro, torna a riprendersi e, come descritto nel capitolo dedicato allo scenario macroeconomico, sarà una delle componenti di crescita del PIL regionale nel 2015.

La riduzione dei prezzi, maggiore rispetto alla contrazione dei redditi, ha ormai portato la linea dell' "accessibilità" al bene casa notevolmente al di sotto del valore medio di lungo periodo. Su tale base appare realistico ritenere che nei prossimi anni si possa disegnare una nuova linea di tendenza che indichi una maggiore facilità nell'acquisto di abitazioni, anche in considerazione, come vedremo, del miglioramento del mercato del credito, in particolare proprio per quello che riguarda l'acquisto di abitazioni. Tale nuova linea di tendenza sarà meglio identificabile se, oltre al calo dei prezzi immobiliari, si potrà osservare una ripresa nell'incremento dei redditi delle famiglie.

Dalla tabella si osserva che una famiglia con un reddito medio (due giovani impiegati statali) poteva acquistare una abitazione a Milano impegnando più di 11 annualità di reddito nel 2005 mentre, acquistando nel 2014 dovrebbe utilizzare 8 anni di reddito. Nella media regionale, undici anni fa erano necessarie 9,2 annualità di reddito, oggi ne bastano meno di sette.

Ripercorrendo l'evoluzione della capacità di accesso all'acquisto di una abitazione, si osserva che nel 1965 erano sufficienti 4,7 annualità per acquistare una casa a Milano, 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).

A partire dal 2008, invece, è migliorata la possibilità di accedere alla proprietà. Nel 2012 a Milano risultano necessari 8,4 anni di stipendio, con una media regionale di 7,0 annualità. Tali valori sono in flessione dal 2008, il processo prosegue in forma limitata nel 2014, e il recupero di capacità di acquisto è quasi piatto sia a Milano che nella media regionale: scende da 8,2 a 8 annualità a Milano, e da 6,9 a 6,8 in Lombardia.

TABELLA 4.23. - CAPACITÀ ECONOMICHE DI ACCESSO ALLA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE NEI CAPOLUOGHI

FAMIGLIA REDDITO MEDIO (insegnante scuola media e elementare) ALLOGGIO DI 90 mq.												
	1965	1975	1985	1990	2000	2005	2008	2010	2011	2012	2° 2013	2° 2014
PREZZO PIÙ FREQUENTE ('000 €)												
Milano	9,0	23,0	91,8	167,4	268,2	387,0	385,2	351,0	337,5	323,7	312,0	306,0
Lombardia	7,2	18,0	73,8	133,2	216,0	311,4	314,1	293,9	281,2	269,4	265,0	262,0
REDDITO NETTO DELLA FAMIGLIA (€)												
1^ stipendio	84	165	723	958	1.188	1.373	1.481	1.529	1.554	1.579	1.554	1.561
2^ stipendio	65	122	634	824	1.033	1.224	1.324	1.371	1.394	1.401	1.389	1.389
Reddito annuo	1.934	3.726	17.638	23.163	28.870	33.761	36.465	37.696	38.327	38.741	38.268	38.349
ANNUALITÀ NECESSARIE PER L'ACQUISTO												
Milano	4,7	6,2	5,2	7,2	9,3	11,5	10,6	9,3	8,8	8,4	8,2	8,0
Lombardia	3,7	4,8	4,2	5,8	7,5	9,2	8,6	7,8	7,3	7,0	6,9	6,8

Fonte: elaborazioni e stime CRESME da fonti varie

4.8. Compravendite non residenziali

4.8.1. Dinamica recente: esce dalla crisi anche il non residenziale, meglio del residenziale

Similmente a quanto osservato con riferimento al segmento delle abitazioni, la fase attuale per il mercato immobiliare non residenziale può essere descritta come di graduale fuoriuscita dalla forte crisi settoriale: è quanto indicano tassi negativi divenuti più moderati nel 2013, e via via più positivi nel corso dei trimestri 2014. Alla fine dell'ultimo anno concluso il mercato immobiliare non residenziale è così tornato a crescere, ad un ritmo più sostenuto rispetto a quanto osservato con riferimento alle abitazioni: con poco più di 10.100 compravendite, le transazioni riferite a immobili produttivi, terziari e commerciali crescono quasi del 7% rispetto al 2013, che anche in questo caso ha rappresentato il livello minimo degli ultimi 10 anni.

Anche nel mercato immobiliare non residenziale i comuni capoluogo mostrano un ruolo fondamentale nella fase di ripresa: per il mercato in queste aree territoriali si stima una crescita dell'8% alla fine del 2014, a fronte di un risultato leggermente più modesto nei comuni minori (6,1%), che nel secondo trimestre del 2014 hanno segnato una stagnazione delle transazioni. Anche nei comuni capoluogo nel 2014 si è osservato un segno negativo: si è trattato del primo trimestre, quando il numero di compravendite si è attestato sugli stessi, modestissimi, livelli del primo trimestre 2013. Ma l'entità della recessione ha rallentato con forte evidenza, e a partire

dal secondo trimestre ha lasciato il passo a ritmi espansivi davvero rilevanti, con l'accelerazione più importante nel trimestre di chiusura dell'anno: con quasi 950 transazioni in tre mesi il mercato ha segnato un balzo del 19%. Nello stesso periodo anche nelle altre aree territoriali il mercato è stato assai dinamico, come indica un tasso espansivo del 15%, a determinare così una crescita complessiva del 16% negli ultimi tre mesi del 2014.

TABELLA 4.24. - DINAMICA DELLE COMPRASSENTITE NON RESIDENZIALI* IN LOMBARDIA

	Valori assoluti			Variazioni %		
	Capoluoghi**	Altri comuni**	Totale	Capoluoghi	Altri comuni	Totale
2006	7.492	15.355	22.848			
2011	4.165	9.678	13.843	-0,4	-2,8	-2,1
2012	3.044	7.350	10.393	-26,9	-24,1	-24,9
2013	2.756	6.781	9.538	-9,4	-7,7	-8,2
2014	2.976	7.192	10.168	8,0	6,1	6,6
Var.. 2013 su 2006	-4.516	-8.164	-12.680	-63,2	-55,8	-58,3
2013 I trimestre	706	1.646	2.353	-4,0	-8,6	-7,3
<i>II trimestre</i>	699	1.648	2.348	-14,5	-7,0	-9,4
<i>III trimestre</i>	556	1.388	1.944	-10,1	-6,7	-7,7
<i>IV trimestre</i>	795	2.098	2.893	-9,2	-8,1	-8,4
2014 I trimestre	701	1.678	2.379	-0,7	1,9	1,1
<i>II trimestre</i>	756	1.639	2.395	8,0	-0,6	2,0
<i>III trimestre</i>	575	1.462	2.037	3,6	5,3	4,8
<i>IV trimestre</i>	944	2.413	3.356	18,7	15,0	16,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Sono compresi, oltre agli uffici, agli edifici commerciali e produttivi, anche gli istituti di credito e gli alberghi

** Nuova delimitazione territoriale. Per i dati trimestrali e per il totale annuo 2014, il dato relativo alla provincia di Monza-Brianza (Comune capoluogo e resto della provincia), nonché quello relativo al resto dei comuni 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, ma solo fino al 2013. I dati trimestrali invece sono disponibili solo a livello provinciale, e secondo la vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

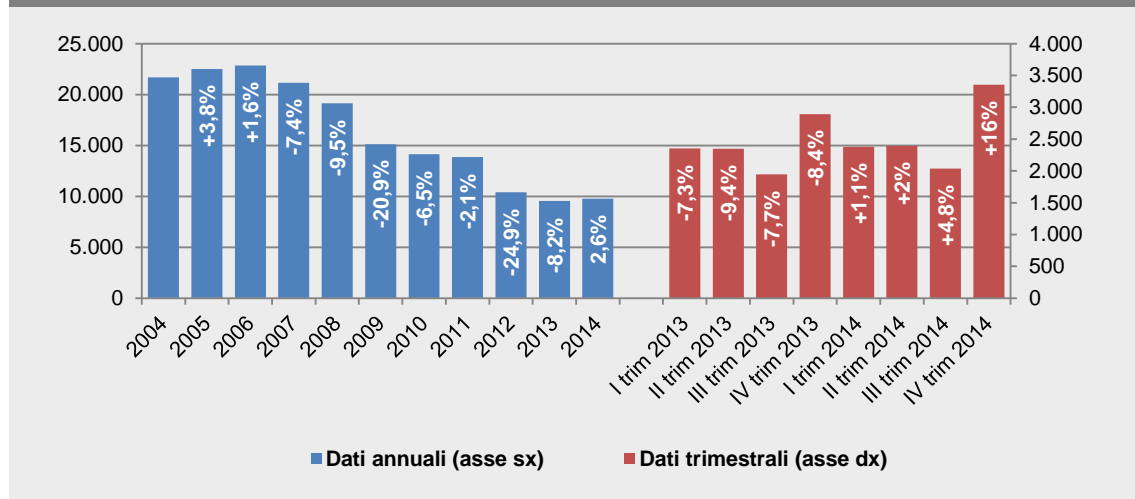
L'insieme delle transazioni relative a uffici, negozi, centri commerciali, capannoni e altri edifici industriali, alberghi e istituti di credito, censite in regione nel 2014, sono pari a 10.168, ovvero 630 in più rispetto al 2013 che, come osservato, rappresenta il valore minimo del mercato. Rispetto al 2006, che con quasi 23mila compravendite registrate è stato l'anno di massima espansione per il mercato immobiliare non residenziale in regione, il mercato si era ridotto del 58% (e più del 63% nei capoluoghi), perdendo quasi 13mila transazioni in sette anni.

Il risultato del 2014 è certo rilevante in quanto interrompe la lunga fase di ripiegamento del mercato, ma i livelli rimangono assai modesti anche considerando questo primo dato positivo.

Il mercato regionale alla fine del 2014 è pari al 55% rispetto al livello 2006, percentuale negativa che rimane prossima al 60% con riferimento ai comuni capoluogo.

I primi segnali di allentamento della crisi si scorgevano nei dati trimestrali già a partire dal primo 2012, e a partire dal quarto trimestre 2012 alcuni territori hanno fatto registrare un segno positivo. Sono soprattutto i capoluoghi a limitare il calo nella prima fase, e in quella più recente diventano i protagonisti della ripresa.

GRAFICO 4.9. - NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA – VALORI E VARIAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Tra gli immobili non residenziali, gli **uffici** (compresi gli istituti di credito) sono gli unici a mostrare segnali di difficoltà anche alla fine del 2014: nel primo trimestre è l'unico settore di attività economica che registra una riduzione delle transazioni e, dopo la ripresa nel secondo e terzo, segna compravendite in calo anche negli ultimi tre mesi dell'anno. A fine anno risultano registrate 2.352 transazioni, il 2,5% in meno rispetto al 2013, che a sua volta aveva segnato un calo del 6,3% rispetto al 2012. La riduzione complessiva deriva da una attività ancora in recessione nei comuni minori, dove si osserva un calo dell'8% delle transazioni, a fronte di un avvio della ripresa nei capoluoghi, quantificata da un tasso positivo del 4,6%. L'incertezza economica e la fragilità del settore trova conferma in una dinamica altalenante anche nei territori più dinamici, che risultano stagnanti nel primo trimestre, in forte espansione nel secondo, in calo nel terzo e poi ancora in crescita, ma più contenuta, nell'ultimo 2014. Prevalgono invece segnali negativi e di intensità rilevante nei comuni minori, che si riducono quasi del 20% nel primo trimestre, del 7% nel secondo e del 10% nell'ultimo, dopo il breve rimbalzo positivo registrato nel terzo trimestre 2014 (+8%).

Gli immobili **commerciali**, che rappresentano più della metà del mercato immobiliare non residenziale regionale, determinano, insieme a quelli produttivi, la crescita complessiva delle compravendite non residenziali. Con oltre 5.000 transazioni registrate, segnano una crescita quasi del 10% rispetto al 2013. In questo caso, in uno scenario di crescita generalizzata, sono soprattutto i comuni minori ad alimentare il mercato, rappresentando più del doppio del mercato negli altri territori e segnando un aumento del 9,9%, contro l'8,9% dei comuni capoluogo. In entrambi i territori si osserva una accelerazione molto importante nell'ultimo trimestre dell'anno, con un mercato che aumenta più del 26% sia nei capoluoghi che nei comuni minori.

Per quanto riguarda il settore **produttivo**, si osserva in primo luogo il forte consolidamento del suo ruolo all'interno del mercato immobiliare non residenziale. Nel 2004 rappresentava poco più del 20% del totale, contro il 54% del commerciale e il 25% del terziario, dieci anni arriva al 27%, superando il terziario, sceso al 23%, opponendosi così al trend che ha visto perdere quote di mercato anche il segmento commerciale (51% nel 2014). In termini di dinamica recente, nel 2014 con poco meno di 2.700 transazioni cresce del 9,8% rispetto al 2013, grazie ad una ripresa attività soprattutto nei capoluoghi (che rappresentano però solo il 7% del mercato), dove le transazioni nel 2014 aumentano, in base alle stime CRESME, del +21%, ma anche nei comuni minori (+9,1%).

TABELLA 4.25. - NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA PER SETTORI – VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI %

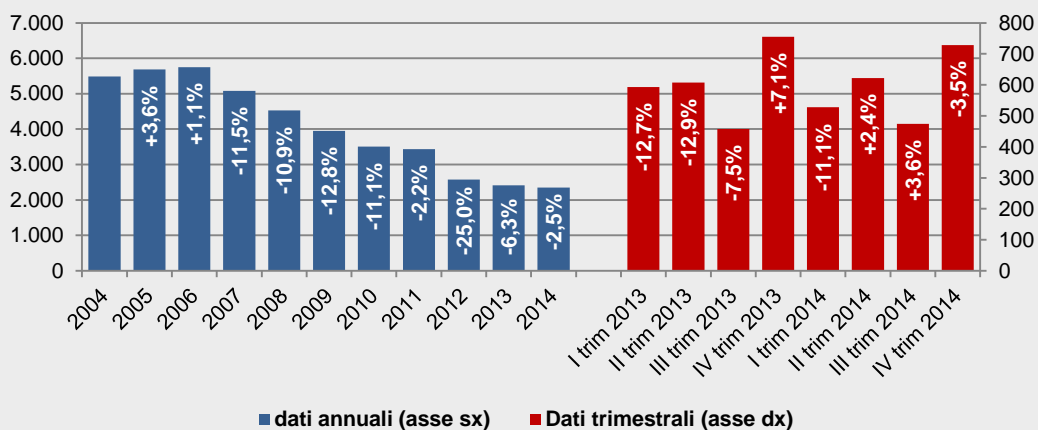
	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	IV trim 2014	2014	Variazioni /				
						I trim '14/'13	II trim '14/'13	III trim '14/'13	IV trim '14/'13	'14/'13
UFFICI (compresi istituti di credito)										
Capoluoghi*	254	295	206	346	1.101	-0,7	14,9	-1,5	4,7	4,6
Altri Comuni*	273	327	268	382	1.251	-19,0	-6,7	8,0	-9,8	-8,0
Lombardia	527	622	474	729	2.352	-11,1	2,4	3,6	-3,5	-2,5
IMMOBILI COMMERCIALI (compresi alberghi)										
Capoluoghi*	408	429	329	519	1.685	-1,5	5,7	4,2	26,3	8,9
Altri Comuni*	826	726	691	1.224	3.467	5,7	-4,4	7,0	26,6	9,9
Lombardia	1.234	1.155	1.020	1.743	5.152	3,2	-0,9	6,1	26,5	9,6
PRODUTTIVO										
Capoluoghi*	39	32	40	79	190	8,7	-13,6	31,4	46,9	20,9
Altri Comuni*	579	586	502	806	2.474	9,7	8,8	1,8	14,0	9,1
Lombardia	618	618	543	885	2.663	9,6	7,3	3,5	16,3	9,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

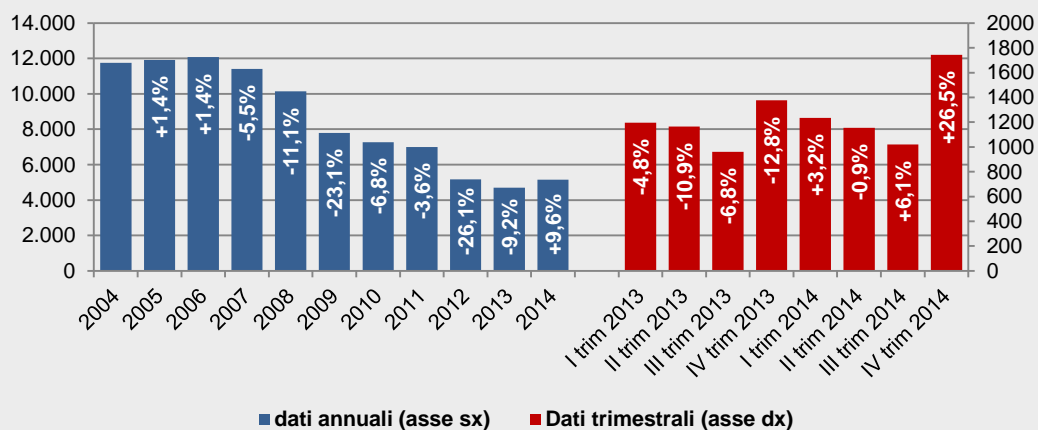
* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

GRAFICO 4.10. - NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA – VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI

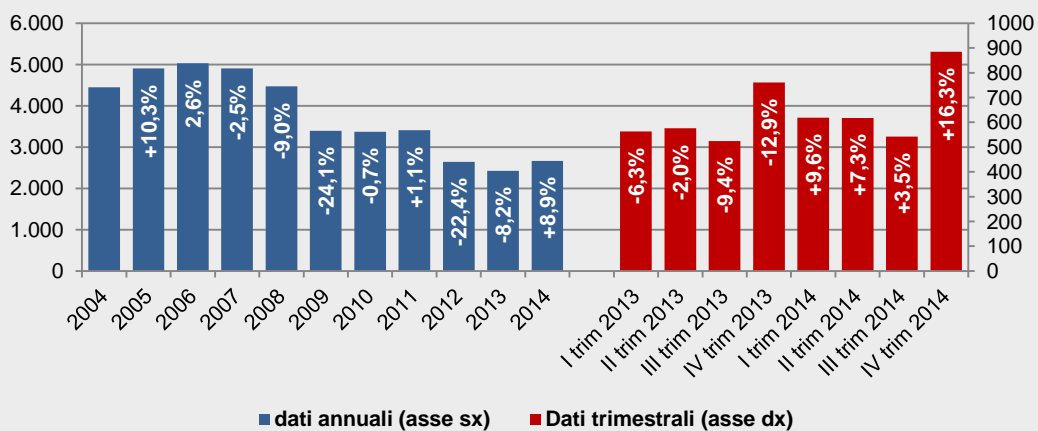
UFFICI (compresi istituti di credito)



EDIFICI COMMERCIALI (compresi alberghi)

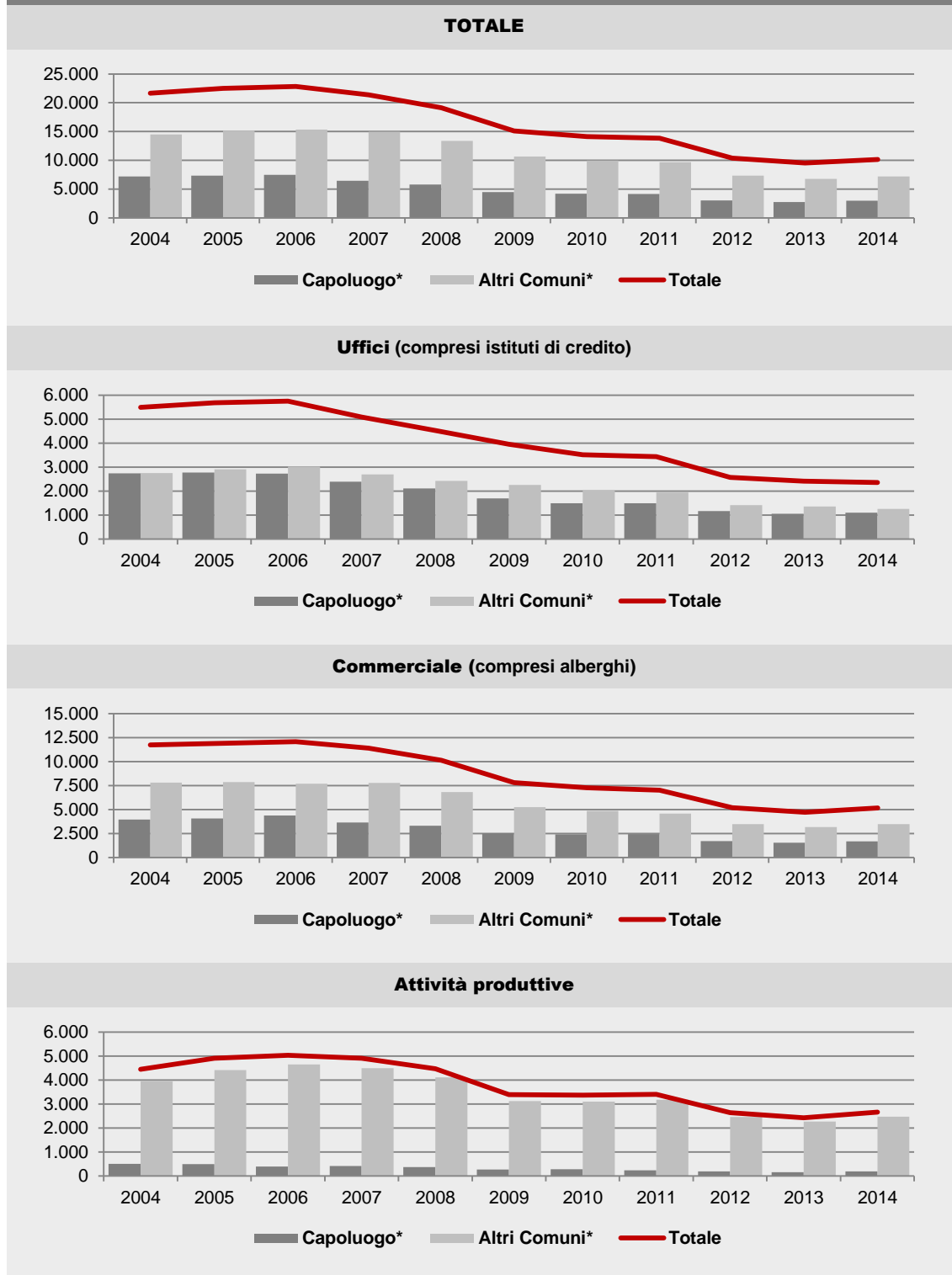


EDIFICI PRODUTTIVI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

GRAFICO 4.11. - COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA

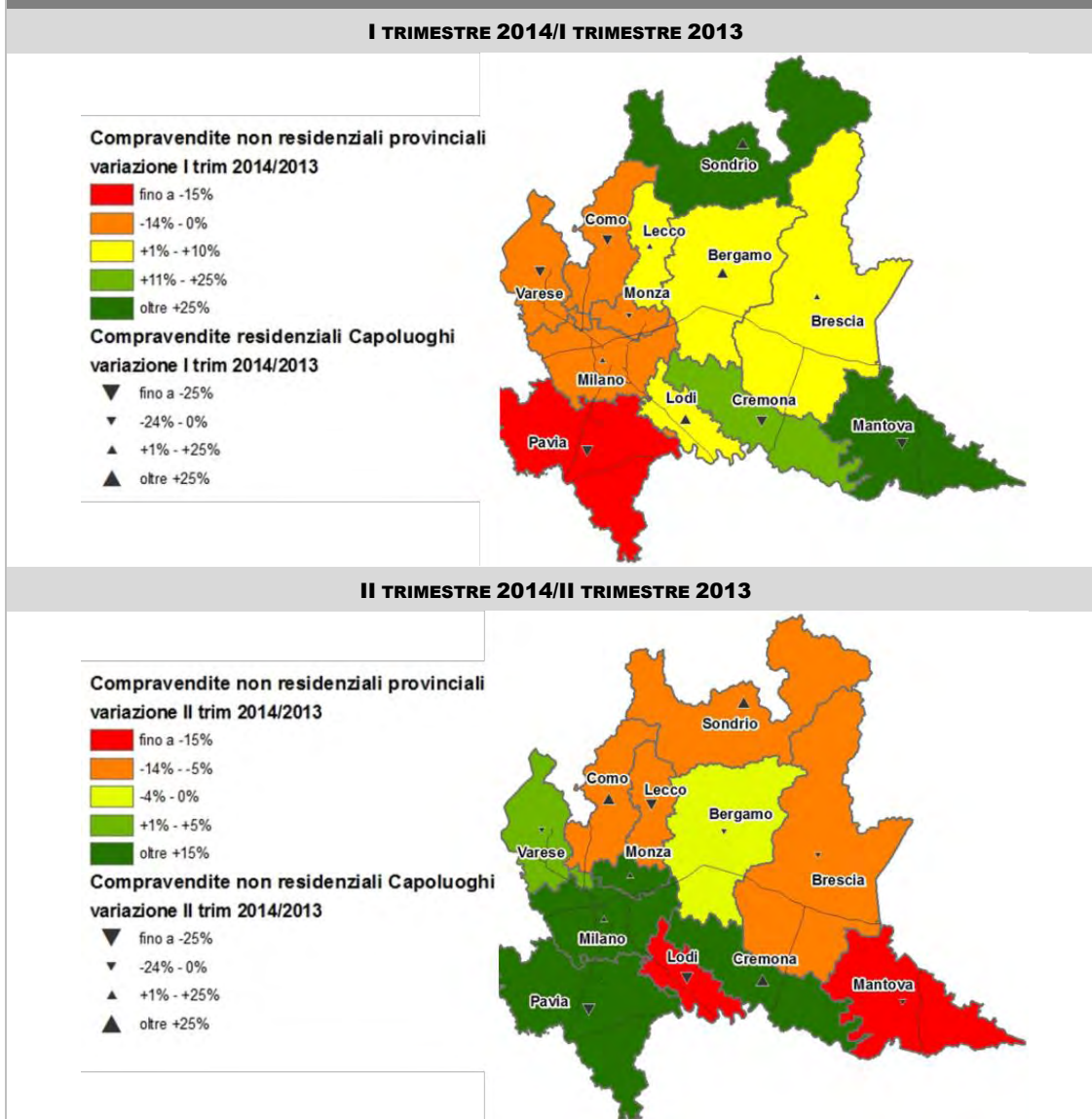


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Per il 2014 dati stimati come da nota precedente

A livello territoriale, Milano come comune capoluogo, è il mercato più importante, con quasi 1.900 transazioni nel 2014, in crescita dell'11% rispetto al 2013. Il mercato nel capoluogo è stato stagnante nel primo trimestre per poi consolidare la crescita nel resto dell'anno, segnando nell'ultimo periodo un'accelerazione del 17% rispetto all'ultimo trimestre 2013. In termini di dinamica le migliori performance sono registrate da Sondrio e Como, con tassi di crescita annua pari a +46% e +33% rispettivamente. Segue Lodi, con un incremento del 24% rispetto alle transazioni registrate nel 2013.

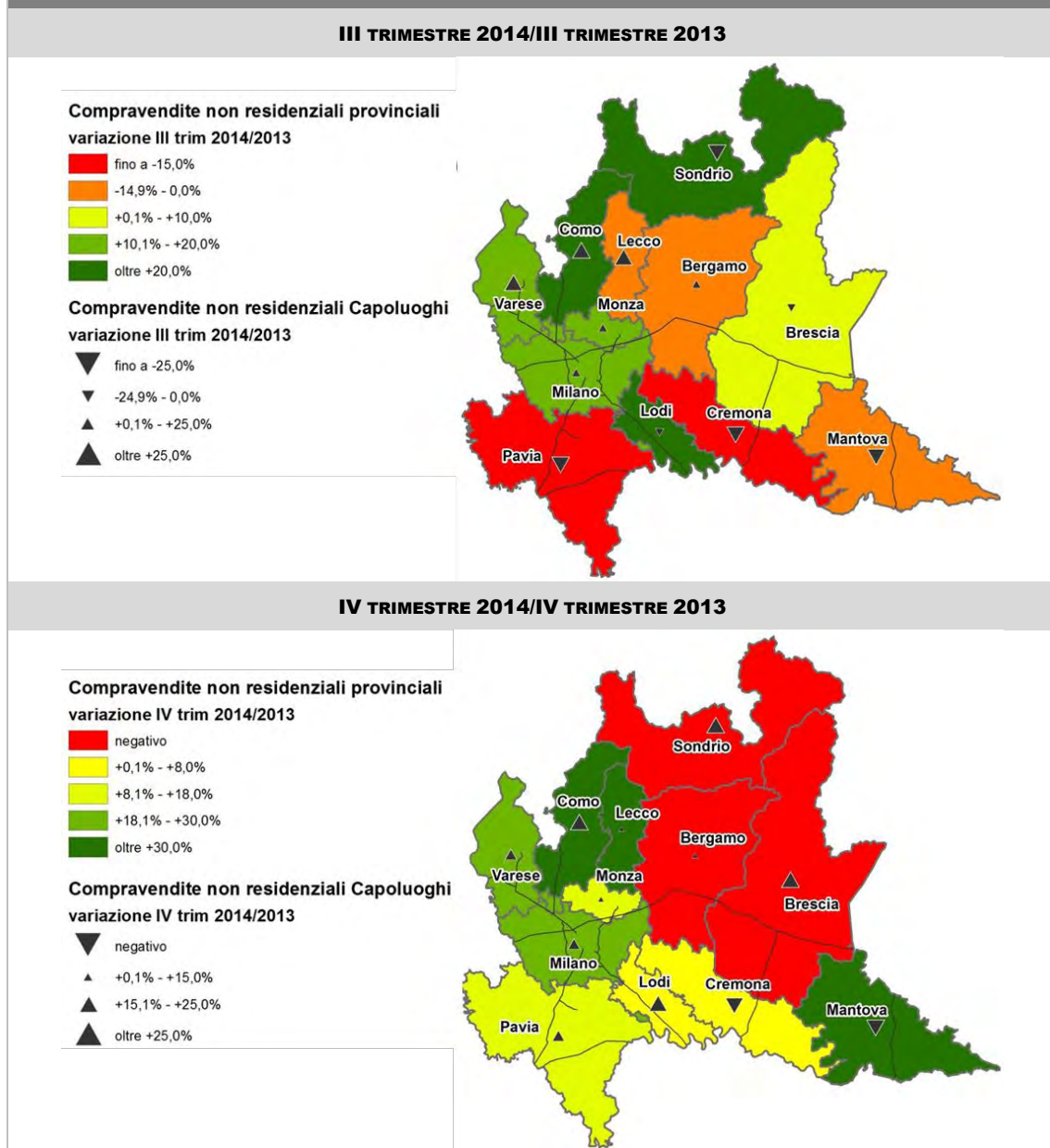
FIGURA 4.11. - LE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI NELLE PROVINCE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

FIGURA 4.12. - LE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI NELLE PROVINCE

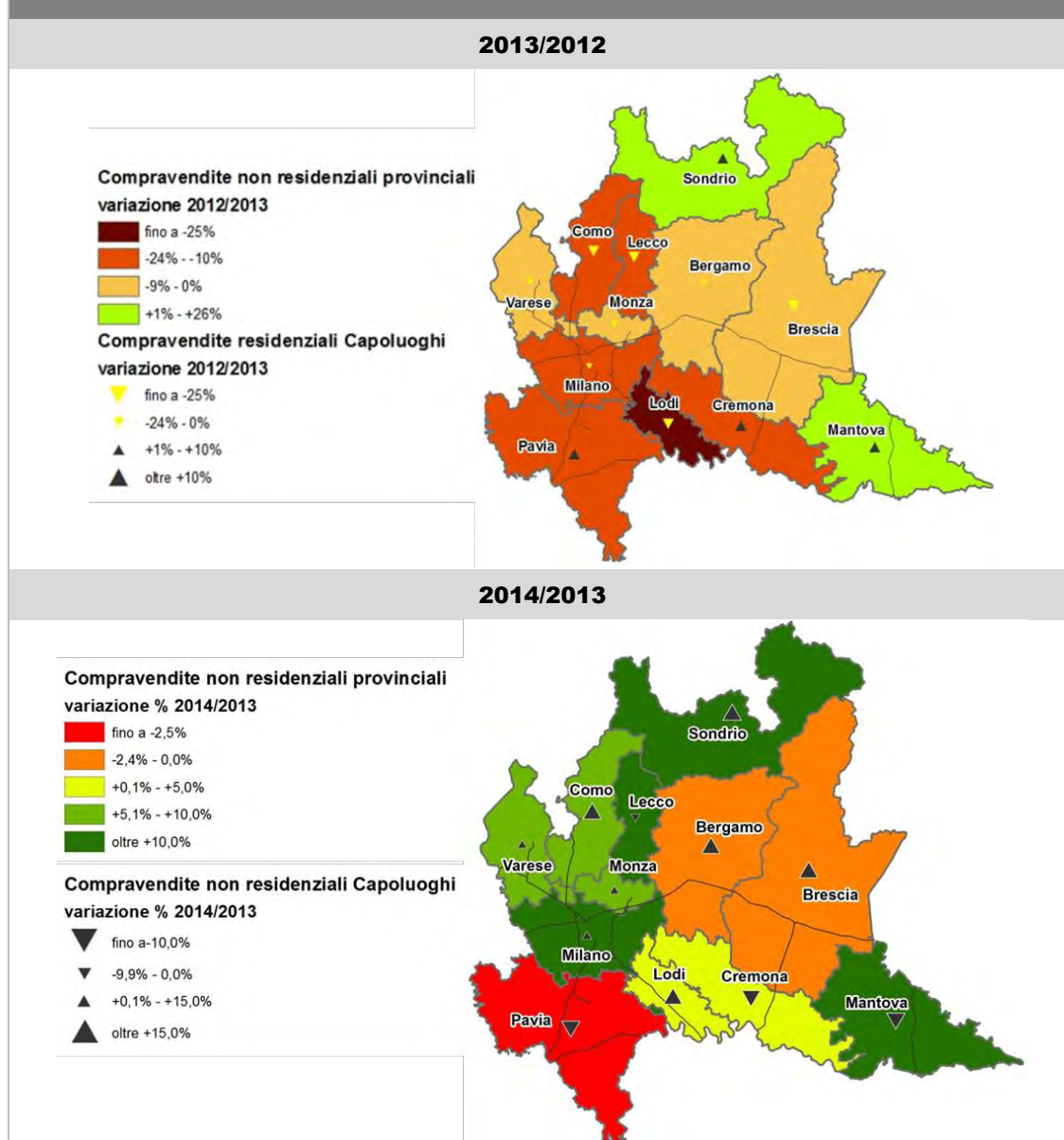


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate
 * Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

Nel dato di sintesi per il 2014 solo tre comuni capoluogo registrano una riduzione, importante, delle compravendite: Pavia, che vede dimezzato il mercato malgrado un rimbalzo positivo nell'ultimo trimestre, e poi Cremona e Mantova, con riduzioni dell'ordine del 30%. Lecco rimane sostanzialmente stabile, ma si osserva un tendenziale miglioramento nella seconda metà dell'anno, come indicano tassi espansivi del 27% e 15% nel terzo e quarto trimestre 2014.

Per quanto riguarda invece i comuni minori, alla fine del 2014 quelli della provincia di Mantova mostrano una ripresa assai dinamica del mercato, con transazioni in aumento del 43%, seguiti da Lecco, dove le transazioni sono aumentate del 29%. Cremona, Pavia e Milano sono le altre tre province con un numero di compravendite immobiliari che crescono più del 10% rispetto al 2013. I comuni minori di Brescia, Lodi e Bergamo sono invece ancora penalizzati, con transazioni in calo nel 2014 rispettivamente del 6%, 5% e 2,5%.

FIGURA 4.13 - LE COMPRVENDITE NON RESIDENZIALI NELLE PROVINCE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

TABELLA 4.26. COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI⁽¹⁾ IN LOMBARDIA – VALORI ASSOLUTI

	I Trim 2013	II Trim 2013	III Trim 2013	IV Trim 2013	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2014	2014	
CAPOLUOGHI*	Varese	26	22	19	24	19	19	26	28	92
	Como	35	18	13	15	24	23	37	24	108
	Sondrio	7	7	7	12	11	13	4	20	48
	Milano	425	427	325	521	425	495	353	612	1.885
	Bergamo	35	40	40	46	50	40	43	52	185
	Brescia	59	75	58	57	74	70	52	95	290
	Pavia	32	28	27	12	17	13	2	14	46
	Cremona	17	14	15	28	11	19	6	14	49
	Mantova	23	16	16	23	16	16	7	17	55
	Lecco	19	17	9	13	21	10	11	15	58
	Lodi	4	8	8	12	8	6	8	18	40
	Monza Brianza*	26	27	20	33	26	33	25	35	120
	LOMBARDIA	706	699	556	795	701	756	575	944	2.976
ALTRI COMUNI*	Varese	179	172	163	190	157	179	185	234	756
	Como	87	92	73	104	90	77	70	131	368
	Sondrio	20	29	17	58	39	20	27	42	128
	Milano*	401	389	323	471	388	431	360	565	1.745
	Bergamo	253	241	224	334	253	234	215	324	1.026
	Brescia	266	308	228	419	269	277	236	364	1.146
	Pavia	77	67	55	96	71	95	56	111	333
	Cremona	38	44	42	49	54	46	34	67	201
	Mantova	75	71	48	95	115	41	50	210	415
	Lecco	56	50	67	62	57	51	61	113	282
	Lodi	35	31	21	35	35	25	27	30	116
	Monza Brianza*	159	153	128	186	151	165	140	222	678
	LOMBARDIA	1.647	1.649	1.388	2.098	1.678	1.639	1.462	2.413	7.192
TOTALE	Varese	205	194	182	214	176	198	211	262	848
	Como	122	110	86	119	113	100	107	155	475
	Sondrio	27	36	24	70	50	33	31	62	176
	Milano*	826	817	647	993	813	926	714	1.177	3.630
	Bergamo	287	281	264	380	303	274	258	376	1.211
	Brescia	325	384	286	475	343	347	288	459	1.436
	Pavia	109	94	82	107	87	108	58	125	379
	Cremona	54	58	57	76	65	64	40	81	250
	Mantova	98	87	64	118	131	56	57	226	470
	Lecco	75	68	75	75	78	61	72	128	339
	Lodi	39	39	29	47	43	30	35	48	156
	Monza Brianza*	185	180	148	219	177	198	165	258	798
	LOMBARDIA	2.353	2.348	1.944	2.893	2.379	2.395	2.037	3.356	10.168

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

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

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

TABELLA 4.27. - COMPRASSENTI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA – VARIAZIONI % SU PERIODO CORRISPONDENTE

	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2014	2014	
CAPOLUOGHI*	Varese	-25,5	-13,3	41,8	19,3	3,2
	Como	-32,1	26,4	178,1	63,7	33,0
	Sondrio	57,1	85,7	-42,5	66,7	45,6
	Milano	0,1	15,8	8,9	17,3	11,0
	Bergamo	43,5	-0,1	8,5	12,8	15,2
	Brescia	24,7	-6,7	-10,8	67,5	16,6
	Pavia	-49,1	-52,3	-91,8	18,4	-53,5
	Cremona	-33,4	33,9	-58,6	-50,9	-32,1
	Mantova	-29,1	-3,2	-56,3	-28,3	-29,1
	Lecco	13,3	-40,5	27,4	14,5	-0,4
	Lodi	106,3	-33,1	0,0	52,1	24,1
	Monza-Brianza*	0,2	22,3	24,7	6,4	12,4
	LOMBARDIA	-0,7	8,0	3,6	18,7	8,0
ALTRI COMUNI*	Varese	-12,6	4,1	13,6	23,1	7,2
	Como	3,2	-16,3	-4,4	26,1	3,3
	Sondrio	100,3	-33,2	60,4	-28,9	2,6
	Milano*	-3,3	10,7	11,6	19,9	10,1
	Bergamo	0,2	-3,0	-4,2	-3,0	-2,5
	Brescia	1,1	-10,2	3,5	-13,0	-6,2
	Pavia	-8,1	42,7	1,7	16,4	13,2
	Cremona	43,2	2,4	-18,1	37,5	16,2
	Mantova	52,2	-43,1	4,2	121,1	43,4
	Lecco	0,1	1,7	-8,1	82,6	19,8
	Lodi	-1,4	-20,1	28,1	-14,5	-4,7
	Monza-Brianza*	-4,9	7,9	9,7	19,4	8,5
	LOMBARDIA	1,9	-0,6	5,3	15,0	6,1
TOTALE	Varese	-14,2	2,2	16,5	22,7	6,7
	Como	-6,9	-9,3	23,9	30,8	8,8
	Sondrio	89,0	-10,4	30,3	-12,6	11,6
	Milano*	-1,5	13,3	10,3	18,6	10,6
	Bergamo	5,5	-2,6	-2,2	-1,0	-0,1
	Brescia	5,4	-9,5	0,6	-3,5	-2,3
	Pavia	-20,2	15,0	-28,8	16,7	-3,5
	Cremona	19,9	9,9	-28,5	5,6	2,0
	Mantova	33,4	-35,8	-10,9	92,0	28,1
	Lecco	3,4	-9,2	-4,0	70,6	15,8
	Lodi	9,6	-22,9	20,4	2,7	1,3
	Monza-Brianza*	-4,2	10,1	11,7	17,5	9,0
	LOMBARDIA	1,1	2,0	4,8	16,0	6,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

Territori stazionari (tra -0,9% e +0,9%)

Territori in crescita

TABELLA 4.28. - COMPRAVENDITE DI UFFICI ⁽¹⁾ IN LOMBARDIA

	Valori assoluti				Variazioni %				
	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2 014	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2014	
CAPOLUOGHI	Varese	7	9	10	7	-41,7	2,5	100,0	-12,9
	Como	8	10	20	7	-42,9	100,6	344,4	26,2
	Sondrio	9	6	3	8	200,0	100,0	0,0	14,3
	Milano	135	167	115	223	-5,1	10,2	3,0	15,8
	Bergamo	22	24	18	25	44,5	68,8	0,9	-21,6
	Brescia	36	40	20	34	6,9	33,3	-21,6	17,2
	Pavia	5	6	2	3	-16,7	-52,8	-86,1	0,0
	Cremona	3	8	3	4	48,5	166,7	0,0	-55,6
	Mantova	8	3	0	5	-20,0	-40,0	-100,0	-73,7
	Lecco	9	4	3	8	80,0	-18,6	-14,3	700,0
	Lodi	2	2	0	7	100,0	-50,0	-100,0	0,0
	Monza*	12	15	12	15	-10,7	9,4	20,4	-15,0
	LOMBARDIA	254	295	206	346	-0,7	14,9	-1,5	4,7
	ALTRI COMUNI	Varese	22	47	27	47	-43,5	19,3	-4,3
Como		16	14	8	22	-25,1	-32,6	-38,5	37,5
Sondrio		6	5	12	4	-	66,7	-	-50,0
Milano*		69	82	71	94	-11,3	3,0	22,1	-16,5
Bergamo		35	41	41	51	-43,7	-6,3	7,2	-22,6
Brescia		51	59	41	65	-12,9	-19,0	-12,1	-6,0
Pavia		6	14	7	20	-64,3	40,0	-5,4	29,0
Cremona		12	10	4	15	150,3	-20,8	-42,9	150,0
Mantova		13	11	14	11	-26,5	-44,3	100,0	-53,9
Lecco		12	8	14	12	72,9	-11,1	-17,6	66,9
Lodi		5	6	2	4	12,5	-43,8	-50,0	-20,0
Monza Brianza*		27	31	27	38	-9,9	3,7	25,2	-14,4
LOMBARDIA		273	327	268	382	-19,0	-6,7	8,0	-9,8
TOTALE		Varese	29	55	37	54	-43,0	16,2	11,4
	Como	24	24	28	29	-32,1	-6,7	60,0	34,6
	Sondrio	15	11	15	12	414,7	83,3	400,0	-20,0
	Milano*	204	249	186	317	-7,3	7,7	9,6	3,9
	Bergamo	56	66	59	76	-26,4	12,4	5,2	-22,2
	Brescia	87	99	61	99	-5,7	-3,8	-15,4	0,9
	Pavia	11	20	9	23	-51,3	-12,5	-55,3	24,3
	Cremona	15	18	7	19	119,9	16,7	-30,0	26,7
	Mantova	21	14	14	16	-24,1	-43,4	-12,5	-62,7
	Lecco	21	12	17	20	75,8	-13,8	-17,1	144,2
	Lodi	7	8	2	11	30,0	-45,5	-75,0	-8,3
	Monza-Brianza*	39	46	40	53	-10,2	5,5	23,7	-14,6
	LOMBARDIA	527	622	474	729	-11,1	2,4	3,6	-3,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

⁽¹⁾: Inclusi gli istituti di credito

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

TABELLA 4.29. - COMPRAVENDITE DI IMMOBILI COMMERCIALI ⁽¹⁾ IN LOMBARDIA

	Valori assoluti				Variazioni %				
	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2 014	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2014	
CAPOLUOGHI	Varese	10	8	11	13	-25,9	0,0	-8,3	15,9
	Como	13	13	11	11	-15,3	15,2	55,6	37,5
	Sondrio	2	4	1	2	-50,0	0,0	-74,7	-60,0
	Milano	270	312	226	359	-0,8	16,8	12,5	16,6
	Bergamo	26	15	24	25	43,9	-35,0	14,5	148,6
	Brescia	32	24	21	47	39,6	-41,7	-26,3	111,8
	Pavia	12	7	1	8	-46,1	-48,1	-96,6	37,2
	Cremona	7	11	3	9	-33,3	115,0	-45,5	-22,7
	Mantova	8	13	7	12	-23,8	25,0	0,0	475,0
	Lecco	11	5	8	5	4,8	-37,5	95,1	-37,5
	Lodi	6	4	7	11	100,0	-12,5	133,3	125,0
	Monza*	12	15	11	17	-6,6	26,7	21,2	22,2
	LOMBARDIA	408	429	329	519	-1,5	5,7	4,2	26,3
ALTRI COMUNI	Varese	82	64	76	89	20,2	-10,3	1,8	36,3
	Como	37	38	35	52	9,7	4,8	-8,2	25,0
	Sondrio	24	6	10	22	105,7	-67,2	-2,1	-27,4
	Milano*	212	240	193	315	-8,3	24,2	13,6	26,7
	Bergamo	86	97	84	137	-5,6	-5,8	-10,3	2,6
	Brescia	112	80	109	169	-6,9	-46,5	14,0	-19,5
	Pavia	39	37	32	48	22,0	18,9	29,9	1,1
	Cremona	27	19	21	38	86,5	8,9	87,1	104,9
	Mantova	85	24	25	162	99,4	-27,9	-13,8	381,8
	Lecco	19	23	21	58	-29,8	24,1	19,3	168,8
	Lodi	22	11	13	16	22,2	-30,0	-13,7	-22,0
	Monza Brianza*	79	87	72	118	-11,5	19,8	9,1	23,5
	LOMBARDIA	826	726	691	1.224	5,7	-4,4	7,0	26,6
TOTALE	Varese	92	72	87	102	12,6	-9,3	0,4	33,3
	Como	49	51	45	63	2,0	7,2	1,4	27,0
	Sondrio	26	10	11	24	65,9	-54,6	-22,4	-32,0
	Milano*	483	551	419	675	-4,2	19,9	13,0	21,1
	Bergamo	112	112	108	162	2,6	-11,2	-5,9	12,8
	Brescia	144	104	130	215	0,4	-45,4	4,8	-7,1
	Pavia	51	44	32	56	-5,2	-1,2	-17,7	5,0
	Cremona	34	30	24	47	36,5	32,6	42,9	57,4
	Mantova	93	36	32	173	75,1	-15,5	-11,1	387,1
	Lecco	30	28	29	63	-20,3	5,4	33,3	113,2
	Lodi	28	14	20	27	33,3	-26,3	10,7	6,9
	Monza-Brianza*	91	103	83	135	-10,9	20,8	10,6	23,3
	LOMBARDIA	1.234	1.155	1.020	1.743	3,2	-0,9	6,1	26,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

(1): Inclusi gli alberghi

*: Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

TABELLA 4.30. - COMPRAVENDITE DI EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI IN LOMBARDIA

	Valori assoluti				Variazioni %				
	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2 014	I Trim 2014	II Trim 2014	III Trim 2014	IV Trim 2014	
CAPOLUOGHI	Varese	2	2	5	8	-	-60,9	248,7	93,8
	Como	3	0	7	6	-48,3	-91,9	215,8	402,4
	Sondrio	0	3	0	10	-	-	-	-
	Milano	20	16	13	29	98,3	78,3	3,1	43,6
	Bergamo	2	1	1	2	31,3	-76,3	19,7	-46,1
	Brescia	6	7	11	14	105,4	37,5	165,8	153,6
	Pavia	0	0	0	3	-99,6	-100,0	-	0,3
	Cremona	1	0	0	1	-75,0	-100,0	-100,0	-86,7
	Mantova	0	0	0	0	-100,0	-100,0	-	-100,0
	Lecco	1	1	0	2	-65,0	-71,8	-93,6	-49,4
	Lodi	0	0	1	0	-	-92,0	0,0	-
	Monza*	3	2	2	3	288,7	200,5	102,6	106,0
	LOMBARDIA	39	32	40	79	8,7	-13,6	31,4	46,9
ALTRI COMUNI	Varese	53	69	83	98	-27,0	11,3	36,6	32,8
	Como	37	25	27	58	15,3	-28,4	22,4	23,3
	Sondrio	9	9	5	16	12,2	-1,9	-24,2	-22,6
	Milano*	107	109	96	156	16,2	-6,5	1,7	41,5
	Bergamo	133	96	90	135	32,4	1,6	-2,5	1,0
	Brescia	106	137	85	130	21,8	60,8	0,2	-6,8
	Pavia	26	44	17	43	-10,4	73,7	-25,7	32,9
	Cremona	15	17	10	14	-18,5	13,3	-59,0	-42,1
	Mantova	17	6	11	37	8,4	-68,3	-8,4	-0,2
	Lecco	25	20	26	42	14,7	-11,3	-18,5	29,1
	Lodi	8	8	12	10	-38,5	60,0	500,0	5,6
	Monza Brianza*	45	47	41	66	13,9	-6,9	2,2	43,1
	LOMBARDIA	579	586	502	806	9,7	8,8	1,8	14,0
TOTALE	Varese	55	71	88	106	-24,2	5,8	41,7	35,9
	Como	40	25	34	64	5,2	-32,0	39,2	33,0
	Sondrio	9	12	5	26	12,2	30,9	-24,2	27,2
	Milano*	127	125	109	185	24,4	-0,4	1,9	41,8
	Bergamo	135	96	91	138	32,4	-0,5	-2,2	-0,5
	Brescia	112	144	96	144	24,7	59,6	7,8	-0,7
	Pavia	26	44	17	46	-23,9	67,0	-25,6	30,1
	Cremona	16	17	10	15	-28,6	-19,0	-67,2	-52,7
	Mantova	17	6	11	37	-4,3	-69,9	-8,4	-5,3
	Lecco	26	21	26	45	4,8	-20,9	-21,0	20,2
	Lodi	8	8	13	10	-36,5	52,8	333,3	5,6
	Monza-Brianza*	48	49	43	70	19,3	-4,0	4,6	45,2
	LOMBARDIA	618	618	543	885	9,6	7,3	3,5	16,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Nuova delimitazione territoriale. Dati stimati come da nota precedente

TABELLA 4.31. – DINAMICA TRIMESTRALE DELLE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI⁽¹⁾ IN LOMBARDIA – 2005-2014

	Valori assoluti			Variazioni %			
	Capoluogo*	Altri comuni*	TOTALE	Capoluogo*	Altri comuni*	TOTALE	
2005	<i>I trimestre</i>	1.488	3.050	4.538	-0,5	6,2	3,9
	<i>II trimestre</i>	2.084	3.796	5.881	5,4	9,2	7,8
	<i>III trimestre</i>	1.529	3.304	4.833	12,5	11,8	12,0
	<i>IV trimestre</i>	2.219	5.025	7.245	-6,0	-3,1	-4,0
2006	<i>I trimestre</i>	1.697	3.743	5.441	14,1	22,7	19,9
	<i>II trimestre</i>	2.159	4.212	6.370	3,6	10,9	8,3
	<i>III trimestre</i>	1.086	1.847	2.933	-29,0	-44,1	-39,3
	<i>IV trimestre</i>	2.550	5.553	8.103	14,9	10,5	11,8
2007	<i>I trimestre</i>	1.415	3.456	4.871	-16,6	-7,7	-10,5
	<i>II trimestre</i>	1.755	3.715	5.470	-18,7	-11,8	-14,1
	<i>III trimestre</i>	1.335	3.087	4.422	22,9	67,1	50,7
	<i>IV trimestre</i>	1.938	4.693	6.630	-24,0	-15,5	-18,2
2008	<i>I trimestre</i>	1.357	3.184	4.541	-4,1	-7,9	-6,8
	<i>II trimestre</i>	1.478	3.296	4.773	-15,8	-11,3	-12,7
	<i>III trimestre</i>	1.367	2.894	4.261	2,4	-6,2	-3,6
	<i>IV trimestre</i>	1.571	3.983	5.554	-18,9	-15,1	-16,2
2009	<i>I trimestre</i>	981	2.400	3.381	-27,7	-24,6	-25,6
	<i>II trimestre</i>	1.230	3.036	4.266	-16,8	-7,9	-10,6
	<i>III trimestre</i>	773	1.952	2.725	-43,5	-32,5	-36,1
	<i>IV trimestre</i>	1.502	3.255	4.757	-4,4	-18,3	-14,4
2010	<i>I trimestre</i>	899	2.233	3.132	-8,4	-6,9	-7,4
	<i>II trimestre</i>	1.114	2.524	3.638	-9,4	-16,9	-14,7
	<i>III trimestre</i>	816	1.896	2.711	5,6	-2,9	-0,5
	<i>IV trimestre</i>	1.352	3.309	4.661	-10,0	1,7	-2,0
2011	<i>I trimestre</i>	945	2.017	2.962	5,1	-9,7	-5,4
	<i>II trimestre</i>	1.128	2.615	3.743	1,2	3,6	2,9
	<i>III trimestre</i>	919	2.141	3.060	12,7	13,0	12,9
	<i>IV trimestre</i>	1.175	2.903	4.078	-13,1	-12,3	-12,5
2012	<i>I trimestre</i>	736	1.802	2.538	-22,1	-10,7	-14,3
	<i>II trimestre</i>	818	1.773	2.592	-27,5	-32,2	-30,8
	<i>III trimestre</i>	618	1.487	2.106	-32,7	-30,5	-31,2
	<i>IV trimestre</i>	876	2.283	3.159	-25,5	-21,4	-22,5
2013	<i>I trimestre</i>	706	1.647	2.353	-4,0	-8,6	-7,3
	<i>II trimestre</i>	699	1.649	2.348	-14,5	-7,0	-9,4
	<i>III trimestre</i>	556	1.388	1.944	-10,1	-6,7	-7,7
	<i>IV trimestre</i>	795	2.098	2.893	-9,2	-8,1	-8,4
2014	<i>I trimestre</i>	701	1.678	2.379	-0,7	1,9	1,1
	<i>II trimestre</i>	756	1.639	2.395	8,0	-0,6	2,0
	<i>III trimestre</i>	575	1.462	2.037	3,6	5,3	4,8
	<i>IV trimestre</i>	944	2.413	3.356	18,7	15,0	16,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

(1): Riferito a terziario, commerciale e produttivo, compresi alberghi e istituti di credito

* Nuova delimitazione territoriale. Per il 2014 dati stimati come da nota precedente

4.8.2. Confronti territoriali

Come per il residenziale, anche per le transazioni di immobili i dati di fonte Istat avevano fornito prime indicazioni sulla dinamica del mercato immobiliare che a gennaio 2015 delineavano lo scenario dei primi tre trimestri 2014.

Il quadro che emergeva era di un evidente allentamento della forte recessione, ma il segno rimaneva negativo: dal -14,5% del quarto trimestre 2013, nel 2014 l'entità delle riduzioni scendevano al -3% nel primo trimestre, -4% nel secondo, per rimanere stagnanti sugli stessi livelli 2013 nel terzo trimestre. Un risultato che complessivamente indicava una riduzione del 2,6% rispetto al periodo gennaio-settembre 2013 e soprattutto mostrava come la ripresa in regione fosse più stentata rispetto ad altre aree del paese: nello stesso periodo le transazioni di immobili ad uso economico nel complesso delle regioni settentrionali si stabilizzava (-0,3%) e nel dato nazionale il segno torna ad essere, assai moderatamente, positivo (+0,8%).

TABELLA 4.32. - COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ECONOMICO ⁽¹⁾
VARIAZIONI % TENDENZIALI

	Lombardia		Nord		Italia	
	Numero	Var %	Numero	Var %	Numero	Var %
I 2013	2.179	-7,0	4.875	-10,8	8.722	-10,1
II 2013	2.177	-5,6	5.181	-4,4	9.424	-4,0
III 2013	1.819	-1,0	4.330	-2,7	7.606	-5,7
IV 2013	2.480	-14,5	6.104	-12,6	10.449	-13,5
I 2014	2.113	-3,0	4.980	2,2	8.860	1,6
II 2014	2.086	-4,2	5.057	-2,4	9.126	-3,2
III 2014	1.814	-0,3	4.300	-0,7	7.971	4,8
Gennaio-Settembre 2013	6.175		14.386		25.752	
Gennaio-Settembre 2014	6.013	-2,6	14.337	-0,3	25.957	0,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

(1) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo)

Con la pubblicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate dei dati definitivi relativi al 2014, lo scenario si modifica radicalmente: è infatti evidente l'accelerazione del mercato immobiliare lombardo, una accelerazione assai più importante di quanto prevedibile e di quanto accade in altri territori. Alla fine del 2014 infatti il tasso espansivo registrato dalle transazioni immobiliari in regione è stato, come descritto, del 6,6%, superiore a quello medio nelle regioni settentrionali (+5,2%) e doppio rispetto alla media nazionale (3%). Una dinamica trainata dai capoluoghi di

provincia, Milano in primo luogo: in Lombardia il mercato in tali aree cresce quasi dell'8% (+11% a Milano), contro il 3,3% della media dei capoluoghi italiani.

TABELLA 4.33. - COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI NEL 2014 - TERRITORI A CONFRONTO

		Valori assoluti				Variazioni %				2014
		I T 2014	II T 2014	III T 2014	IV T 2014	I T 2014	II T 2014	III T 2014	IV T 2014	
ITALIA	Totale	10.507	10.719	9.340	13.788	0,2	-2,3	5,0	8,6	3,0
	Capoluogo*	3.671	3.747	3.298	4.716	0,4	-3,0	9,2	7,3	3,3
	Non capoluogo*	6.836	6.972	6.041	9.073	0,1	-1,9	2,8	9,2	2,9
NORD	Totale	5.852	5.946	5.020	7.912	3,2	3,1	2,7	10,1	5,2
	Capoluogo*	1.937	1.912	1.626	2.493	7,6	2,3	4,9	12,9	7,3
	Non capoluogo*	3.915	4.035	3.394	5.419	1,1	3,6	1,6	8,8	4,2
LOMBARDIA	Totale	2.379	2.395	2.037	3.356	1,1	2,0	4,8	16,0	6,6
	Capoluogo*	675	723	550	908	-0,7	7,5	2,8	19,2	7,8
	Non capoluogo*	1.704	1.672	1.487	2.448	1,9	-0,2	5,6	14,9	6,2
MILANO	Totale	990	1.124	879	1.435	-2,1	12,8	10,5	18,4	10,3
	Capoluogo*	425	495	353	612	0,1	15,8	8,9	17,3	11,0
	Non capoluogo*	565	629	526	823	-3,6	10,6	11,6	19,1	9,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Vecchia delimitazione territoriale

4.8.3. Consuntivo al 2013

Il 2013 rappresenta l'ultimo anno del drammatico processo di ridimensionamento del mercato in atto dal 2006. Quell'anno si è infatti avviato un sensibile rallentamento rispetto ai ritmi di crescita precedenti, passando dal 4% del 2005 ad un più modesto tasso espansivo pari all'1,6%. 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 -2,2%. Nel 2012 c'è stato un brusco contraccolpo, così come avvenuto nel mercato abitativo, e il numero di scambi immobiliari non residenziali è crollato del 24,9% rispetto al 2011.

Ma la riduzione non ha ancora raggiunto il picco minimo, che arriva invece nel 2013: le 9.500 compravendite di immobili non abitativi rappresentano ancora una riduzione dell'8% rispetto al 2012, nonché un livello di mercato pari al 58% rispetto al 2006.

TABELLA 4.34. - NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA

	2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Uffici	5.534	4.455	3.883	3.437	3.343	2.529	2.384	
Negozi, laboratori e centri commerciali	11.976	10.063	7.745	7.213	6.953	5.155	4.662	
Industria e capannoni	5.031	4.467	3.391	3.368	3.406	2.642	2.425	
Istituti di credito	212	73	65	74	91	47	29	
Alberghi	96	72	45	50	49	21	38	
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	22.540	18.985	15.019	14.018	13.703	10.325	9.471	
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE	22.848	19.130	15.129	14.142	13.843	10.393	9.538	
Magazzini	22.009	18.120	15.646	16.202	15.971	12.422	11.833	
	Variazioni							
	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'10/'11	'12/'11	'13/'12	'13/'06*
Uffici	-10,4	-10,1	-12,9	-11,5	-2,7	-24,4	-5,7	-56,9
Negozi, laboratori e centri commerciali	-5,7	-10,9	-23,0	-6,9	-3,6	-25,9	-9,6	-61,1
Industria e capannoni	-2,5	-9,0	-24,1	-0,7	1,1	-22,4	-8,2	-51,8
Istituti di credito			-10,8	13,8	22,6	-48,8	-37,6	-86,3
Alberghi			-37,2	11,3	-1,6	-56,7	78,3	-60,2
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	-6,1	-10,3	-20,9	-6,7	-2,2	-24,6	-8,3	-58,0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE	-7,4	-9,6	-20,9	-6,5	-2,1	-24,9	-8,2	-58,3
Magazzini	-10,4	-10,1	-12,9	-11,5	-2,7	-24,4	-5,7	-56,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Picco del mercato regionale 2004-2013

La serie storica delle categorie immobiliari inserite nell'analisi dall'Agenzia del Territorio mostra tra 2006 e 2013 il progressivo calo che ha interessato tutte le tipologie di immobili non residenziali.

Tralasciando gli istituti di credito e gli alberghi, che sono mercati di dimensioni contenute, tra i tre grandi bacini di riferimento per il mercato immobiliare non residenziale, si osservano le riduzioni più rilevanti per gli immobili destinati ad attività commerciali, con un calo complessivo nel periodo in esame superiore al 60%, nonché la riduzione più importante tra i tre settori economici, registrata nel 2013 (-9,6%). A seguire gli uffici, che hanno perso il 57% rispetto al 2006, e quasi il 6% rispetto al 2012. Infine le 2.500 transazioni di capannoni industriali sono pari a meno della metà del mercato nel 2006, e rappresentano una riduzione dell'8% rispetto al 2012.

TABELLA 4.35. - COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI⁽¹⁾ IN LOMBARDIA - VALORI ASSOLUTI

		2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CAPOLUOGHI	Varese	204	460	141	119	125	96	89
	Como	188	184	140	135	172	121	81
	Sondrio	59	46	50	53	35	18	33
	Milano	5.154	3.574	2.708	2.631	2.637	1.861	1.698
	Bergamo	371	329	282	276	242	197	161
	Brescia	671	477	468	385	360	347	249
	Pavia	119	84	99	94	73	60	99
	Cremona	148	129	81	86	108	59	73
	Mantova	124	111	116	92	97	46	78
	Lecco	101	108	73	87	86	85	58
	Lodi	87	62	92	62	57	47	32
	Monza-Brianza	266	208	234	160	174	108	106
	LOMBARDIA	7.492	5.773	4.486	4.180	4.165	3.044	2.756
ALTRI COMUNI	Varese	1.499	1.382	1.015	1.059	983	760	705
	Como	819	721	554	592	552	384	356
	Sondrio	160	154	133	118	120	107	124
	Milano	4.398	3.443	2.652	2.476	2.215	1.786	1.583
	Bergamo	2.049	1.961	1.599	1.417	1.526	1.047	1.052
	Brescia	2.306	2.128	1.789	1.647	1.650	1.244	1.221
	Pavia	795	624	529	449	487	385	294
	Cremona	460	480	309	280	301	252	173
	Mantova	576	439	374	322	387	294	289
	Lecco	502	441	446	367	320	258	235
	Lodi	261	232	225	209	216	180	121
	Monza-Brianza	1.530	1.352	1.018	1.026	921	653	627
	LOMBARDIA	15.355	13.357	10.644	9.962	9.678	7.350	6.781
TOTALE	Varese	1.703	1.843	1.156	1.178	1.108	856	794
	Como	1.007	905	694	727	724	505	437
	Sondrio	219	200	183	171	154	125	157
	Milano	9.553	7.017	5.361	5.107	4.852	3.646	3.281
	Bergamo	2.420	2.290	1.881	1.693	1.767	1.244	1.213
	Brescia	2.977	2.606	2.257	2.032	2.011	1.591	1.470
	Pavia	914	709	628	542	559	444	393
	Cremona	608	609	390	365	410	311	246
	Mantova	701	550	490	415	484	340	367
	Lecco	603	549	519	454	406	343	293
	Lodi	348	293	316	271	273	227	153
	Monza-Brianza	1.796	1.560	1.253	1.186	1.095	761	734
	LOMBARDIA	22.848	19.130	15.129	14.142	13.843	10.393	9.538

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

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

TABELLA 4.36. - COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA – VARIAZIONI %

		'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/2'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'13/'06*
CAPOLUOGHI	Varese	11,3	102,4	-69,4	-15,7	4,8	-23,0	-7,0	-56,3
	Como	12,3	-12,8	-23,9	-3,6	27,4	-29,7	-33,0	-56,9
	Sondrio	-15,9	-6,8	8,4	6,7	-35,0	-48,9	86,1	-44,0
	Milano	-22,9	-10,0	-24,2	-2,9	0,2	-29,4	-8,7	-67,1
	Bergamo	-7,8	-3,9	-14,3	-2,1	-12,5	-18,4	-18,3	-56,6
	Brescia	6,0	-32,9	-2,0	-17,7	-6,4	-3,7	-28,3	-62,9
	Pavia	-23,5	-7,2	17,8	-5,8	-22,5	-17,7	65,1	-17,0
	Cremona	-4,6	-8,4	-37,0	5,3	26,8	-45,8	23,5	-50,9
	Mantova	28,3	-30,2	4,3	-20,5	4,8	-51,9	67,1	-37,5
	Lecco	20,8	-11,6	-31,9	18,7	-1,7	-1,3	-31,7	-42,8
	Lodi	3,3	-31,2	48,8	-31,9	-9,1	-17,1	-31,3	-62,8
	Monza-Brianza	-11,0	-12,2	12,7	-31,7	8,7	-38,0	-1,7	-60,1
	LOMBARDIA	-15,2	-9,1	-22,3	-6,8	-0,4	-26,9	-9,5	-63,2
ALTRI COMUNI	Varese	4,4	-11,7	-26,6	4,4	-7,2	-22,7	-7,2	-53,0
	Como	-1,1	-11,0	-23,1	6,9	-6,9	-30,3	-7,4	-56,5
	Sondrio	-0,3	-3,4	-13,8	-11,1	1,3	-10,1	15,8	-22,2
	Milano	-13,1	-10,0	-23,0	-6,7	-10,5	-19,4	-11,4	-64,0
	Bergamo	0,0	-4,3	-18,4	-11,4	7,6	-31,4	0,5	-48,7
	Brescia	6,0	-12,9	-15,9	-7,9	0,2	-24,6	-1,8	-47,0
	Pavia	-15,3	-7,4	-15,4	-15,1	8,5	-21,0	-23,5	-63,0
	Cremona	1,5	2,7	-35,5	-9,6	7,8	-16,3	-31,3	-62,4
	Mantova	-12,2	-13,4	-14,7	-13,8	20,2	-24,2	-1,5	-49,8
	Lecco	8,6	-19,1	1,0	-17,6	-12,8	-19,4	-8,9	-53,2
	Lodi	7,2	-17,3	-3,0	-7,2	3,5	-16,7	-32,6	-53,6
	Monza-Brianza	-3,1	-8,8	-24,7	0,7	-10,2	-29,1	-4,0	-59,0
	LOMBARDIA	-3,6	-9,8	-20,3	-6,4	-2,8	-24,1	-7,7	-55,8
TOTALE	Varese	5,3	2,8	-37,3	1,9	-6,0	-22,8	-7,2	-53,4
	Como	1,4	-11,4	-23,3	4,8	-0,5	-30,2	-13,6	-56,6
	Sondrio	-4,5	-4,3	-8,7	-6,2	-10,0	-18,8	25,7	-28,1
	Milano	-18,4	-10,0	-23,6	-4,7	-5,0	-24,9	-10,0	-65,7
	Bergamo	-1,2	-4,2	-17,8	-10,0	4,4	-29,6	-2,5	-49,9
	Brescia	6,0	-17,4	-13,4	-10,0	-1,1	-20,9	-7,6	-50,6
	Pavia	-16,3	-7,3	-11,4	-13,6	3,2	-20,6	-11,6	-57,0
	Cremona	0,0	0,1	-35,8	-6,5	12,2	-24,1	-21,0	-59,6
	Mantova	-5,0	-17,4	-10,9	-15,4	16,8	-29,7	7,9	-47,6
	Lecco	10,6	-17,7	-5,4	-12,5	-10,6	-15,6	-14,5	-51,4
	Lodi	6,3	-20,7	7,9	-14,3	0,6	-16,8	-32,3	-55,9
	Monza-Brianza	-4,3	-9,3	-19,7	-5,3	-7,7	-30,5	-3,6	-59,2
	LOMBARDIA	-7,4	-9,6	-20,9	-6,5	-2,1	-24,9	-8,2	-58,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Picco del mercato regionale nel periodo 2004-2013

TABELLA 4.37. - COMPRAVENDITE DI UFFICI* IN LOMBARDIA - VALORI ASSOLUTI

	2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CAPOLUOGHI	Varese	67	192	56	43	44	32
	Como	85	50	40	51	59	29
	Sondrio	29	15	23	38	18	16
	Milano	1.735	1.245	967	839	875	595
	Bergamo	156	145	143	125	114	78
	Brescia	286	180	183	160	146	116
	Pavia	35	26	33	26	22	33
	Cremona	56	46	25	38	24	17
	Mantova	48	51	43	44	46	43
	Lecco	38	34	22	27	26	14
	Lodi	33	19	60	17	11	16
	Monza-Brianza	97	74	66	59	77	55
	LOMBARDIA	2.664	2.076	1.660	1.466	1.461	1.140
ALTRI COMUNI	Varese	243	259	210	204	198	156
	Como	137	112	116	111	102	68
	Sondrio	26	24	27	26	23	11
	Milano	988	595	563	436	368	325
	Bergamo	390	327	303	295	297	207
	Brescia	439	450	434	405	406	245
	Pavia	76	80	99	60	75	46
	Cremona	74	84	68	42	49	30
	Mantova	100	93	77	67	77	66
	Lecco	88	71	86	87	64	39
	Lodi	52	50	48	29	35	24
	Monza-Brianza	258	235	192	209	187	126
	LOMBARDIA	2.870	2.379	2.223	1.971	1.882	1.389
TOTALE	Varese	310	451	266	247	242	188
	Como	223	163	156	162	161	97
	Sondrio	55	38	50	64	41	27
	Milano	2.723	1.841	1.530	1.274	1.243	920
	Bergamo	546	472	446	421	411	284
	Brescia	725	630	616	565	552	360
	Pavia	110	105	132	87	97	79
	Cremona	129	130	93	80	73	47
	Mantova	147	144	120	111	123	109
	Lecco	126	105	108	114	90	53
	Lodi	84	69	108	46	47	40
	Monza-Brianza	355	309	259	268	264	180
	LOMBARDIA	5.534	4.455	3.883	3.437	3.343	2.529

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate
 (*) : Esclusi gli istituti di credito

TABELLA 4.38. - COMPRAVENDITE DI UFFICI IN LOMBARDIA - VARIAZIONI %

		'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'13/'06*
CAPOLUOGHI	Varese	31,7	117,9	-71,1	-22,6	2,3	-12,0	-18,1	-52,7
	Como	-14,9	-31,0	-20,6	27,8	15,0	-23,9	-34,9	-66,0
	Sondrio	-51,8	3,6	58,6	65,2	-52,6	-77,8	300,0	-44,9
	Milano	-21,5	-8,5	-22,4	-13,3	4,3	-23,1	-11,6	-65,7
	Bergamo	5,2	-11,7	-1,4	-12,4	-9,1	-21,7	-13,2	-50,4
	Brescia	6,1	-40,8	1,6	-12,6	-8,3	5,5	-25,0	-59,5
	Pavia	-37,9	18,8	29,0	-20,5	-16,8	-14,9	78,4	-4,5
	Cremona	-3,4	-14,2	-45,7	50,7	-36,3	-20,8	-10,4	-69,4
	Mantova	38,0	-23,5	-14,9	2,3	3,4	-65,9	177,4	-10,1
	Lecco	10,3	-19,2	-35,3	23,0	-3,9	-19,2	-35,7	-64,6
	Lodi	-3,0	-41,7	224,3	-71,7	-33,8	69,2	-16,0	-51,1
	Monza-Brianza	14,2	-33,0	-10,9	-11,0	31,0	-43,5	25,3	-43,8
	LOMBARDIA	-12,5	-10,9	-20,0	-11,7	-0,3	-22,0	-8,6	-60,9
ALTRI COMUNI	Varese	10,3	-3,4	-18,8	-3,1	-2,8	-18,3	-3,4	-35,7
	Como	-12,4	-6,6	3,4	-4,2	-8,1	-34,9	2,5	-50,3
	Sondrio	5,3	-15,1	13,5	-2,5	-11,3	-28,5	-33,3	-58,1
	Milano	-31,9	-11,6	-5,5	-22,5	-15,5	-7,4	-4,7	-67,1
	Bergamo	-0,8	-15,4	-7,3	-2,6	0,5	-38,2	12,9	-46,9
	Brescia	1,9	0,6	-3,6	-6,5	0,2	-33,6	-9,3	-44,3
	Pavia	47,3	-28,3	23,8	-38,8	24,7	-32,1	-10,3	-39,2
	Cremona	15,9	-1,5	-18,6	-38,8	15,9	-9,6	-32,1	-59,5
	Mantova	-9,4	3,3	-17,4	-13,0	15,6	-15,4	0,5	-33,9
	Lecco	11,3	-27,6	20,9	1,1	-26,8	-24,4	-18,4	-55,5
	Lodi	2,4	-4,4	-4,8	-39,5	21,6	-3,8	-30,4	-54,0
	Monza-Brianza	2,8	-11,6	-18,0	8,5	-10,3	-42,8	17,3	-51,3
	LOMBARDIA	-8,5	-9,4	-6,6	-11,3	-4,5	-26,2	-3,4	-53,2
TOTALE	Varese	14,9	26,7	-41,1	-7,2	-1,9	-17,1	-6,2	-39,4
	Como	-13,4	-15,8	-4,0	4,0	-0,8	-30,9	-12,5	-56,3
	Sondrio	-24,7	-8,8	30,7	28,9	-35,8	-50,1	31,7	-51,2
	Milano	-25,3	-9,6	-16,9	-16,7	-2,4	-18,5	-9,3	-66,2
	Bergamo	0,9	-14,3	-5,5	-5,7	-2,3	-33,6	4,3	-47,9
	Brescia	3,5	-16,1	-2,1	-8,3	-2,2	-23,2	-15,0	-50,3
	Pavia	20,6	-20,7	25,0	-34,2	12,1	-28,2	13,2	-28,3
	Cremona	7,6	-6,4	-28,2	-14,8	-8,8	-13,3	-25,6	-63,8
	Mantova	6,0	-8,0	-16,5	-7,5	10,7	-34,1	34,4	-26,2
	Lecco	11,0	-25,1	2,7	5,6	-21,4	-22,9	-23,6	-58,3
	Lodi	0,3	-18,5	56,7	-57,4	1,2	13,9	-25,2	-52,9
	Monza-Brianza	5,9	-17,9	-16,3	3,5	-1,2	-43,0	19,6	-49,3
	LOMBARDIA	-10,4	-10,1	-12,9	-11,5	-2,7	-24,4	-5,7	-56,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate
 * Picco del mercato regionale nel periodo 2004-2013

TABELLA 4.39. - COMPRAVENDITE DI IMMOBILI COMMERCIALI⁽¹⁾ IN LOMBARDIA - VALORI ASSOLUTI

		2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CAPOLUOGHI	Varese	116	240	71	60	70	47	45
	Como	85	109	86	46	64	59	39
	Sondrio	28	30	24	14	16	14	16
	Milano	3.162	2.165	1.620	1.677	1.661	1.111	1.042
	Bergamo	192	150	118	128	115	84	72
	Brescia	321	213	225	192	176	158	114
	Pavia	66	44	55	55	39	31	55
	Cremona	74	64	48	37	69	36	32
	Mantova	73	52	63	43	40	28	30
	Lecco	48	64	41	31	46	55	31
	Lodi	45	38	26	41	41	16	15
	Monza-Brianza	147	113	146	87	78	54	48
	LOMBARDIA	4.357	3.280	2.522	2.411	2.415	1.692	1.537
ALTRI COMUNI	Varese	662	615	471	436	380	301	265
	Como	360	331	250	278	258	162	148
	Sondrio	88	78	66	52	58	45	68
	Milano	2.289	1.972	1.463	1.363	1.235	1.014	840
	Bergamo	872	861	702	556	638	401	419
	Brescia	1.171	1.066	839	793	682	542	572
	Pavia	428	351	268	226	256	197	136
	Cremona	232	260	143	168	139	124	62
	Mantova	335	224	202	168	203	142	137
	Lecco	226	176	153	159	116	106	85
	Lodi	130	120	116	118	109	71	69
	Monza-Brianza	826	729	549	487	467	359	326
	LOMBARDIA	7.619	6.783	5.223	4.802	4.539	3.462	3.125
TOTALE	Varese	778	855	542	496	450	348	310
	Como	445	440	336	324	321	221	186
	Sondrio	116	108	90	66	74	59	84
	Milano	5.451	4.136	3.083	3.040	2.896	2.125	1.882
	Bergamo	1.064	1.011	820	684	752	485	491
	Brescia	1.492	1.279	1.064	985	858	700	685
	Pavia	494	394	323	282	294	228	191
	Cremona	306	324	192	205	208	160	94
	Mantova	409	276	265	211	243	170	166
	Lecco	275	240	195	189	162	161	115
	Lodi	174	158	141	159	150	87	84
	Monza-Brianza	972	842	695	574	545	412	374
	LOMBARDIA	11.976	10.063	7.745	7.213	6.953	5.155	4.662

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

⁽¹⁾ : Esclusi gli alberghi

TABELLA 4.40. - COMPRAVENDITE DI IMMOBILI COMMERCIALI IN LOMBARDIA - VARIAZIONI %

		'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'13/'06*
CAPOLUOGHI	Varese	-4,5	116,9	-70,4	-15,7	17,5	-32,8	-4,8	-61,2
	Como	34,3	-4,7	-21,1	-46,5	38,7	-7,5	-34,8	-54,8
	Sondrio	6,0	0,4	-18,9	-40,1	9,0	-12,5	16,4	-42,7
	Milano	-22,7	-11,5	-25,2	3,5	-0,9	-33,1	-6,2	-67,0
	Bergamo	-15,0	-8,4	-21,4	8,5	-10,3	-26,4	-14,9	-62,7
	Brescia	3,0	-35,6	5,7	-14,8	-8,2	-10,2	-28,2	-64,6
	Pavia	-16,2	-21,4	26,0	0,8	-30,5	-19,5	78,9	-16,3
	Cremona	-17,3	4,1	-24,0	-24,2	89,0	-48,4	-10,5	-56,8
	Mantova	13,7	-37,8	21,4	-32,6	-6,7	-29,4	5,4	-59,8
	Lecco	25,6	5,6	-35,6	-25,9	51,4	18,9	-44,3	-36,6
	Lodi	-0,4	-14,9	-32,9	62,1	0,2	-62,0	-4,8	-66,5
	Monza-Brianza	-25,1	2,8	29,3	-40,1	-10,9	-31,3	-10,9	-67,4
	LOMBARDIA	-17,2	-9,1	-23,1	-4,4	0,2	-29,9	-9,2	-64,7
ALTRI COMUNI	Varese	7,1	-13,3	-23,4	-7,4	-12,8	-20,9	-11,8	-59,9
	Como	7,0	-13,9	-24,4	10,9	-7,2	-37,2	-8,6	-58,9
	Sondrio	9,6	-19,2	-15,8	-21,6	12,6	-22,1	50,8	-22,7
	Milano	-7,6	-6,8	-25,8	-6,9	-9,4	-17,9	-17,2	-63,3
	Bergamo	3,1	-4,2	-18,4	-20,9	14,7	-37,1	4,6	-51,9
	Brescia	14,1	-20,2	-21,3	-5,6	-13,9	-20,6	5,5	-51,2
	Pavia	-21,4	4,3	-23,6	-15,5	12,9	-22,9	-31,1	-68,3
	Cremona	7,3	4,5	-45,0	17,5	-17,6	-10,6	-50,3	-73,5
	Mantova	-8,9	-26,7	-9,6	-16,8	20,9	-30,2	-3,6	-59,2
	Lecco	14,9	-32,3	-12,9	3,5	-27,0	-8,5	-20,1	-62,6
	Lodi	36,6	-32,3	-3,6	1,8	-7,8	-34,7	-3,3	-47,1
	Monza-Brianza	-0,8	-10,9	-24,8	-11,3	-4,0	-23,2	-9,1	-60,5
	LOMBARDIA	0,9	-11,8	-23,0	-8,1	-5,5	-23,7	-9,7	-59,0
TOTALE	Varese	5,3	4,3	-36,6	-8,5	-9,2	-22,7	-10,9	-60,1
	Como	12,2	-11,8	-23,6	-3,8	-0,7	-31,3	-15,6	-58,1
	Sondrio	8,7	-14,6	-16,7	-26,6	11,8	-20,0	42,8	-27,5
	Milano	-16,3	-9,3	-25,5	-1,4	-4,7	-26,6	-11,4	-65,5
	Bergamo	-0,2	-4,8	-18,9	-16,7	10,0	-35,5	1,2	-53,9
	Brescia	11,7	-23,3	-16,8	-7,5	-12,8	-18,5	-2,1	-54,1
	Pavia	-20,7	0,7	-18,1	-12,8	4,3	-22,4	-16,2	-61,3
	Cremona	1,3	4,4	-40,9	7,0	1,5	-23,2	-41,4	-69,4
	Mantova	-4,9	-29,1	-3,8	-20,6	15,3	-30,1	-2,2	-59,3
	Lecco	16,7	-25,1	-19,0	-2,7	-14,4	-0,7	-28,3	-58,0
	Lodi	27,1	-28,8	-10,7	12,7	-5,7	-42,2	-3,5	-52,1
	Monza-Brianza	-4,5	-9,3	-17,5	-17,4	-5,1	-24,4	-9,3	-61,6
	LOMBARDIA	-5,7	-10,9	-23,0	-6,9	-3,6	-25,9	-9,6	-61,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate
 * Picco del mercato regionale nel periodo 2004-2013

TABELLA 4.41. - COMPRAVENDITE DI EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI IN LOMBARDIA - VALORI ASSOLUTI

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CAPOLUOGHI	Varese	20	24	13	15	8	9	11
	Como	17	24	13	36	43	16	12
	Sondrio	2	0	3	1	1	0	0
	Milano	202	138	107	100	69	62	52
	Bergamo	20	28	15	20	11	22	10
	Brescia	56	74	55	32	35	29	18
	Pavia	14	15	11	11	10	10	9
	Cremona	14	18	8	7	13	2	24
	Mantova	3	8	7	5	10	3	5
	Lecco	11	10	9	30	13	8	13
	Lodi	8	4	6	4	3	12	1
	Monza-Brianza	20	20	20	13	18	11	4
	LOMBARDIA	386	363	265	274	235	185	157
ALTRI COMUNI	Varese	571	501	331	411	393	294	268
	Como	313	272	184	197	177	155	136
	Sondrio	40	46	38	39	37	43	44
	Milano	1.089	868	621	658	607	428	413
	Bergamo	770	761	584	558	581	457	420
	Brescia	667	585	492	423	544	424	397
	Pavia	278	190	159	153	151	132	110
	Cremona	100	132	90	68	109	81	82
	Mantova	131	117	90	85	101	84	84
	Lecco	182	191	205	120	138	102	109
	Lodi	71	57	60	59	69	73	29
	Monza-Brianza	434	383	272	323	264	183	175
	LOMBARDIA	4.645	4.104	3.126	3.094	3.172	2.457	2.268
TOTALE	Varese	591	525	344	426	402	303	279
	Como	330	296	197	234	219	171	147
	Sondrio	42	46	41	40	38	43	44
	Milano	1.291	1.006	728	758	676	490	465
	Bergamo	790	789	599	578	592	480	430
	Brescia	723	659	546	455	579	453	415
	Pavia	292	205	169	164	161	143	119
	Cremona	114	150	98	75	122	83	105
	Mantova	134	125	97	90	112	87	89
	Lecco	193	201	215	150	150	110	122
	Lodi	79	61	66	63	72	85	30
	Monza-Brianza	454	403	292	336	283	194	179
	LOMBARDIA	5.031	4.467	3.391	3.368	3.406	2.642	2.425

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

TABELLA 4.42. - COMPRAVENDITE DI EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI IN LOMBARDIA - VARIAZIONI %

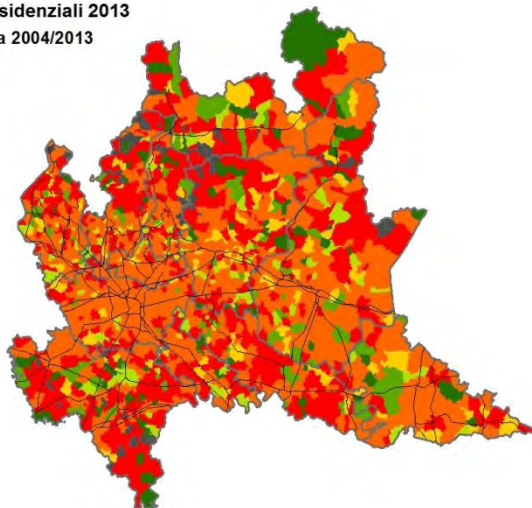
		'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'12/'06*
CAPOLUOGHI	Varese	46,2	-15,5	-48,2	20,8	-44,7	9,0	16,7	-45,7
	Como	38,6	-0,8	-44,6	173,4	18,2	-61,8	-29,3	-33,5
	Sondrio	200,0	-100,0		-66,7	0,0	-100,0		-100,0
	Milano	-18,4	-16,4	-22,6	-6,0	-31,2	-10,4	-16,2	-74,4
	Bergamo	-26,4	92,9	-46,3	31,6	-44,9	104,5	-56,7	-51,0
	Brescia	39,6	-4,8	-26,2	-41,8	10,5	-17,1	-39,4	-68,3
	Pavia	-0,9	9,6	-31,2	5,2	-6,6	-1,0	-10,8	-35,0
	Cremona	85,7	-29,6	-57,2	-8,2	82,6	-84,8	1.075,5	67,9
	Mantova	226,5	-22,0	-11,3	-32,1	123,5	-72,0	74,1	66,7
	Lecco	82,6	-49,0	-6,2	219,2	-57,7	-38,5	64,7	19,6
	Lodi	62,5	-69,2	50,0	-33,3	-25,0	305,7	-89,7	-84,4
	Monza-Brianza	-17,4	21,1	-2,6	-33,3	40,1	-39,6	-63,6	-80,0
	LOMBARDIA	7,3	-12,4	-27,0	3,3	-14,3	-21,3	-15,1	-59,3
ALTRI COMUNI	Varese	3,1	-14,9	-33,9	24,0	-4,2	-25,3	-8,8	-53,0
	Como	-2,5	-10,6	-32,6	7,5	-10,5	-12,3	-12,5	-56,5
	Sondrio	-12,3	32,1	-18,2	3,7	-5,5	16,1	1,9	9,9
	Milano	-5,0	-16,1	-28,4	5,9	-7,7	-29,5	-3,5	-62,1
	Bergamo	-0,9	-0,3	-23,2	-4,5	4,1	-21,3	-8,0	-45,4
	Brescia	-1,0	-11,5	-15,9	-14,0	28,7	-22,1	-6,4	-40,5
	Pavia	-18,4	-16,2	-16,5	-3,8	-1,2	-12,3	-17,2	-60,6
	Cremona	33,4	-0,9	-31,8	-24,7	61,0	-25,2	0,6	-17,8
	Mantova	-15,2	5,6	-22,9	-5,2	18,7	-16,7	-0,6	-35,7
	Lecco	2,4	2,2	7,6	-41,4	14,4	-26,0	7,0	-40,2
	Lodi	-29,2	14,2	5,0	-2,2	17,1	5,6	-60,2	-59,2
	Monza-Brianza	-8,2	-3,8	-29,0	18,9	-18,3	-30,9	-3,9	-59,6
	LOMBARDIA	-3,3	-8,6	-23,8	-1,0	2,5	-22,5	-7,7	-51,2
TOTALE	Varese	4,5	-14,9	-34,6	23,9	-5,6	-24,5	-8,0	-52,8
	Como	-0,3	-9,9	-33,5	18,6	-6,1	-21,9	-14,0	-55,3
	Sondrio	-2,1	12,8	-11,7	-1,5	-5,3	13,0	1,9	4,7
	Milano	-7,1	-16,1	-27,6	4,1	-10,8	-27,6	-5,1	-64,0
	Bergamo	-1,6	1,5	-24,1	-3,6	2,4	-18,9	-10,3	-45,5
	Brescia	2,2	-10,8	-17,1	-16,8	27,4	-21,8	-8,5	-42,6
	Pavia	-17,5	-14,7	-17,6	-3,2	-1,6	-11,6	-16,8	-59,3
	Cremona	39,9	-5,6	-34,9	-23,4	63,0	-31,6	26,4	-7,2
	Mantova	-9,7	3,3	-22,2	-7,1	24,2	-21,9	1,9	-33,4
	Lecco	6,8	-2,6	6,9	-30,1	0,2	-27,0	11,1	-36,9
	Lodi	-19,9	-2,9	8,0	-5,0	14,4	18,1	-64,5	-61,7
	Monza-Brianza	-8,6	-2,8	-27,7	15,4	-16,0	-31,5	-7,3	-60,5
	LOMBARDIA	-2,5	-9,0	-24,1	-0,7	1,1	-22,4	-8,2	-51,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Picco del mercato regionale nel periodo 2004-2013

FIGURA 4.14. - LE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA NEL 2013

**Compravendite non residenziali 2013
scostamento dalla media 2004/2013**



LA VIVACITÀ DEI COMUNI

SCOSTAMENTO DALLA MEDIA 2004/2013

MAGGIORE - PRIMI 20 COMUNI			MINORE - ULTIMI 20 COMUNI		
	VAR.	N. COMPR.		VAR.	N. COMPR.
Incudine	900,0	1,0	Gavirate	-93,1	1
Frascarolo	900,0	1,0	Brivio	-90,7	1
Menconico	900,0	1,0	Pegognaga	-89,5	1
Bossico	900,0	1,0	Mesenzana	-88,8	1
Brione	809,1	1,0	Ronco Briantino	-88,8	1
Montecalvo Versiggia	566,7	2,0	Roè Volciano	-88,6	1
Tovo di Sant'Agata	566,7	2,0	Casei Gerola	-88,4	1
San Bartolomeo Val Cavargna	566,7	2,0	Offanengo	-87,4	1
Pieve d'Olmi	500,2	5,0	Induno Olona	-86,7	1
Tomo	400,0	2,0	Carnate	-86,5	1
Sala Comacina	400,0	1,0	Casarile	-86,3	1
Cornale e Bastida	400,0	1,0	Lesmo	-86,0	1
Lasnigo	400,0	3,0	Bulgarograsso	-85,8	1
Torre di Santa Maria	328,6	3,0	Cerro Maggiore	-85,1	3
Gombito	309,3	3,0	Artogne	-84,6	1
Albaredo Arnaboldi	300,0	2,0	Ornago	-84,6	1
Cigole	282,3	5,0	Vertemate con Minoprio	-84,5	1
Villanova d'Ardenghi	275,0	6,0	Lavena Ponte Tresa	-83,9	1
Vervio	274,5	1,0	Provaglio d'Iseo	-83,9	2
Alagna	263,6	2,0	Paderno d'Adda	-83,8	1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

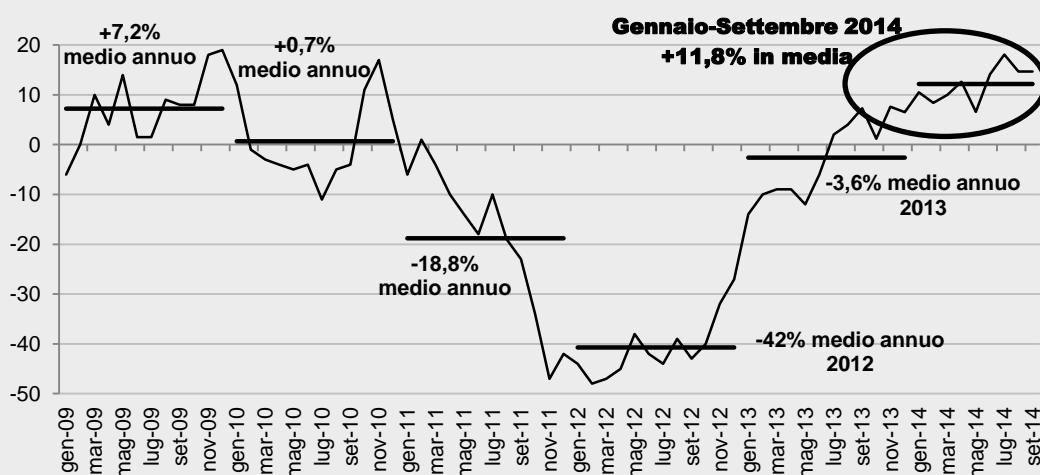
*Sono stati esclusi dalla mappa i comuni con nessuna transazione nel periodo 2004-2013

4.9. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare

Il nodo del credito è stato particolarmente influente nell'attuale fase di recessione del mercato. Gli indicatori di fonti Banca d'Italia utilizzati per delineare tale mercato, pur con i limiti insiti in questa rilevazione, mostrano con chiarezza l'entità del fenomeno. Prima di procedere alla loro analisi puntuale, si vuole accennare, così come si faceva nel precedente Rapporto, ad alcune indicazioni di fonte diversa che concorrono a individuare precisi e importanti segnali di novità.

Ovvero l'indice diffuso mensilmente da CRIF-Assofin, che rappresenta un indicatore sulla dinamica delle nuove richieste di mutui casa da parte delle famiglie che ne registra le variazioni tendenziali annue. Secondo tale indicatore la richiesta di mutui nel 2009 era in crescita del 7,2% medio annuo con un picco elevato nel novembre e nel dicembre 2009 (+17% e +19%). Nel 2010 la richiesta si sarebbe fermata mantenendo la media annua al +0,7% grazie al bimestre ottobre – novembre che registrava incrementi di circa il 15%. I dati del 2011 indicano un calo notevole della richiesta di mutui con un dato del -18,8% annuo. La crisi della domanda di mutui casa da parte delle famiglie si estende in misura molto ampia con gli ultimi mesi del 2011 e in tutto il 2012 che chiude con il -42%. Il 2013 mostra da subito netti segnali di rallentamento della contrazione del credito e da metà anno si riporta in positivo chiudendo l'anno in crescendo. La media annua del 2013, pur con un semestre in terreno positivo resta pari al -3,6% annuo. Le rilevazioni del 2014 sono tutte positive con variazioni quasi tutte a due cifre, tanto da portare l'incremento medio annuo al +11,8%. Spiccano in particolare le ultime quattro rilevazioni con il +14,1% di giugno, il +18,1% di luglio e il +14,7% registrato sia ad agosto che a settembre.

GRAFICO 4.12. - DINAMICA MENSILE DELLE EROGAZIONI DI MUTUI

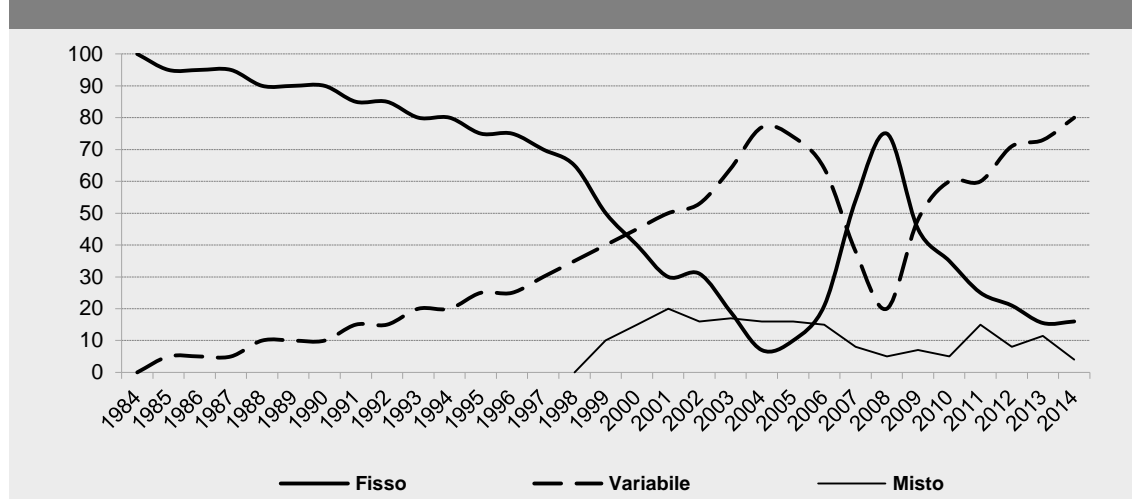


Fonte: elaborazione CRESME su dati CRIF - Assofin

Che la domanda di mutui da parte delle famiglie sia in crescita è una certezza rilevata sia dagli istituti bancari (Bank Lending Survey) che dalle società di informazione sul credito (CRIF); resta da individuare quanta parte di questa domanda di credito venga poi soddisfatta (effettive erogazioni) e quali sono le destinazioni (acquisto di prime o di seconde case o altri immobili, surroghe o sostituzioni, ipoteche per liquidità) verso le quali si orienta la domanda. 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.

La composizione dei nuovi mutui stipulati secondo il tipo di tasso scelto dal mutuatario mostra che, dopo un breve periodo di alti tassi di interesse tra il 2007 e il 2009 in cui il tasso fisso veniva preferito rispetto alle altre tipologie, si è rapidamente tornati ad un mercato dominato dal tasso variabile. Nel 2014, infatti, è stato raggiunto un nuovo massimo nella quota di mutui stipulati a tasso variabile con circa l'80%. Tale livello è spiegabile sia con il bassissimo livello del tasso interbancario EURIBOR che si colloca a metà-fine ottobre 2014 allo 0,08% per la scadenza a tre mesi (0,19% il semestrale e 0,34% l'annuale), sia con il differenziale tra tasso fisso e variabile che si aggira attorno agli 1,5 – 1,6 punti percentuali.

GRAFICO 4.13. - TIPOLOGIA DI TASSO NEI NUOVI MUTUI STIPULATI DAL 1984 AL 2013



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

Significa che un mutuo trentennale a tasso variabile “costa” il 2,5% in termini di tasso finale mentre un equivalente mutuo a tasso fisso arriva al 4,5%. 2 punti percentuali di differenza che, pur collocando il tasso fisso a livelli storicamente bassissimi, significa un risparmio teorico di oltre il 40% degli interessi da corrispondere alla banca. Tutto ciò alle attuali condizioni; in trenta

anni può cambiare tutto. Esistono, in ogni caso, per i mutuatari più attenti ai movimenti del mercato del credito, gli strumenti della surroga e della rinegoziazione che permettono di fissare il tasso se e quando si inizieranno a osservare variazioni in salita dei tassi.

Passando all'analisi consueta del mercato del credito in Lombardia, 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 considerata⁵. Tale difformità inficia 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 storica⁶, 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 crescita della curva delle consistenze anche in presenza di una evidente crisi del credito.

4.9.1. Le consistenze

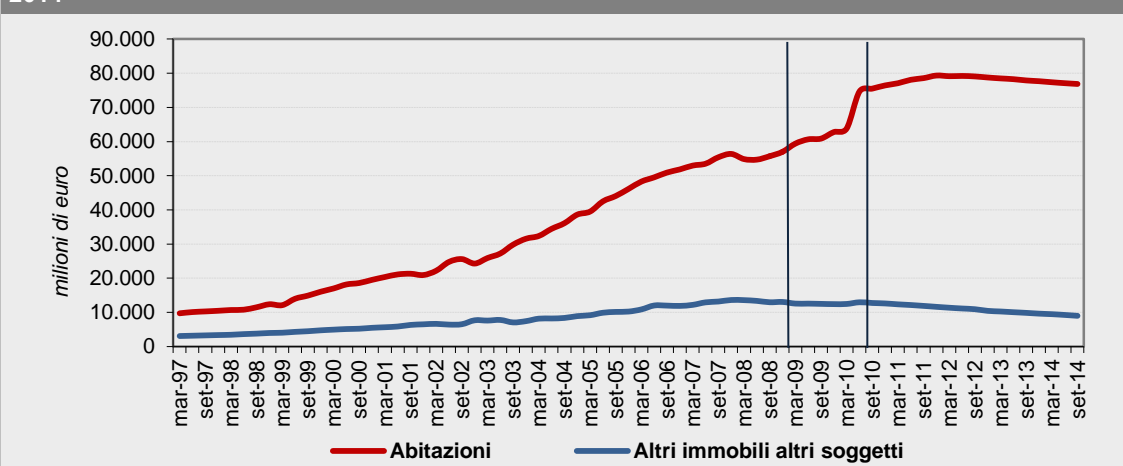
La ridotta confrontabilità dei dati di cui si è detto non garantisce la correttezza delle variazioni annue nel periodo interessato dal cambiamento metodologico, ma la tendenza più recente dovrebbe rispecchiare le reali dinamiche: nell'ultimo anno, per l'acquisto di abitazioni, si registra un calo del 2,4% e la variazione congiunturale rilevata nell'ultimo trimestre (settembre 2014 rispetto al trimestre precedente) indica una stabilizzazione sugli stessi livelli (-0,2%). Un risultato che diventa assai più negativo con riferimento alle sole famiglie, che hanno registrato un calo del 18% rispetto al 2013 (gennaio-settembre), e quasi del 3% nell'ultimo trimestre. I finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali evidenziano riduzioni del 7,8% nell'ultimo anno, e dell'1% nell'ultimo trimestre rilevato.

⁵ 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

⁶ 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.

L'ammontare complessivo dei mutui in essere in Lombardia destinati all'acquisto di immobili si attesta a 86 miliardi di euro a settembre 2014, di cui 77 milioni (l'89% dell'ammontare complessivo) è destinato all'acquisto di abitazioni. Di questi, la quota relativa alle famiglie è pari al 72 miliardi, e i residui 4,9 miliardi si riferiscono all'indebitamento per l'acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti.

GRAFICO 4.14. – INDEBITAMENTO⁽¹⁾ PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN LOMBARDIA - MARZO 1997 – SETTEMBRE 2014



VARIAZIONI A SETTEMBRE 2014

	Abitazioni	Abitazioni famiglie	Altri immobili
5 anni	23,6%	-28,1%	87,4%
3 anni	-4,9%	-24,5%	71,3%
1 anno	-2,4%	-17,8%	-7,8%
Ultimo trimestre	-0,2%	-2,8%	-1,1%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

⁽¹⁾ 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

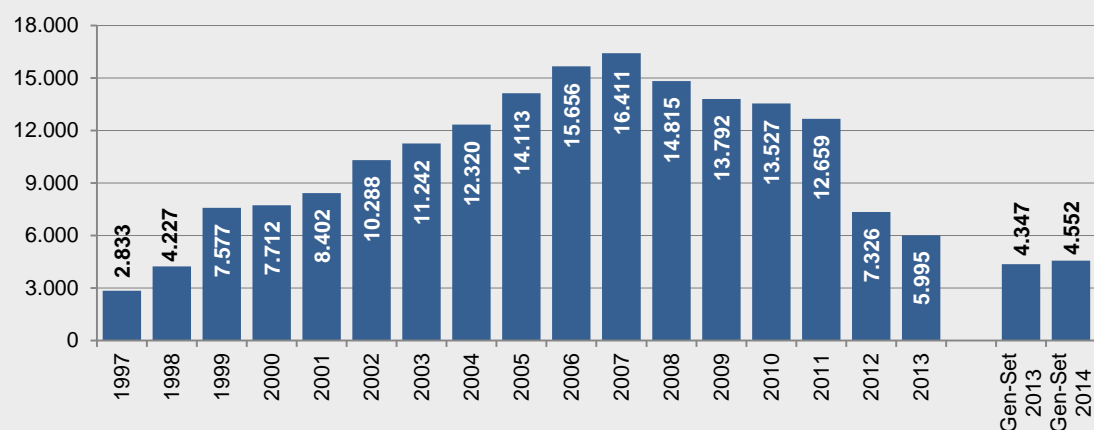
4.9.2. Le erogazioni

Il recente miglioramento del mercato immobiliare trova conferma in una importante ripresa del credito. Osservando infatti i dati più recenti relativi alle erogazioni di finanziamenti nei primi nove mesi del 2014, emerge una interruzione del trend fortemente recessivo per quanto riguarda l'acquisto delle abitazioni.

Dopo contrazioni del 42% nel 2012 e del 18% nel 2013, tra gennaio e settembre le erogazioni concesse per finanziare l'acquisto di abitazioni in regione sono tornate a crescere, con una

accelerazione del trend espansivo proprio nei trimestri più recenti: +4,7% nel periodo complessivo, grazie a tassi dell'ordine del 15% nel secondo e nel terzo trimestre dell'anno, che hanno così compensato l'ulteriore pesante riduzione osservata nei primi tre mesi.

GRAFICO 4.15. - EROGAZIONI DI FINANZIAMENTI⁽¹⁾ PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA



Variazioni %

2012/2011: -42,1

2013/2012: -18,2

2013/2007: -63,5

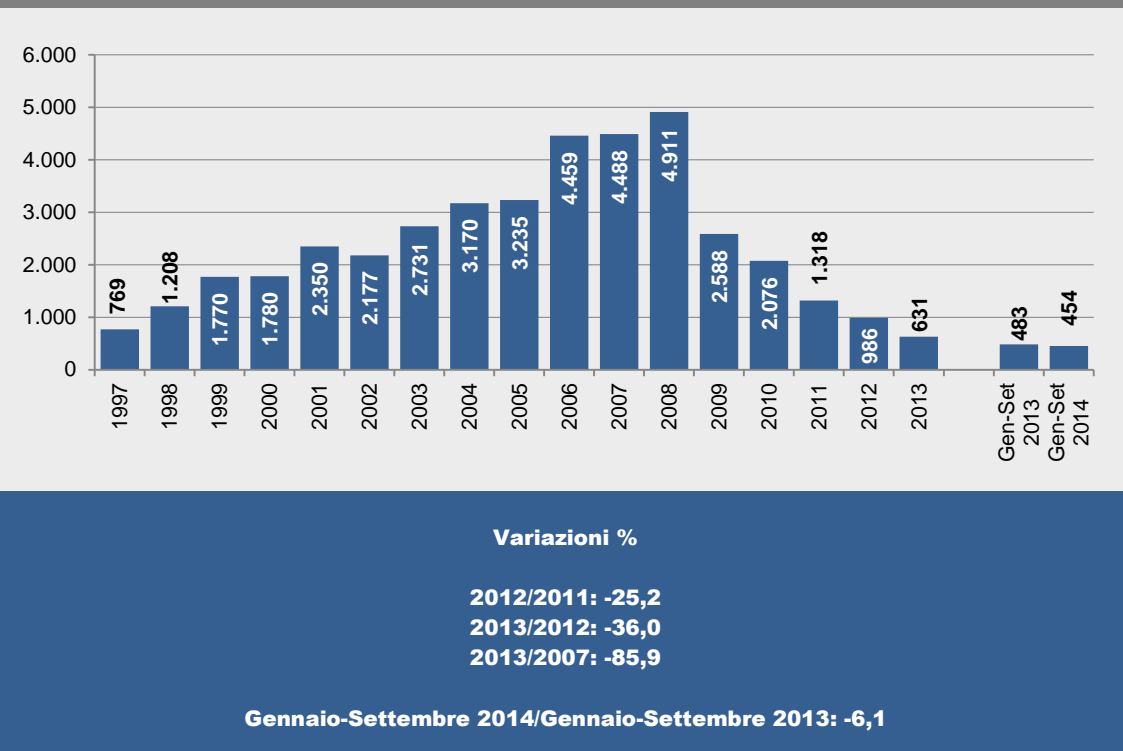
Gennaio-Settembre 2014/Gennaio-Settembre 2013: +4,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

⁽¹⁾: 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

Per quanto riguarda le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali invece, si conferma la maggiore difficoltà settoriale, con erogazioni che continuano a perdere nel corso del 2014 (-6,1% nei primi nove mesi), proseguendo il trend ormai in atto dal 2008. Rispetto a quella data siamo su livelli inferiori del 64%.

GRAFICO 4.16. - EROGAZIONI DI FINANZIAMENTI⁽¹⁾ PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA
MILIONI DI EURO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

⁽¹⁾: 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

4.10. Il finanziamento degli investimenti in costruzioni in Lombardia

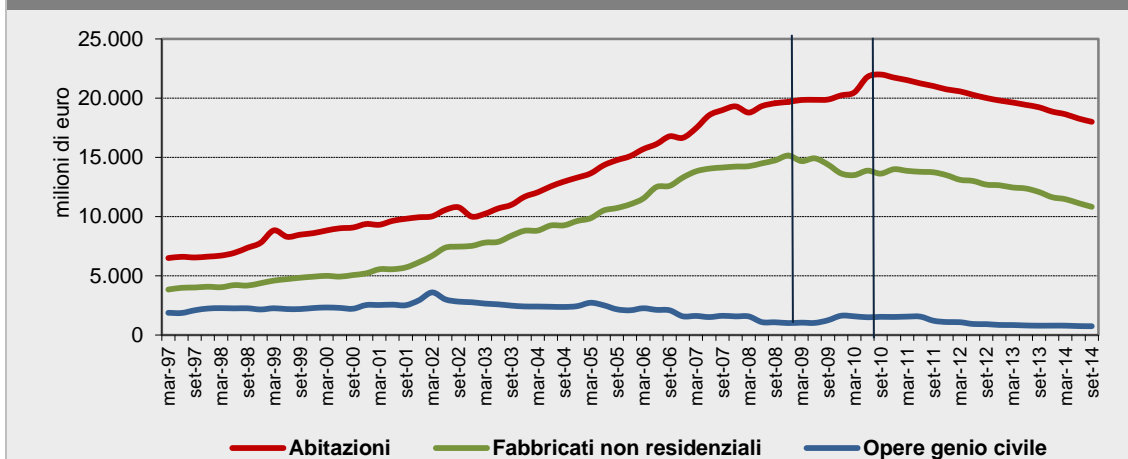
4.10.1. Le consistenze

Oltre al finanziamento per l'acquisto, è interessante analizzare il mercato del credito per finanziare investimenti in costruzioni, per lo più rivolti a nuove realizzazioni, ma anche ad interventi di ristrutturazione.

Complessivamente, nei primi nove mesi del 2014 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 poco meno di 30 miliardi di euro, con una netta preferenza accordata al settore delle abitazioni, cui spetta circa il 60% dei finanziamenti totali (56% la media negli ultimi dieci anni), una quota in tendenziale incremento negli ultimi anni, aggiungendo il livelli più alto proprio nell'ultimo dato disponibile (61% a settembre 2014).

La quota residuale, pari ad appena il 2,5%, riguarda il comparto delle opere del genio civile, che mostrano un radicale ridimensionamento: in crescita fino ai primi anni 2000, quando rappresentavano in media il 15%, in calo quasi ininterrotto nel periodo successivo, fino al livello minimo raggiunto a settembre 2014.

GRAFICO 4.17. - INDEBITAMENTO⁽¹⁾ PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN LOMBARDIA MARZO 1997-SETTEMBRE 2014



VARIAZIONI A SETTEMBRE 2014

	Abitazioni	Fabbricati non residenziali	Genio civile
5 anni	-9,5%	-24,8%	-40,2%
3 anni	-14,4%	-21,2%	-38,2%
1 anno	-10,1%	-14,8%	-18,9%
Ultimo trimestre	-1,5%	-2,8%	-1,4%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

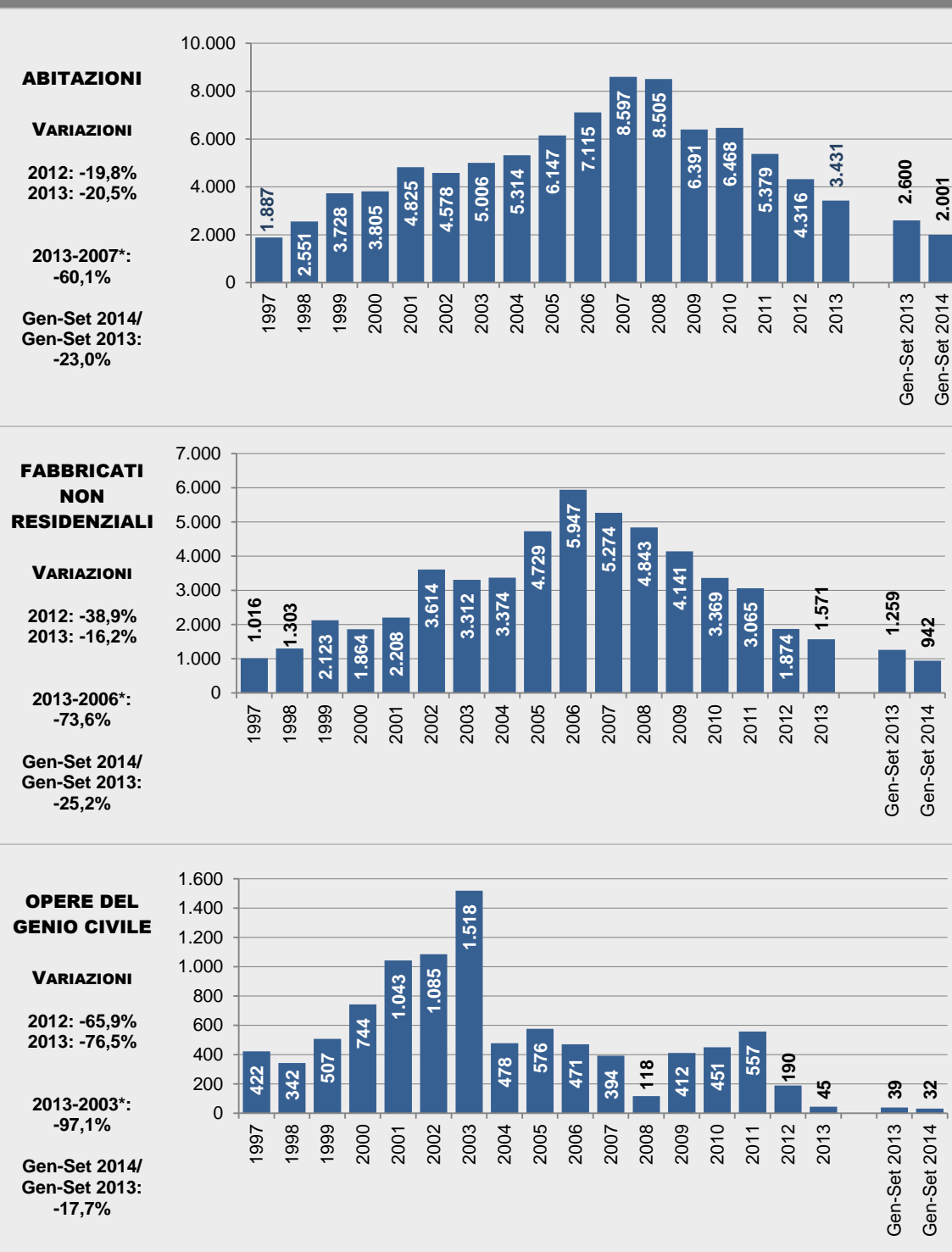
⁽¹⁾: Dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente); da giugno 2010 sono compresi i prestiti cartolarizzati

4.10.2. Le erogazioni

Diversamente dal credito all'acquisto, il segmento del credito rivolto alla nuova costruzione è ancora fortemente penalizzato.

Nei primi nove mesi del 2014 infatti si registra una nuova brusca frenata registrata dei finanziamenti riferiti agli investimenti in tutti gli ambiti settoriali: il tasso negativo va dal -23% delle abitazioni al -25% dei fabbricati non residenziali. Per quanto riguarda le opere del genio civile la riduzione registrata nel periodo più recente è del 19%, ma lo scarto complessivo dall'anno di massima espansione è di gran lunga più rilevante rispetto ai comparti dell'edilizia.

GRAFICO 4.18. - EROGAZIONI DI FINANZIAMENTI⁽¹⁾ PER INVESTIMENTI IN LOMBARDIA – MILIONI DI EURO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

*: Relativi anni di massima espansione per le varie destinazioni economiche del finanziamento

⁽¹⁾: 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