

---

**IL MERCATO IMMOBILIARE  
IN LOMBARDIA NEL 2011**

---

---

*Gruppo di lavoro CRESME*

*Sandro Baldazzi*

*Lorenzo Bellicini (progettazione e direzione)*

*Antonella Stemperini (coordinamento)*

*Enrico Campanelli*

*Paolo D'Alessandris*

*Antonello Mostacci*

*Francesco Pasquino*

*Paola Reggio*

*Francesco Toso*

*Editing*

*Gianni Stifani*

*Rita Trinca*

*Per ANCE Lombardia:*

*La Commissione Referente "Centro Studi"*

**Avvertenza**

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

---

## Indice

<b>PRESENTAZIONE</b>	<b>5</b>
<b>1. ELEMENTI DI SINTESI</b>	<b>7</b>
<b>2. INQUADRAMENTO ECONOMICO</b>	<b>37</b>
2.1. 2010: Il mondo esce dalla crisi	37
2.2. L'economia italiana	40
2.3. L'economia lombarda	42
<b>3. SCENARIO DEMOGRAFICO</b>	<b>53</b>
3.1. La nuova fase espansiva	53
3.2. L'eccezionale contributo dell'immigrazione straniera	57
3.3. Incremento delle famiglie ancor più sostenuto di quello demografico	59
3.4. Lo scenario previsionale 2010-2019	61
<b>4. SEGMENTAZIONE DELLA DOMANDA</b>	<b>73</b>
4.1. Articolazione tipologica della domanda primaria per capacità di accesso al mercato	73
4.2. Crescita demografica e stagnazione economica: il processo di impoverimento investe il Nord	75
<b>5. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>	<b>79</b>
5.1. Stock immobiliare e fatturato dell'industria immobiliare	79
5.2. Analisi mercato immobiliare: le compravendite residenziali	83
5.3. I prezzi delle abitazioni: i dati dell'Agenzia del Territorio	92
5.4. La capacità d'accesso alla proprietà	94
5.5. Compravendite non residenziali	96
5.6. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare	112
5.7. Il finanziamento degli investimenti in costruzioni in Lombardia	117
<b>6. UNA STIMA DELLE DIMENSIONI DEL MERCATO NON RESIDENZIALE</b>	<b>121</b>
6.1. Gli investimenti in edilizia non residenziale	121
6.2. Stima della nuova produzione non residenziale tra il 2003 e il 2010	124
6.3. L'attività edilizia non residenziale nel 2010	132
<b>7. UNA NUOVA SOSTENIBILITA' SOCIALE PER UN'OFFERTA ABITATIVA FOCALIZZATA SUI BISOGNI DELLA DOMANDA ESISTENTE: LE SENIOR RESIDENCE</b>	<b>143</b>
7.1. Presupposti	143
7.2. Le innovazioni	146
7.3. Alcune significative esperienze estere di senior residence	150
7.4. Le esperienze italiane di senior residence	152

---

<b>Allegato. SCHEDE PROVINCIALI</b>	<b>157</b>
1. Provincia di Varese	159
2. Provincia di Como	169
3. Provincia di Sondrio	179
4. Provincia di Milano	189
5. Provincia di Bergamo	199
6. Provincia di Brescia	209
7. Provincia di Pavia	219
8. Provincia di Cremona	229
9. Provincia di Mantova	239
10. Provincia di Lecco	249
11. Provincia di Lodi	259
12. Provincia di Monza-Brianza	269

---

## PRESENTAZIONE



### **Luigi Colombo**

*Presidente di ANCE Lombardia*

*Anno 2011, terza edizione del rapporto ANCE Lombardia-CRESME sul mercato immobiliare in Lombardia. La congiuntura che la ricerca ha tentato di fotografare nell'ultimo triennio verrà probabilmente ricordata come una delle più critiche nella storia dell'industria delle costruzioni italiana: a partire dal 2008, mese dopo mese, il brusco rallentamento del mercato immobiliare e la crisi economica mondiale hanno progressivamente eroso il nostro comparto produttivo, contraendo gli investimenti, ridimensionando i fatturati, asfissando quella base imprenditoriale costituita da piccole e medie realtà imprenditoriali, spesso di secolare tradizione familiare, che hanno contribuito a costruire materialmente l'identità della nostra Regione, motore economico d'Italia.*

*A destare particolare preoccupazione è proprio la dispersione del capitale umano, di quel know how tecnico e professionale, fonte di creatività e produttività, che ha contribuito a rendere competitivo il settore a partire dal Dopoguerra. Una ricchezza inestimabile, che occorre preservare dal rischio di una fuoriuscita irreversibile dal mercato del lavoro, con il conseguente ingresso dell'edilizia lombarda in una spirale di stagnazione che si protrarrebbe ben oltre la ripresa del ciclo economico. Le nostre imprese ci stanno provando, con tutti gli strumenti a loro disposizione, come dimostrano i dati sull'aumento del ricorso alla Cassa Integrazione. Ma si tratta solo di misure temporanee: occorrono immediate ed efficaci misure per invertire la tendenza nel minor tempo possibile...*

---

*Sulla carta, tanto già è stato fatto. Lo scarto tra idea e azione, tuttavia, appare sempre più ampio, sempre più distante il risultato, come dimostrato, ad esempio, dalla misera esperienza del Piano Casa nella nostra Regione: un'ottima idea, alla quale abbiamo plaudito con entusiasmo, tradottasi tuttavia in un nulla di fatto.*

*Sempre più spesso rileviamo la gravità del fenomeno di "scollamento" delle istituzioni pubbliche ad ogni livello amministrativo dalle nostre esigenze ed istanze, segnale preoccupante di un indebolimento di quei canali di interlocuzione tra pubblico e privato che tradizionalmente hanno contribuito a rafforzare la competitività del sistema produttivo italiano: le norme, gli incentivi, le risposte fornite ai problemi quotidiani delle aziende spesso non si traducono in risultati all'altezza delle aspettative, e il problema è sia politico (negli approcci settoriali) che tecnico (negli atti concreti che ne conseguono).*

*Ma vi è un altro aspetto, che preoccupa altrettanto, se non di più: le piccole e medie imprese italiane sono sistematicamente vessate da un vero e proprio "mostro burocratico" che, ben lungi dall'essere domato, determina un'incredibile dispersione di energie cui costringe una pubblica amministrazione ingessata in meccanismi di controllo, verifica, validazione che definirei almeno sovradimensionati, se non folli, in un'ottica di rapporto costi-benefici.*

*Gli adempimenti ai quali le imprese sono assoggettate nella loro quotidianità si traducono inevitabilmente in maggiori costi: oltre ai costi meramente economici, infatti, non bisogna sottovalutare l'impatto del "fattore tempo" su un'impresa, costretta a destreggiarsi tra carte bollate, dichiarazioni, autorizzazioni e rendicontazioni. Costi indiretti che tornano poi a gravare sulla spesa pubblica, e quindi sui contribuenti, rallentando la macchina di chi non chiede altro che di "fare". Semplificare non vuol dire "allargare le maglie", anzi: sono convinto che troppe regole alla fine rappresentino un invito a non rispettarne nessuna. Definiamone alcune e consolidiamole nel tempo, dando alle nostre piccole e medie imprese, un quadro operativo nel quale lavorare con tranquillità, certezza dei tempi e del diritto.*

*Apro, dunque, la terza edizione della ricerca, con l'auspicio che si possano al più presto mettere in campo risposte concrete ed efficaci alle imprese in difficoltà: un'iniezione di fiducia per consentire loro di uscire dalla fase di recessione più forti e competitive di prima.*

---

## 1. ELEMENTI DI SINTESI

Nel quadro della grande crisi che ha caratterizzato l'economia dei paesi avanzati a partire dal 2008, e che si è trasformata in pesante recessione nel 2009, il 2010 e il 2011 sono anni chiave. In primo luogo perché i dati economici segnano il ritorno a dinamiche di crescita, in secondo luogo perché emergono dalla crisi dinamiche e caratteri che esasperano le competizioni territoriali e quelle tipologiche. In sostanza la crisi non solo ha ridotto le dimensioni dei potenziali di mercato, ma ha riconfigurato lo stesso quadro di mercato, modificando, con una rapidità sconosciuta rispetto al pur frenetico passato, tipologie, ruoli degli attori e prodotti. Il settore delle costruzioni e quello immobiliare, sul piano tipologico, e la regione Lombardia, su quello territoriale, attraversano una fase che si può certo definire complessa. Anche perché, all'orizzonte, resta vivo il nodo del debito che aleggia, come una spada di Damocle, sull'economia mondiale, ma soprattutto sulle economie avanzate, sui bilanci degli stati sovrani e delle aziende. E quindi influisce sulle politiche e sugli investimenti, caratterizzati da una fase di profonda tensione e prudenza.

In sostanza, per il nostro paese e per la Lombardia, quello che stiamo attraversando è un passaggio difficile e molto delicato. L'immagine che si può restituire della situazione è quindi quella di una fase in cui la caduta della domanda si è arrestata, si concretizzano segnali di ripresa, moderati ma concreti, con profonde diversità nella temperatura che misura lo stato di salute e di reattività delle diverse economie territoriali.

E' evidente che la situazione economica incide sul mercato immobiliare, sulla capacità di spesa, sulla fiducia delle famiglie e sulla capacità di risparmio, così come le incertezze sul piano finanziario incidono sui comportamenti del credito, per quanto riguarda la domanda residenziale; ma questa condizione di contesto si arricchisce di un aspetto 'diretto', quello della relazione tra svolgimento delle attività produttive e spazio, che è determinante per il comparto non residenziale. Se l'economia si contrae, la ripresa è debole, e l'occupazione si riduce, la domanda di spazi per le varie attività produttive e di servizio si riduce, non riprende. E, come vedremo, se i dati dell'edilizia residenziale mostrano un 2010 che ha dato qualche segnale di ripresa nei comuni capoluogo, o di arresto della caduta della domanda negli altri, i dati dell'edilizia non residenziale sono decisamente più modesti. Ed è per questa ragione che in questo rapporto si è deciso di porre una particolare attenzione al comparto non residenziale da un lato e, soprattutto, allo scenario economico. Non si può, infatti, non tenere conto di un aspetto della difficile situazione che stiamo vivendo: la recessione ha colpito l'economia italiana e quella lombarda già nel 2008 e la caduta del 2009 è stata particolarmente grave; ma anche gli anni precedenti alla recessione erano stati caratterizzati da una particolare debolezza nella

capacità di crescita. Insomma è da tempo che l'economia non va bene. E nell'immobiliare, come i rapporti che stiamo realizzando evidenziano, la fase di flessione è iniziata nel secondo semestre del 2006: sono, in sostanza più di quattro anni che le cose non vanno bene. Non si può non tenere conto di questo tempo così lungo e degli effetti che può avere sulla tenuta del settore delle costruzioni e del suo sistema imprenditoriale. Alla fine dei conti il valore del mercato edilizio della Lombardia si è ridotto, a valori correnti, tra il picco massimo e il 2010 del 40% nel comparto residenziale e del 50% in quello non residenziale. In termini reali la caduta è maggiore. E i segnali, anche positivi, che vengono dal mercato sono ancora deboli, se non sostenuti da una chiara azione di rilancio del territorio e delle sue città.

### 1.1. Il fatturato del mercato immobiliare lombardo nel 2010 vale 22,7 miliardi di euro (sono 17,3 miliardi di euro in meno rispetto al 2006)

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare lombardo ammonta, nel 2010, a 22,7 miliardi di euro di cui 18,2 provenienti dal settore residenziale e 4,4 da quello non residenziale. Fino al 2006 il mercato è stato in forte crescita. Dal 2006 al 2009 si sono registrate riduzioni ininterrotte e crescenti della cifra d'affari dovute inizialmente al solo calo delle compravendite e, successivamente, all'effetto combinato del crollo delle transazioni e del calo dei prezzi. Nel 2010 il calo delle compravendite, soprattutto residenziali, ha rallentato, ma il livello del fatturato è sceso ancora a causa della flessione dei prezzi, soprattutto del prodotto di minore qualità. Il picco massimo del ciclo immobiliare si è avuto nel 2006 con un giro d'affari di 39,6 miliardi di euro che si sono ridotti a 38,3 (-3,4%) nel 2007, ma hanno cominciato a scendere verticalmente a partire dal 2008 (-17,8%), proseguendo nel 2009 (-23,7%) fino al 2010, con un'ulteriore discesa del -5,9%. A valori correnti, senza considerare quindi il tasso di inflazione, tra 2006 e 2010 il mercato immobiliare lombardo ha perso 17,3 miliardi di euro. Una perdita del 44% in valori correnti.

**Tabella 1.1. - Stock e mercato in Lombardia nel 2010 - Variazioni % sul 2009 – valori correnti**

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	7.953.500	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	4.639.300		<b>ABITAZIONI</b>	18.230	-4,4
box e posti auto	1.971.700		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	4.430	-11,5
uffici	129.100		<b>TOTALE</b>	22.660	-5,9
commerciali	436.500				
produttivi	118.600				
magazzini, cantine e soffitte	658.300				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

Analizzando le dinamiche dei due principali comparti immobiliari, si può notare come nel 2008 la componente residenziale aveva sofferto maggiormente del calo congiunto di quotazioni e compravendite, segnando un -19% riprodotto sul fatturato immobiliare. Nel 2009 e nel 2010 invece la dinamica è stata particolarmente pesante per il fatturato legato alle transazioni non residenziali, che hanno perso il 28% del valore di scambio nel 2009 e ancora l'11,5% nel 2010. Le cose sono andate un po' meglio per le abitazioni, per le quali il calo è stato dell'ordine del 4,4% nel 2010, frutto di una flessione dei prezzi, che ha colpito soprattutto la fascia di prodotto di minore qualità, e di una crescita, molto contenuta, ma pur sempre crescita, delle compravendite.

Va detto che la flessione del fatturato registrata in Lombardia rappresenta una situazione più sensibile rispetto a quanto accaduto con la media nazionale, che dopo un calo registrato nel 2009 del -19% nel fatturato residenziale e del -24% in quello non residenziale, nel 2010 segna un tasso di riduzione del fatturato non residenziale pari a un terzo di quello registrato in Lombardia (-5,2%), ma soprattutto mostra segnali di stabilizzazione più ampio sul fronte abitativo (+0,9%).

## 1.2. Le compravendite residenziali tornano a crescere dopo tre anni di flessione

La lieve crescita delle compravendite residenziali registrata nel 2010, è certo il dato più positivo di quelli a disposizione, soprattutto perché interrompe il triennio più difficile per il mercato immobiliare lombardo, nel corso del quale ha perso il 31,4% del volume delle compravendite. In tre anni il mercato delle transazioni è così tornato sui livelli degli anni '90.

**Tabella 1.2. - Compravendite di abitazioni in Lombardia<sup>1</sup>**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluoghi	39.679	39.002	38.940	38.772	35.799	30.869	28.231	29.547
Altri Comuni	117.114	125.077	135.020	139.670	133.752	110.675	93.379	92.841
<b>Lombardia</b>	<b>156.793</b>	<b>164.080</b>	<b>173.960</b>	<b>178.442</b>	<b>169.551</b>	<b>141.544</b>	<b>121.609</b>	<b>122.388</b>
Variazioni %								
	2004/2003	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2006
Capoluoghi	-1,7	-0,2	-0,4	-7,7	-13,8	-8,5	4,7	-23,8
Altri Comuni	6,8	7,9	3,4	-4,2	-17,3	-15,6	-0,6	-33,5
<b>Lombardia</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>2,6</b>	<b>-5,0</b>	<b>-16,5</b>	<b>-14,1</b>	<b>0,6</b>	<b>-31,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

<sup>1</sup> Il dato qui riportato è il risultato di elaborazioni CRESME effettuate su dati comunali diffusi dall'Agenzia del Territorio. Questa procedura ha il vantaggio di ricostruire il mercato in base alla nuova delimitazione territoriale delle province Lombarde. Mentre presenta delle leggere differenze rispetto ai totali regionali o provinciali diffusi dall'Agenzia del Territorio

---

Ma se il risultato positivo del 2010 è senz'altro importante, visto che interrompe la serie negativa, non modifica nella sostanza, per la debole entità della crescita, il fatto che il livello degli scambi rimane sostanzialmente sui livelli del 2009 e quindi su quelli minimi del 1998.

Va segnalato, inoltre, che la ripresa delle compravendite ha riguardato solo i comuni capoluogo: il numero di transazioni nel complesso dei 12 comuni capoluogo si è infatti assestato a 29.547 abitazioni compravendute, pari a una crescita del 4,7% rispetto al 2009. Negli altri comuni sono state compravendute 92.841 abitazioni, con una ulteriore, lieve, flessione dello 0,6%, rispetto al 2009.

Con la nuova elaborazione dei dati di base che ci consentono di stimare le dinamiche della provincia di Monza e Brianza, e elevano Monza al rango di comune capoluogo, le linee evolutive di fondo del mercato evidenziate lo scorso anno per i comuni capoluogo permangono invariate, pur evidenziandosi alcuni elementi di differenziazione per la modifica della composizione della distribuzione statistica dei dati. Prosegue infatti l'andamento dicotomico tra i due ambiti territoriali: nei comuni capoluogo la contrazione del mercato si manifesta a partire dal 2003, e da quell'anno non ha più ripreso a crescere fino al 2010. Così gli anni di flessione interrotti dal 2010 sono sei. I comuni minori invece hanno beneficiato, in una prima fase, oltre che dei flussi di immigrazione da altre regioni italiane e dall'estero, della domanda in fuoriuscita dai centri urbani maggiori dove i prezzi sono cresciuti più che nelle aree periferiche; una parte importante della domanda, per la fase espansiva del ciclo, si è così orientata nei comuni di cintura, in quelli minori ben collegati ai nuclei urbani maggiori; e di conseguenza anche la nuova produzione edilizia ha interessato fortemente tali realtà urbane. Questo fenomeno ha dunque mantenuto vivace il mercato dei comuni non capoluogo, con un numero di transazioni in crescita fino al 2005 (fino al 2006 considerando Monza tra i comuni minori). E anche la prima flessione nel 2006 è stata pari a circa la metà di quella registrata nei capoluoghi (-4,2% contro -7,7%). Dal 2007 la fase congiunturale negativa è arrivata con forza ai comuni minori, con tassi negativi superiori alla media regionale, ed è continuata anche nel 2010 (-0,6% rispetto al livello minimo raggiunto nel 2009).

### **1.3. La crescita delle compravendite riguarda Milano, Brescia e soprattutto Mantova e Sondrio...**

La crescita delle compravendite residenziali nei comuni capoluogo è il dato positivo del 2010. Un ulteriore elemento di rilievo sta nel fatto che la crescita interessa in primo luogo Milano, che da sola rappresenta il 64% delle transazioni nei 12 capoluoghi, ed è certo la città che più contribuisce al risultato positivo complessivo. A Milano le compravendite tornano a sfiorare nel

---

2010 le 19.000 unità, con un incremento delle transazioni di circa 1.200 abitazioni in più rispetto al 2009 (+6,7%) Ma le compravendite sono cresciute anche a Brescia (+ 6,8%), mentre a Mantova (+41%) e Sondrio (+29%), secondo i dati delle Conservatorie dei Registri Immobiliari raccolti ed elaborati dall’Agenzia del Territorio, ci troviamo di fronte ad un vero e proprio, sorprendente, salto di scala. Un salto che va valutato, però, alla luce dell’eccezionale caduta del mercato mantovano e di quello di Sondrio nel 2009. Le compravendite sono cresciute anche a Cremona (+4,4%) e si sono stabilizzate a Monza (+0,5%). Restano fuori dalla ripresa Bergamo e Lodi, forse a “recuperare” l’anomalo rimbalzo positivo del 2009, Pavia (-9,3%), Varese (-3,7%), Como e Lecco (-1,6% e -0,2% rispettivamente).

**Tabella 1.3. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti**

	CAPOLUOGHI					
	2006	2007	2008	2009	2010	2010/2009
Varese	1.262	1.204	1.003	877	845	-3,7
Como	1.448	1.400	1.059	988	973	-1,6
Sondrio	311	283	266	188	243	29,2
Milano	24.775	21.843	18.973	17.662	18.849	6,7
Bergamo	2.047	1.800	1.492	1.564	1.424	-8,9
Brescia	2.587	2.950	2.532	2.075	2.217	6,8
Pavia	954	1.106	1.309	1.071	972	-9,3
Cremona	1.211	978	880	856	893	4,4
Mantova	1.027	889	696	538	760	41,1
Lecco	713	640	693	519	518	-0,2
Lodi	715	896	545	550	504	-8,3
Monza-Brianza	1.723	1.810	1.420	1.343	1.349	0,5
<b>Lombardia</b>	<b>39.002</b>	<b>38.940</b>	<b>38.772</b>	<b>35.799</b>	<b>30.869</b>	<b>4,7</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

#### **1.4. Nei comuni della provincia i segnali meno positivi, ma anche qui crescono le province di Milano e Brescia, e poi ancora Mantova e Sondrio, e Varese**

La crescita delle compravendite sembra premiare Milano, Brescia, Mantova e Sondrio anche negli altri comuni della provincia. E’ in questi territori che si registra la crescita delle compravendite residenziali: i comuni minori delle province di Mantova e Sondrio, segnano una crescita del +4% per entrambe le due realtà; positivo anche il risultato per i comuni non capoluogo della provincia di Varese (3,2%) e della provincia di Milano (1,7%); unico mercato stagnante risulta il mercato nel bresciano (0,2%). Nelle altre province le compravendite sono in flessione: inferiori al -1% per i comuni dei non capoluogo di Cremona e Lodi, tra il -2 e il -3% per Como e Monza-Brianza. Fino al -5,5% comuni minori della provincia di Bergamo.

La selezione tra aree territoriali e in parte tra città capoluogo e altri comuni della provincia sono tipiche di situazioni articolate complesse, ma nella attuale fase congiunturale suggeriscono una riflessione che dovrà essere verificata nei prossimi anni: la riduzione del mercato e la sua riconfigurazione portano la competizione tipologica, da un lato, e quella territoriale, dall'altro, su basi più 'dure'. Questo fenomeno si esaspera, infatti, nelle fasi finali delle crisi e soprattutto in quelle di inversione di ciclo.

**Tabella 1.4. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti**

	ALTRI COMUNI					
	2006	2007	2008	2009	2010	2010/2009
Varese	14.409	13.960	11.421	9.556	9.859	3,2
Como	9.339	8.451	7.120	6.147	5.967	-2,9
Sondrio	2.544	2.223	2.034	1.802	1.877	4,1
Milano	34.181	31.577	28.531	23.118	23.509	1,7
Bergamo	18.643	18.042	14.332	12.467	11.787	-5,5
Brescia	18.015	17.366	13.916	12.009	12.035	0,2
Pavia	9.450	9.427	7.611	6.276	5.964	-5,0
Cremona	4.907	4.690	3.633	3.105	3.080	-0,8
Mantova	5.338	5.297	3.987	3.389	3.526	4,0
Lecco	4.825	5.294	4.057	3.530	3.480	-1,4
Lodi	4.329	3.831	2.899	2.395	2.375	-0,8
Monza-Brianza	13.690	13.595	11.135	9.585	9.382	-2,1
<b>Lombardia</b>	<b>139.670</b>	<b>133.752</b>	<b>110.675</b>	<b>93.379</b>	<b>92.841</b>	<b>-0,6</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Come vedremo più avanti, l'analisi dei comportamenti delle famiglie e delle dinamiche dei redditi, consente di evidenziare ad esempio nella domanda residenziale un forte processo di polarizzazione, che vede la fascia della domanda di qualità tenere sostanzialmente sul piano del livello di spesa, aumentando però il livello delle aspettative sulla qualità del prodotto, la fascia intermedia sostanzialmente ridursi, in posizione di attesa, la fascia più bassa crescere ma con evidenti difficoltà di accesso. La stratificazione territoriale delle diverse fasce sociali, con la relativa caratterizzazione tipologico-insediativa, sembra suggerire diverse chiavi di lettura delle dinamiche di mercato.

### 1.5. Nessun segnale di miglioramento per il comparto non residenziale

A differenza del comparto residenziale i segnali positivi per il comparto immobiliare non residenziale non ci sono stati; per il quinto anno consecutivo le compravendite si sono ridotte senza soluzione di continuità tra il periodo post incentivi al reinvestimento degli utili aziendali, l'over-produzione di spazi non residenziali e l'innescò della crisi economica. Il 2010 si chiude con una ulteriore flessione del 6,6% delle transazioni, per effetto della quale il mercato non

residenziale lombardo vede ridotto il proprio volume di scambi del 38% rispetto al 2006 e del 46% rispetto al massimo del mercato raggiunto nel 2002 in regime di agevolazioni fiscali al reinvestimento degli utili aziendali (Tremonti bis).

**Tabella 1.5. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	'10/'09	'10/'06
Uffici	5.568	5.534	4.956	4.455	3.881	3.437	-11,4	-37,9
Negozi, laboratori e centri commerciali	11.815	11.974	11.295	10.063	7.744	7.213	-6,9	-39,8
Industria e capannoni	4.928	5.029	4.905	4.465	3.391	3.368	-0,7	-33,0
Istituti di credito	0	0	128	73	65	74	13,8	-42,2*
Alberghi	0	0	106	72	45	50	11,3	-52,8*
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>22.310</b>	<b>22.537</b>	<b>21.155</b>	<b>18.984</b>	<b>15.016</b>	<b>14.018</b>	<b>-6,6</b>	<b>-37,8</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE</b>			<b>21.389</b>	<b>19.129</b>	<b>15.126</b>	<b>14.142</b>	<b>-6,5</b>	<b>-33,9*</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

\* Variazione % 2010/2007

Le transazioni immobiliari non residenziali nella regione sono state, nel 2010, 14.142, circa mille in meno rispetto al 2009. Il settore commerciale, con 7.213 scambi, assorbe il 51,5% delle transazioni complessive riferite ad attività economiche dirette, il settore degli uffici il 24,5%, per poco più di 3.400 transazioni e il rimanente 24% riguarda immobili produttivi (industrie e capannoni), che registrano quasi 3.400 compravendite. Nicchie di rilievo, il settore del credito e quello alberghiero. Tutti i settori che compongono il non residenziale hanno risentito in misura notevole del calo di transazioni, ma il settore più colpito dal 2006 al 2010 risulta quello commerciale (negozi, laboratori e centri commerciali), che ha ceduto il 39,8% delle transazioni. La flessione, continuata nel 2010, è stata del -7,0%.

**Tabella 1.6. - Compravendite non residenziali<sup>(1)</sup> in Lombardia – Valori assoluti**

	CAPOLUOGHI					
	2007	2008	2009	2010	2010/2009	2010/2006
Varese	227	456	139	118	-15,2	-41,6
Como	211	183	139	133	-4,3	-29,3
Sondrio	50	44	50	53	6,7	-10,2
Milano	3.971	3.548	2.692	2.616	-2,8	-48,7
Bergamo	342	323	276	273	-1,1	-25,8
Brescia	711	467	462	383	-17,1	-42,1
Pavia	91	84	98	93	-5,9	-19,1
Cremona	141	128	81	82	0,4	-43,1
Mantova	159	110	113	91	-19,3	-26,6
Lecco	122	108	72	87	20,3	-10,3
Lodi	89	61	92	62	-31,9	-27,9
Monza-Brianza	237	207	231	159	-31,2	-39,5
<b>LOMBARDIA</b>	<b>6.352</b>	<b>5.719</b>	<b>4.446</b>	<b>4.150</b>	<b>-6,7</b>	<b>-44,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

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

Il settore produttivo, che nel primo anno di crisi aveva registrato una flessione più contenuta rispetto al commerciale (-2,5%), nel biennio successivo si allinea anche per intensità ai tassi negativi del settore commerciale e alla fine del 2010 la caduta del numero di transazioni è del 33% in cinque anni, malgrado la stabilizzazione registrata nel 2010 (-0,7%). Il settore degli uffici, dove la fase recessiva era iniziata già nel 2006, ha perduto il 37,9% degli scambi in cinque anni e nell'ultimo anno è il settore che registra il peggior risultato, perdendo l'11% delle transazioni rispetto al 2009. Pur nel numero contenuto di compravendite si segnala, rispetto al 2009, una ripresa del mercato degli immobili destinati all'attività creditizia e alberghiera nel 2010, ma i livelli di scambio toccati restano decisamente contenuti rispetto ai picchi del 2007 (anno di cui si dispone della rilevazione specifica). La fase critica del mercato riguarda sia i comuni capoluogo che quelli minori: la contrazione complessiva degli scambi rispetto ai picchi toccati nel periodo in esame, però, è stata del 44% tra i primi e del 34,8% tra i secondi, dove la flessione nel primo anno della crisi era stata assai più modesta (-2,2% rispetto al -14,2% dei capoluoghi), per amplificarsi poi sensibilmente nell'ultimo triennio.

**Tabella 1.7. - Compravendite non residenziali<sup>(1)</sup> in Lombardia – Valori assoluti**

	ALTRI COMUNI					
	2007	2008	2009	2010	2010/2009	2010/2006
Varese	1.565	1.375	1.011	1.050	3,9	-28,9
Como	810	715	550	586	6,6	-27,7
Sondrio	159	148	130	117	-10,4	-24,0
Milano	3.823	3.434	2.647	2.456	-7,2	-43,7
Bergamo	2.048	1.948	1.589	1.409	-11,4	-30,6
Brescia	2.444	2.103	1.765	1.621	-8,1	-28,9
Pavia	674	620	526	440	-16,3	-43,7
Cremona	467	476	301	278	-7,8	-31,4
Mantova	505	434	369	320	-13,2	-43,4
Lecco	545	438	445	366	-17,7	-26,4
Lodi	280	228	224	206	-8,1	-18,3
Monza-Brianza	1.482	1.347	1.013	1.019	0,6	-32,9
<b>LOMBARDIA</b>	<b>14.803</b>	<b>13.265</b>	<b>10.570</b>	<b>9.868</b>	<b>-6,6</b>	<b>-34,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

<sup>1</sup>: Riferito esclusivamente a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

Nei comuni capoluogo la caduta maggiore rispetto al picco espansivo è quella di Milano, che perde tra 2006 e 2010 il 48,7% delle compravendite. Ma la crisi dell'edilizia destinata alle attività economiche rispetto ai picchi del recente passato è pesante anche a Brescia (-42,1%), Cremona, Varese, Monza e Brianza. A livello di settori, quello commerciale e quello degli uffici nei comuni capoluogo sono i settori più colpiti. L'analisi delle dinamiche dei dati dei comuni non capoluogo delle diverse province, evidenzia la generalizzata flessione delle compravendite degli immobili destinati alle attività produttive, evidenziando ancora una volta la situazione di criticità

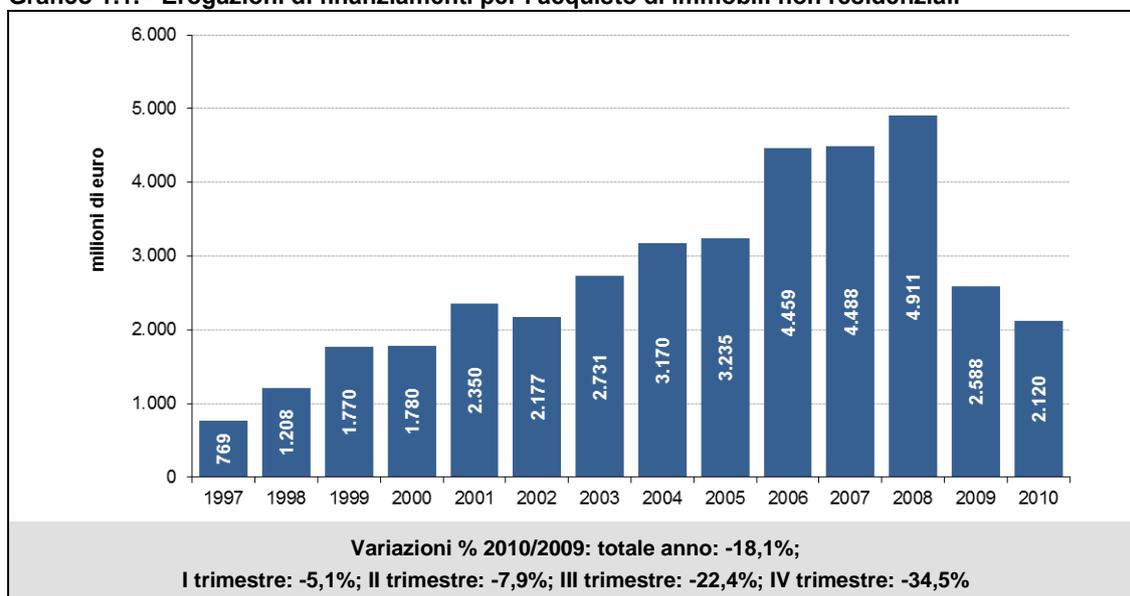
---

dell'area milanese, che perde con il 2010, rispetto al picco del 2006, il 43,7% delle compravendite. Su questi livelli di flessione anche Mantova e Pavia.

### 1.6. Il credito testimonia il livello di crisi

Ma i segnali più evidenti della crisi non residenziale sono, forse, quelli dal credito. Analizzando l'andamento delle erogazioni dei finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali, i numeri non hanno bisogno di commenti: nel triennio 2006-2008 venivano erogati all'anno mediamente 4,6 miliardi di euro, con il picco di 4,9 miliardi di euro nel 2008.

**Grafico 1.1. - Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

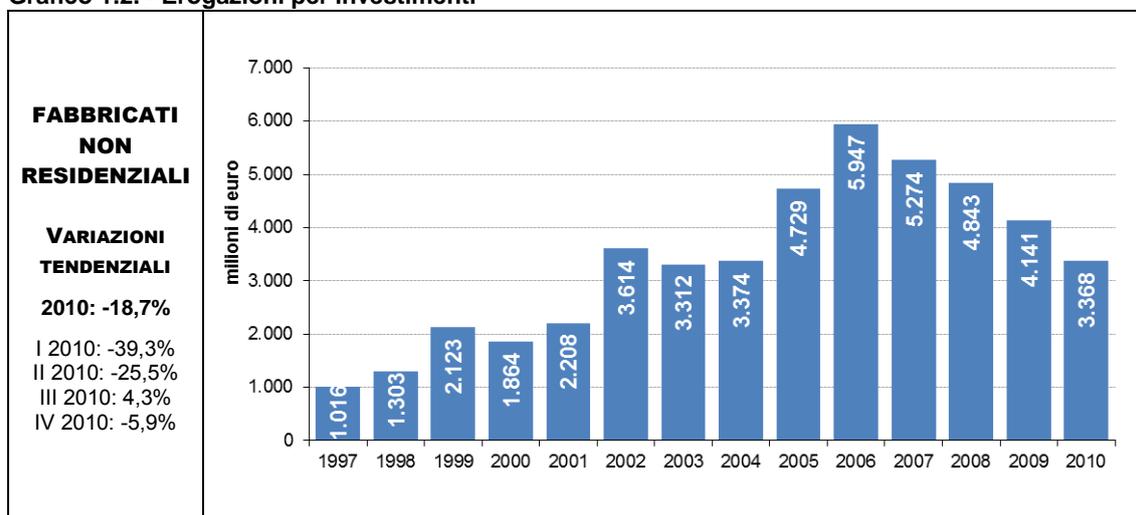
Nel 2009 le erogazioni crollano del 47,3% e nel 2010 del 18,1%. Una flessione complessiva delle erogazioni del 58,8% in tre anni. E quello che sorprende, è la dinamica tendente al peggioramento nel corso del 2010: nel primo trimestre la flessione era del -5,1%, nel secondo del 7,9%, nel terzo del 22,4%, nel quarto trimestre del 34,5%.

Anche se analizziamo le erogazioni degli istituti di credito per finanziare gli investimenti in edilizia non residenziale, in sostanza per finanziare l'attività di promozione immobiliare e la conseguente attività edilizia, notiamo come il picco delle erogazioni si tocca con quasi 6 miliardi di euro nel 2006, per poi iniziare una discesa costante che porta ai 3,4 miliardi di euro del 2010: una flessione del 43,4%.

A ben vedere la dinamica che sta caratterizzando il mercato immobiliare non residenziale lombardo è indicatore di una doppia situazione: da un lato un ciclo espansivo che aveva toccato livelli particolarmente elevati di produzione e che comunque era destinato, naturalmente a contenersi; dall'altro la complessa relazione che era andata configurandosi tra investimento immobiliare fine a se stesso e domanda reale, che l'eccezionale crisi economica mette in discussione. In sostanza una parte della domanda era alimentata non da un bisogno reale, ma dalla redditività legata al ciclo espansivo immobiliare.

Come già si accennava, le analisi sulle dinamiche comportamentali evidenziano situazioni chiare: da un lato la crisi introduce politiche evidenti di razionalizzazione dell'uso dello spazio (si cerca di usare meno spazio procapite); si avviano politiche di sostituzione localizzativa, lasciando zone centrali a prezzo più alto, per localizzazioni più esterne e per immobili meglio progettati, che, soprattutto, tengano conto dei costi gestionali. D'altro lato, una parte della domanda cerca invece ancora le zone più prestigiose, o meglio più urbane, ma esprime esigenze di rapporto tra qualità e prezzo ben diverse rispetto al passato. Da questo punto di vista una questione di base è ormai quella del prodotto già realizzato con modalità edilizio progettuali di 5/6 anni fa e l'evolversi delle esigenze della domanda. Oggi, paradossalmente, una certificazione in classe energetica A, potrebbe essere già "vecchia".

**Grafico 1.2. - Erogazioni per investimenti**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

Vi è, inoltre, una questione di tempo e di misura. Se analizziamo congiuntamente tutti i dati (le compravendite, i finanziamenti, i livelli di produzione), ci si rende conto che la flessione del mercato immobiliare è iniziata nel 2006, prima della crisi, per poi aggravarsi a causa della crisi

---

finanziaria ed economica. Le dimensioni della contrazione del mercato sono pesanti: in quantità si ruota attorno al 50% del mercato. La durata della crisi è oggi una componente dirimente dello scenario di mercato che l'offerta deve affrontare: quanto può durare la tenuta dei sistemi imprenditoriali? Oggi più che mai il nodo di fondo resta quello della capacità di ripresa dell'economia nel suo complesso. E il ruolo che il settore delle costruzioni può avere in questo scenario di rilancio.

### **1.7. L'importanza dello scenario economico: la crisi non è per tutti**

A ben vedere, la grande crisi epocale del 2009 si è rivelata tale solamente per una parte del mondo. A consuntivo, il PIL mondiale nel 2009 è sceso solo dello 0,5%, mentre nel 2010 è addirittura cresciuto del +5%. E nello scenario dei prossimi anni il Fondo Monetario Internazionale prevede una crescita media in linea con quella pre crisi: +4,5% all'anno. Il problema è che non è stato, e non sarà così per tutti i paesi. Per le economie avanzate la recessione nel 2009 è stata del -3,4%, con gli Stati Uniti, motore della crisi a -2,6% e l'Europa a -4,1%. In Europa la recessione è più contenuta in Francia (-2,5%) e più forte in Italia (-5,2%). Ma anche la Germania ha affrontato un calo del PIL del 4,7%. E il Giappone ha visto una riduzione del -6,3%. Tre nazioni che risentono più di altre della caduta eccezionale del commercio mondiale.

La Cina, al contrario, nel 2009 vede il proprio PIL crescere del 9,2% e l'India del 6,8%, ma nel 2010 la crescita per tutti e due i giganti asiatici è superiore al 10%. Nel 2010 tutte le principali economie sono uscite dalla crisi: le economie avanzate crescono del 3% (l'Europa dell'1,8%, la Germania del +3,5% e il Giappone del 3,9%). In questo scenario la crescita più debole è proprio quella italiana: solo +1,3%. Nel 2011 il PIL mondiale cresce a tassi del 4,4%, e nel 2012, secondo le previsioni dovrebbe fare ancora meglio. Restano i caratteri della dinamica del primo decennio degli anni 2000: le economie emergenti, o meglio le economie emerse, a trainare la crescita e le economie avanzate in ripresa ma con problemi sul tappeto ancora da risolvere. Il principale dei quali è certamente il nodo del debito che, con una crescita economica debole, resta fattore di grave incertezza sullo scenario mondiale. Gli anni 2012-2018 sono anni di scadenza di debiti, e i debiti alle scadenze devono essere pagati, o rifinanziati. Con tutti i rischi del caso.

Va ricordato che tra 2010 e 2011 violente tensioni sui mercati finanziari hanno scosso più volte l'Eurozona. Gli investitori hanno cominciato a dubitare della solvibilità di alcuni Stati Sovrani europei, quelli con forti deficit e debiti. Prima la Grecia, i cui titoli di Stato sono stati declassati a "spazzatura" (junk bond) dalle agenzie di rating, dopo che il nuovo Governo ha svelato la reale

---

entità del deficit di bilancio. Poi la tensione si è estesa al debito irlandese, portoghese e spagnolo, e alla stessa Grecia per la quale si paventa persino una uscita dall'Euro.

Le principali conseguenze della crisi del debito sono state:

- l'approvazione da parte di ogni governo europeo di piani di riequilibrio dei conti pubblici, (c.d. "piani di austerità"), con lo scopo di ripristinare la fiducia sui mercati finanziari. Si è quindi passati dallo scenario di sostegno pubblico all'economia, ad un contenimento congiunto della spesa pubblica;
- la creazione di un fondo di stabilità finanziaria europeo (EFSF), finanziato con 440 miliardi dagli Stati Membri, allo scopo di fornire liquidità agli Stati che si trovassero nell'impossibilità di rifinanziare il debito pubblico sul mercato;
- l'apertura di un tavolo di confronto europeo per riscrivere le regole del "Patto di Stabilità", divenute inevitabilmente obsolete (nel 2010 nemmeno uno degli Stati Membri è stato in grado di rispettare la soglia del 3% per il deficit, e 12 membri su 16 violano anche il limite del 60% per il rapporto debito/PIL).

Ma soprattutto la crisi ha messo in luce gli squilibri strutturali che caratterizzano l'Eurozona. Tra i paesi Euro esistono forti differenziali di produttività e competitività, che non hanno smesso di allargarsi con la creazione dell'unione monetaria. Dai dati emerge come Portogallo, Spagna, Grecia e Irlanda siano i paesi che hanno perso più competitività durante gli anni dell'Euro, ma che in termini assoluti siano Grecia, Italia e Portogallo ad avere il livello più basso.

### **1.8. L'incapacità di crescita dell'economia italiana**

Dopo una contrazione del prodotto interno lordo di oltre 6 punti percentuali tra 2008 e 2009, dal primo trimestre 2010 l'economia italiana è tornata a crescere. Certo, non si parla di una ripresa vivace: il PIL nell'ultimo trimestre 2010 è cresciuto solo dello 0,1% rispetto al trimestre precedente, rallentando rispetto al terzo trimestre (+0,3%). La crescita complessiva nel 2010 è stata dell'1,3%, debole rispetto al -5,2% del 2009. Inoltre i dati, ancora provvisori, relativi al primo trimestre 2011, indicano che il PIL è cresciuto solo dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1% rispetto al primo trimestre 2010, un dato sotto le attese degli analisti che si aspettavano un +0,4%. Le esportazioni, come è successo con altre crisi (si pensi a quella 1992-1994), sono la chiave della ripresa. Continuano ad essere la componente più vivace della domanda, sebbene i dati più recenti riflettano segnali di minore vivacità del commercio internazionale. In ogni caso, nel quarto trimestre del 2010 le esportazioni italiane hanno bruscamente decelerato, passando da una crescita superiore al 4% nel primo trimestre, a poco

---

più del 2% nel secondo e terzo, fino al modesto 0,5% nell'ultimo trimestre, e le aspettative per i prossimi anni attive sono di un contributo quasi nullo del commercio estero alla crescita del PIL fino al 2014.

I consumi privati contribuiscono solo debolmente alla ripresa (+0,9% nel 2010 e +1% nel biennio successivo), per via di timori sempre rilevanti riguardo al mercato del lavoro, soprattutto tra i giovani, con una maggiore precarizzazione e riduzione dei salari reali, e un tasso di disoccupazione "reale" che, secondo Bankitalia, ma anche secondo lo stesso Ministero delle Finanze e l'OCSE, supererebbe l'11%. L'attuale eccesso di offerta sul mercato del lavoro rispetto alla domanda, ulteriormente aggravata dalla riduzione della capacità di assorbimento del settore pubblico, ha avviato un vasto processo di deterioramento delle condizioni generali del lavoro che è ancora in corso e che incide sui contenuti stessi della ripresa.

I conti pubblici, per quanto in miglioramento (con l'indebitamento netto sceso nel 2010 e che scenderà ancora nel 2011), rimangono ancora caratterizzati da un debito pubblico al 120% nel 2011. Le politiche di risanamento dei conti pubblici hanno determinato una diminuzione del -0,6% della spesa pubblica lo scorso anno. Infine gli investimenti, che insieme alle esportazioni sono il driver dell'economia nazionale, scontano ancora la crisi di quelli in costruzioni, e non vedono segnali particolarmente incoraggianti per quelli in impianti e macchinari, come rivelato dall'indice di fiducia delle imprese nel settore manifatturiero, in calo ad aprile 2011, dalle attese di produzione, in flessione nello stesso mese, dalla diminuzione del saldo delle scorte di magazzino, oltre che dall'aumento della percezione di ostacoli all'attività produttiva, e dai giudizi stabili sugli ordinativi, ma comunque di segno negativo. Insomma un quadro incerto e difficile.

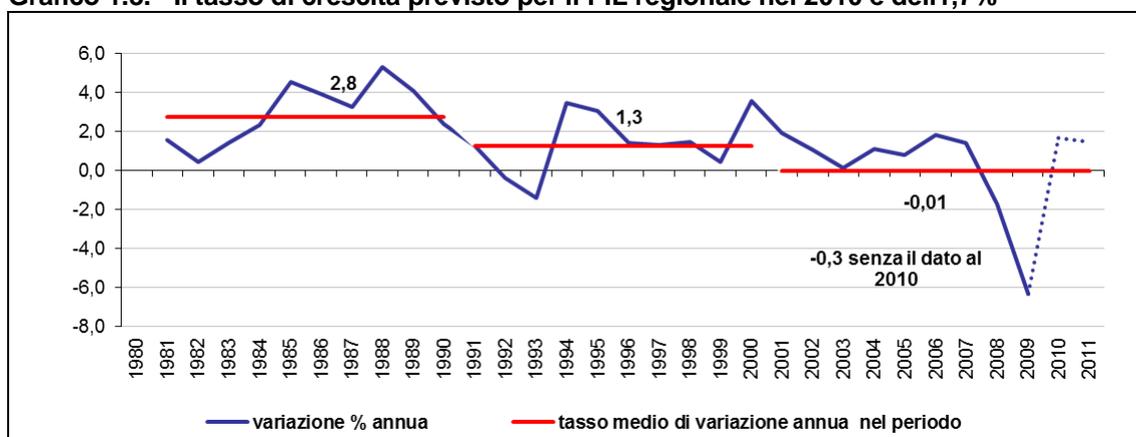
### **1.9. Il "caso" Lombardia**

Lo scenario economico della Lombardia, tradizionale motore trainante dell'economia italiana, ha segnato negli anni duemila più di un passo fermo. Certo va detto che dopo un biennio nel corso del quale l'economia regionale è stata attraversata dalla crisi globale con maggiore forza rispetto ad altre realtà nazionali, nel 2010 si sono avvertiti alcuni segnali di miglioramento che sono alla base di aspettative di ripresa leggermente più solide rispetto a quelle che caratterizzano l'economia nazionale.

Ma tale indicazione di ottimismo deve essere letta ricordando non solo la storia degli anni Settanta o Ottanta della Regione, ma anche che tra il 2008 e il 2009 in Lombardia il prodotto interno lordo si è ridotto dell'8%, più di quanto accaduto a livello Italia. Se confermata la ripresa, già nel 2010, di

circa 1,7 punti percentuali, e poi di un altro 1,5% nel 2011, alla fine di quest'anno il livello della ricchezza regionale sarebbe ancora inferiore quasi del 10% al livello del 2007. Il confronto con i "competitors" della Lombardia, i motori "territoriali" di Francia (Rhone-Alpes), Germania (Baden-Wuerttemberg) e Spagna (Catalunya), mostra come la contrazione del PIL lombardo nel 2008 sia stato un caso isolato tra queste quattro aree a vocazione internazionale: per le altre tre nel 2008 l'economia si è fermata, senza entrare però in territorio negativo. Nel 2009, inoltre, il crollo del PIL è stato altrettanto forte solo nella regione spagnola (-7,1%), che però nel 2010 ha mostrato una vivacità assai più importante (+5,5% rispetto all'1,7% stimato per la Lombardia).

**Grafico 1.3. - Il tasso di crescita previsto per il PIL regionale nel 2010 è dell'1,7%**



Fonte: CRESME da fonti varie: per il periodo 1981-1999 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori costanti a prezzi 1995; per il periodo 1995-2009 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori concatenati a prezzi 2000; per gli anni 2010-2011 dati Prometeia-Unioncamere Lombardia

Ancora rimanendo in un ambito europeo, il dato sul PIL pro-capite conferma il peggioramento più marcato nella nostra regione: in base all'aggiornamento dell'Eurostat sulla classifica del PIL pro-capite nel 2008 tra le 271 regioni europee (nessuna italiana tra le prime 20), l'indice relativo alla Lombardia scende a 134, riducendo lo scarto rispetto alla media nazionale (130 punti), e se confrontato con il dato della provincia di Bolzano (137) perde anche il primato nella graduatoria italiana.

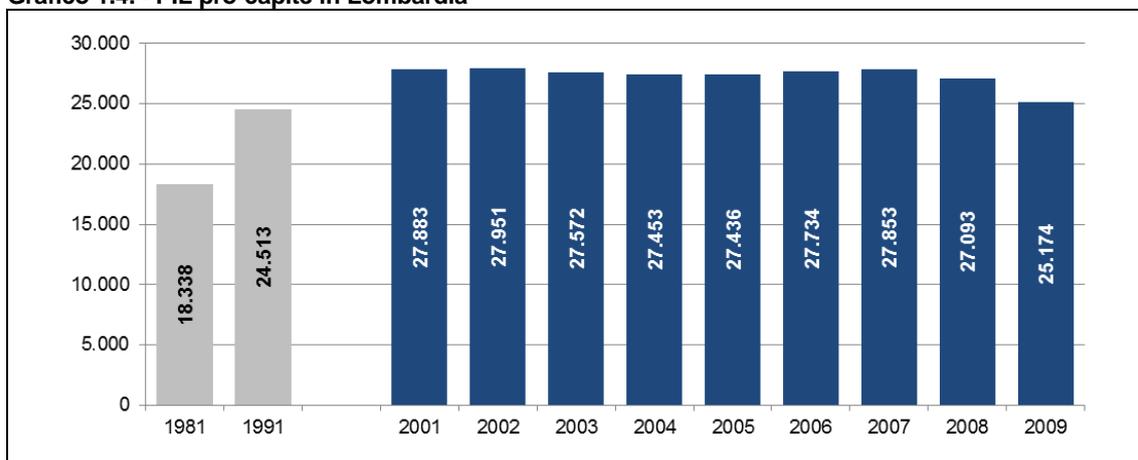
Il PIL procapite in regione scende a poco più di 25.000 euro nel 2009 (-7% rispetto al 2008), e interessante è notare come oggi sia superiore di 26 punti percentuali rispetto alla media nazionale, ovvero lo stesso scarto che c'era nel 1981, e che si è ridotto negli anni più recenti, dal 35% del 1991, al 30-31% dei primi anni 2002, al 28-29% degli anni 2005-2008, fino al livello minimo del 2009. Più indicativo ancora è il dato sul reddito disponibile: nel 2009 quello delle famiglie consumatrici lombarde è inferiore a 20.000 euro. Un dato che, sebbene sia ancora

---

superiore alla media nazionale (che si attesta su valore inferiore a 17.00 euro), si presenta in flessione del 5% rispetto al 2008, contro il -3% del dato medio nazionale.

Il commercio estero, motore dell'economia regionale, è certo responsabile della dinamica recessiva degli anni passati. Nel 2009 le importazioni si riducono del 19%, dopo un -3% del 2008; le esportazioni crollano del 21% (variazioni calcolate su valori monetari) e il risultato è stata una riduzione del contributo del commercio estero alla crescita regionale. Ma è dalle esportazioni che arrivano nel 2010 i primi segnali di ottimismo: le esportazioni (94 miliardi di euro) tornano a crescere del 14,2%. I livelli di export però rimangono inferiori a quelli del 2007 e soprattutto le importazioni (117 miliardi di euro) sono cresciute del 20,6%.

**Grafico 1.4. - PIL pro-capite in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

N.B. Per il PIL: valori a prezzi 2000 (ricostruzione su valori concatenati a prezzi 2000 per gli anni 1995-2009 e su valori a prezzi 1995 per gli anni precedenti). Per la popolazione, dati censuari per il 1981 e il 1991; bilancio demografico per gli altri anni

E' vero che il mercato del lavoro regionale si caratterizza per un tasso di disoccupazione assai più basso rispetto alla media nazionale. Ma la tendenza dal 2009 è di un sensibile incremento, con un indice che sale dal 3,7% al 5,4% (nello stesso periodo a livello Italia, il tasso di disoccupazione è salito dal 6,8% al 7,8%, un incremento più modesto, ma su una situazione occupazionale assai più difficile). La tendenza al rialzo prosegue nel 2010 (si sale al 5,6%), ma nella media italiana il salto è ben più ampio: 8,4%. Il tasso di disoccupazione tra i giovanissimi sale in Lombardia dal 12,5% del 2008, fino a sfiorare il 20% nel 2010 (21% con riferimento alla componente femminile). Stesso trend, ma su scala più moderata, per la componente dei giovani fino a 34 anni, con un tasso di disoccupazione salito dal 4,1% del 2008 al 6,6% nel 2010. Più

---

stabile l'indicatore della disoccupazione tra la popolazione matura, in crescita nel 2009 di un punto percentuale (dal 2,7% al 3,7%), e attestato sul 4% nel 2010.

Il dato sugli occupati nei vari settori di attività mostra un mercato del lavoro in difficoltà in gran parte dei settori a partire dal 2009. Complessivamente nel 2009 fuoriescono dal mercato del lavoro regionale più di 50.000 persone, sono soprattutto lavoratori indipendenti, provenienti dal settore dei servizi. Nel settore delle costruzioni si osserva per tutto il 2009 una sostanziale tenuta dell'occupazione, tutta da ricondurre ai lavoratori dipendenti, che crescono addirittura di circa 7.000 unità, compensando così la fuoriuscita di circa 3.000 lavoratori autonomi. Ma nel 2010 la crisi si consolida: l'industria perde altri 60.000 addetti, di cui 50.000 dipendenti, le costruzioni perdono 12.000 lavoratori. In recupero invece i servizi, trainati dalla componente dei dipendenti. Nel complesso lo scorso anno la crisi ha sottratto al mercato del lavoro lombardo circa 27.000 lavoratori, di cui 22.000 dipendenti.

Più indicativo di un tendenziale miglioramento del clima economico è piuttosto il rallentamento del ricorso alla CIG, con il 19,3% delle aziende che dichiara di aver utilizzato ore di CIG nel primo trimestre 2011 (erano il 29,3% nel primo 2009, e il 33,1% nel primo 2010), e una quota sul monte ore trimestrale che scende al 2,4% (4,5% due anni prima, 4,4% un anno prima). Per le costruzioni, che avevano tenuto fino al 2009, il 2010 si confronta con una situazione assai più negativa rispetto a quella delle altre attività produttive. Per le costruzioni, infatti, la flessione è stata del 4%, decremento medio tra il -5,4% dei dipendenti e il -1,8% della componente autonoma. Mentre per l'industria in senso stretto il risultato è stato di crescita, seppure modesta (+1%, ovvero +0,6% per i dipendenti e +3,3% per gli autonomi).

#### **1.10. Una nuova fase demografica e insediativa**

Mentre il quadro economico appare così incerto, il territorio lombardo e quello italiano più avanzato sono stati investiti da un eccezionale incremento della popolazione. In Italia le risultanze anagrafiche al 2010 contano 60.626.442 residenti, segnando rispetto all'ultimo Censimento del 2001 un aumento di 3.630.698 abitanti, pari ad un tasso di crescita del 6,4%. Ma l'analisi dei dati regionali mostra con grande chiarezza che il fenomeno di intensa crescita ha interessato alcune aree del Paese più di altre. In termini assoluti, con oltre 885.00 abitanti in più, la Lombardia ha assorbito circa un quarto della crescita demografica complessiva, seguita da Lazio, Emilia Romagna e Veneto, i sistemi economici regionali più importanti nel Paese. La crescita demografica quindi ha interessato in maniera particolare le aree economicamente più dinamiche del Centro Nord, mentre le regioni del Mezzogiorno hanno registrato incrementi

assai più contenuti, con dinamiche stazionarie in Calabria e addirittura negative in Basilicata e Molise. Si è trattato di un fenomeno per vastità e proporzioni comparabile, se non addirittura più intenso, con la fase storica di crescita più sostenuta vissuta dal Paese nel corso degli anni '60, gli anni del boom economico, quando a trainare la crescita erano le grandi città industriali del Centro-Nord, con un ruolo di primo piano svolto dal sistema territoriale lombardo.

Un fenomeno che, dopo quasi un ventennio di stabilità demografica, per molti versi giunge inatteso, cogliendo impreparati ampia parte del dibattito scientifico e dei policy maker, convinti che la stagione dell'espansione urbana e dell'emergenza alloggiativa si potesse considerare ormai conclusa. Da una media di 22.000 residenti in più all'anno fatta registrare nel decennio degli anni Ottanta, nel corso degli anni Novanta si tocca il minimo storico delle 21.000 unità all'anno. Poi, tra il Censimento del 2001 ed il 2010, i dati ufficiali parlano di oltre 403.000 unità in più all'anno, un ritmo di crescita assai maggiore, in valore assoluto e in termini percentuali, di qualsiasi altro mai registrato dal dopoguerra ad oggi.

**Tabella 1.8. - Variazione media annua della popolazione residente ai Censimenti dal 1951 al 1991 e bilancio demografico tra 2001 e 2009 per area territoriale**  
(Stima su base territoriale omogenea)

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
<b>1952-1961</b>	84.000	141.128	8.638	71.979	51.299	37.759	<b>310.803</b>
<b>1962-1971</b>	113.724	178.172	52.208	91.092	28.411	1.415	<b>351.298</b>
<b>1972-1981</b>	34.827	35.250	38.437	50.442	83.253	34.654	<b>242.036</b>
<b>1982-1991</b>	-3.558	-34.007	-3.162	10.866	37.057	11.358	<b>22.112</b>
<b>1992-2001</b>	17.648	-1.230	27.384	-2.208	-799	-1.376	<b>21.771</b>
<b>2002-2010</b>	98.351	131.278	110.113	117.895	30.168	13.957	<b>403.411</b>
<b>1952-1961</b>	1,28%	1,20%	0,09%	0,83%	0,43%	0,66%	<b>0,65%</b>
<b>1962-1971</b>	1,54%	1,35%	0,55%	0,97%	0,23%	0,02%	<b>0,69%</b>
<b>1972-1981</b>	0,41%	0,24%	0,38%	0,49%	0,65%	0,56%	<b>0,45%</b>
<b>1982-1991</b>	-0,04%	-0,22%	-0,03%	0,10%	0,27%	0,17%	<b>0,04%</b>
<b>1992-2001</b>	0,20%	-0,01%	0,26%	-0,02%	-0,01%	-0,02%	<b>0,04%</b>
<b>2002-2010</b>	1,09%	0,88%	1,03%	1,08%	0,22%	0,21%	<b>0,71%</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

La nuova fase espansiva dei primi anni Duemila è determinata essenzialmente dalla forte accelerazione dei fenomeni migratori, che a livello nazionale hanno fatto segnare un saldo di quasi 3.337.874 individui, pari al 92% della crescita complessiva, un valore eccezionale, che interessa soprattutto le aree del Nord e del Centro, le aree economicamente più dinamiche ed attrattive sia rispetto ai flussi migratori provenienti dall'estero, sia rispetto agli spostamenti interni di popolazione in uscita dalle aree più svantaggiate del Paese. Tra le aree attrattive la Lombardia ha svolto un ruolo di primo piano, registrando tra il 2002 ed il 2010 un saldo

migratorio di 808.321 individui, una quota pari al 75% del dato relativo all'intero Nord-Ovest ed al 24% del valore nazionale.

La crescita della popolazione straniera è un fenomeno eccezionale. In Italia, dagli 1,36 milioni di presenze al 2001, si è passati ai 4,24 milioni del 2009, quasi 2,9 milioni di stranieri residenti in più in appena otto anni, con una forte concentrazione nelle regioni del Nord e del Centro Italia, dove gli stranieri rappresentano ormai più del 9% della popolazione complessiva, contro il 2,8% del Sud ed il 2,4% delle Isole. La Lombardia, in virtù del suo potenziale economico, ha esercitato una forte capacità attrattiva rispetto alle migrazioni internazionali già dalla seconda metà degli anni Novanta. I quasi 656.000 stranieri residenti in più registrati nel periodo, infatti, definiscono un incremento del 201% rispetto alle presenze registrate al 2001. I 982.225 stranieri residenti nella regione, rappresentano quasi un quarto (23%) degli stranieri complessivamente residenti in Italia, giungendo a rappresentare il 10% della popolazione residente in Lombardia, il valore più elevato tra tutte le regioni italiane.

**Tabella 1.9. - Popolazione residente per provenienza ed area territoriale**

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
<b>ITALIANI</b>							
2001	8.707.341	14.458.463	10.290.262	10.555.819	13.795.667	6.536.972	55.637.183
2009	8.843.916	14.534.203	10.440.896	10.803.407	13.771.978	6.554.785	56.105.269
<b>Variaz. 2002-2009</b>	<b>136.575</b>	<b>75.740</b>	<b>150.634</b>	<b>247.588</b>	<b>-23.689</b>	<b>17.813</b>	<b>468.086</b>
Di cui acquis. cittad.	55.758	92.686	87.369	58.522	22.659	9.851	271.087
Variazione %	1,6%	0,5%	1,5%	2,3%	-0,2%	0,3%	0,8%
Senza acquis. cittad.	0,9%	-0,1%	0,6%	1,8%	-0,3%	0,1%	0,4%
<b>STRANIERI</b>							
2001	326.261	477.983	365.581	338.292	115.159	59.544	1.356.559
2009	982.225	1.482.020	1.129.450	1.068.923	394.055	160.611	4.235.059
<b>Variaz. 2002-2009</b>	<b>655.964</b>	<b>1.004.037</b>	<b>763.869</b>	<b>730.631</b>	<b>278.896</b>	<b>101.067</b>	<b>2.878.500</b>
Variazione %	201,1%	210,1%	208,9%	216,0%	242,2%	169,7%	212,2%
<b>Incid. sul totale</b>							
2001	3,6%	3,2%	3,4%	3,1%	0,8%	0,9%	2,4%
2009	10,0%	9,3%	9,8%	9,0%	2,8%	2,4%	7,0%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

### 1.11. Incremento delle famiglie ancor più sostenuto di quello demografico

La crescita demografica dei primi anni Duemila trova riscontro in una altrettanto sostenuta crescita del numero di famiglie, indicatore di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria, che bene descrive le dinamiche del mercato residenziale nella sua fase di massima espansione. La crescita del numero di famiglie, infatti, è risultata molto maggiore dell'incremento demografico perché è stata alimentata da due fattori principali: l'accelerazione

---

dei fenomeni migratori, che ha contribuito alla contestuale crescita della popolazione, ed un altro fenomeno strettamente dipendente dall'evoluzione della struttura per età della popolazione italiana, il raggiungimento dell'età di uscita dalla famiglia di origine (30/35 anni) da parte del folto contingente dei nati durante il baby boom degli anni '60. Con particolare riferimento alla Lombardia, infatti, dalle 3.652.954 famiglie rilevate alla data dell'ultimo Censimento della popolazione e delle abitazioni (2001), si è passati alle 4.306.626 dell'ultimo dato di fonte anagrafica diffuso dall'Istat (2010). In nove anni, quindi, il numero di famiglie residenti in Lombardia ha segnato 653.672 unità in più, pari ad un tasso di incremento del 17,9%, quasi doppio rispetto al tasso di crescita della popolazione (9,8%).

La Lombardia, invece, nell'ipotesi di permanenza dei flussi migratori ai livelli attuali, confermerà sostanzialmente gli stessi livelli di crescita demografica dell'ultima fase storica, passando dai 98.351 abitanti in più all'anno del periodo 2002-2010, ad una media annua di 106.537 nel periodo di previsione 2010-2019, con un tasso di crescita che passerà dall'attuale 1,09% all'1,08% nella previsione.

#### **1.12. Il rebus della crescita demografica e della stagnazione economica: il processo di impoverimento investe il Nord**

E' noto che i dati sul valore aggiunto procapite delle province italiane (ad oggi messi a disposizione in forma ufficiale dall'Istat per il 2008) richiamano l'ormai nota immagine di un Paese profondamente segnato da una frattura Nord/Sud. Fatta eccezione per Roma, tutte le province più ricche sono situate al Nord, mentre la netta maggioranza delle province del Sud e delle Isole hanno un livello di reddito compreso tra il 50% ed il 70% del valore medio nazionale. Il quadro trova sostanziale conferma nelle nuove stime dell'Istat riferite al 2009, diffuse per ora solo e con un dettaglio territoriale regionale. Su un valore nazionale di 22.667 euro, la media del Nord-Ovest è di 27.125 euro, di 26.759 quella del Nord-Est e di 25.530 quella del Centro; il Mezzogiorno si colloca su un valore medio che supera di poco i 15.000. Con 28.753 euro procapite, la Lombardia si conferma la regione più ricca d'Italia.

Tuttavia, la sempre più evidente dicotomia tra crescita demografica e stagnazione economica ha già innescato un processo di impoverimento che ha colpito, almeno nella fase più cruenta della crisi, in maniera particolare proprio le aree più ricche del Centro-Nord, dove l'incremento di popolazione è risultato assai superiore all'aumento del valore aggiunto che il sistema economico è stato in grado di realizzare. La netta contrazione dell'economia registrata tra 2008 e 2009, infatti, ha determinato una sensibile e generalizzata riduzione del valore aggiunto, che a

---

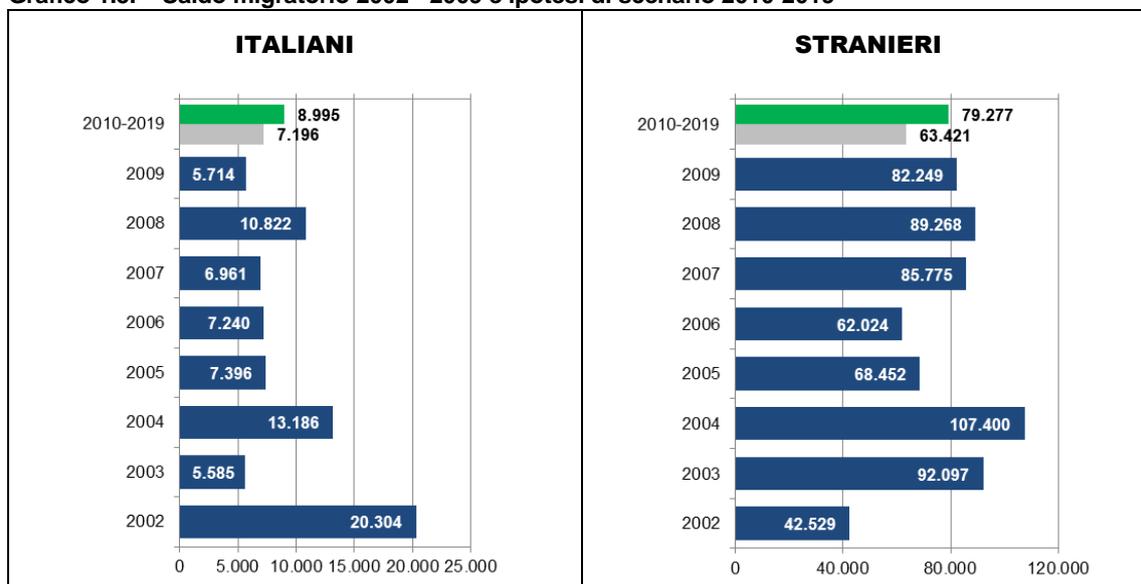
valori costanti ha fatto registrare sul dato medio nazionale una contrazione del -6,6%, toccando il -7,8% nel Nord-Ovest ed addirittura il -8,4% in Lombardia. La crisi ha colpito violentemente anche il Sud, dove nello stesso periodo il valore aggiunto ha segnato una contrazione del -7%, ma i toni della questione appaiono in tutta la loro drammaticità se valutati contestualmente all'eccezionale crescita della popolazione, che ha interessato in maniera particolare proprio le aree più produttive e dinamiche del Paese, determinando un netto arretramento del livello di reddito procapite. Se nella media delle regioni del Sud, infatti, grazie alla stabilità demografica la contrazione del valore aggiunto procapite è risultata del -7,2%, nelle regioni del Nord-Est è risultata del -8,6%, giungendo al -9,2% nel Nord-Ovest, con una punta del -10,1% proprio in Lombardia. In altri termini la netta frenata dell'economia lombarda tra il 2008 ed il 2009 associata ad una tasso di crescita demografica a valori costanti, nel 2009 ha un livello di ricchezza procapite di quasi il 3% inferiore al livello di 16 anni prima.

A livello nazionale, nell'ipotesi di conservazione dei flussi migratori ai livelli attuali, quindi, per garantire la conservazione del reddito procapite sui livelli di oggi nel prossimo quinquennio l'economia dovrebbe crescere in termini reali almeno del 3,4% e del 2,7% nel quinquennio successivo. Ma per la Lombardia lo scenario di crescita demografica atteso è ancora maggiore.

### **1.13. Scenario della dinamica demografica e della domanda abitativa: selezione competitiva territoriale**

La componente migratoria è ormai la principale variabile del condizionamento delle dinamiche demografiche dei prossimi anni. L'esercizio previsionale elaborato dal CRESME per la Lombardia assume due ipotesi di flusso migratorio per la popolazione italiana e straniera, l'ipotesi massima definisce uno scenario di mantenimento dei flussi migratori ai livelli attuali ed è pari a 79.277 unità all'anno per gli stranieri ed a 8.955 per gli italiani; l'ipotesi minima invece definisce uno scenario di riduzione all'80% dei livelli attuali, assumendo un saldo di 63.421 unità all'anno per gli stranieri e di 7.196 unità per gli italiani.

**Grafico 1.5. – Saldo migratorio 2002 - 2009 e ipotesi di scenario 2010-2019**

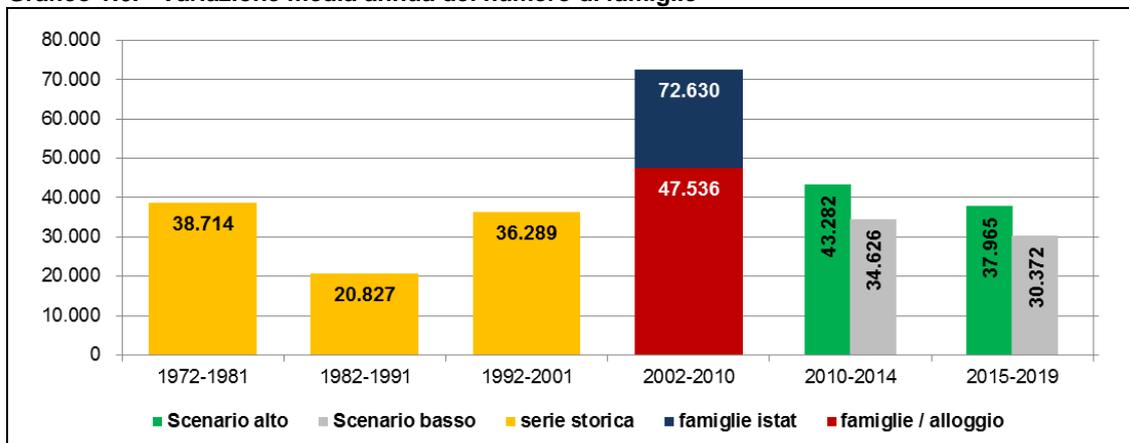


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

Il risultato della simulazione mostra con chiarezza gli effetti indotti dalle diverse ipotesi di flusso migratorio sulle dinamiche generali. Nelle due ipotesi di scenario, infatti, la popolazione residente prevista al 2019 in Lombardia varierebbe tra un minimo di 10.678.438 abitanti ed un massimo di 10.891.512 abitanti. In definitiva, secondo le due ipotesi di scenario, nel periodo 2010-2019 la popolazione residente in Lombardia confermerà le dinamiche di crescita, che a seconda delle ipotesi di saldo migratorio sarà compresa tra le 106.527 e le 85.230 unità all'anno, pari in termini relativi ad un incremento nell'intero decennio compreso tra il 10,8% dell'ipotesi massima e l'8,7% dell'ipotesi minima.

Tuttavia la previsione dello scenario demografico costituisce la base di calcolo per la definizione della dinamica delle famiglie/alloggio. Partendo dal dato di base, quindi, il risultato dell'esercizio previsionale per la regione Lombardia giunge a definire al 2019 un numero di famiglie stimabile in 4.443.019 nell'ipotesi massima ed in 4.361.771 nell'ipotesi minima. Nell'intero periodo di stima 2010-2019, quindi, si definisce una crescita netta del numero di famiglie che va dalle 406.237 unità dell'ipotesi massima (40.624 famiglie all'anno) alle 324.990 dell'ipotesi minima (32.499 famiglie all'anno). Dal punto di vista della consistenza della domanda, sebbene la crescita sia confermata, il tasso di incremento rallenterà notevolmente rispetto a quello osservato tra 2001 e 2010. I rilevanti flussi migratori infatti, saranno compensati da una struttura per età segnata dal calo delle nascite successivo al boom degli anni '60, che pertanto risentirà in maniera significativa del defluire dell'onda dei 35/40enni, con conseguente attenuazione della crescita del numero di famiglie autoctone.

**Grafico 1.6. - Variazione media annua del numero di famiglie**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

Questa dinamica, tuttavia, potrebbe subire un significativo e ulteriore rallentamento, per effetto della crisi economica e delle crescenti incertezze sul piano della stabilità occupazionale e di inserimento lavorativo, difficoltà che indubbiamente potrebbero rallentare il percorso di fuoriuscita dalle famiglie di origine da parte delle giovani coppie, con il possibile significativo aumento della domanda potenziale che resta insoddisfatta.

Emerge con grande chiarezza, quindi, che lo scenario della domanda abitativa primaria segnerà un rallentamento rispetto ai livelli dei primi anni Duemila e gli effetti della stagnazione economica potrebbero costituire un ulteriore elemento di freno, rallentando, oltre al processo di formazione delle giovani coppie, anche i fenomeni migratori, con riferimento sia all'afflusso di popolazione straniera, sia alla capacità di intercettare i flussi di spostamento interno, che essendo principalmente costituiti da giovani, fino ad ora hanno rappresentato un importante fattore di crescita ed innovazione.

L'invecchiamento strutturale della popolazione ed il conseguente incremento del numero di estinzioni di famiglie anziane costituirà un fattore chiave nel rallentare la crescita del numero di famiglie. Nella regione le famiglie con persona di riferimento giovane (meno di 35 anni), infatti, in funzione delle due ipotesi di flusso migratorio segneranno un incremento variabile tra le 36.000 e le 39.000 unità all'anno, mentre le famiglie con persona di riferimento in età matura (35-64 anni) cresceranno al ritmo di 39-54.000 unità all'anno. A fronte di ciò lo scenario previsionale consente di stimare le estinzioni in poco meno di 53.000 all'anno, un fenomeno che, reimmettendo patrimonio edilizio sul mercato residenziale, ridurrà considerevolmente la domanda di nuovo.

---

#### **1.14. Articolazione tipologica della domanda primaria per capacità di accesso al mercato**

Il modello di simulazione CRESME-Demos definisce lo scenario delle famiglie nel periodo 2010-2019 con articolazione per classe di età della persona di riferimento e partendo dalle classi decennali è possibile definire il movimento tra nuove famiglie ed estinzione di famiglie esistenti nell'orizzonte decennale di previsione. Applicando ai dati di flusso delle famiglie l'articolazione in quinti di reddito equivalente netto per età della persona di riferimento, stimati per la regione Lombardia in base ai risultati dell'indagine Istat sulla distribuzione del reddito in Italia (Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia, Anni 2008-2009), è possibile effettuare una simulazione della domanda primaria insorgente per classe di reddito familiare medio annuo.

Nel definire una soglia standard di accesso al mercato delle compravendite di abitazioni sul libero mercato, si è assunto a base del calcolo un prezzo ipotetico medio di 200.000 euro, 160.000 dei quali finanziati con mutuo immobiliare. Nell'ipotesi di calcolo si è assunto che le famiglie con membro di riferimento più giovane hanno l'opportunità di accedere a finanziamenti con periodi di rimborso più lunghi. Nell'ipotesi di calcolo basata su piani di ammortamento per mutui a tasso fisso alle condizioni attuali, per il rimborso di un capitale di 160.000 euro si stima una rata di 950 euro al mese (11.400 euro all'anno) su un periodo di 25 anni, fino ai 1.700 euro al mese (20.400 euro all'anno) su un periodo di 10 anni.

Assumendo la spesa massima sostenibile per il rimborso del mutuo pari al 30% del reddito familiare, è possibile fissare delle soglie minime di accesso al libero mercato residenziale per classe di età della persona di riferimento della famiglia. Tale soglia varia dai 38.000 euro della classe più giovane (meno di 35 anni) che può beneficiare di un periodo di rimborso più lungo, ai 68.000 euro della classe di età più anziana (55-64 anni). Per altro verso, assumendo pari a 20.000 euro annui la soglia di reddito massima per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, è possibile definire tre segmenti di mercato, la domanda di edilizia sociale, l'area di accesso al libero mercato e il segmento intermedio dell'affitto e dell'edilizia agevolata.

Riproporzionando quindi l'articolazione delle famiglie in quinti di reddito, alle soglie di accesso al mercato, si definisce una ragionevole segmentazione della domanda decennale 2010-2019 nella regione Lombardia per classe di età e target di riferimento. Nel complesso delle 935.000 nuove famiglie/alloggio, circa 379.000 sono in grado di avere accesso al libero mercato, altre 393.000 si dovranno orientare all'affitto o a programmi di edilizia agevolata, mentre circa 162.000 saranno le famiglie che probabilmente saranno costrette a rivolgersi al segmento

---

sociale, pari al 17,4% del totale. Tuttavia nel bilancio complessivo occorre considerare anche la quota di abitazioni liberate per la scomparsa dell'anziano occupante, oltre 529.000 abitazioni nell'intero periodo 2010-2019, una parte delle quali, anche se difficilmente quantificabile, sarà costituita da edilizia residenziale pubblica.

**Tabella 1.10. - L'articolazione del mercato per capacità di accesso**

	Domanda sociale		Convenzionata/Affitto		Mercato compravendite		Totale Famiglie
	Reddito fino a	Nuove famiglie	da 20.000 fino a	Nuove famiglie	Reddito oltre	Nuove famiglie	
Meno di 35 anni	20.000 €	72.567	38.000 €	144.934	38.000 €	172.667	390.169
35 - 44	20.000 €	68.336	42.000 €	153.830	42.000 €	150.219	372.386
45 - 54	20.000 €	17.811	50.000 €	70.056	50.000 €	46.944	134.811
55 - 64	20.000 €	3.729	68.000 €	24.616	68.000 €	9.639	37.984
65 e più							-529.112
<b>Totale generale</b>							<b>406.237</b>
<b>Nuove Famiglie</b>		<b>162.443</b>		<b>393.437</b>		<b>379.469</b>	<b>935.349</b>
<i>Quota (al lordo del riuso)</i>		<b>17,4%</b>		<b>42,1%</b>		<b>40,6%</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

### 1.15. Una nuova sostenibilità sociale per un'offerta abitativa focalizzata sui bisogni della domanda esistente: integrazione servizi e costruzioni, residenziale e non residenziale e "senior residence"

La progettazione dell'offerta edilizia solo recentemente è stata concepita a partire dall'analisi dalle caratteristiche dei soggetti fruitori finali. Ciò è accaduto solo nell'edilizia non residenziale (uffici, centri commerciali e di intrattenimento) a partire dall'inizio degli anni Novanta con l'avvento del processo di finanziarizzazione degli immobili, che necessita di far corrispondere ad ogni valore una capacità di produzione di un reddito nel tempo. Molto poco è stato fatto in ambito residenziale, salvo determinare dimensioni e spazi a disposizione o gradi di finiture di minore o maggiore pregio in funzione della capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

Alla luce dei cambiamenti epocali nella struttura sociale dei paesi occidentali, già in corso ed inevitabilmente in continuo aumento, in termini di invecchiamento della popolazione, di incremento dei flussi migratori dai paesi più poveri del pianeta e di polverizzazione delle famiglie come tradizionalmente intese, si apre un grande spazio anche in Italia per una riflessione sulla progettazione delle città e degli spazi abitativi. Ciò sulla scia di quanto è già stato realizzato in altri paesi europei, ad esempio in Austria, dove a Vienna dalla fine degli anni Novanta alcuni interventi di "riqualificazione tematica" a scala di quartiere (il quartiere temale di Oberala, quello senza auto di Muster, l'inter-cultura dell'abitare di Heidecker Neuhauser, Donau

---

City, GTown, ecc.) sono stati in grado di generare e definire uno nuovo modello o stile di vita, grazie a nuove aggiunte funzionali come piscine, *sky lobbies*, centri benessere, *conciergerie*, elementi a tema, disegnate sulle caratteristiche della domanda di riferimento.

È evidente come in Italia, ci sia una grande occasione di business per la riconversione di spazi urbani e di valorizzazione di aree e immobili (*brownfield*) con progetti mirati ad adattare e/o realizzare caratteristiche per la nuova e grande fabbisogno di abitazioni segmentate per domanda da mettere, soprattutto, sul mercato della locazione.

Proprio il mercato della locazione, in Italia, è infatti quello che per anni è stato trascurato. La corsa alla costruzione di abitazioni destinate alla vendita, in quartieri spesso anonimi sorti attorno ad altrettanto anonimi centri commerciali, ha caratterizzato l'inizio di questo secolo. Tale processo è stato facilitato dai bassi tassi di interesse e si è bloccato con il progressivo avanzare nel mondo della crisi finanziaria esplosa nel secondo semestre del 2008 negli Stati Uniti.

Negli anni 2000, in Italia è cresciuta la necessità di abitazioni per l'affitto da mettere sul mercato a canoni "moderati", accessibili per la nuova domanda che si trova impossibilitata a sostenere la spesa per affitti di mercato o di indebitamento per l'acquisto. D'altra parte queste persone che non possiedono i requisiti minimi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono in lista d'attesa per una casa sociale da anni. Tale situazione si è protratta nel tempo e si è sempre più acuita anche in virtù di una serie di fattori che hanno caratterizzato l'azione pubblica (o meglio la mancanza di azione) in tale settore: le scarse risorse disponibili a seguito dell'eliminazione dei contributi GESCAL e del passaggio delle competenze a livello regionale, la permanente esplosività del debito pubblico, e le politiche di dismissione degli asset immobiliari da parte di enti previdenziali e di soggetti pubblici, hanno diminuito lo stock abitativo in locazione. Vi è poi da considerare la tendenza culturale tipica dell'economie di mercato mediterranea di spingere sempre e comunque le persone verso la proprietà immobiliare individuale ipotizzando che essa sia il volano per il miglioramento della qualità della delle persone stesse, e per lo sviluppo delle imprese e dell'economia in generale.

Emerge pertanto, uno scenario caratterizzato dall'individuazione di modalità di adattamento strutturale degli immobili e degli spazi costruiti alla domanda esistente, in particolare di anziani, di migranti e di *singles*, da mettere sul mercato con modalità alternative alla vendita a prezzi accessibili, che presuppone una nuova capacità di costruzione, finanziamento e gestione dei beni immobili e di offerta di servizi ad essi correlati.

---

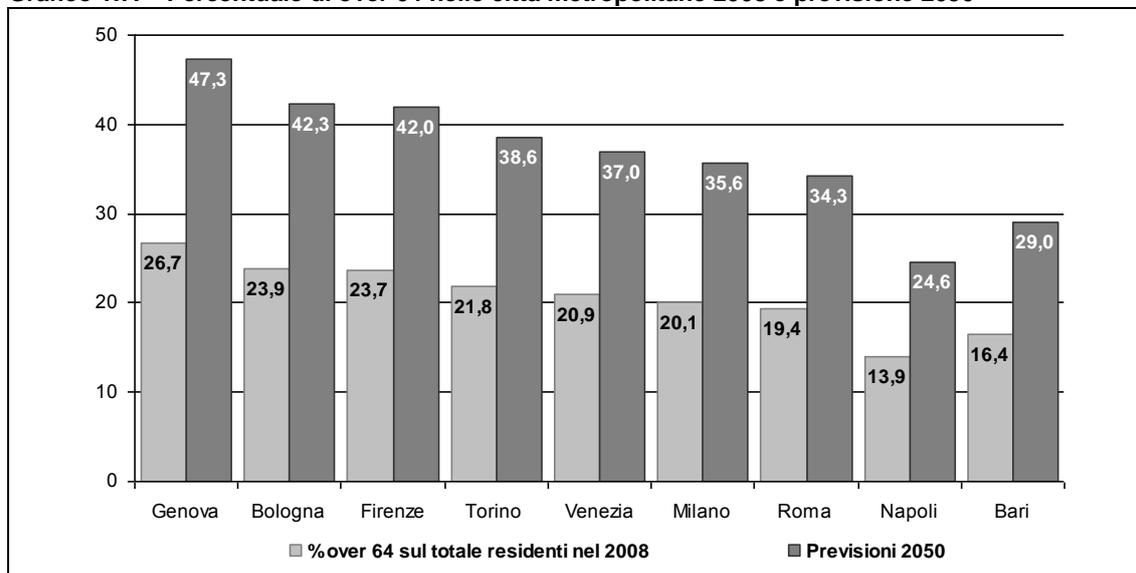
□ *La segmentazione della domanda: anziani, singles, migranti e studenti*

C'è e c'è stata una grande disattenzione da parte dell'architettura e dell'urbanistica ad un fenomeno che sta investendo uno dei perni della realtà sociale, della civiltà, dei rapporti affettivi, del modo di vivere, convivere e concepire il mondo nei paesi occidentali: la crisi della famiglia e del suo secolare modello tradizionale. Secondo l'ISTAT in Italia il 52% delle famiglie pari ad oltre 11 milioni, è formato da 1 o 2 componenti. La dimensione media della famiglia milanese è di 1,9 componenti. In occidente buona parte delle coppie non si sposa più, convive, un matrimonio su tre finisce con un divorzio, uno su quattro è un secondo matrimonio, e tre quarti delle separazioni riguardano coppie non sposate con bambini. In Gran Bretagna il 40 per cento dei figli nasce fuori dal matrimonio, il 5 per cento degli uomini statunitensi ha bambini in due famiglie. Solo questo basta per descrivere l'importanza di un fenomeno che non è stato assolutamente avvertito nella progettazione degli spazi urbani ed edilizi.

Nuovi spazi di libertà familiare e di movimento sociale stanno sconvolgendo gli stili di vita, i modi di crescere i figli, di abitare, di pensare, di distrarsi, di consumare. Emerge una nuova forte domanda di persone che per indole, carattere, scelta, esperienze vissute, cercano autonomia e libertà dalla tradizione, dai ritmi ripetitivi, dall'abitudine. Ricercano il nuovo lusso della sobrietà e dell'essenzialità, sono minimalisti e *low cost*, non solo per esigenze, ma anche per scelta, rifuggono il consumismo, sono attenti alla loro impronta ecologica, combattono gli sprechi. Ricercano la solitudine ma ne hanno paura e la esorcizzano continuamente con nuove amicizie e partner, hanno bisogno per vivere di socialità, multiculturalità. Spesso utilizzano la casa come un ufficio e necessitano di spazi abitativi, lavorativi e sociali adeguati ad esprimere la loro identità e personalità e a stimolare la loro creatività: i cosiddetti *singles*. Tra questi un peso particolare vanno a giocare gli anziani (spesso con case in proprietà). Lo sviluppo di queste problematiche non è coniugabile solo in termini di risposta sociale 'debole', ma presuppone una azione progettuale innovativa dove costruzioni e gestione sono fortemente integrate.

Tra queste categorie, in parte, ricade quella degli immigrati senza famiglia. E' noto che i flussi di immigrazione sono caratterizzati da due tre tipologie: le immigrazioni 'famigliari' (il fenomeno dei ricongiungimenti famigliari); le immigrazione di single; e le immigrazioni irregolari. La risposta alla domanda abitativa degli stranieri, nello scenario demografico che stiamo vivendo e in quello che verrà nei prossimi dieci anni, pone il tema di una attenta risposta tipologica e funzionale, da coniugare non solo in termini di housing sociale.

**Grafico 1.7. – Percentuale di over 64 nelle città metropolitane 2008 e previsione 2050**



Fonte: ASCA – Senato

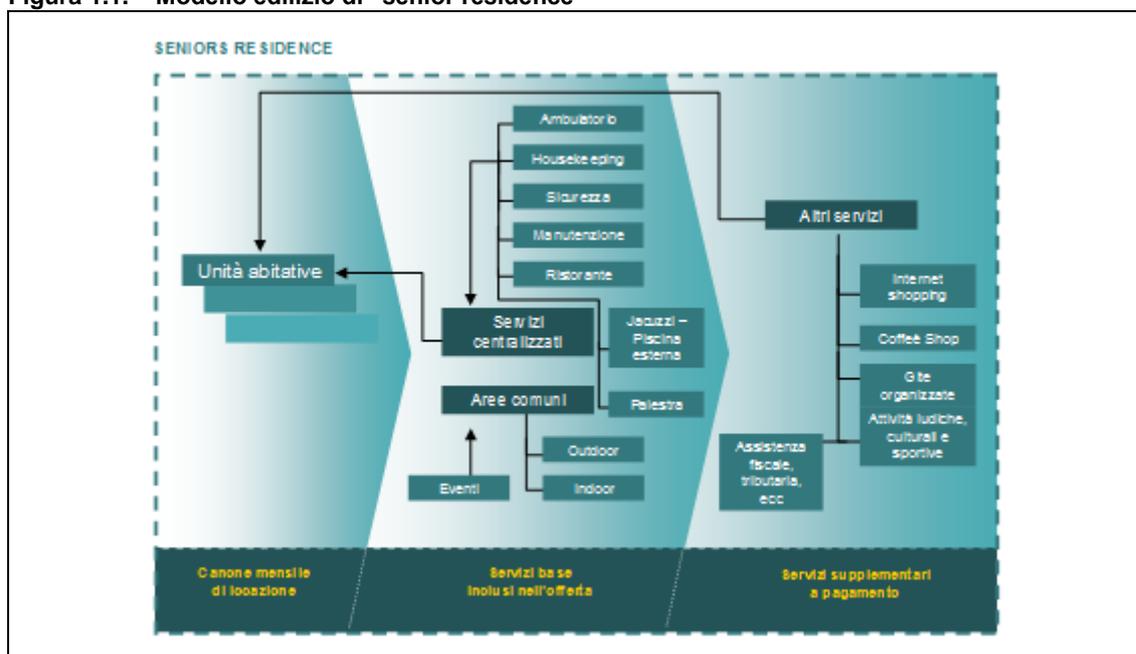
Sicuramente è necessario per dare soluzione alle problematiche nascenti da tali mutamenti una nuova cultura sociale dell'abitare in grado di sviluppare nuovi modelli di realizzazione immobiliare in partnership con soggetti privati, con previsione di ritorni finanziari di medio e lungo periodo promossi dal soggetto pubblico in grado di massimizzare le risorse finanziarie pubbliche disponibili utilizzando a favore della collettività le leve urbanistiche, finanziarie e di garanzia attivabili.

Il tema del nostro approfondimento riguarda in particolare le *seniores residences* per le quali vengono proposte una serie di innovazioni culturali, procedurali e di ingegneria finanziaria ed istituzionale, nonché una serie di esperienze italiane ed estere che consentono di avere un quadro di riferimento su quanto sta accadendo ed è accaduto in alcuni dei paesi sviluppati nell'ambito della sostenibilità sociale delle operazioni di sviluppo immobiliare. La crescita di una cultura dell'abitazione rivolta agli over 64 è legata alla realizzazione di nuovi complessi edilizi, frutto di un progetto per nuovi gruppi sociali, che prevedano la costruzione di alloggi (su nuove aree o ricavabile dal riutilizzo intelligente del patrimonio esistente in disuso o sottoutilizzato) e di servizi collettivi.

Complessi edilizi, dedicati a persone over 64 (spesso sole ed in prevalenza donne), composti da unità abitative indipendenti o appartamenti, generalmente con ottimi livelli di finitura, a cui si aggiungono aree comuni indoor ed outdoor con ampi spazi verdi e un nutrito bouquet di servizi complementari. Compensano le carenze tipiche delle grandi città in termini di vicinanza e fruibilità

dei servizi e soddisfano i fabbisogni degli anziani che, nel pensare ad una vecchiaia serena ed assistita prendono in considerazione il trasferimento in una residenza alternativa maggiormente servita. Il modello *seniores residence* non è assimilabile alle tradizionali case di riposo o di cura (che per loro natura e normativa di settore sono assimilabili più ai presidi ospedalieri), ma è costruito a misura d'uomo e mirato al raggiungimento del livello atteso in termini di qualità, assistenza e sicurezza.

**Figura 1.1. – Modello edilizio di “senior residence”**



Fonte: Elaborazione HORWATH HTL ITALIA

Il modello di *senior residence* prevede lo sviluppo di un numero di unità (singole e doppie) non superiori a 50, corredate di bagno autonomo, servizi centralizzati di ristorazione, *house-keeping*, vigilanza e poliambulatorio specialistico (secondo un calendario predefinito). Nelle aree comuni indoor si possono effettuare varie attività di carattere ludico e culturale, outdoor di carattere sportivo e aggregativo. Jacuzzi, palestra e piscina esterna inclusi nell'offerta. Gite organizzate, assistenza fiscale/tributaria, internet e shopping completano il panorama dei servizi a disposizione degli ospiti. A leggere le principali esperienze internazionali si nota come alcune iniziative nascono dal basso (Solinsieme in Svizzera e la casa per le signore anziane a Londra), altre invece sono il frutto dell'applicazione degli standard dell'hotellerie internazionale al segmento di domanda specifico degli anziani (Hyatt negli USA), altre ancora associano all'offerta residenziale una molteplicità di servizi (Les Hesperides in Francia).

---

In Italia l'offerta di seniores residence non è ancora particolarmente sviluppata. Le iniziative presenti nascono da combinazioni tra residenze e servizi sanitari, le cosiddette residenze sanitarie assistite, che si rivolgono alle persone anziane che stanno perdendo la loro capacità di essere autosufficienti.

Esperienze simili a quelle dei *senior residence*, sono individuabili, soprattutto in nord Europa, nello sviluppo di modelli di *co-housing*. Il termine *co-housing* è utilizzato per definire degli insediamenti abitativi composti da abitazioni private corredate da ampi spazi destinati all'uso comune ed alla condivisione tra gli utilizzatori, i *co-housers*. Tipicamente le iniziative di *co-housing* consistono in un insediamento di 20-40 unità abitative, per famiglie e single, che si sono scelti tra loro e hanno deciso di vivere come una "comunità di vicinato" che combinano l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.

Esso si impone come strategia di sviluppo sostenibile, in grado di dare benefici sul piano sociale ed ecologico. Se da un lato, infatti, la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la socializzazione e la cooperazione tra gli individui, dall'altro questa pratica, unitamente ad altri "approcci" quali la costituzione di gruppi d'acquisto (GIS), favoriscono il risparmio dei costi, quello energetico e diminuiscono l'impatto ambientale.

Il *co-housing*, in una visione prospettica, sembra essere in grado di rispondere alle nuove esigenze di abitare nel mutato contesto delle condizioni umane di scarsità di spazio, di tempo, di denaro (anche pubblico), di relazioni umane, di scomparsa delle famiglie tradizionalmente intese. È un modello di convivenza civile che garantisce una maggiore sicurezza (perché stimola il controllo sociale e il presidio dei quartieri), riduce la domanda di mobilità accentrando intorno agli utenti una serie di servizi (es. l'asilo nido), garantisce una maggiore varietà all'offerta immobiliare (tendendo così a riequilibrare domanda e offerta e a calmierare i prezzi).



## 2. INQUADRAMENTO ECONOMICO

### 2.1. 2010: il mondo esce dalla crisi

La grande crisi epocale del 2009 si rivela una crisi solamente per una parte del mondo. Il PIL mondiale scende nel 2009 dello 0,5%, mentre nel 2010 rimbalza del +5%. E nello scenario dei prossimi anni il Fondo Monetario Internazionale prevede una crescita media in linea con quella pre crisi. Il problema è che non è stato così per tutti i paesi. Per le economie avanzate la recessione è stata del -3,4%, con gli Stati Uniti, motore della crisi a -2,6% e l'Europa a -4,1%. In Europa la recessione è più contenuta in Francia, -2,5% e più forte in Italia, -5,2%. Ma anche la Germania paga una recessione del 4,7%.

Così come la recessione in Giappone è del 6,3%. Tre nazioni che risentono più di altre della caduta eccezionale del commercio mondiale.

**Tabella 2.1. - La crescita del PIL nel mondo 2008-2011 – Stime e previsioni a confronto**

*Variazione % annue*

	Data previsioni FMI							
	2008	2009	2010			2011		
			Apr. 2011	Gen. 2011*	Ott. 2010**	Apr. 2011	Gen. 2011*	Ott. 2010**
<b>MONDO</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>4,2</b>
<b>Economie avanzate</b>	<b>0,2</b>	<b>-3,4</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>
Area Euro	0,4	-4,1	1,7	1,8	1,7	1,6	1,5	1,5
Francia	0,1	-2,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Germania	0,5	-4,7	3,5	3,6	3,3	2,5	2,2	2,0
Spagna	0,6	-3,7	-0,1	-0,2	-0,3	0,8	0,6	0,7
Regno Unito	-0,1	-4,9	1,3	1,7	1,7	1,7	2,0	2,0
Italia	-1,3	-5,2	1,3	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0
Lombardia	-1,7	-6,3	1,7	1,6	1,6	1,5	1,8	1,8
Stati Uniti	0,0	-2,6	2,8	2,8	2,6	2,8	3,0	2,3
Giappone	-1,2	-6,3	3,9	4,3	2,8	1,4	1,6	1,5
<b>Economie Emergenti</b>	<b>6,1</b>	<b>2,7</b>	<b>7,3</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>
Europa centrale e dell'Est	3,2	-3,6	4,2	4,2	3,7	3,7	3,6	3,1
CIS	5,3	-6,4	4,6	4,2	4,3	5,0	4,7	4,6
Russia	5,2	-7,8	4,0	3,7	4,0	4,8	4,5	4,3
Africa subsahariana	5,6	2,8	5,0	5,0	5,0	5,5	5,5	5,5
America Latina	4,3	-1,7	6,1	5,9	5,7	4,7	4,3	4,0
Asia emergente	7,7	7,2	9,5	9,3	9,4	8,4	8,4	8,4
Cina	9,6	9,2	10,3	10,3	10,5	9,6	9,6	9,6
India	6,2	6,8	10,4	9,7	9,7	8,2	8,4	8,4
Medio Oriente e Nord Africa	5,1	1,8	3,8	3,9	4,1	4,1	4,6	5,1

Fonte: CRESME su dati FMI – aprile 2011 per lo scenario mondiale, Prometeia-Unioncamere Lombardia (maggio 2011) per il dato regionale 2010-2011 e Istat per gli anni 2008 e 2009

\* Febbraio 2011 per la Lombardia

\*\* Luglio 2010 per la Lombardia

---

La Cina nel 2009 vede il proprio PIL crescere del 9,2% e l'India del 6,8%, ma nel 2010 la crescita per tutti e due i giganti asiatici è superiore al 10%. Nel 2010 tutte le principali economie sono uscite dalla crisi: le economie avanzate crescono del 3%: l'Europa dell'1,8%, la Germania del +3,5% e il Giappone del 3,9%. In questo scenario la crescita più debole è proprio quella italiana: solo +1,3%. Nel 2011 il PIL mondiale cresce a tassi del 4,4%, e nel 2012, secondo le previsioni dovrebbe fare ancora meglio. Restano i caratteri della dinamica del primo decennio degli anni 2000: le economie emergenti, o meglio le economie emerse, a trainare la crescita e le economie avanzate in ripresa ma con problemi sul tappeto ancora da risolvere. Il principale dei quali è certamente il nodo del debito che sostenuto da una crescita economica debole, resta una spada di Damocle sullo scenario mondiale. Gli anni 2012 -2018 sono anni di scadenza di debiti e i debiti alla scadenza devono essere pagati, o rifinanziati. Con tutti i rischi del caso.

La recessione in **Europa** si è aggravata mese dopo mese nel corso del 2009, chiudendo un anno drammatico: PIL a -4,0%, ma soprattutto investimenti a -11,2%, esportazioni a -12,2% e importazioni a -11,7%. I consumi interni privati dopo tanti anni sono scesi dell'1,4%, mentre solo i consumi pubblici, cresciuti del 2,1% hanno cercato di sostenere, a fatica, l'economia.

La ripresa del 2010 ha un solo vero protagonista, le esportazioni, che sono tornate a crescere del 9,6%. La domanda privata è rimasta debole crescendo solo dello 0,9%, e gli investimenti si sono stabilizzati sul -0,1%. Nel 2011 lo scenario si fa più moderato: i consumi pubblici sono in stabilizzazione, quando non in riduzione per contenere il nodo del debito, la crescita attesa del PIL è più contenuta del 2010. I consumi privati tornano a crescere, ma la debole ripresa occupazionale ne frena l'entità. E' attesa, dopo tre anni di flessione, una ripresa degli investimenti.

Dietro le stime sulla crescita complessiva europea si nasconde in realtà una ripresa a più velocità. La Germania e alcuni paesi del nord Europa (Svezia in particolare) hanno ricominciato a crescere a ritmo sostenuto. Nel resto del continente, invece, si ha una ripresa lieve (Italia, Francia e Portogallo intorno al punto percentuale nel 2010 e nel 2011) quando non inesistente: Spagna e Irlanda sono ancora in stagnazione, mentre la Grecia resta in recessione. Anche per quanto riguarda l'Europa Centro-Orientale la ripresa appare lenta e frammentata, con un fattore propulsivo rappresentato dalla vicinanza della Russia, che fa da traino ai paesi vicini, e la Polonia che si distingue per una crescita decisamente sopra la media dell'area. Va segnalato che già nel 2010 in Europa la politica fiscale espansiva, adottata dopo la crisi, è stata abbandonata per via della preoccupante espansione del debito pubblico.

---

La politica monetaria ha continuato invece ad essere accomodante nel tentativo di stimolare la crescita. I tassi d'interesse della BCE sono rimasti fermi al minimo storico dell'1% per tutto il 2010, per poi essere ritoccati verso l'alto nei primi mesi del 2011, ai primi cenni di crescita dell'inflazione, alimentata dal prezzo del petrolio, dei beni alimentari e delle materie prime.

D'altro lato, se il PIL europeo ha ricominciato lentamente a crescere, i dati sul mercato del lavoro smentiscono l'idea che la crisi sia, tranquillamente, alle spalle. I processi di ristrutturazione, e l'alta disoccupazione hanno portato ad un ribasso del costo del lavoro indebolendo la domanda interna e legando le sorti dell'economia europea a quelle del commercio mondiale.

Va ricordato che tra 2010 e 2011 violente tensioni sui mercati finanziari hanno scosso più volte l'Eurozona. Gli investitori hanno cominciato a dubitare della solvibilità di alcuni Stati Sovrani europei, quelli con forti deficit e debiti. Prima la Grecia, i cui titoli di Stato sono stati declassati a "spazzatura" (junk bond) dalle agenzie di rating, dopo che il nuovo Governo ha svelato la reale entità del deficit di bilancio. Poi la tensione si è estesa al debito irlandese, portoghese e spagnolo. Le principali conseguenze della crisi del debito sono state:

- l'approvazione da parte di ogni governo europeo di piani di riequilibrio dei conti pubblici, (c.d. "piani di austerità"), con lo scopo di ripristinare la fiducia sui mercati finanziari. Si è quindi passati dallo scenario di sostegno pubblico all'economia, ad un contenimento congiunto della spesa pubblica;
- la creazione di un fondo di stabilità finanziaria europeo (EFSF), finanziato con 440 miliardi dagli Stati Membri, allo scopo di fornire liquidità agli Stati che si trovassero nell'impossibilità di rifinanziare il debito pubblico sul mercato;
- l'apertura di un tavolo di confronto europeo per riscrivere le regole del "Patto di Stabilità", divenute inevitabilmente obsolete (nel 2010 neanche uno degli Stati Membri è stato in grado di rispettare la soglia del 3% per il deficit, e 12 membri su 16 violano anche il limite del 60% per il rapporto debito/PIL).

Ma soprattutto la crisi ha messo in luce gli squilibri strutturali che caratterizzano l'Eurozona. Tra i paesi Euro esistono forti differenziali di produttività e competitività, che non hanno smesso di allargarsi con la creazione dell'unione monetaria. Dai dati emerge come Portogallo, Spagna, Grecia e Irlanda siano i paesi che hanno perso più competitività durante gli anni dell'Euro, ma che in termini assoluti siano Grecia, Italia e Portogallo ad avere il livello più basso.

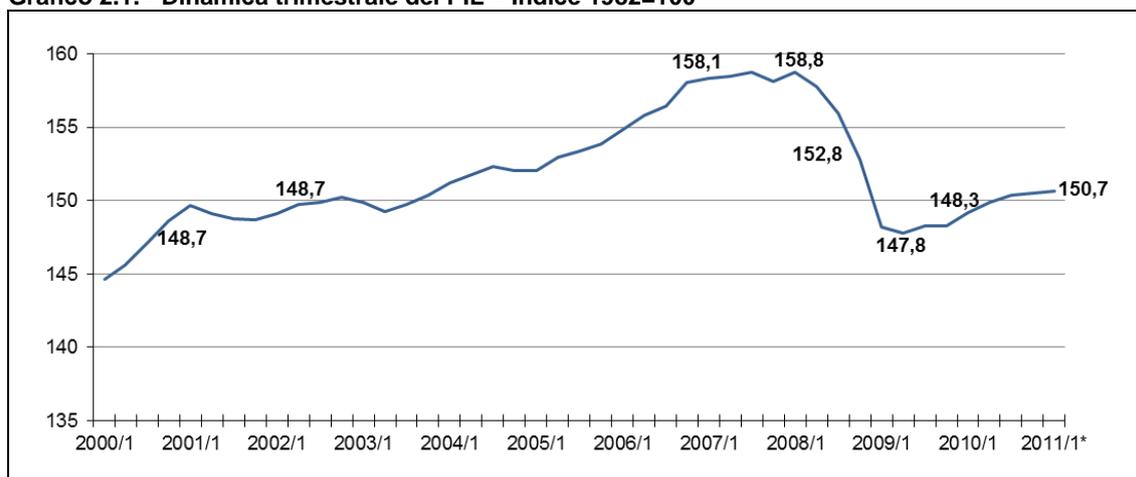
---

## 2.2. L'economia italiana

Le aspettative di debole ripresa per l'economia italiana sono state confermate. Dopo una contrazione del prodotto interno lordo di oltre 6 punti percentuali in due anni, dal primo trimestre 2010 l'economia torna a crescere. Certo, non si parla di una ripresa vivace: il PIL nell'ultimo trimestre 2010 è cresciuto solo dello 0,1% rispetto al trimestre precedente, rallentando rispetto al terzo trimestre (+0,3%).

La crescita complessiva nel 2010 è stata dell'1,3%, ma debole rispetto al -5,2% del 2009. Inoltre i dati, ancora provvisori, relativi al primo trimestre 2011, indicano che il PIL è cresciuto solo dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1% rispetto al primo trimestre 2010, un dato sotto le attese degli analisti che si aspettavano un +0,4%.

**Grafico 2.1. - Dinamica trimestrale del PIL – Indice 1982=100**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

\* Previsioni

Le esportazioni, come è successo con altre crisi, sono la chiave della ripresa. Continuano ad essere la componente più vivace della domanda, sebbene i dati più recenti riflettano la minore vivacità del commercio internazionale e l'apprezzamento della moneta unica. Nel quarto trimestre del 2010 hanno bruscamente decelerato, passando da una crescita superiore al 4% nel primo trimestre, a poco più del 2% nel secondo e terzo, fino al modesto 0,5% nell'ultimo trimestre e le aspettative per i prossimi anni attive sono di un contributo quasi nullo del commercio estero alla crescita del PIL fino al 2014.

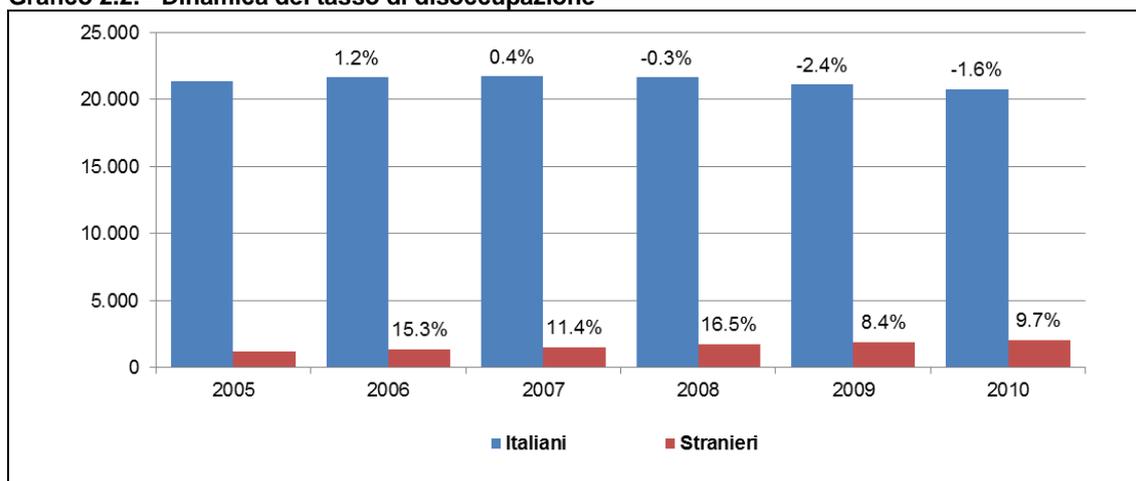
**Tabella 2.2. - Conto delle risorse e degli impieghi**

	Valore assoluto	Variazioni % su valori a prezzi costanti				
	miliardi di € a prezzi 2010	2007	2008	2009	2010	2011*
Consumi privati	929	1,1	-0,8	-1,8	1,0	0,9
Spesa pubblica	335	0,9	0,5	1,0	-0,6	0,3
Investimenti	301	1,7	-3,8	-11,9	2,5	1,7
Variazione delle scorte (contributo % del PIL)	12	0,1	-0,2	0,2	-0,2	-0,7
Esportazioni	415	4,6	-4,3	-18,4	9,1	4,9
Importazioni	442	3,8	-4,4	-13,7	10,5	4,5
<b>PIL</b>	<b>1.549</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>-5,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME da fonti varie

\* Previsioni

I consumi privati contribuiscono solo debolmente alla ripresa (+0,9% nel 2010 e +1% nel biennio successivo), per via di timori sempre rilevanti riguardo al mercato del lavoro, soprattutto tra i giovani, con una maggiore precarizzazione e riduzione dei salari reali, con un tasso di disoccupazione "reale" che, secondo Bankitalia, ma anche secondo lo stesso Ministero delle Finanze e l'OCSE, supererebbe l'11%. L'attuale eccesso di offerta sul mercato del lavoro rispetto alla domanda, ulteriormente aggravata dalla riduzione della capacità di assorbimento del settore pubblico, ha avviato un vasto processo di deterioramento delle condizioni generali del lavoro che è ancora in corso.

**Grafico 2.2. - Dinamica del tasso di disoccupazione**

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

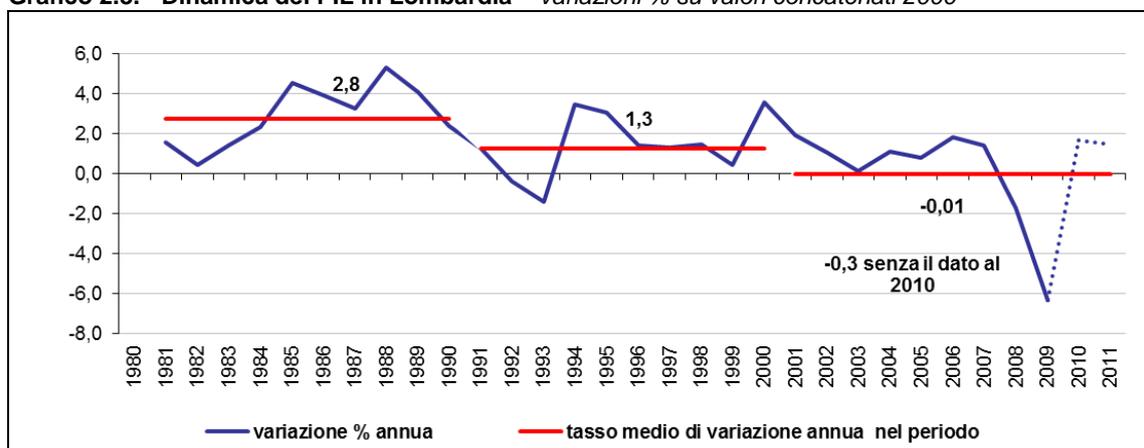
I conti pubblici, per quanto in miglioramento, con l'indebitamento netto sceso nel 2010 e che scenderà ancora nel 2011, rimangono ancora caratterizzati da un debito pubblico al 120% nel 2011 e improntati a politiche di risanamento dei conti pubblici che hanno determinato il -0,6%

della spesa pubblica lo scorso anno. Infine gli investimenti, che insieme alle esportazioni sono il driver dell'economia nazionale, scontano ancora la crisi di quelli in costruzioni, e non vedono segnali particolarmente incoraggianti per quelli in impianti e macchinari, come indicano un indice di fiducia delle imprese nel settore manifatturiero in calo ad Aprile 2011, attese di produzione in flessione nello stesso mese, diminuzione del saldo delle scorte di magazzino, aumento della percezione di ostacoli all'attività produttiva, giudizi sugli ordinativi stabili, ma di segno negativo.

### 2.3. L'economia lombarda

Dopo un biennio nel corso del quale l'economia regionale è stata attraversata dalla crisi globale con maggiore forza rispetto ad altre realtà nazionale, nel 2010 si avvertono alcuni segnali di miglioramento che sono alla base delle aspettative di ripresa leggermente più solide rispetto a quelle che caratterizzano l'economia nazionale. Il tasso di crescita previsto per il PIL regionale nel 2010 è dell'1,7% (Prometeia per Unioncamere Lombardia, maggio 2011).

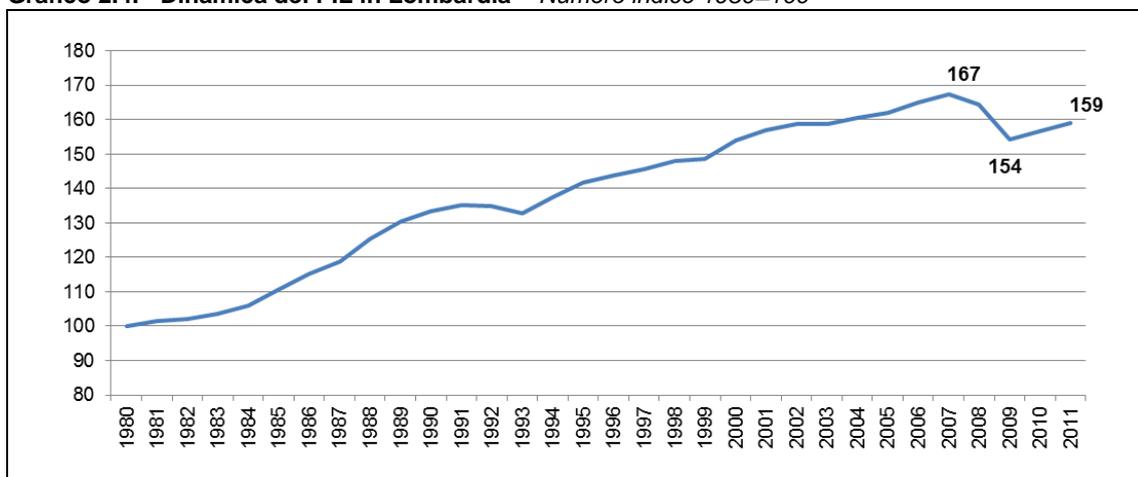
**Grafico 2.3. - Dinamica del PIL in Lombardia – variazioni % su valori concatenati 2000**



Fonte: CRESME da fonti varie: per il periodo 1981-1999 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori costanti a prezzi 1995; per il periodo 1995-2009 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori concatenati a prezzi 2000; per gli anni 2010-2011 dati Prometeia-Unioncamere Lombardia

Ma tale indicazione di ottimismo deve essere letta ricordando che tra il 2008 e il 2009 in regione il prodotto interno lordo si è ridotto dell'8%, più di quanto accaduto a livello Italia. Se confermata la ripresa già nel 2010 di circa 1,7 punti percentuali, e poi di un altro 1,5% nel 2011, alla fine di quest'anno il livello della ricchezza regionale sarebbe ancora inferiore quasi del 10% al livello 2007.

**Grafico 2.4. - Dinamica del PIL in Lombardia – Numero indice 1980=100**



Fonte: CRESME da fonti varie: per il periodo 1981-1999 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori costanti a prezzi 1995; per il periodo 1995-2009 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori concatenati a prezzi 2000; per gli anni 2010-2011 dati Prometeia-Unioncamere Lombardia

**Tabella 2.3. - Dinamica del PIL a confronto**

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

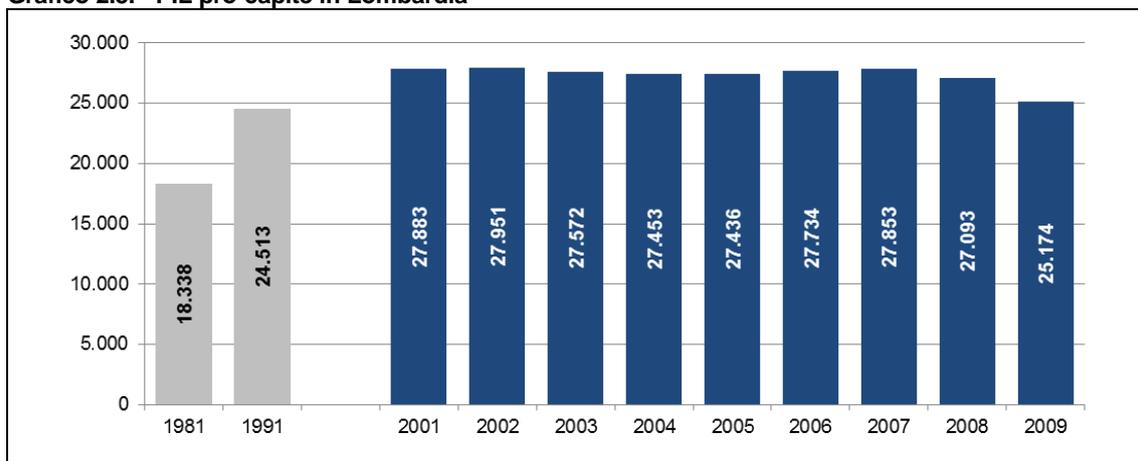
Fonte: CRESME da fonti varie: per Italia, ISTAT per gli anni 2002-2010 e DEF (Aprile 2011) per il periodo 2011-2014; per la Lombardia, dati Istat per gli anni 2002-2009 e Prometeia-Unioncamere Lombardia (Maggio 2011) per il periodo 2009-2014; per Area Euro, dati Eurostat per gli anni 2002-2011 (Maggio 2011) e FMI (Aprile 2011) per il periodo 2012-2014

Il confronto con quelli che sono considerati al pari della Lombardia, i motori “territoriali” di Francia (Rhone-Alpes), Germania (Baden-Wurttemberg) e Spagna (Catalunya), mostra come la contrazione del PIL lombardo nel 2008 sia stato un caso isolato tra queste quattro aree a vocazione internazionale: per le altre tre nel 2008 l’economia si è fermata, senza entrare però in territorio negativo. Nel 2009 inoltre il crollo del PIL è stato altrettanto forte solo nella regione spagnola (-7,1%), che però nel 2010 ha mostrato una vivacità assai più importante (+5,5% rispetto all’1,7% stimato per la Lombardia).

---

Ancora rimanendo in un ambito europeo, il dato sul PIL pro-capite conferma il peggioramento più marcato nella nostra regione: in base all'aggiornamento dell'Eurostat sulla classifica del PIL pro-capite nel 2008 tra le 271 regioni europee (nessuna italiana tra le prime 20), l'indice relativo alla Lombardia scende a 134, riducendo lo scarto rispetto alla media nazionale (130 punti), e se confrontato con il dato della provincia di Bolzano (137) perde anche il primato nella graduatoria italiana.

**Grafico 2.5. - PIL pro-capite in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

N.B. Per il PIL: valori a prezzi 2000 (ricostruzione su valori concatenati a prezzi 2000 per gli anni 1995-2009 e su valori a prezzi 1995 per gli anni precedenti). Per la popolazione, dati censuari per il 1981 e il 1991; bilancio demografico per gli altri anni

Il PIL procapite in regione scende a poco più di 25mila euro nel 2009 (- 7% rispetto al 2008), e interessante è notare come oggi sia superiore di 26 punti percentuali rispetto alla media nazionale, ovvero lo stesso scarto che c'era nel 1981, e che si è ridotto negli anni più recenti, dal 35% del 1991, al 30-31% dei primi anni 2002, al 128-129% degli anni 2005-2008, fino al livello minimo del 2009.

Più indicativo è il dato sul reddito disponibile: nel 2009 quello delle famiglie consumatrici è inferiore a 20mila euro. Un dato che sebbene sia ancora superiore alla media nazionale, attestato su meno di 17mila euro, si presenta in flessione del 5% rispetto al 2008, contro il -3% del dato medio nazionale.

**Tabella 2.4. - Formazione del reddito disponibile delle famiglie negli anni 1995-2009***Valori pro-capite in euro*

	<b>Redditi da lavoro dipendente (+)</b>	<b>Imposte correnti (-)</b>	<b>Contributi sociali (-)</b>	<b>Prestazioni sociali (+)</b>	<b>Reddito disponibile (=)</b>	<i>di cui: Reddito primario delle famiglie Consumatrici</i>
1995	8.971	2.509	3.722	3.500	15.296	14.886
2000	10.398	3.607	3.932	4.241	17.516	17.082
2001	11.048	3.517	4.143	4.394	18.383	17.934
2002	11.515	3.606	4.299	4.643	19.008	18.537
2003	11.829	3.605	4.452	4.871	19.221	18.731
2004	12.160	3.671	4.574	4.956	19.819	19.327
2005	12.565	3.722	4.734	5.021	20.180	19.666
2006	12.962	4.016	4.763	5.204	20.759	20.202
2007	13.301	4.312	4.946	5.377	21.150	20.582
2008	13.554	4.419	5.090	5.557	21.192	20.590
2009	13.277	4.191	4.982	5.791	20.122	19.556
<i>Variazioni %</i>						
2001	6,3	-0,9	3,9	4,1	-2,5	5,4
2002	4,2	-0,6	2,9	2,8	2,5	3,8
2003	2,7	-7,7	0,6	0,6	-0,0	3,6
2004	2,8	2,7	3,3	3,3	1,8	2,7
2005	3,3	3,3	2,4	2,4	1,4	3,5
2006	3,2	3,3	3,2	3,1	7,9	0,6
2007	2,6	5,1	2,9	2,9	7,4	3,8
2008	1,9	-4,7	0,6	0,5	2,5	2,9
2009	-2,0	-22,6	-6,4	-6,5	-5,2	-2,1

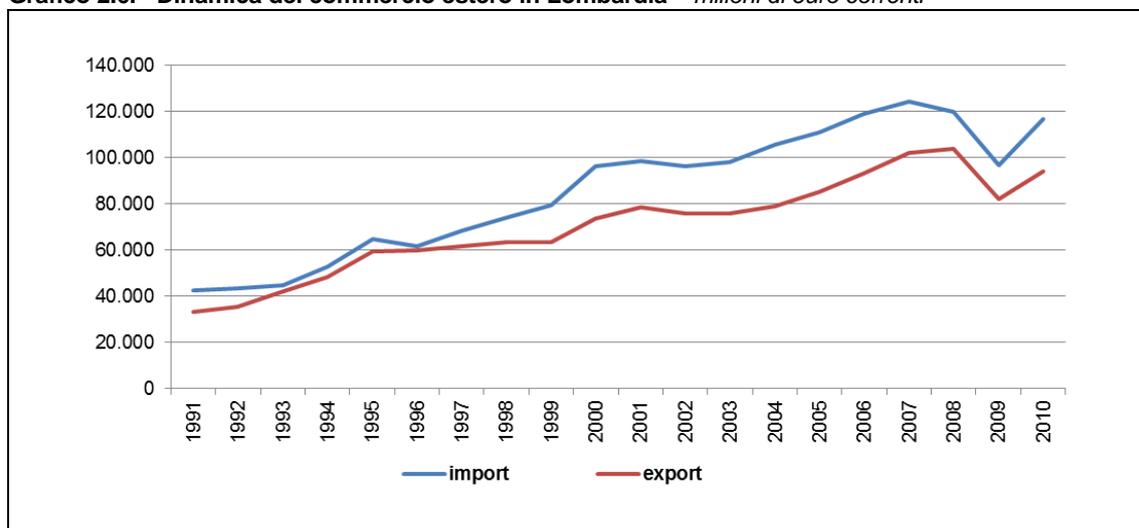
*Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat*

Il commercio estero, motore dell'economia regionale, è certo responsabile della dinamica recessiva degli anni passati. Nel 2009 le importazioni si riducono del 19%, dopo un -3% l'anno prima; le esportazioni del 21% (variazioni calcolate su valori monetari) e il risultato è stata una riduzione del contributo del commercio estero alla crescita regionale.

Ma è dallo stesso settore che arrivano segnali di ottimismo: nel 2010 sia le importazioni che le esportazioni tornano a crescere, ma i livelli rimangono inferiori a quelli del 2007.

Il principale mercato di sbocco è l'Unione Europea, verso cui è destinato quasi il 56% delle esportazioni complessive. Si tratta inoltre dell'area che registra uno tra i tassi più espansivi lo scorso anno, grazie soprattutto ad una robusta domanda da parte della Germania. Meglio solo il Brasile, che aumenta la sua domanda di prodotti regionali del 29%.

**Grafico 2.6. - Dinamica del commercio estero in Lombardia – milioni di euro correnti**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**Tabella 2.5. - Caratteri del commercio estero in Lombardia nel 2010 – valori in migliaia in euro**

	Esportazioni			Importazioni		
	Valore	Var. % su 2009	Comp. %	Valore	Var. % su 2009	Comp. %
<b>UNIONE EUROPEA</b>	<b>52.369.976</b>	<b>15,6</b>	<b>55,7</b>	<b>74.603.931</b>	<b>14,2</b>	<b>63,7</b>
Germania	12.926.598	20,3	13,8	22.839.706	13,7	19,5
Francia	11.055.834	14,7	11,8	12.660.699	16,7	10,8
Spagna	5.133.746	16,3	5,5	4.956.000	26,6	4,2
Regno Unito	3.849.502	10,5	4,1	4.211.211	-0,2	3,6
<b>ASIA</b>	<b>14.764.286</b>	<b>7,8</b>	<b>15,7</b>	<b>22.507.042</b>	<b>42,7</b>	<b>19,2</b>
Cina	2.761.393	18,9	2,9	10.068.201	44,5	8,6
India	1.213.392	24,8	1,3	1.160.846	6,6	1,0
Emirati Arabi	1.093.099	-12,0	1,2	136.705	33,3	0,1
Giappone	1.085.907	0,7	1,2	1.382.626	20,6	1,2
<b>NORD AFRICA</b>	<b>3.459.113</b>	<b>8,4</b>	<b>3,7</b>	<b>2.811.966</b>	<b>3,5</b>	<b>2,4</b>
Algeria	1.117.285	36,5	1,2	180.547	4,2	0,2
Egitto	866.236	2,6	0,9	455.116	42,1	0,4
Tunisia	686.152	8,9	0,7	423.132	-5,4	0,4
Libia	434.536	-17,2	0,5	1.685.567	-2,4	1,4
<b>USA</b>	<b>5.060.684</b>	<b>8,6</b>	<b>5,4</b>	<b>3.797.000</b>	<b>10,5</b>	<b>3,2</b>
<b>Brasile</b>	<b>1.218.781</b>	<b>29,0</b>	<b>1,3</b>	<b>486.967</b>	<b>41,0</b>	<b>0,4</b>
<b>Mondo</b>	<b>93.938.245</b>	<b>14,2</b>	<b>100,0</b>	<b>117.051.337</b>	<b>20,6</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati ICE/Istat

**Tabella 2.6. - Caratteri del commercio estero in Lombardia nel 2010 – valori in migliaia di euro**

	Esportazioni			Importazioni		
	2010	Var %	Comp %	2010	Var %	Comp %
281 - Macchine di impiego generale	6.033.867	6,5	6,4	2.664.827	14,0	2,3
282 - Altre macchine di impiego generale	5.362.530	0,9	5,7	3.695.081	22,4	3,2
289 - Altre macchine per impieghi speciali	4.931.354	11,9	5,2	1.620.928	22,2	1,4
201 - Prodotti chimici di base, fertilizzanti e composti azotati, materie plastiche e gomma sintetica in forme primarie	4.735.679	30,4	5,0	9.713.001	33,4	8,3
259 - Altri prodotti in metallo	3.852.927	14,3	4,1	1.164.483	25,8	1,0
244 - Metalli di base preziosi e altri metalli non ferrosi; combustibili nucleari	3.298.249	39,4	3,5	5.111.686	67,6	4,4
222 - Articoli in materie plastiche	3.266.535	16,4	3,5	1.828.888	21,9	1,6
141 - Articoli di abbigliamento, escluso l'abbigliamento in pelliccia	2.997.028	8,5	3,2	2.887.355	5,9	2,5
212 - Medicinali e preparati farmaceutici	2.822.673	-1,2	3,0	7.146.032	6,6	6,1
242 - Tubi, condotti, profilati cavi e relativi accessori in acciaio (esclusi quelli in acciaio colato)	2.663.083	3,9	2,8	558.147	-9,5	0,5
271 - Motori, generatori e trasformatori elettrici; apparecchiature per la distribuzione e il controllo dell'elettricità	2.423.766	5,7	2,6	2.513.668	35,8	2,1
293 - Parti ed accessori per autoveicoli e loro motori	2.064.103	28,5	2,2	1.296.668	8,7	1,1
241 - Prodotti della siderurgia	2.050.783	33,3	2,2	4.844.808	61,0	4,1
310 - Mobili	1.953.992	8,9	2,1	360.941	14,9	0,3
204 - Saponi e detergenti, prodotti per la pulizia e la lucidatura, profumi e cosmetici	1.865.809	17,6	2,0	1.562.001	10,8	1,3
284 - Macchine per la formatura dei metalli e altre macchine utensili	1.779.030	0,7	1,9	581.209	14,6	0,5
303 - Aeromobili, veicoli spaziali e relativi dispositivi	1.682.421	10,0	1,8	396.624	-41,9	0,3
132 - Tessuti	1.659.660	13,2	1,8	686.745	38,4	0,6
265 - Strumenti e apparecchi di misurazione, prova e navigazione; orologi	1.546.108	7,6	1,6	2.446.453	11,4	2,1
263 - Apparecchiature per le telecomunicazioni	1.530.981	32,0	1,6	2.758.340	14,9	2,4
<b>Totale</b>	<b>93.938.245</b>	<b>14,2</b>	<b>100,0</b>	<b>117.051.337</b>	<b>20,6</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati ICE/Istat

Il mercato del lavoro regionale si caratterizza per un tasso di disoccupazione assai più basso rispetto alla media nazionale. Ma la tendenza dal 2009 è di un sensibile incremento, con un indice che sale dal 3,7% al 5,4% (nello stesso periodo a livello Italia, il tasso di disoccupazione è salito dal 6,8% al 7,8%, un incremento più modesto, ma su una situazione occupazionale assai più difficile). La tendenza al rialzo prosegue nell'ultimo anno, ma questa volta con un aumento meno rilevante in regione (5,6%) che nella media italiana (8,4%).

Una dinamica da ricondurre in maniera prevalente all'aumento del tasso di disoccupazione tra i giovanissimi, passato dal 12,5% al 18,5% nel 2009, e poi ancora fino a sfiorare il 20% lo scorso anno. E che arriva al 21% con riferimento alla componente femminile. Stesso trend, ma su

---

scala più modesta, per la componente dei giovani fino a 34 anni, con un tasso salito dal 4,1% al 6,4% e poi ancora leggermente al 6,6% nel 2010. Più stabile l'indicatore della disoccupazione tra la popolazione matura, in crescita nel 2009 di un punto percentuale (dal 2,7% al 3,7%), e attestato sul 4% nel 2010.

**Tabella 2.7. - Tasso di disoccupazione in Lombardia**

	15-24 anni	25-34 anni	35 e oltre	Totale
2005	13,0	4,4	2,8	4,1
2006	12,3	4,3	2,4	3,7
2007	12,9	3,9	2,2	3,4
2008	12,5	4,1	2,7	3,7
2009	18,5	6,4	3,7	5,4
2010	19,8	6,6	4,0	5,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Il dato sugli occupati nei vari settori di attività mostra un mercato del lavoro in difficoltà in gran parte dei settori a partire dal 2009. In corrispondenza di un tasso di disoccupazione che aumenta, nel 2009 fuoriescono dal mercato del lavoro più di 50.000 persone, una quantità fatta soprattutto di lavoratori indipendenti, e provenienti dal settore dei servizi. Nel settore delle costruzioni si osserva una tenuta dell'occupazione, tutta da ricondurre ai lavoratori dipendenti, che crescono di circa 7mila unità, compensando così la fuoriuscita di circa 3mila lavoratori autonomi.

Nel 2010 la crisi si consolida: l'industria perde altri 60mila addetti, di cui 50mila dipendenti, le costruzioni 12mila, l'agricoltura altri 2mila. In recupero invece i servizi, trainati dalla componente alle dipendenze. Nel complesso lo scorso anno la crisi ha sottratto al mercato del lavoro circa 27mila lavoratori, di cui 22mila dipendenti.

Per le costruzioni, che avevano tenuto fino al 2009, l'ultimo anno concluso rappresenta un risultato assai più negativo rispetto alle altre attività produttive. La flessione è stata del 4%, decremento medio tra il -5,4% dei dipendenti e il -1,8% della componente autonoma. Mentre per l'industria in senso stretto il risultato è stato di crescita, seppure modesta (+1%, ovvero +0,6% per i dipendenti e +3,3% per gli autonomi).

**Tabella 2.8. -Occupati in Lombardia per settore di attività e posizione nella professione**  
(migliaia di unità)

	AGRICOLTURA			INDUSTRIA						SERVIZI			TOTALE			Tasso disocc.
				Totale			di cui Costruzioni									
	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	
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	39	41	80	1.251	300	1.551	204	138	342	2.028	692	2.720	3.318	1.033	4.351	3,7
2009	31	43	73	1.243	286	1.529	211	135	346	2.053	645	2.698	3.326	974	4.300	5,4
I TRIM	34	46	80	1.250	285	1.535	221	137	359	2.071	661	2.732	3.354	992	4.347	5,0
II TRIM	38	44	81	1.251	296	1.547	211	140	351	2.017	636	2.654	3.306	976	4.282	4,9
III TRIM	25	36	60	1.215	277	1.493	207	127	334	2.086	641	2.726	3.326	954	4.279	5,2
IV TRIM	26	45	70	1.199	270	1.469	216	132	348	2.085	660	2.745	3.309	974	4.284	6,4
2010	28	42	71	1.193	272	1.465	204	130	334	2.082	655	2.737	3.304	970	4.273	5,6
I TRIM	26	45	70	1.199	270	1.469	216	132	348	2.085	660	2.745	3.309	974	4.284	6,3
II TRIM	35	46	81	1.168	280	1.449	221	131	352	2.093	671	2.765	3.297	998	4.294	5,5
III TRIM	27	38	65	1.189	279	1.468	199	125	324	2.049	643	2.692	3.265	959	4.225	5,1
IV TRIM	26	41	67	1.216	260	1.476	181	132	312	2.101	645	2.746	3.343	947	4.290	5,5
Variazioni %																
'07/'06	7,2	0,7	4,4	-3,2	3,3	-2,0	-5,8	1,9	-2,9	3,8	-1,8	2,3	1,1	-0,3	0,8	
'08/'07	22,8	-1,3	9,1	-0,4	1,9	0,0	5,8	7,4	6,5	1,9	0,2	1,5	1,2	0,6	1,1	
'09/'08	-21,0	3,7	-8,3	-0,7	-4,6	-1,4	3,4	-1,9	1,2	1,2	-6,8	-0,8	0,2	-5,7	-1,2	
10/'09	10,0	-4,9	0,6	-0,5	0,8	-0,2	-5,4	-1,8	-4,0	-0,1	-0,7	-0,3	-0,2	-0,5	-0,3	
<u>I Trim</u>	-23,4	-3,7	-12,0	-4,1	-5,3	-4,3	-2,5	-3,5	-2,9	0,7	-0,2	0,5	-1,3	-1,8	-1,4	
<u>II Trim</u>	-6,4	5,0	-0,3	-6,6	-5,3	-6,4	4,5	-6,2	0,3	3,8	5,5	4,2	-0,3	2,2	0,3	
<u>III Trim</u>	8,4	6,3	7,1	-2,1	0,4	-1,6	-3,5	-1,7	-2,8	-1,7	0,3	-1,3	-1,8	0,6	-1,3	
<u>IV Trim</u>	0,4	-7,6	-4,6	1,5	-3,7	0,5	-16,2	-0,6	-10,3	0,7	-2,1	0,1	1,0	-2,8	0,1	

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

Per il 2011 i dati di fonte Unioncamere Lombardia sui flussi in ingresso e in uscita, indicano che, dopo i saldi negativi di fine 2010, il saldo del primo trimestre 2011 è positivo (+0,2%), per effetto dell'accelerazione del tasso di ingresso (1,7%) a fronte di un rallentamento del tasso d'uscita (1,5%). Si deve osservare però che questo è un fenomeno caratteristico del primo trimestre dell'anno, nel quale si concentrano gli avviamenti.

Più indicativo di un tendenziale miglioramento del clima economico è piuttosto il rallentamento del ricorso alla CIG, con il 19,3% delle aziende che dichiara di aver utilizzato ore di CIG nel primo trimestre 2011 (29,3% nel primo 2009, e 33,1% nel primo 2010), e una quota sul monte ore trimestrale che scende al 2,4% (4,5% due anni prima, 4,4% un anno prima).

---

❑ *I caratteri dell'economia lombarda: una economia che sconta la recessione dell'industria in senso stretto*

Come si osservava nel rapporto 2010, l'economia regionale è caratterizzata da una spiccata vocazione industriale nel confronto con altre realtà territoriali: nella media del periodo 1995-2009 quasi il 35% del valore aggiunto complessivo prodotto in regione deriva dal settore industriale, una percentuale che nella media nazionale si attesta sul 28%. I servizi, benché rimangano la componente principale della produzione, hanno un ruolo più contenuto (64% nella media 1995-2009) rispetto ad una media nazionale attestata sul 68%.

L'analisi del conto economico mostra come responsabile della recessione economica sia stato il settore industriale, in particolare l'industria manifatturiera che dopo aver segnato un primo importante calo nel 2008 (-4,2%), nel 2009 crolla quasi del 17%. Il peso del comparto scende così al 26%, era pari al 32% dal 1995 al 1998.

Al comparto delle costruzioni compete in media il 13% del valore aggiunto industriale, una quota inferiore alla media nazionale, dove nell'arco temporale di riferimento (1985-2009) il ruolo delle costruzioni si è mostrato più importante che in regione (19%). Si osserva come sia a livello regionale che nella media nazionale la tendenza recente è di un incremento del ruolo delle costruzioni: in Lombardia nel 2009 salgono al 16%, in Italia al 21%. In entrambi i casi si tratta del livello più alto dal 1995.

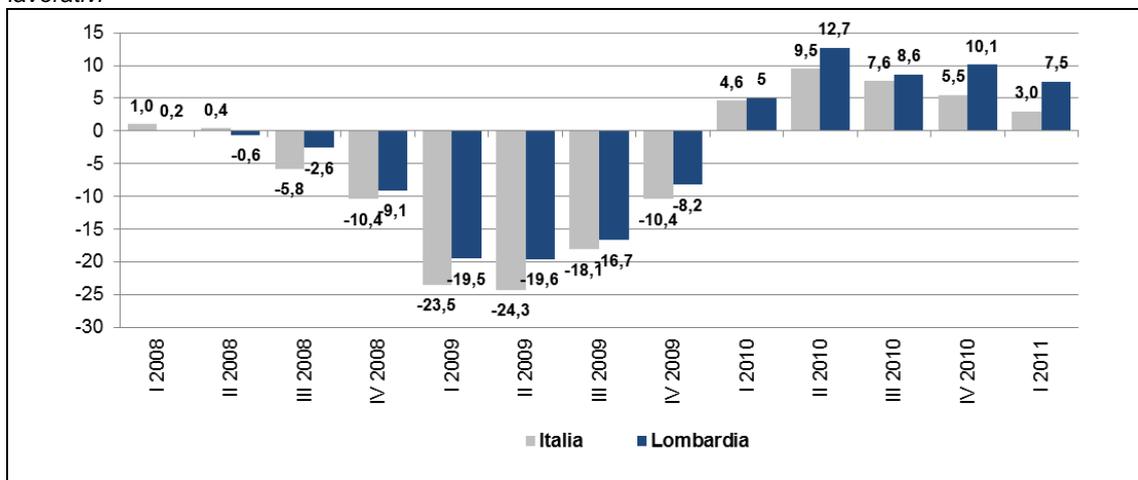
**Tabella 2.9. – Valore aggiunto in Lombardia – variazione % su valori concatenati 2000 e livello 2009**  
(mln di euro)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009
AGRICOLTURA, SILVIC. E PESCA	6,4	-4,0	0,6	2,7	4,0	2,0	3.719
INDUSTRIA	4,3	0,8	0,2	1,3	-3,8	-15,0	68.497
<b>Industria in senso stretto</b>	4,0	0,1	1,4	0,7	-4,2	-16,9	<b>57.197</b>
<b>Costruzioni</b>	5,8	4,8	-6,0	4,7	-1,5	-5,9	<b>10.990</b>
SERVIZI	-0,3	1,0	2,5	1,6	-0,7	-2,8	150.874
<b>Valore aggiunto a prezzi base</b>	1,3	0,9	1,7	1,5	-1,7	-6,8	<b>223.123</b>
Iva, imposte indirette nette su prodotti e imposte sulle importazioni	-0,3	0,1	3,4	0,8	-2,1	-1,0	24.246
<b>PIL AI PREZZI DI MERCATO</b>	1,1	0,8	1,8	1,5	-1,7	-6,3	<b>247.359</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

La crisi dell'industria in generale, e di quella in senso stretto desumibili dai dati a consuntivo per il 2009, trova conferma nella dinamica della produzione industriale che ha trovato nel secondo semestre 2009 il suo picco negativo (-20% la variazione tendenziale).

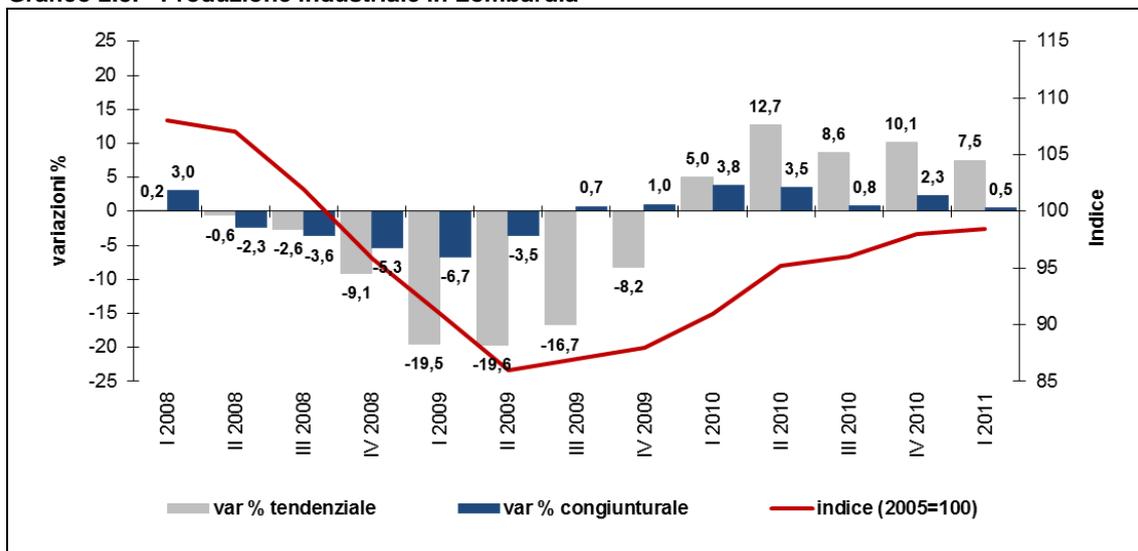
**Grafico 2.7. - Produzione industriale – variazioni tendenziali su dati trimestrali corretti per giorni lavorativi**



Fonte: Unioncamere Lombardia

Nel periodo successivo si osservano invece tassi di crescita, a indicare che l'economia regionale sta, lentamente, reagendo e si sta allineando al trend europeo, sebbene su velocità più modesta. Mentre sembrerebbe migliorata la performance, alquanto debole, dell'economia nazionale. Sebbene si parli di ripresa, si deve osservare che i livelli produttivi sono ancora modesti, inferiori nel primo trimestre 2011 ai livelli 2005.

**Grafico 2.8. - Produzione industriale in Lombardia**



Fonte: Unioncamere Lombardia

**Tabella 2.10. - Indicatori per il settore manifatturiero – variazioni %**

	FATTURATO	PRODUZIONE	ORDINI INTERNI	ORDINI ESTERNI
<i>Variazioni % congiunturali</i>				
I 2009	-6,1	-6,7	-7,4	-3,2
II 2009	-3,6	-3,5	0,2	0,4
III 2009	0,4	0,7	4,7	2,2
IV 2009	0,6	1,0	2,2	2,5
I 2010	3,7	3,8	3,2	3,3
II 2010	3,7	3,5	3,3	2,3
III 2010	1,5	0,8	-2,3	0,4
IV 2010	2,6	2,3	0,9	1,0
I 2011	1,3	0,5	-2,9	0,0
<i>Variazioni % tendenziali</i>				
I 2009	-17,2	-19,5	-19,4	-14,8
II 2009	-17,6	-19,6	-16,8	-10,4
III 2009	-15,3	-16,7	-9,7	-5,1
IV 2009	-8,9	-8,2	-0,7	3,4
I 2010	3,3	5,0	10,6	11,7
II 2010	11,8	12,7	13,9	12,0
III 2010	9,7	8,6	6,5	7,5
IV 2010	10,6	10,1	5,0	7,7
I 2011	10,2	7,5	-1,2	4,3

Fonte: Unioncamere Lombardia

Guardando ad altri indicatori congiunturali, il fatturato mostra un andamento simile a quello della produzione, con variazioni congiunturali positive ininterrotte dal terzo trimestre 2009, e variazioni tendenziali positive via via più importanti dal primo trimestre 2010.

Per gli ordini invece si osservano ancora variazioni negative, sia congiunturali che tendenziali, da attribuire alla quota di mercato interno. Per quelli esteri infatti la dinamica rispetto all'anno precedente è tutta positiva, seppure con una stabilizzazione dei tassi di crescita negli ultimi trimestri.

Sebbene la produzione sia in ripresa, ordini in calo insieme ad aspettative di una domanda in calo o al massimo di stabilizzazione, sia per quella interna che per quella estera dopo un periodo di crescita sostenuta, avvalorano la previsione di una crescita ancora modesta della produzione industriale nell'anno in corso.

### 3. SCENARIO DEMOGRAFICO

#### 3.1. La nuova fase espansiva

Tra la fine degli anni Novanta ed i primi anni Duemila, sotto la spinta dei sistemi territoriali più attrattivi e dinamici del Centro-Nord, l'Italia ha vissuto una nuova fase di intensa crescita demografica. Le risultanze anagrafiche al 2010 contano 60.626.442 residenti, segnando rispetto all'ultimo Censimento del 2001 un aumento di 3.630.698 abitanti, pari ad un tasso di crescita del 6,4%. Ma l'analisi dei dati regionali mostra con grande chiarezza che il fenomeno di intensa crescita ha interessato alcune aree del Paese più di altre. In termini assoluti, con oltre 885mila abitanti in più la Lombardia rappresenta circa un quarto della crescita demografica complessiva, seguita da Lazio, Emilia Romagna e Veneto, i sistemi economici regionali più importanti nel Paese.

**Tabella 3.1. - Popolazione residente nelle regioni italiane tra 2001 e 2010**

	Popolazione residente				Variazione popolazione		
	2001	2010	2001	2010	Valore assoluto	Variazione percentuale	Incidenza sul totale
Piemonte	4.214.677	4.457.335	7,4%	7,4%	242.658	5,8%	6,7%
Valle D'Aosta	119.548	128.230	0,2%	0,2%	8.682	7,3%	0,2%
Liguria	1.571.783	1.616.788	2,8%	2,7%	45.005	2,9%	1,2%
<b>LOMBARDIA</b>	<b>9.032.554</b>	<b>9.917.714</b>	<b>15,8%</b>	<b>16,4%</b>	<b>885.160</b>	<b>9,8%</b>	<b>24,4%</b>
Trentino A.A.	940.016	1.037.114	1,6%	1,7%	97.098	10,3%	2,7%
Veneto	4.527.694	4.937.854	7,9%	8,1%	410.160	9,1%	11,3%
Friuli V.G.	1.183.764	1.235.808	2,1%	2,0%	52.044	4,4%	1,4%
Emilia Romagna	4.000.703	4.432.418	7,0%	7,3%	431.715	10,8%	11,9%
Marche	1.453.224	1.565.335	2,5%	2,6%	112.111	7,7%	3,1%
Toscana	3.497.806	3.749.813	6,1%	6,2%	252.007	7,2%	6,9%
Umbria	825.826	906.486	1,4%	1,5%	80.660	9,8%	2,2%
Lazio <sup>1</sup>	5.112.413	5.728.688	9,0%	9,4%	616.275	12,1%	17,0%
Campania	5.701.931	5.834.056	10,0%	9,6%	132.125	2,3%	3,6%
Abruzzo	1.262.392	1.342.366	2,2%	2,2%	79.974	6,3%	2,2%
Molise	320.601	319.780	0,6%	0,5%	-821	-0,3%	0,0%
Puglia	4.020.707	4.091.259	7,1%	6,7%	70.552	1,8%	1,9%
Basilicata	597.768	587.517	1,0%	1,0%	-10.251	-1,7%	-0,3%
Calabria	2.011.466	2.011.395	3,5%	3,3%	-71	0,0%	0,0%
Sicilia	4.968.991	5.051.075	8,7%	8,3%	82.084	1,7%	2,3%
Sardegna	1.631.880	1.675.411	2,9%	2,8%	43.531	2,7%	1,2%
<b>Totale</b>	<b>56.995.744</b>	<b>60.626.442</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.630.698</b>	<b>6,4%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

<sup>1</sup> A seguito del contenzioso sulla determinazione della popolazione Legale al Censimento del 2001, l'ISTAT nel bilancio 2006 inserisce 151.423 abitanti, al netto di questa cifra la variazione è dell'9%.

La crescita demografica quindi ha interessato in maniera particolare le aree economicamente più dinamiche del Centro Nord, mentre le regioni del Mezzogiorno hanno registrato incrementi assai più contenuti, con dinamiche stazionarie in Calabria e addirittura negative in Basilicata e Molise. Si è trattato di un fenomeno per vastità e proporzioni comparabile, se non addirittura più intenso, della fase storica di crescita più sostenuta vissuta dal Paese nel corso degli anni '60, gli anni del boom economico, quando a trainare la crescita erano le grandi città industriali del Centro-Nord, con un ruolo di primo piano svolto dal sistema territoriale lombardo.

Un fenomeno che, dopo quasi un ventennio di stabilità demografica, per molti versi giunge inatteso, cogliendo impreparata ampia parte del dibattito scientifico e dei policy maker, convinti che la stagione dell'espansione urbana e dell'emergenza alloggiativa si potesse considerare ormai conclusa. Da una media di 22mila residenti in più all'anno fatta registrare nel decennio degli anni '80, nel corso degli anni '90 si tocca il minimo storico delle 21mila unità all'anno, poi, tra il Censimento del 2001 ed il 2010, i dati ufficiali parlano di oltre 403mila unità in più all'anno, un ritmo di crescita assai maggiore, in valore assoluto e in termini percentuali, di qualsiasi altro mai registrato dal dopoguerra ad oggi.

**Tabella 3.2. - Variazione media annua della popolazione residente ai Censimenti dal 1951 al 1991 e bilancio demografico tra 2001 e 2009 per area territoriale**

*(Stima su base territoriale omogenea)*

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
<b>1952-1961</b>	84.000	141.128	8.638	71.979	51.299	37.759	<b>310.803</b>
<b>1962-1971</b>	113.724	178.172	52.208	91.092	28.411	1.415	<b>351.298</b>
<b>1972-1981</b>	34.827	35.250	38.437	50.442	83.253	34.654	<b>242.036</b>
<b>1982-1991</b>	-3.558	-34.007	-3.162	10.866	37.057	11.358	<b>22.112</b>
<b>1992-2001</b>	17.648	-1.230	27.384	-2.208	-799	-1.376	<b>21.771</b>
<b>2002-2010</b>	98.351	131.278	110.113	117.895	30.168	13.957	<b>403.411</b>
<b>1952-1961</b>	1,28%	1,20%	0,09%	0,83%	0,43%	0,66%	<b>0,65%</b>
<b>1962-1971</b>	1,54%	1,35%	0,55%	0,97%	0,23%	0,02%	<b>0,69%</b>
<b>1972-1981</b>	0,41%	0,24%	0,38%	0,49%	0,65%	0,56%	<b>0,45%</b>
<b>1982-1991</b>	-0,04%	-0,22%	-0,03%	0,10%	0,27%	0,17%	<b>0,04%</b>
<b>1992-2001</b>	0,20%	-0,01%	0,26%	-0,02%	-0,01%	-0,02%	<b>0,04%</b>
<b>2002-2010</b>	1,09%	0,88%	1,03%	1,08%	0,22%	0,21%	<b>0,71%</b>

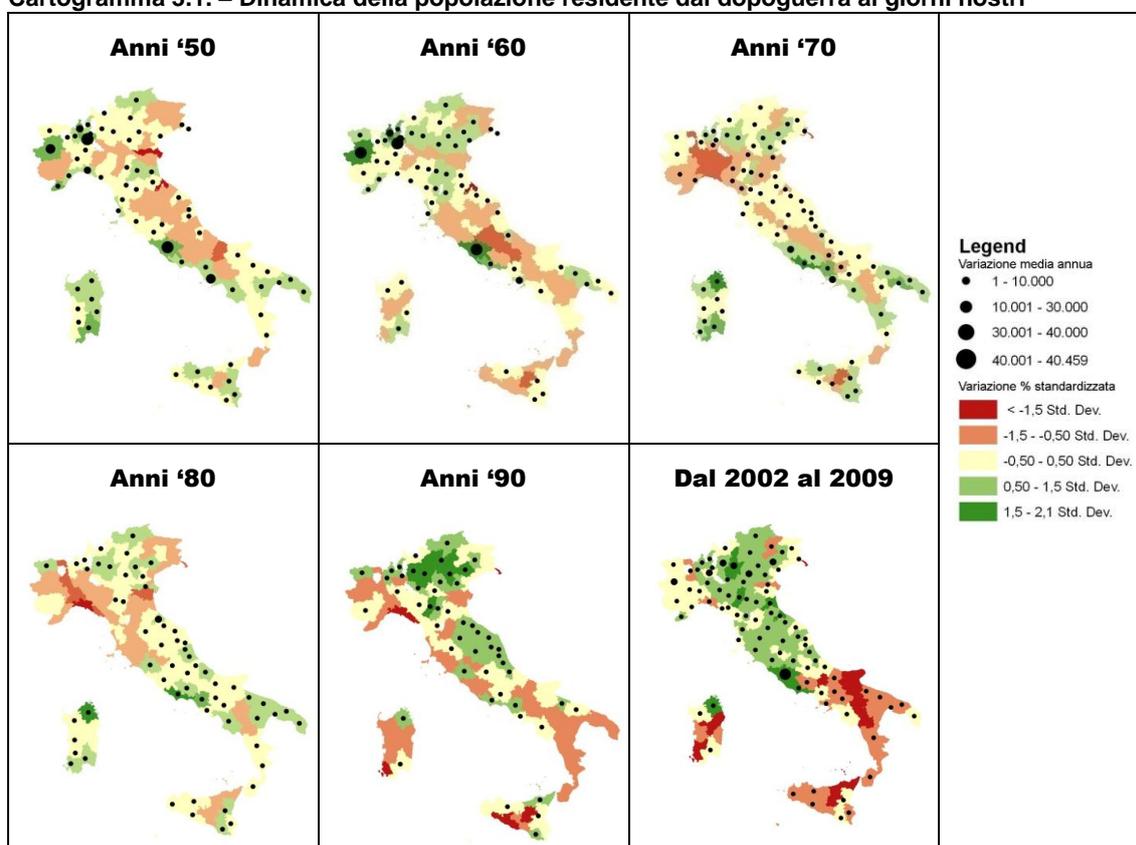
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Anche in questa nuova fase di crescita il sistema territoriale lombardo ha assunto un eccezionale ruolo propulsivo. La bassa crescita degli anni '80, infatti, che in Lombardia, come in tutto il Nord-Ovest, ha fatto registrare un andamento demografico addirittura negativo (-3.558 residenti in meno all'anno), trova riscontro in una netta inversione di tendenza già negli anni '90,

con un ritmo di crescita che passa da 17.648 unità in più all'anno, alle 98.351 dei primi anni Duemila.

A differenza della fase espansiva dei tre decenni del dopoguerra però, il sostenuto incremento demografico dei primi anni Duemila non ha origini interne, non è riconducibile ad un boom delle nascite associato ad una riduzione delle morti per effetto del generale miglioramento delle condizioni di vita, ma dipende essenzialmente da fattori esogeni che hanno indotto un eccezionale incremento dei flussi migratori dall'estero, trovando in Lombardia un ulteriore fattore di crescita nella capacità di intercettare consistenti quote dei flussi migratori interni.

**Cartogramma 3.1. – Dinamica della popolazione residente dal dopoguerra ai giorni nostri**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Con riferimento alle dinamiche nazionali, infatti, tra il 2002 ed il 2010 il bilancio naturale segna oltre 120mila nati in meno rispetto al numero delle morti. Addirittura, nelle aree del Nord e del Centro, dove la crescita demografica è risultata assai più sostenuta, la bassa natalità determina un saldo naturale negativo. Fa eccezione la Lombardia che nell'intero periodo segna un saldo

naturale positivo di 63mila individui, anche se in termini relativi si tratta di un valore pari a solo il 7% della crescita complessiva.

La nuova fase espansiva dei primi anni Duemila, quindi, è determinata essenzialmente dalla forte accelerazione dei fenomeni migratori, che a livello nazionale hanno fatto segnare un saldo di quasi 3.337.874 individui, pari al 92% della crescita complessiva, un valore eccezionale, che interessa soprattutto le aree del Nord e del Centro, le aree economicamente più dinamiche ed attrattive sia rispetto ai flussi migratori provenienti dall'estero, sia rispetto agli spostamenti interni di popolazione in uscita dalle aree più svantaggiate del Paese. Tra le aree attrattive la Lombardia ha svolto un ruolo di primo piano, registrando tra il 2002 ed il 2010 un saldo migratorio di 808.321 individui, una quota pari al 74% del dato relativo all'intero Nord-Est ed al 24% del valore nazionale.

**Tabella 3.3. - Popolazione residente al Censimento e bilancio demografico per area territoriale**

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001 *	9.032.554	14.938.562	10.652.177	10.889.269	13.914.865	6.600.871	56.995.744
2001 **	9.033.602	14.936.446	10.655.843	10.894.111	13.910.826	6.596.516	56.993.742
2010 **	9.917.714	16.120.067	11.643.194	11.950.322	14.186.373	6.726.486	60.626.442
<b>Variaz. 2002-2009</b>	<b>884.112</b>	<b>1.183.621</b>	<b>987.351</b>	<b>1.056.211</b>	<b>275.547</b>	<b>129.970</b>	<b>3.632.700</b>
<b>Valore relativo</b>	<b>9,8%</b>	<b>7,9%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,7%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>6,4%</b>
<b>BILANCIO</b>							
Saldo naturale	63.025	-118.624	-52.659	-104.899	137.348	18.326	-120.508
Saldo migratorio	808.321	1.234.189	1.064.175	967.789	24.066	47.655	3.337.874
Saldo per altri motivi	12.766	68.056	-24.165	193.321	114.133	63.989	415.334
<b>Incidenza relativa</b>							
Saldo naturale	7,1%	-10,0%	-5,3%	-9,9%	49,8%	14,1%	-3,3%
Saldo migratorio	91%	104%	108%	92%	9%	37%	92%
Saldo per altri motivi	1,4%	5,7%	-2,4%	18,3%	41,4%	49,2%	11,4%

\* Alla data del Censimento (fine ottobre di ogni anno)

\*\* Al 31 dicembre di ogni anno

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Tuttavia è doveroso sottolineare che hanno contribuito a “gonfiare” i dati sulla crescita anche le rettifiche post-censuarie operate dalle anagrafi comunali, una pratica operativa consueta, grazie alla quale in tutto il periodo sono stati reimmessi nelle statistiche ufficiali 415.334 individui, nella voce denominata dall'Istat “iscritti e cancellati per altri motivi”, che pertanto non corrisponde a spostamenti effettivi di popolazione ma ad operazioni puramente contabili, un “rumore” nelle statistiche demografiche pari all'11% della crescita complessiva, una correzione che rivaluta in parte il decennio degli anni '90 e abbassa il livello di crescita dei primi anni 2000, ma non la mette in discussione nel confronto con i decenni passati ed a maggior ragione con riferimento alla Lombardia, dove detta quota rappresenta solo l'1,4% della crescita complessiva.

### 3.2. L'eccezionale contributo dell'immigrazione straniera

L'andamento della popolazione per provenienza, disponibile nei dati ufficiali solo fino al 2009, evidenzia con grande chiarezza la centralità delle migrazioni internazionali nella definizione della nuova fase espansiva dei primi anni Duemila. La popolazione italiana, infatti, risulta sostanzialmente stabile, segnando a livello nazionale un incremento di 468mila unità, anche se bisogna considerare che 271mila dei residenti in più sono da far risalire alle acquisizioni di cittadinanza italiana da parte di stranieri. In termini relativi, nell'intero periodo, la popolazione italiana residente ha segnato un incremento dello 0,8%, che diviene dello 0,4% al netto dei cambi di cittadinanza. In Lombardia, sebbene il fenomeno di bassa crescita della popolazione italiana risulti sostanzialmente confermato, soprattutto grazie alla capacità di intercettare una consistente quota dei flussi migratori interni in uscita dalle aree meno dinamiche del Paese, la popolazione italiana segna un incremento più sostenuto. Nel periodo 2002-2009, infatti, il saldo di popolazione italiana conta 136.575 residenti in più, pari ad un tasso di incremento dell'1,6%, assai maggiore della media delle regioni del Nord-Ovest e doppio rispetto al dato nazionale. Il quadro trova conferma anche considerando le 55.758 acquisizioni di cittadinanza italiana, al netto delle quali la crescita dei residenti italiani si riduce allo 0,9%, restando sempre maggiore dello 0,4% nazionale e della media del Nord-Ovest dove l'andamento risulta addirittura negativo (-0,1%).

**Tabella 3.4. - Popolazione residente per provenienza ed area territoriale**

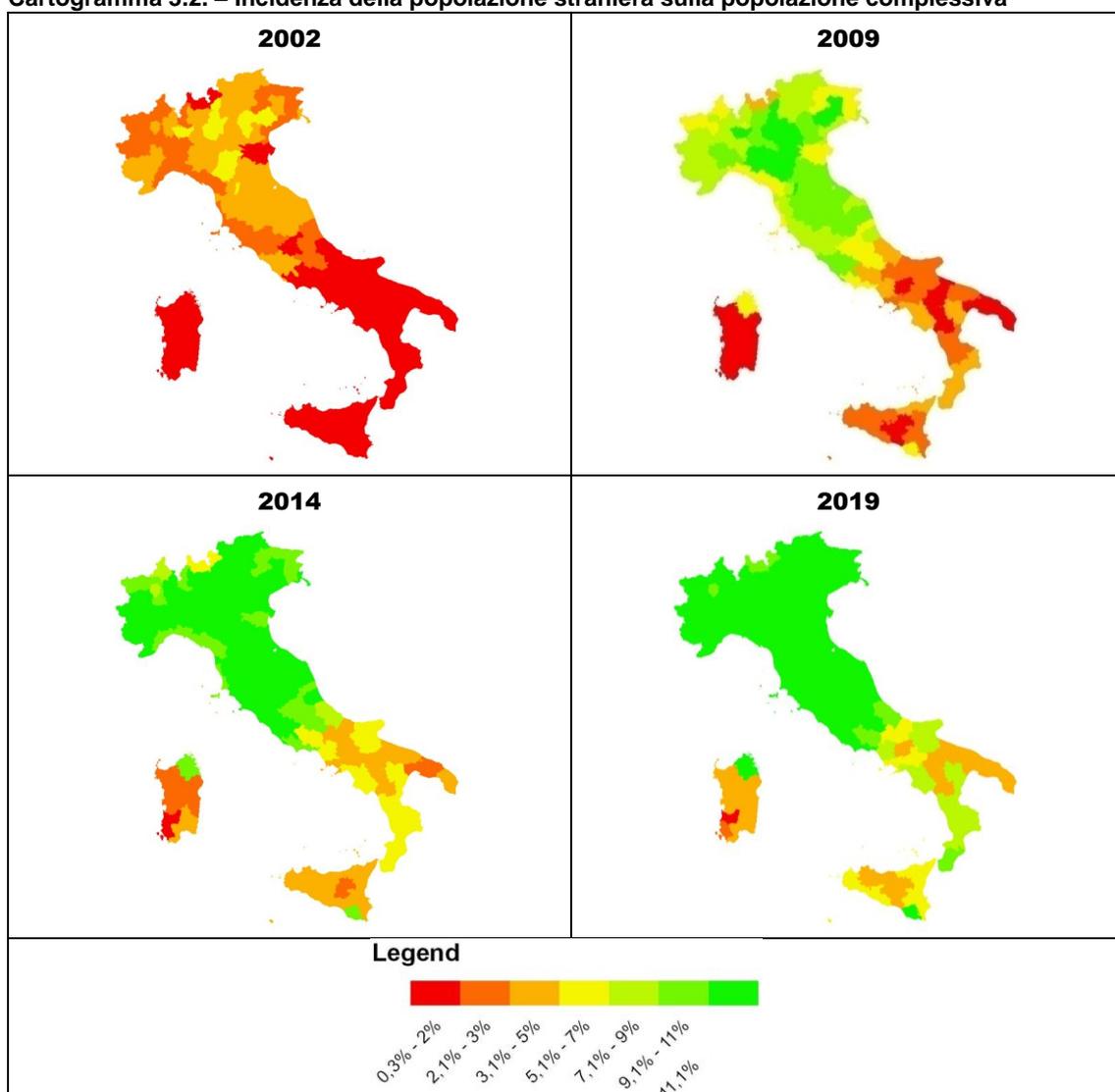
	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
<b>ITALIANI</b>							
2001	8.707.341	14.458.463	10.290.262	10.555.819	13.795.667	6.536.972	55.637.183
2009	8.843.916	14.534.203	10.440.896	10.803.407	13.771.978	6.554.785	56.105.269
<b>Variatz. 2002-2009</b>	<b>136.575</b>	<b>75.740</b>	<b>150.634</b>	<b>247.588</b>	<b>-23.689</b>	<b>17.813</b>	<b>468.086</b>
Di cui acquis. cittad.	55.758	92.686	87.369	58.522	22.659	9.851	271.087
Variazione %	1,6%	0,5%	1,5%	2,3%	-0,2%	0,3%	0,8%
Senza acquis. cittad.	0,9%	-0,1%	0,6%	1,8%	-0,3%	0,1%	0,4%
<b>STRANIERI</b>							
2001	326.261	477.983	365.581	338.292	115.159	59.544	1.356.559
2009	982.225	1.482.020	1.129.450	1.068.923	394.055	160.611	4.235.059
<b>Variatz. 2002-2009</b>	<b>655.964</b>	<b>1.004.037</b>	<b>763.869</b>	<b>730.631</b>	<b>278.896</b>	<b>101.067</b>	<b>2.878.500</b>
Variazione %	201,1%	210,1%	208,9%	216,0%	242,2%	169,7%	212,2%
<b>Incid. sul totale</b>							
2001	3,6%	3,2%	3,4%	3,1%	0,8%	0,9%	2,4%
2009	10,0%	9,3%	9,8%	9,0%	2,8%	2,4%	7,0%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

La popolazione straniera invece è più che raddoppiata. Dagli 1,36 milioni di presenze al 2001, si è passati ai 4,24 milioni del 2009, quasi 2,9 milioni di stranieri residenti in più in appena otto anni, con una forte concentrazione nelle regioni del Nord e del Centro Italia, dove gli stranieri

rappresentano ormai più del 9% della popolazione complessiva, contro il 2,8% del Sud ed il 2,4% delle Isole. La Lombardia, in virtù del suo potenziale di crescita economica ha esercitato una forte capacità attrattiva rispetto alle migrazioni internazionali già dalla seconda metà degli anni '90. I quasi 656mila stranieri residenti in più registrati nel periodo, infatti, definiscono un incremento del 201% rispetto alle presenze registrate al 2001, un tasso di crescita assai sostenuto ma inferiore a quello di altre aree del Paese. Bisogna considerare, però, che i 982.225 stranieri residenti nella regione, rappresentano quasi un quarto (23%) degli stranieri complessivamente residenti in Italia, giungendo a rappresentare il 10% della popolazione residente in Lombardia, il valore più elevato tra tutte le regioni italiane.

**Cartogramma 3.2. – Incidenza della popolazione straniera sulla popolazione complessiva**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per la previsione 2014 e 2019

L'intensità e la rapidità con cui il fenomeno si è manifestato è stata veramente sorprendente, basti considerare che al 2002 in nessuna provincia italiana l'incidenza straniera superava il 7%, mentre già al 2009 detta soglia è superata in quasi tutte le province a nord di Roma, e nell'ipotesi di mantenimento dei flussi migratori ai livelli attuali, ad eccezione di Sardegna, Sicilia e buona parte di Puglia e Basilicata, al 2019 in quasi tutte le province italiane l'incidenza degli stranieri residenti supererà la soglia del 10%, giungendo ad oltre il 20% il Lombardia.

### 3.3. Incremento delle famiglie ancor più sostenuto di quello demografico

La crescita demografica dei primi anni Duemila trova riscontro in una altrettanto sostenuta crescita del numero di famiglie, indicatore di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria, che bene descrive le dinamiche del mercato residenziale nella sua fase di massima espansione. La crescita del numero di famiglie, infatti, è risultata molto maggiore dell'incremento demografico perché è stata alimentata da due fattori principali: l'accelerazione dei fenomeni migratori, che ha contribuito alla contestuale crescita della popolazione, ed un altro fenomeno strettamente dipendente dall'evoluzione della struttura per età della popolazione italiana, il raggiungimento dell'età di uscita dalla famiglia di origine (30/35 anni) da parte del folto contingente dei nati durante il baby boom degli anni '60.

**Tabella 3.5. - Variazione delle famiglie residenti tra 2001 e 2010**

	Famiglie residenti				Variazione famiglie		
	2001	2010	2001	2010	Valore assoluto	Variazione percentuale	Incidenza sul totale
Piemonte	1.798.966	2.009.958	8,2%	8,0%	210.992	11,7%	6,3%
Valle d'Aosta	53.333	60.590	0,2%	0,2%	7.257	13,6%	0,2%
Liguria	711.947	789.720	3,3%	3,1%	77.773	10,9%	2,3%
<b>LOMBARDIA</b>	<b>3.652.954</b>	<b>4.306.626</b>	<b>16,7%</b>	<b>17,1%</b>	<b>653.672</b>	<b>17,9%</b>	<b>19,4%</b>
Trentino A.A.	367.408	431.190	1,7%	1,7%	63.782	17,4%	1,9%
Veneto	1.714.341	2.029.502	7,9%	8,1%	315.161	18,4%	9,4%
Friuli-V.G.	497.836	558.786	2,3%	2,2%	60.950	12,2%	1,8%
Emilia-Romagna	1.652.425	1.970.840	7,6%	7,8%	318.415	19,3%	9,5%
Marche	549.474	637.079	2,5%	2,5%	87.605	15,9%	2,6%
Toscana	1.388.260	1.617.973	6,4%	6,4%	229.713	16,5%	6,8%
Umbria	313.629	378.877	1,4%	1,5%	65.248	20,8%	1,9%
Lazio <sup>1</sup>	1.990.836	2.352.300	9,1%	9,3%	361.464	18,2%	10,7%
Campania	1.862.857	2.107.152	8,5%	8,4%	244.295	13,1%	7,3%
Abruzzo	462.066	543.659	2,1%	2,2%	81.593	17,7%	2,4%
Molise	119.822	129.410	0,5%	0,5%	9.588	8,0%	0,3%
Puglia	1.378.358	1.534.783	6,3%	6,1%	156.425	11,3%	4,6%
Basilicata	215.412	230.607	1,0%	0,9%	15.195	7,1%	0,5%
Calabria	709.759	782.183	3,3%	3,1%	72.424	10,2%	2,2%
Sicilia	1.785.231	2.013.314	8,2%	8,0%	228.083	12,8%	6,8%
Sardegna	585.762	691.244	2,7%	2,7%	105.482	18,0%	3,1%
<b>Totale</b>	<b>21.810.676</b>	<b>25.175.793</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.365.117</b>	<b>15,4%</b>	<b>100%</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

<sup>1</sup> Al netto dei 151.423 abitanti inseriti dall'Istat nel bilancio 2006, la variazione del numero di famiglie si riduce 15%.

Con particolare riferimento alla Lombardia, infatti, dalle 3.652.954 famiglie rilevate alla data dell'ultimo Censimento della popolazione e delle abitazioni (2001), si è passati alle 4.306.626 dell'ultimo dato di fonte anagrafica diffuso dall'Istat (2010). In nove anni, quindi, il numero di famiglie residenti in Lombardia ha segnato 653.672 unità in più, pari ad un tasso di incremento del 17,9%, quasi doppio rispetto al tasso di crescita della popolazione (9,8%).

Per quanto riguarda il contributo alla crescita fornito dalla popolazione straniera, i dati sul numero di famiglie, disponibili dal 2007 e fino al 2009 anche con l'indicazione di quelle con capofamiglia straniero, in Italia evidenziano per tutto il periodo (2007-2009) una crescita del 20%, giungendo a picchi del 50% nelle Isole e del 32% al Sud. La positiva dinamica delle famiglie straniere, quasi 274mila in più in soli due anni, su una variazione totale di 622mila, ha contribuito per il 44% alla crescita complessiva degli ultimi anni, con valori di picco nel Centro (58%) e nelle Isole (49%). Per la Lombardia, dotata di un maggiore potenziale di crescita derivante dalle migrazioni interne, sebbene sempre assai rilevante, il contributo riconducibile alla crescita delle famiglie straniere risulta meno marcato. Tra il 2007 ed il 2009, infatti, il numero di famiglie con persona di riferimento straniera è aumentato di 30.726 unità, pari ad un incremento del 9% ed a una quota di incidenza rispetto alla crescita complessiva delle famiglie del 26%.

**Tabella 3.6. – Famiglie complessive e con capofamiglia straniero**

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001	3.661.131	6.217.200	4.238.787	4.235.422	4.748.274	2.370.993	21.810.676
2007	4.132.818	6.931.523	4.794.892	4.768.768	5.174.432	2.612.870	24.282.485
2008	4.203.176	7.029.432	4.879.206	4.856.608	5.235.016	2.640.938	24.641.200
2009	4.249.155	7.090.689	4.935.998	4.924.601	5.289.771	2.663.983	24.905.042
<i>Differenziale</i>							
2002-2009	588.024	873.489	697.211	689.179	541.497	292.990	3.094.366
2008-2009	45.979	159.166	141.106	155.833	115.339	51.113	622.557
<b>Capofamiglia straniero</b>							
2007	327.251	467.831	353.477	365.714	130.350	49.463	1.366.835
2008	352.228	511.446	395.879	404.119	151.938	61.527	1.524.909
2009	357.977	528.323	409.376	456.672	171.983	74.373	1.640.727
<i>Differenziale</i>							
2008-2009	30.726	60.492	55.899	90.958	41.633	24.910	273.892
Var. %	9%	13%	16%	25%	32%	50%	20%
<b>Inc. su variazione '08-'09</b>	<b>26%</b>	<b>38%</b>	<b>40%</b>	<b>58%</b>	<b>36%</b>	<b>49%</b>	<b>44%</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

La combinazione di questi due fenomeni, l'ondata migratoria e il raggiungimento dell'età dell'autonomia da parte dei baby boomers, ha determinato una straordinaria accelerazione della crescita. E' per questo che il numero di famiglie ha segnato un forte incremento in tutte le

---

regioni, anche in quelle a popolazione stabile. Si è trattato di un fenomeno generato dall'evoluzione strutturale della popolazione italiana che, quando associato a flussi migratori in crescita, come in Lombardia, ha prodotto tassi di incremento delle famiglie ancora più consistenti. In termini percentuali, infatti, l'incremento delle famiglie ha toccato valori di picco in Umbria (20,8%), Emilia (19,3%), Veneto (18,4%), Lombardia (17,9%) e Lazio (18,2%, circa 15% al netto delle rettifiche post-censuarie), tutte aree destinarie di intensi flussi migratori. Tuttavia, seppur con minore intensità, ha segnato valori positivi anche in Campania (13,1%) ed in tutte le regioni del Mezzogiorno, comprese Calabria, Basilicata e Molise, regioni con andamento demografico in calo e dove gli effetti legati all'evoluzione della struttura per età della popolazione sono risultati determinanti.

I dati relativi al 2010 tuttavia sembrano indicare un netto rallentamento delle dinamiche migratorie, possibile effetto della crisi economica in atto e delle nuove politiche migratorie restrittive, lasciando immaginare per il prossimo futuro un conseguente rallentamento della crescita del numero di famiglie straniere. I dati di prossima pubblicazione sul bilancio demografico della popolazione straniera al 2010 diranno se si è trattato di uno stop momentaneo, oppure di una vera e propria inversione di tendenza, ma non v'è dubbio che nella definizione dello scenario futuro molto dipenderà dall'andamento dell'economia, sia in relazione alla reale possibilità da parte delle giovani coppie di raggiungere una indipendenza economica sufficiente alla creazione di un nucleo familiare distinto da quello della famiglia di origine, sia nel ridefinire la capacità attrattiva dell'Italia nel contesto internazionale, anche in rapporto alla pressione migratoria alle frontiere determinata dalla crescente instabilità geopolitica.

#### **3.4. Lo scenario previsionale 2010-2019**

L'esercizio previsionale elaborato dal CRESME, nell'ambito del nuovo modello di previsione delle dinamiche demografiche del nostro Paese (CRESME-Demos), del quale qui si presentano alcuni risultati di sintesi, con approfondimento per la regione Lombardia, assume per ogni comune italiano due ipotesi di flusso migratorio, per la popolazione italiana e straniera, l'ipotesi massima (MAX) definisce uno scenario di mantenimento dei flussi migratori ai livelli attuali, mentre l'ipotesi minima (MIN) uno scenario di riduzione all'80% dei livelli attuali per italiani e stranieri.

Con riferimento alla ipotesi di permanenza dei flussi migratori ai livelli attuali, in linea generale il risultato tende a confermare le dinamiche di crescita dell'ultimo periodo, sebbene una analisi più attenta evidenzia un sensibile rallentamento del tasso di incremento, che passa da un valore

---

medio annuo dello 0,71% del periodo 2002-2010 allo 0,63% dell'orizzonte previsionale 2010-2019. La frenata dipende da una netta inversione di tendenza delle aree del Sud e delle Isole, per effetto dei sempre più consistenti spostamenti di popolazione in uscita, non adeguatamente bilanciati dall'afflusso di popolazione straniera.

Nelle aree del Nord-Ovest e del Centro, invece, si registra una sostanziale conferma dei livelli di crescita, sebbene con una leggera frenata, mentre nel Nord-Est la crescita avrà un lieve aumento, passando dall'1,03% medio annuo all'1,11%

**Tabella 3.7. – Variazione media annua della popolazione residente ai Censimenti dal 1951 al 2001 e bilancio demografico tra 2002 e 2010 e nello scenario previsionale (2010-2019)**

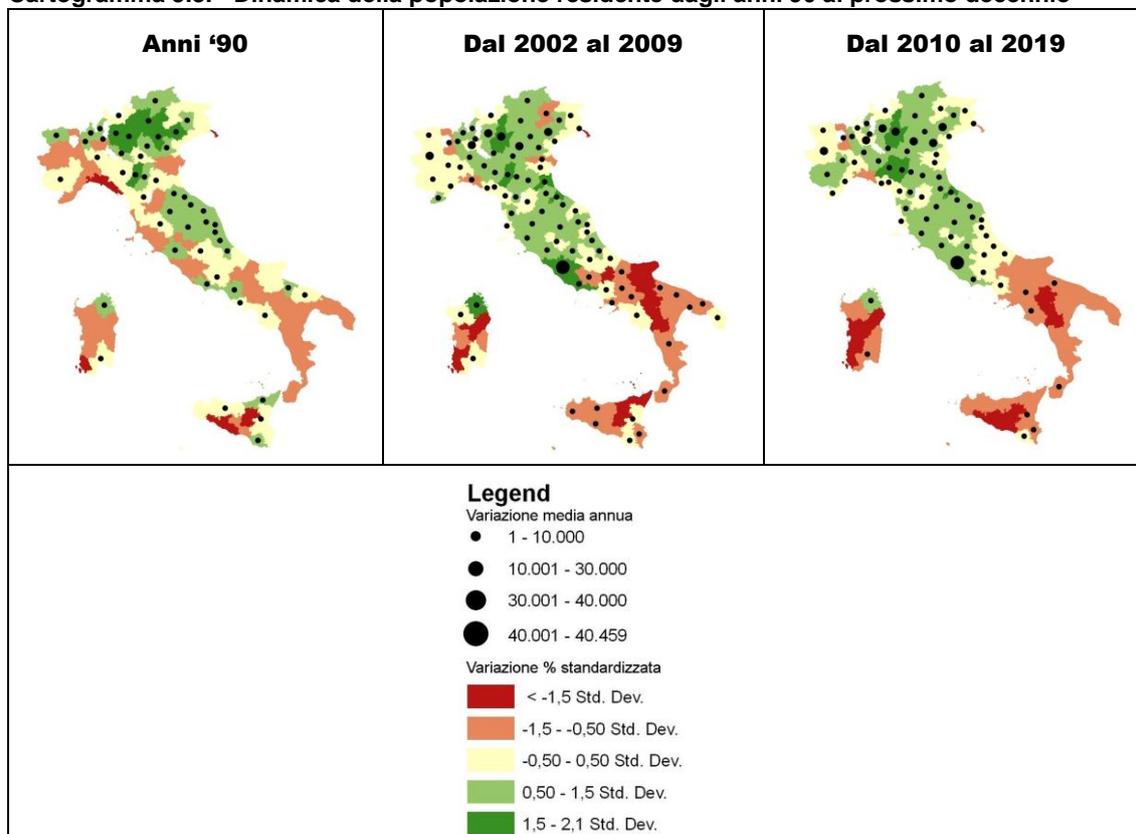
*(ipotesi previsionale con flussi migratori ai livelli attuali)*

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
1952-1961	84.000	141.128	8.638	71.979	51.299	37.759	310.803
1962-1971	113.724	178.172	52.208	91.092	28.411	1.415	351.298
1972-1981	34.827	35.250	38.437	50.442	83.253	34.654	242.036
1982-1991	-3.558	-34.007	-3.162	10.866	37.057	11.358	22.112
1992-2001	17.648	-1.230	27.384	-2.208	-799	-1.376	21.771
2002-2009	98.351	131.278	110.113	117.895	30.168	13.957	403.411
<b>2010-2019</b>	<b>106.537</b>	<b>142.676</b>	<b>128.892</b>	<b>110.781</b>	<b>-3.877</b>	<b>-183</b>	<b>378.290</b>
1952-1961	1,28%	1,20%	0,09%	0,83%	0,43%	0,66%	0,65%
1962-1971	1,54%	1,35%	0,55%	0,97%	0,23%	0,02%	0,69%
1972-1981	0,41%	0,24%	0,38%	0,49%	0,65%	0,56%	0,45%
1982-1991	-0,04%	-0,22%	-0,03%	0,10%	0,27%	0,17%	0,04%
1992-2001	0,20%	-0,01%	0,26%	-0,02%	-0,01%	-0,02%	0,04%
2002-2009	1,09%	0,88%	1,03%	1,08%	0,22%	0,21%	0,71%
<b>2010-2019</b>	<b>1,08%</b>	<b>0,89%</b>	<b>1,11%</b>	<b>0,93%</b>	<b>-0,03%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,63%</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per la previsione 2019

La regione Lombardia, invece, nell'ipotesi di permanenza dei flussi migratori ai livelli attuali confermerà sostanzialmente gli stessi livelli di crescita demografica dell'ultima fase storica, passando dai 98.351 abitanti in più all'anno del periodo 2002-2010, ad una media annua di 106.537 nel periodo di previsione 2010-2019, con un tasso di crescita che passerà dall'attuale 1,09% all'1,08% nella previsione.

**Cartogramma 3.3. - Dinamica della popolazione residente dagli anni 90 al prossimo decennio**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per il 2019

In linea generale, quindi, si definisce uno scenario che se nelle regioni del Centro-Nord rappresenta una sostanziale conferma dei livelli di crescita, nel Sud e nelle Isole segnerà una netta inversione di tendenza. Ma oltre a fornire precise indicazioni sulle dinamiche generali lo scenario previsionale segnala una profonda modificazione della struttura demografica, con una progressiva netta accelerazione dei fenomeni di invecchiamento strutturale della popolazione italiana, solo in parte compensati dal massiccio afflusso di popolazione straniera, in gran parte costituita da individui in età da lavoro. In particolare, con riferimento alla popolazione più giovane, quella di età inferiore ai 16 anni, la geografia del Paese, caratterizzata al 1991 da una massiccia rappresentanza soprattutto nelle regioni meridionali e insulari, negli anni a venire è destinata ad un profondo stravolgimento. L'incidenza di questa fascia di età sulla popolazione complessiva, infatti, segnerà una drastica riduzione in tutto il Mezzogiorno, con particolare riferimento alle province interne, soggette ormai da decenni ad intensi fenomeni di spopolamento.

---

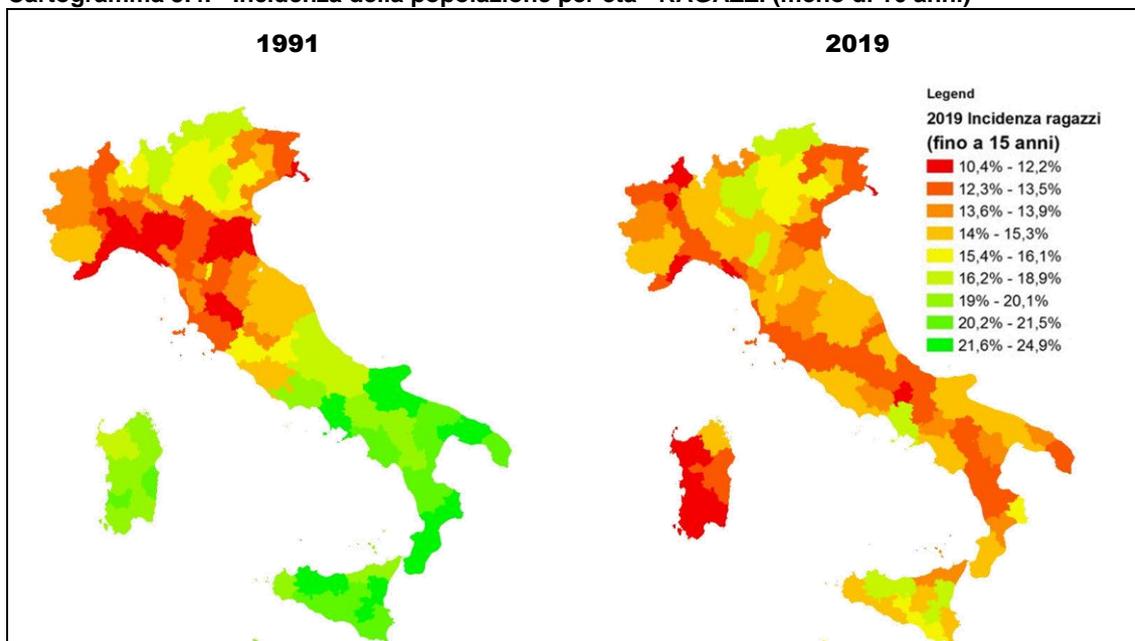
Profonde trasformazioni interesseranno anche la fascia di età successiva, la popolazione in età compresa tra 16 e 34 anni. Si realizzerà una riduzione generalizzata, da porre in relazione alla progressiva fuoriuscita da questa fascia di età della numerosa generazione del baby boomers degli anni '60, con la progressiva sostituzione delle assai meno numerose generazioni successive. Il fenomeno sarà meno evidente nelle province più attrattive del Centro-Nord, dove la naturale evoluzione della struttura demografica troverà un più rilevante bilanciamento nel massiccio afflusso di popolazione, per effetto delle migrazioni interne da altre province economicamente più svantaggiate e dall'estero, in gran parte costituito da individui in cerca di reddito e di un inserimento occupazionale e in prevalenza di età inferiore ai 35 anni.

La popolazione matura, invece, costituita da individui di età compresa tra 35 e 64 anni, seguirà dinamiche speculari a quelle della classe di età precedente, segnando un netto incremento soprattutto per effetto dell'afflusso delle consistenti generazioni dei baby boomers.

In forte crescita anche la popolazione anziana, quella con età superiore ai 64 anni. Sarà un fenomeno di vasta portata, di entità tale da richiedere attente riflessioni sulla tenuta dell'attuale sistema previdenziale e di welfare, con particolare riferimento al sistema di assistenza medica e sanitaria, soprattutto in una ipotesi di conferma dell'attuale fase di stretta economica.

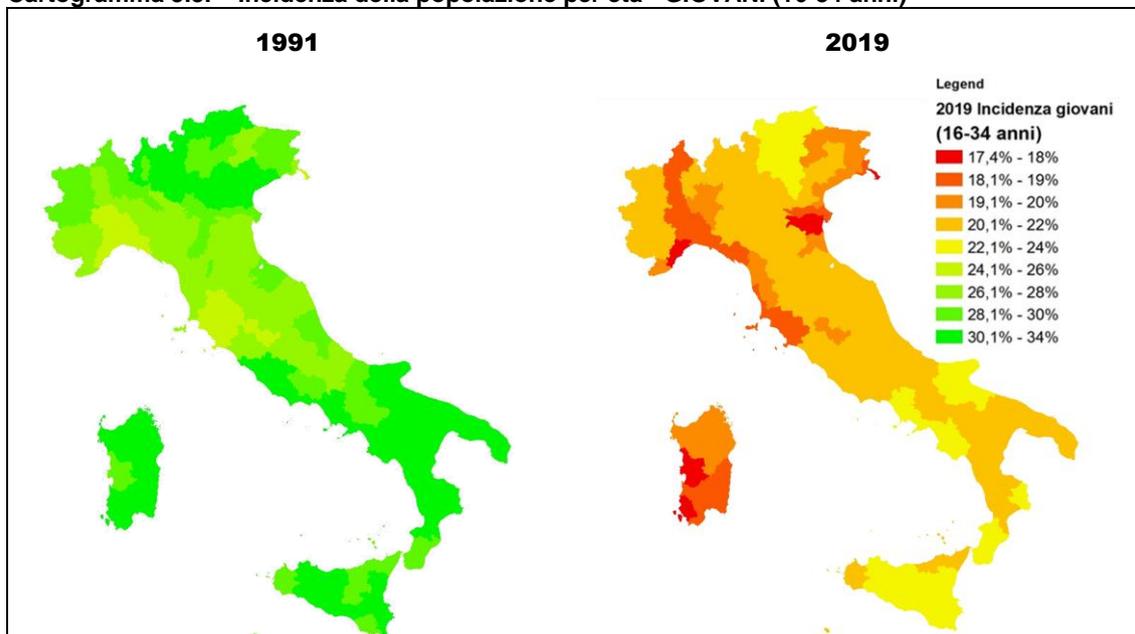
L'invecchiamento strutturale sarà un fattore rilevante anche nel rallentare la crescita del numero di famiglie, in quanto nel bilancio complessivo tra nuove famiglie ed estinzioni di famiglie esistenti, le nuove famiglie saranno sempre meno a fronte di un consistente aumento del numero di estinzioni.

Cartogramma 3.4. - Incidenza della popolazione per età - RAGAZZI (meno di 16 anni)



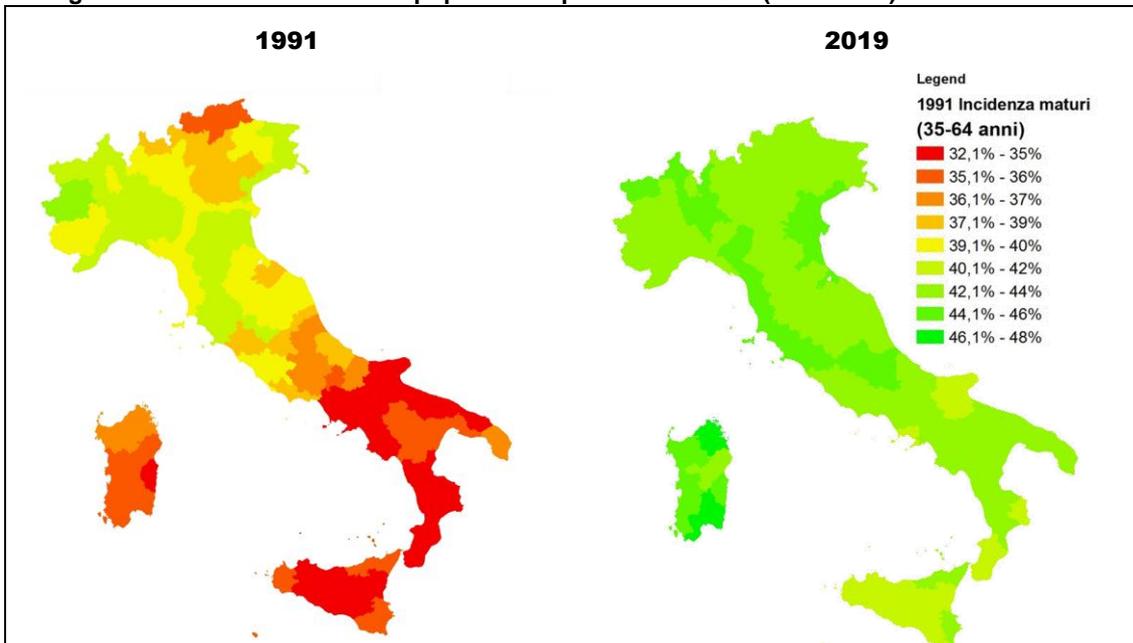
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat per il 1991 e CRESME-Demos per il 2019

Cartogramma 3.5. – Incidenza della popolazione per età - GIOVANI (16-34 anni)



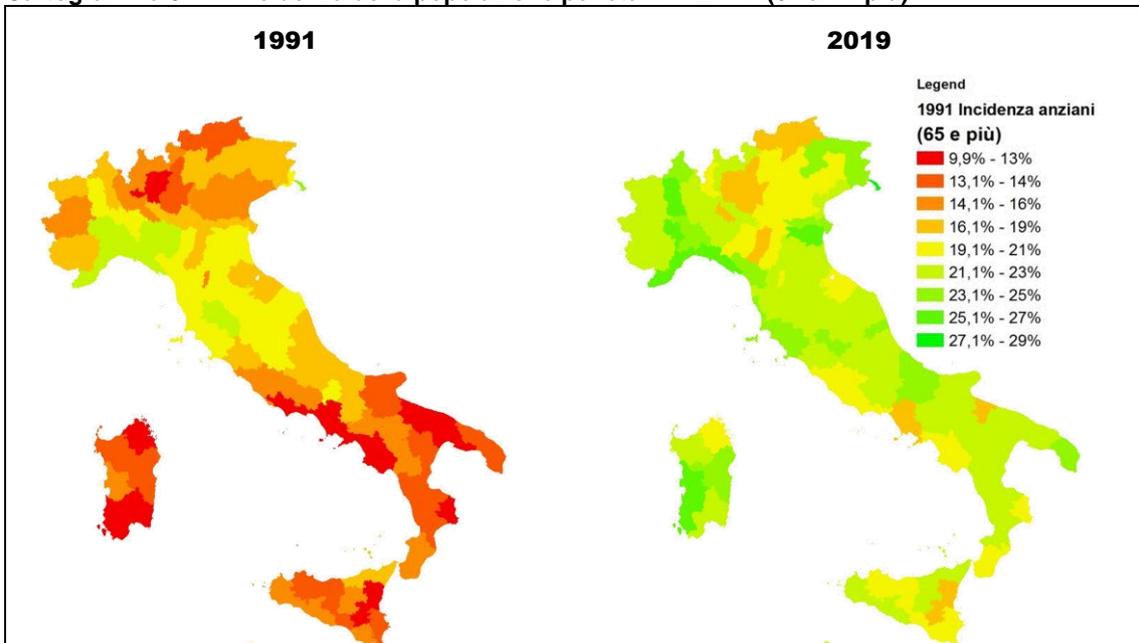
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat per il 1991 e CRESME-Demos per il 2019

**Cartogramma 3.6. – Incidenza della popolazione per età - MATURI (35-64 anni)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat per il 1991 e CRESME-Demos per la previsione 2019

**Cartogramma 3.7. – Incidenza della popolazione per età - ANZIANI (64 anni più)**



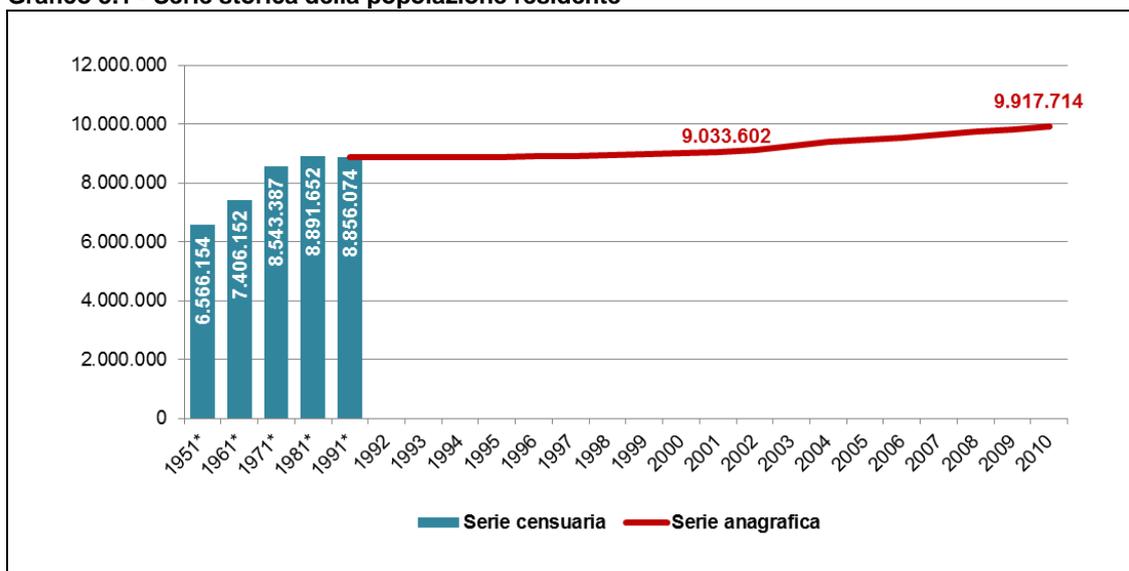
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat per il 1991 e CRESME-Demos per il 2019

---

### 3.4.1. Approfondimento dello scenario lombardo e dimensionamento della domanda abitativa insorgente 2010-2019

Come accennato in precedenza, nell'ultimo decennio in Italia si è verificata una intensa crescita demografica, in gran parte dovuta alla capacità di attrarre flussi migratori dall'estero, ma nel caso della Lombardia l'afflusso di popolazione proveniente da altre aree del Paese è risultato altrettanto importante. Da ciò si intuisce quanto gli scenari demografici dipendano dal futuro andamento dei flussi migratori che, in una fase di transizione come quella attuale, nella quale è ancora difficile valutare gli effetti indotti sulle dinamiche migratorie dalla crisi economica e dall'attuazione delle nuove politiche restrittive, risulta un esercizio esposto a numerosi elementi di incertezza.

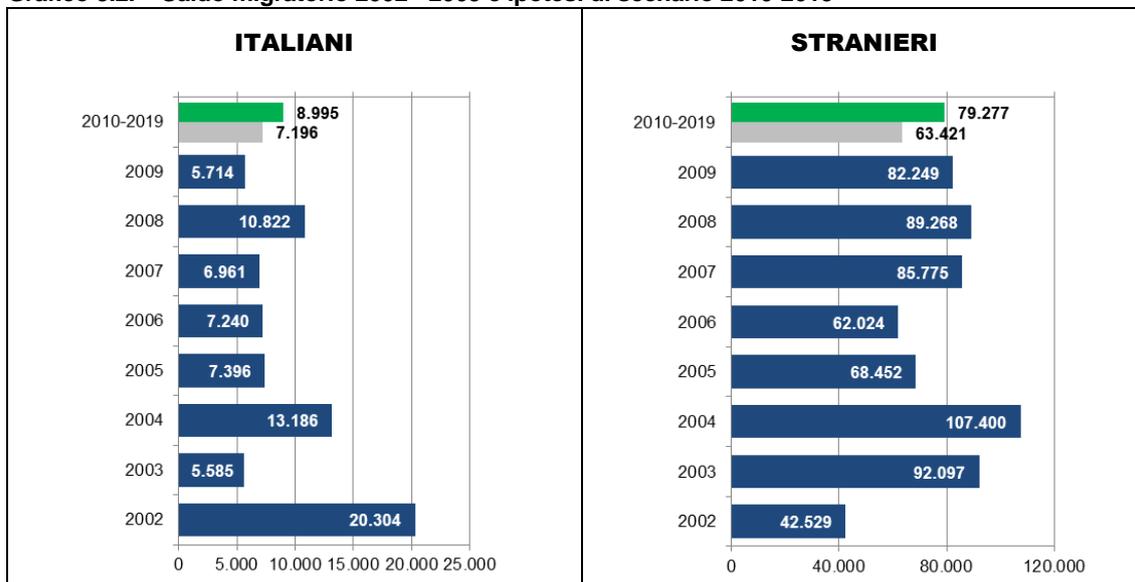
**Grafico 3.1 - Serie storica della popolazione residente**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

L'esercizio previsionale elaborato dal CRESME, quindi, per la Lombardia assume due ipotesi di flusso migratorio per la popolazione italiana e straniera, l'ipotesi massima (MAX) definisce uno scenario di mantenimento dei flussi migratori ai livelli attuali ed è pari a 79.277 unità all'anno per gli stranieri ed a 8.955 per gli italiani; l'ipotesi minima (MIN) invece definisce uno scenario di riduzione all'80% dei livelli attuali, assumendo un saldo di 63.421 unità all'anno per gli stranieri e di 7.196 unità per gli italiani.

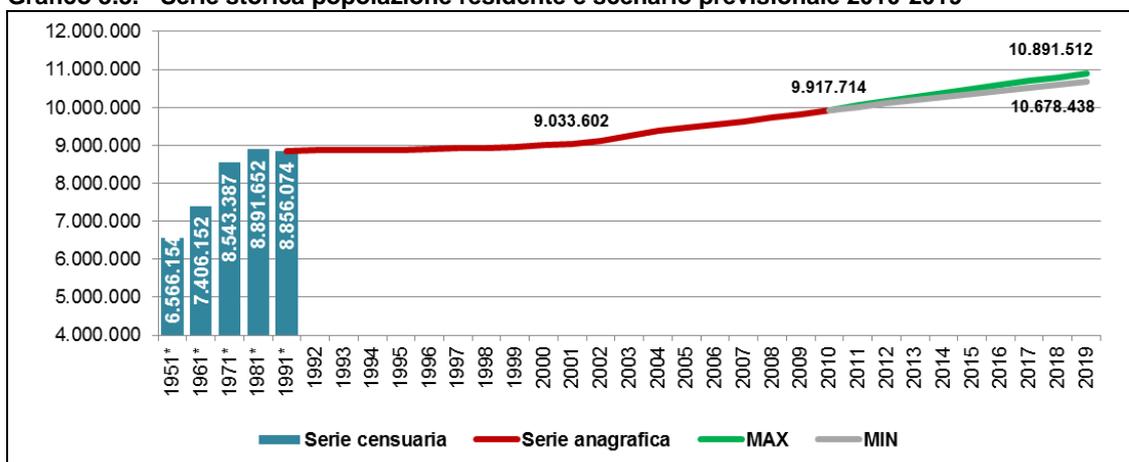
**Grafico 3.2. – Saldo migratorio 2002 - 2009 e ipotesi di scenario 2010-2019**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

Il risultato della simulazione mostra con chiarezza gli effetti indotti dalle diverse ipotesi di flusso migratorio sulle dinamiche generali. Nelle due ipotesi di scenario, infatti, la popolazione residente prevista al 2019 in Lombardia varierebbe tra un minimo di 10.678.438 abitanti ed un massimo di 10.891.512 abitanti. In definitiva, secondo le due ipotesi di scenario, nel periodo 2010-2019 la popolazione residente in Lombardia confermerà le dinamiche di crescita, che a seconda delle ipotesi di saldo migratorio sarà compresa tra le 106.527 e le 85.230 unità all'anno, pari in termini relativi ad un incremento nell'intero decennio compreso tra il 10,8% dell'ipotesi massima e l'8,7% dell'ipotesi minima.

**Grafico 3.3. - Serie storica popolazione residente e scenario previsionale 2010-2019**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

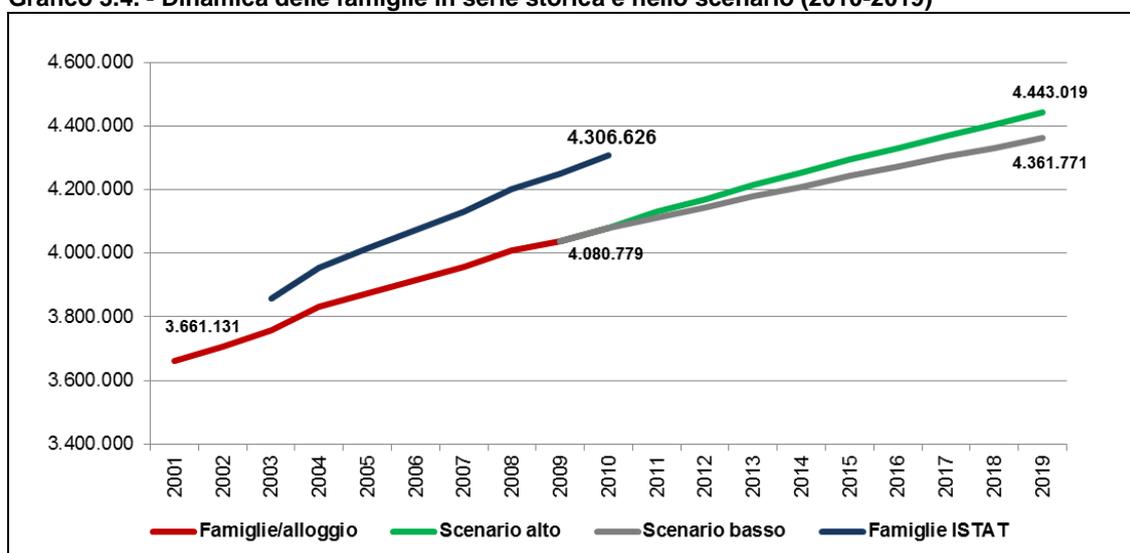
---

Tuttavia la previsione dello scenario demografico costituisce la base di calcolo per la definizione della dinamica delle famiglie/alloggio<sup>1</sup>, il vero obiettivo per la valutazione dell'andamento della domanda primaria e lo studio del mercato immobiliare.

La stima del numero di famiglie/alloggio, infatti, muove dai risultati dell'ipotesi previsionale sulla popolazione residente per classe di età ed in base ai dati censuari ed alle successive pubblicazioni dei dati anagrafici annuali, definisce sia la quota di popolazione residente in famiglia, sia la percentuale di residenti in famiglia membri di riferimento di una famiglia, giungendo a calcolare dei coefficienti di propensione alla formazione di una famiglia per classe di età decennale che, applicati ai risultati dello scenario demografico, definiscono l'andamento del numero di famiglie/alloggio nello scenario previsionale.

Partendo dal dato di base, quindi, il risultato dell'esercizio previsionale per la Lombardia giunge a definire al 2019 un numero di famiglie stimabile in 4.443.019 nell'ipotesi massima ed in 4.361.771 nell'ipotesi minima. Nell'intero periodo di stima 2010-2019, quindi, si definisce una crescita netta del numero di famiglie che va dalle 406.237 unità dell'ipotesi massima (40.624 famiglie all'anno) alle 324.990 dell'ipotesi minima (32.499 famiglie all'anno).

**Grafico 3.4. - Dinamica delle famiglie in serie storica e nello scenario (2010-2019)**

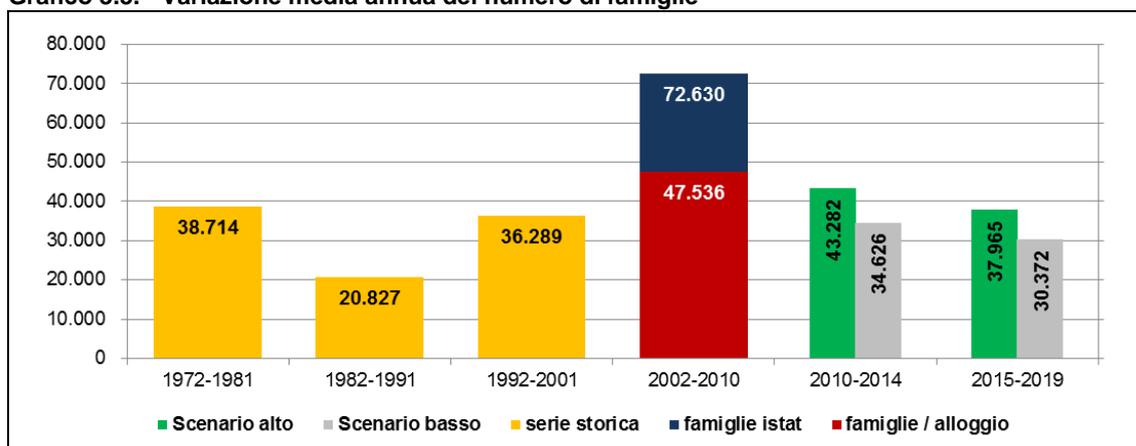


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

<sup>1</sup> La stima del CRESME considera la famiglia/alloggio cioè un gruppo di individui stabilmente residenti nella stessa abitazione, una definizione in linea con quella censuaria e più adatta a descrivere le dinamiche della domanda abitativa. Il dato ISTAT, invece, derivando da dati di fonte anagrafica, è condizionato sia dalle operazioni di verifica post censuaria, sia dal consistente numero di iscrizioni di popolazione straniera, in gran parte contabilizzata come famiglia monocomponente indipendentemente dalla reale condizione alloggiativa.

Dal punto di vista della consistenza della domanda, sebbene la crescita sia confermata, il tasso di incremento rallenterà notevolmente rispetto a quello osservato tra 2001 e 2010. I rilevanti flussi migratori infatti, saranno compensati da una struttura per età segnata dal calo delle nascite successivo al boom degli anni '60, che pertanto risentirà in maniera significativa del defluire dell'onda dei 35/40enni, con conseguente attenuazione della crescita del numero di famiglie autoctone.

**Grafico 3.5. - Variazione media annua del numero di famiglie**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

Questa dinamica tuttavia potrebbe subire un significativo e ulteriore rallentamento, per effetto della crisi economica e delle crescenti incertezze sul piano della stabilità occupazionale e di inserimento lavorativo, difficoltà che indubbiamente potrebbero ostacolare il percorso di fuoriuscita dalle famiglie di origine da parte delle giovani coppie, con il possibile significativo aumento della domanda potenziale insoddisfatta.

**Tabella 3.8. - Variazione media annua del numero di famiglie**

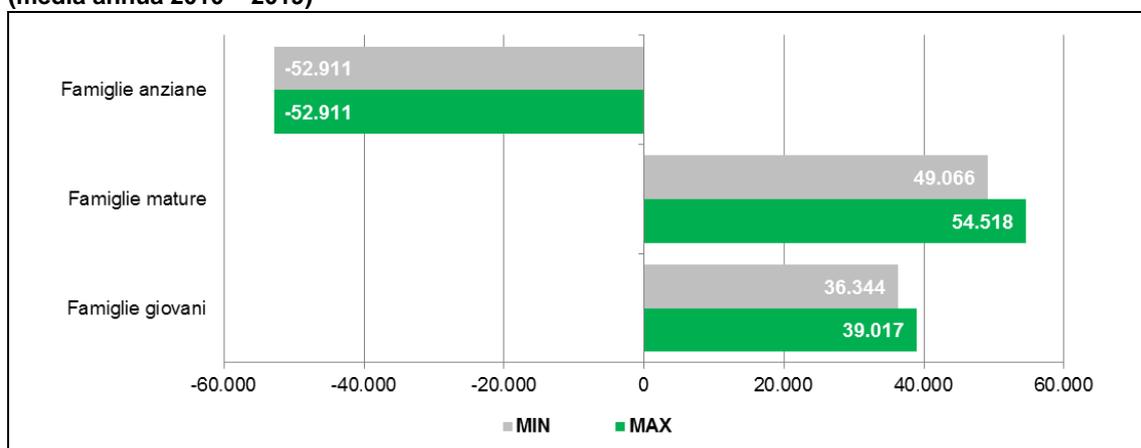
	SERIE STORICA 2002-2010	
	ISTAT	Stima CRESME
1972-1981	38.714	
1982-1991	20.827	
1992-2001	36.289	
2002-2010	72.630	47.536
	SCENARIO PREVISIONALE	
	MAX	MIN
2010-2019	40.624	32.499
2010-2014	43.282	37.965
2015-2019	34.626	30.372

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

---

Emerge con grande chiarezza, quindi, che lo scenario della domanda abitativa primaria segnerà un rallentamento rispetto ai livelli dei primi anni Duemila e gli effetti della stagnazione economica potrebbero costituire un ulteriore elemento di freno, rallentando, oltre al processo di formazione delle giovani coppie, anche i fenomeni migratori, con riferimento sia all'afflusso di popolazione straniera, sia alla capacità di intercettare i flussi di spostamento interno, che essendo principalmente costituiti da giovani, fino ad ora hanno rappresentato un importante fattore di crescita ed innovazione.

**Grafico 3.6. - Formazione ed estinzione di famiglie per età della persona di riferimento (media annua 2010 – 2019)**



Fonte: CRESME-Demos

L'invecchiamento strutturale della popolazione ed il conseguente incremento del numero di estinzioni di famiglie anziane costituirà un fattore chiave nel rallentare la crescita del numero di famiglie. Nella regione le famiglie con persona di riferimento giovane (meno di 35 anni), infatti, in funzione delle due ipotesi di flusso migratorio segneranno un incremento variabile tra le 36mila e le 39mila unità all'anno, mentre le famiglie con persona di riferimento in età matura (35-64 anni) cresceranno al ritmo di 49-54mila unità all'anno. A fronte di ciò lo scenario previsionale consente di stimare le estinzioni in poco meno di 53mila all'anno, un fenomeno che, reimmettendo patrimonio edilizio sul mercato residenziale, ridurrà considerevolmente la domanda di nuovo.

**Tabella 3.9. - Numero e formazione/estinzione di famiglie per età della persona di riferimento**  
*(Ipotesi MAX - flussi migratori ai livelli attuali)*

	2009	2019	Formazione di nuove famiglie	
			2010-2019	Media annua
Meno di 25	38.371	43.027	43.027	4.303
Da 25 a 34	372.208	385.513	347.142	34.714
Da 35 a 44	816.704	744.593	372.386	37.239
Da 45 a 54	768.327	951.514	134.811	13.481
Da 55 a 64	694.268	806.310	37.984	3.798
Da 65 a 74	682.941	712.465	18.197	1.820
Da 75 a 84	499.213	568.690	-114.251	-11.425
85 e più	164.751	230.907	-433.057	-43.306
<b>Totale</b>	<b>4.036.781</b>	<b>4.443.019</b>	<b>406.237</b>	<b>40.624</b>

Fonte: CRESME-Demos

---

## **4. SEGMENTAZIONE DELLA DOMANDA**

### **4.1. Articolazione tipologica della domanda primaria per capacità di accesso al mercato**

Il modello di simulazione CRESME-Demos definisce lo scenario delle famiglie nel periodo 2010-2019 con articolazione per classe di età della persona di riferimento e partendo dalle classi decennali è possibile definire il movimento tra nuove famiglie ed estinzione di famiglie esistenti nell'orizzonte decennale di previsione.

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

Nel definire una soglia standard di accesso al mercato delle compravendite di abitazioni sul libero mercato, si è assunto a base del calcolo un prezzo di 200mila euro, 160mila dei quali finanziati con mutuo immobiliare. Nell'ipotesi di calcolo si è assunto che le famiglie con membro di riferimento più giovane hanno l'opportunità di accedere a finanziamenti con periodi di rimborso più lunghi. Nell'ipotesi di calcolo basata su piani di ammortamento per mutui a tasso fisso alle condizioni attuali, per il rimborso di un capitale di 160mila euro si stima una rata di 950 euro al mese (11.400 euro all'anno) su un periodo di 25 anni, fino ai 1.700 euro al mese (20.400 euro all'anno) su un periodo di 10 anni.

Assumendo la spesa massima sostenibile per il rimborso del mutuo pari al 30% del reddito familiare, è possibile fissare delle soglie minime di accesso al libero mercato residenziale per classe di età della persona di riferimento della famiglia. Tale soglia varia dai 38mila euro della classe più giovane (meno di 35 anni) che può beneficiare di un periodo di rimborso più lungo, ai 68mila euro della classe di età più anziana (55-64 anni).

Per altro verso, assumendo pari a 20mila euro annui la soglia di reddito massima per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, è possibile definire tre segmenti di mercato, la domanda di edilizia sociale, l'area di accesso al libero mercato e il segmento intermedio dell'affitto e dell'edilizia agevolata.

**Tabella 4.1. - Distribuzione delle famiglie nei quinti di reddito equivalente netto (inclusi i fitti imputati), per classe di età del percettore principale e articolazione della domanda primaria nel periodo 2010-2019 per capacità di accesso al mercato**

Classe di età	Quinti					Totale
	1° (24.074 €)	2° (31.682 €)	3° (40.516 €)	4° (52.541 €)	5° (126.164 €)	
Meno di 35 anni	24,0	18,6	18,4	21,1	18,0	-
35 - 44	23,7	16,3	17,0	22,3	20,9	-
45 - 54	17,0	13,4	16,3	23,4	29,9	-
55 - 64	12,7	14,5	18,0	22,7	32,1	-
65 e più	14,5	23,4	23,3	18,9	19,9	-
<b>Totale</b>	<b>10,6</b>	<b>18,6</b>	<b>20,4</b>	<b>22,5</b>	<b>28,0</b>	<b>-</b>
<b>Nuove famiglie e estinzione di famiglie esistenti nel periodo 2010-2019</b>						
<b>Meno di 35 anni</b>	93.553	72.496	71.942	82.145	70.084	390.169
35 - 44	88.099	60.707	63.136	82.859	77.656	372.386
45 - 54	22.962	18.011	22.040	31.514	40.308	134.811
55 - 64	4.807	5.526	6.837	8.611	12.210	37.984
65 e più	-76.635	-123.828	-123.539	-99.751	-105.521	-529.112
<b>Totale complessivo</b>	<b>132.787</b>	<b>32.912</b>	<b>40.417</b>	<b>105.377</b>	<b>94.737</b>	<b>406.237</b>
<b>Nuove famiglie</b>	<b>209.422</b>	<b>156.740</b>	<b>163.955</b>	<b>205.128</b>	<b>200.258</b>	<b>935.349</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

**Tabella 4.2. - Definizione delle soglie di reddito minime per l'accesso al mercato residenziale per classe di età della persona di riferimento**

	Ipotesi di finanziamento con mutuo immobiliare				Soglie di reddito annuo in €
	Durata anni	Rata mensile	Costo annuo	Incid. su reddito	
Meno di 35 anni	25	950	11.400	30%	<b>38.000</b>
35 - 44	20	1.050	12.600	30%	<b>42.000</b>
45 - 54	15	1.250	15.000	30%	<b>50.000</b>
55 - 64	10	1.700	20.400	30%	<b>68.000</b>
<b>Dati abitazione standard</b>					<b>Valore in €</b>
<b>Prezzo</b>					<b>200.000</b>
<b>Quota finanziabile (80%)</b>					<b>160.000</b>
<b>Liquidità</b>					<b>40.000</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

Riproporzionando quindi l'articolazione delle famiglie in quinti di reddito, alle soglie di accesso al mercato, si definisce una ragionevole segmentazione della domanda decennale nella regione Lombardia per classe di età e target di riferimento. Nel complesso delle 935mila nuove famiglie/alloggio, circa 379mila sono in grado di avere accesso al libero mercato, altre 393mila

si dovranno orientare all'affitto o a programmi di edilizia agevolata, mentre circa 162mila saranno le famiglie che probabilmente saranno costrette a rivolgersi al segmento sociale, pari al 17,4% del totale. Tuttavia nel bilancio complessivo occorre considerare anche la quota di abitazioni liberate per la scomparsa dell'anziano occupante, oltre 529mila abitazioni nell'intero periodo 2010-2019, una parte delle quali, anche se difficilmente quantificabile, sarà costituita da edilizia residenziale pubblica.

**Tabella4.3. - L'articolazione del mercato per capacità di accesso**

	Domanda sociale		Convenzionata/Affitto		Mercato compravendite		Totale Famiglie
	Reddito fino a	Nuove famiglie	da 20.000 fino a	Nuove famiglie	Reddito oltre	Nuove famiglie	
Meno di 35 anni	20.000 €	<b>72.567</b>	38.000 €	<b>144.934</b>	38.000 €	<b>172.667</b>	<b>390.169</b>
35 - 44	20.000 €	<b>68.336</b>	42.000 €	<b>153.830</b>	42.000 €	<b>150.219</b>	<b>372.386</b>
45 - 54	20.000 €	<b>17.811</b>	50.000 €	<b>70.056</b>	50.000 €	<b>46.944</b>	<b>134.811</b>
55 - 64	20.000 €	<b>3.729</b>	68.000 €	<b>24.616</b>	68.000 €	<b>9.639</b>	<b>37.984</b>
65 e più							<b>-529.112</b>
<b>Totale generale</b>							<b>406.237</b>
<b>Nuove Famiglie</b>		<b>162.443</b>		<b>393.437</b>		<b>379.469</b>	<b>935.349</b>
<i>Quota (al lordo del riuso)</i>		<b>17,4%</b>		<b>42,1%</b>		<b>40,6%</b>	

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

#### **4.2. Crescita demografica e stagnazione economica: il processo di impoverimento investe il Nord**

L'analisi dei dati ISTAT sul valore aggiunto procapite delle province italiane al 2008 richiama l'ormai nota immagine di un Paese profondamente segnato da una frattura Nord/Sud. Fatta eccezione per Roma, tutte le province più ricche sono situate al Nord, mentre la netta maggioranza delle province del Sud e delle Isole hanno un livello di reddito compreso tra il 50% ed il 70% del valore medio nazionale.

Il quadro trova sostanziale conferma nelle nuove stime dell'Istat riferite al 2009, diffuse per ora solo e con un dettaglio territoriale regionale. Su un valore nazionale di 22.667 euro, la media del Nord-Ovest è di 27.125 euro, di 26.759 quella del Nord-Est e di 25.530 quella del Centro; Il Mezzogiorno si colloca su un valore medio che supera di poco i 15mila euro. Con 28.753 euro procapite, la Lombardia si conferma la regione più ricca d'Italia.

Tuttavia, la sempre più evidente dicotomia tra crescita demografica e stagnazione economica ha già innescando un processo di impoverimento che ha colpito, almeno nella fase più cruenta

---

della crisi, in maniera particolare proprio le aree più ricche del Centro-Nord, dove l'incremento di popolazione è risultato assai superiore all'aumento del valore aggiunto che il sistema economico è stato in grado di realizzare.

La netta contrazione dell'economia registrata tra 2008 e 2009, infatti, ha determinato una sensibile e generalizzata riduzione del valore aggiunto, che a valori costanti ha fatto registrare sul dato medio nazionale una contrazione del -6,6%, toccando il -7,8% nel Nord-Ovest ed addirittura il -8,4% in Lombardia. La crisi ha colpito violentemente anche il Sud, dove nello stesso periodo il valore aggiunto ha segnato una contrazione del -7%, ma i toni della questione appaiono in tutta la loro drammaticità se valutati contestualmente all'eccezionale crescita della popolazione, che ha interessato in maniera particolare proprio le aree più produttive e dinamiche del Paese, determinando un netto arretramento del livello di reddito procapite. Se nella media delle regioni del Sud, infatti, grazie alla stabilità demografica la contrazione del valore aggiunto procapite è risultata del -7,2%, nelle regioni del Nord-Est è risultata del -8,6%, giungendo al -9,2% nel Nord-Ovest, con una punta del -10,1% proprio in Lombardia.

Ma la dinamica in atto emerge con maggiore chiarezza con l'osservazione dell'intera serie storica. Tra il 1995 ed il 2009, l'intera parabola della fase espansiva dell'economia, il valore aggiunto ha registrato un incremento a valori costanti del 10,6%, con valori più alti nel Centro (15,6%) e nel Nord-Est (12,8%) e più bassi nel Nord-Ovest (6,6%), al Sud (9%) e nelle Isole (9,3%) il tasso di crescita è risultato di più consistente, mentre in Lombardia è risultato del 7,6%.

Tuttavia l'incremento demografico, se a livello nazionale ha fatto segnare un 6,2% di crescita, ha toccato l'11,2% Nord-Est, il 10,7% in Lombardia ed il 7,7% nel Nord-Ovest, contro la sostanziale stabilità di Sud e Isole. In definitiva durante la fase espansiva considerando la capacità di produrre ricchezza del sistema economico in rapporto alla dimensione demografica, Sud, Isole e Centro Italia hanno fatto maggiori progressi, segnando, rispettivamente, un incremento del valore aggiunto procapite del 7,8%, 8,4% e 6%, contro una crescita che nel Nord-Est è risultata pari a solo l'1,4%, segnando addirittura una contrazione dell'1% nel Nord-Ovest, per giungere al -2,8% della Lombardia. In altri termini la netta frenata dell'economia lombarda tra il 2008 ed il 2009 associata ad un tasso di crescita demografica assai elevato, nel 2009 ha determinato, a valori costanti, un livello di ricchezza procapite di quasi il 3% inferiore al livello di 16 anni prima, un dato non troppo incoraggiante.

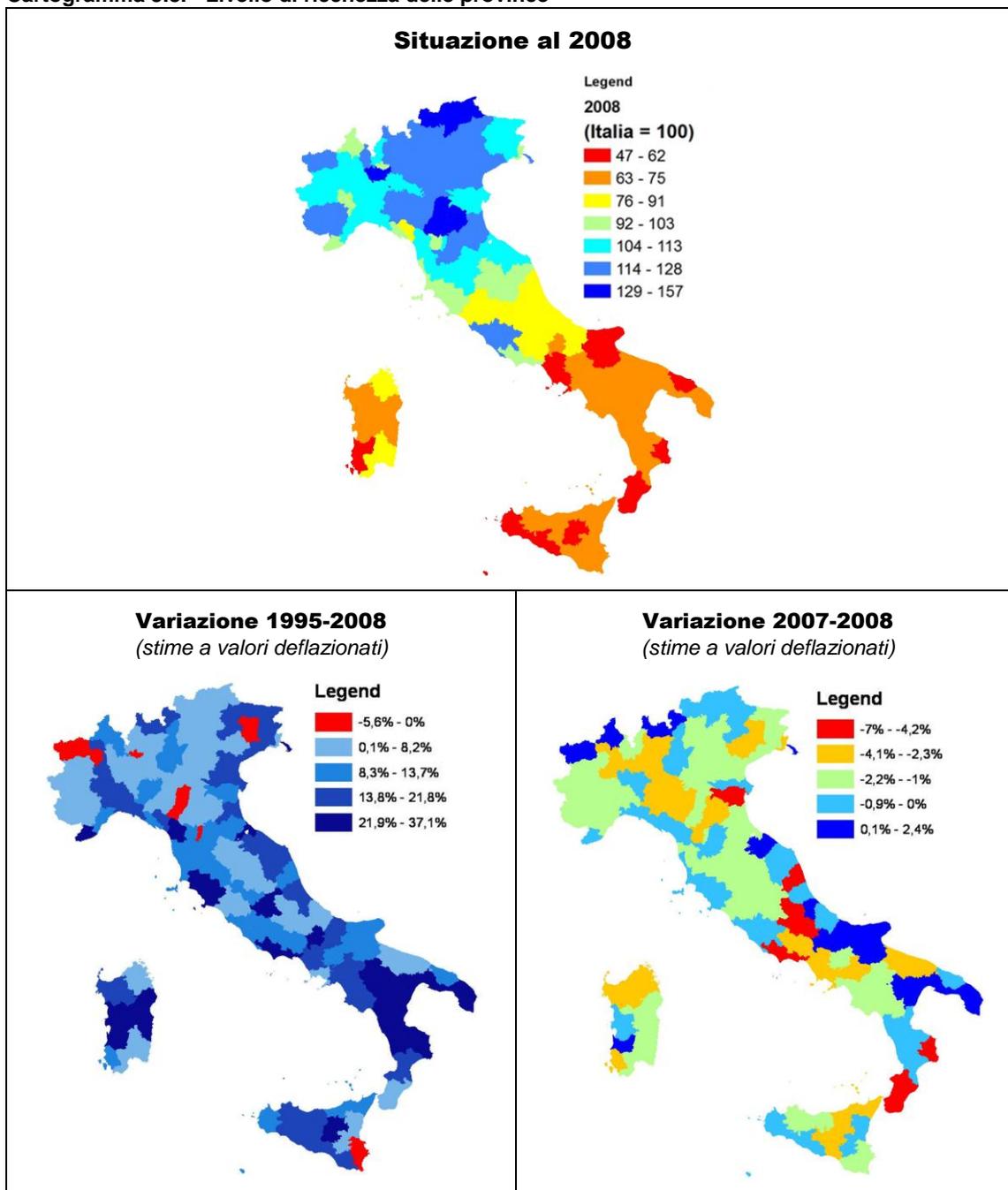
**Tabella 4.3. - Popolazione e valore aggiunto nella serie storica ed elementi di scenario**

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	ITALIA
<b>Situazione al 2009</b>							
Valore aggiunto procapite	28.753	27.125	26.759	25.530	15.179	15.500	<b>22.667</b>
INDICE ( <i>Italia = 100</i> )	126,8	119,7	118,1	112,6	67,0	68,4	<b>100,0</b>
<b>Variazione 2009/1995</b>							
Valore aggiunto procapite	-2,8%	-1,0%	1,4%	6,0%	7,8%	8,4%	<b>4,1%</b>
Valore aggiunto	7,6%	6,6%	12,8%	15,6%	9,0%	9,3%	<b>10,6%</b>
Popolazione	10,7%	7,7%	11,2%	9,1%	1,1%	0,8%	<b>6,2%</b>
<b>Variazione 2009/2007</b>							
Valore aggiunto procapite	-10,1%	-9,2%	-8,6%	-6,5%	-7,2%	-4,8%	<b>-7,7%</b>
Valore aggiunto	-8,4%	-7,8%	-6,9%	-4,7%	-7,0%	-4,5%	<b>-6,6%</b>
Popolazione	1,9%	1,5%	1,9%	1,8%	0,2%	0,3%	<b>1,2%</b>
<b>Variazione 2008/2007</b>							
Valore aggiunto procapite	-2,7%	-2,3%	-2,0%	-1,6%	-2,0%	-1,7%	<b>-1,9%</b>
Valore aggiunto	-1,7%	-1,4%	-0,8%	-0,5%	-1,9%	-1,5%	<b>-1,2%</b>
Popolazione	1,0%	0,9%	1,2%	1,1%	0,1%	0,2%	<b>0,7%</b>
<b>Variazione 2009/2008</b>							
Valore aggiunto procapite	-7,6%	-7,1%	-6,7%	-5,0%	-5,3%	-3,2%	<b>-5,9%</b>
Valore aggiunto	-6,8%	-6,5%	-6,1%	-4,3%	-5,2%	-3,1%	<b>-5,5%</b>
Popolazione	0,9%	0,6%	0,7%	0,8%	0,1%	0,1%	<b>0,5%</b>
<b>Variazione popolazione</b>							
2014/2010	5,7%	4,7%	5,8%	4,9%	0,2%	0,3%	<b>3,4%</b>
2019/2015	4,8%	4,0%	5,1%	4,2%	-0,5%	-0,4%	<b>2,7%</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos per lo scenario previsionale

Nell'ipotesi di conservazione dei flussi migratori ai livelli attuali, quindi, per garantire la conservazione del reddito procapite, nel prossimo quinquennio l'economia dovrebbe crescere in termini reali almeno del 3,4% e del 2,7% nel quinquennio successivo. Ma l'analisi per area territoriale richiama l'attenzione sulle regioni del Centro-Nord, per le quali lo scenario demografico indica per il prossimo quinquennio un incremento del peso demografico di circa il 5%, sfiorando il 5,8% nel Nord-Est ed il 5,7% in Lombardia.

Cartogramma 3.8. - Livello di ricchezza delle province



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat e CRESME-Demos

---

## 5. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

Con la nuova produzione dell'ultimo anno lo stock edilizio regionale ha superato i 7,9 milioni di unità di cui l'83% (6,6 milioni circa) riferibili al settore residenziale e sue pertinenze suddivise in 4.639.300 abitazioni e 1.971.700 unità destinate ad uso box o posto auto. Anche nelle quasi 650.000 unità classificate come cantine, soffitte e magazzini sono presenti molte pertinenze o locali accessori alle abitazioni ma, poiché comprende anche una quota altrettanto significativa destinata ad usi non residenziali, deve essere considerata una categoria ad utilizzo misto.

Gli immobili per attività economiche sono 684.000 e si concentrano per la quota principale nella destinazione commerciale (436.500 unità) che, oltre a negozi e centri commerciali, comprende anche i laboratori artigianali. Gli immobili destinati alla produzione, capannoni industriali e artigianali, sono quasi 119 mila mentre le unità immobiliari ad uso ufficio sono poco più di 129.000, 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 5.1. - Stock e mercato in Lombardia nel 2010 - Variazioni % sul 2009 – valori correnti**

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	7.953.500	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	4.639.300	}	<b>ABITAZIONI</b>	18.230	-4,4
box e posti auto	1.971.700		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	4.430	-11,5
uffici	129.100		<b>TOTALE</b>	22.660	-5,9
commerciali	436.500				
produttivi	118.600				
magazzini, cantine e soffitte	658.300				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

Il mercato regionale assorbe una quota pari al 15% dello stock nazionale, e che sale al 19% con riferimento al settore produttivo, fino al 23% degli uffici.

Le abitazioni, incrementate ancora di circa 50.000 unità lo scorso anno, rappresentano il 58,3% dello stock complessivo regionale, una quota in linea con la media delle regioni del Nord Ovest (58%), del Nord Est (58,7%) e delle Isole (59%), e leggermente superiore al dato medio nazionale (57,2%), per effetto di una minore incidenza di abitazioni al Centro (55%) e al Sud

(56%). Con una produzione di circa 23.000 box e posti auto realizzati lo scorso anno, l'incidenza di questa tipologia pertinenziale alle abitazioni si colloca sul 25%, un dato in linea con la media nazionale (82%).

**Tabella 5.1. - Stock immobiliare 2010 – Territori a confronto**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Varese	400.300	166.500	9.800	34.000	16.200	51.400	678.200
Como	282.600	122.900	6.500	25.900	7.200	48.800	493.900
Sondrio	132.300	73.700	1.700	10.900	2.700	70.700	292.000
Milano*	1.803.500	762.600	65.500	178.800	32.300	234.700	3.077.400
Bergamo	531.600	224.900	11.500	44.100	14.600	76.800	903.500
Brescia	595.200	252.500	15.300	61.700	20.700	77.400	1.022.800
Pavia	274.500	111.100	3.800	22.900	7.600	26.700	446.600
Cremona	164.200	66.500	4.200	15.300	4.600	14.000	268.800
Mantova	186.400	76.700	5.300	21.100	5.400	16.400	311.300
Lecco	169.400	73.300	3.400	13.700	5.100	29.700	294.600
Lodi	99.300	41.000	2.100	8.100	2.200	11.700	164.400
<b>Lombardia</b>	<b>4.639.300</b>	<b>1.971.700</b>	<b>129.100</b>	<b>436.500</b>	<b>118.600</b>	<b>658.300</b>	<b>7.953.500</b>
<b>Nord - Ovest</b>	<b>8.137.800</b>	<b>3.492.500</b>	<b>175.100</b>	<b>725.400</b>	<b>195.600</b>	<b>1.289.600</b>	<b>14.016.000</b>
<b>ITALIA</b>	<b>29.871.000</b>	<b>13.071.200</b>	<b>563.300</b>	<b>2.797.900</b>	<b>636.400</b>	<b>5.310.000</b>	<b>52.249.800</b>

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

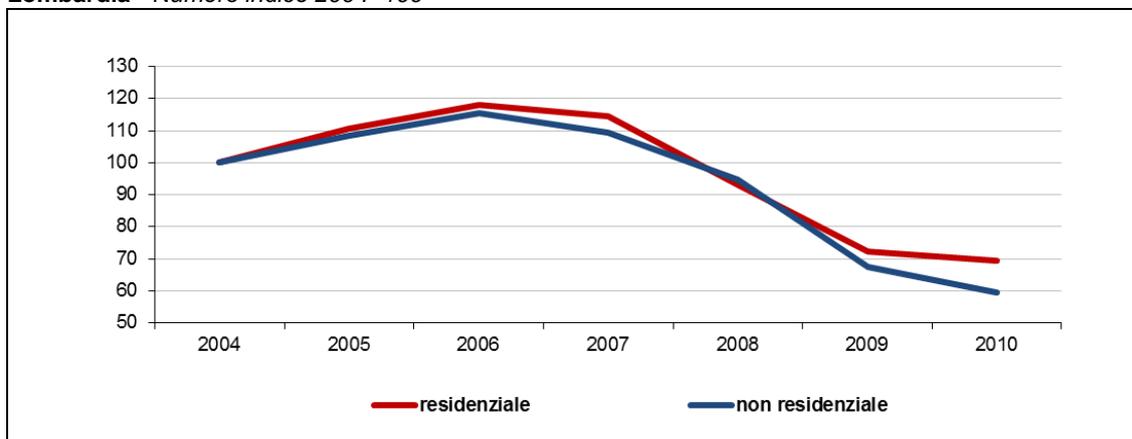
\*: Tutti i dati relativi alla Provincia di Milano sono comprensivi dei comuni che appartengono alla Provincia di Monza e Brianza

La tipologia che comprende magazzini, cantine e soffitte, cresciuta di circa 7.000 unità lo scorso anno, rappresenta l'8,3% dello stock, un valore inferiore alla media nazionale (10%).

Tra gli immobili ad uso esclusivo non residenziale, il 64% è riferito a negozi e centri commerciali (in crescita di circa 5.000 unità in un anno), il 19% ad uffici (circa 1.400 in più rispetto allo scorso anno), e il 17% a edifici con finalità produttive (118.600, contro i 117.000 un anno prima).

La composizione interna dello stock non residenziale mostra una incidenza del comparto commerciale relativamente bassa, soprattutto nel confronto con le regioni meridionali dove l'insieme di negozi e centri commerciali rappresenta in media più dell'80% dello stock non residenziale. La tipologia non residenziale che più caratterizza il territorio regionale è quella legata agli uffici, che nella media nazionale rappresentano il 14% dello stock non abitativo, con il valore più basso nelle regioni del sud (8%). Superiore alla media nazionale anche il dato relativo al comparto produttivo (16% del totale non residenziale), soprattutto se confrontato con il peso relativo del settore nelle regioni meridionali (tra il 10 e l'11%).

**Grafico 5.1. - Dinamica del valore del mercato - Fatturato annuo delle compravendite immobiliari in Lombardia - Numero indice 2004=100**



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

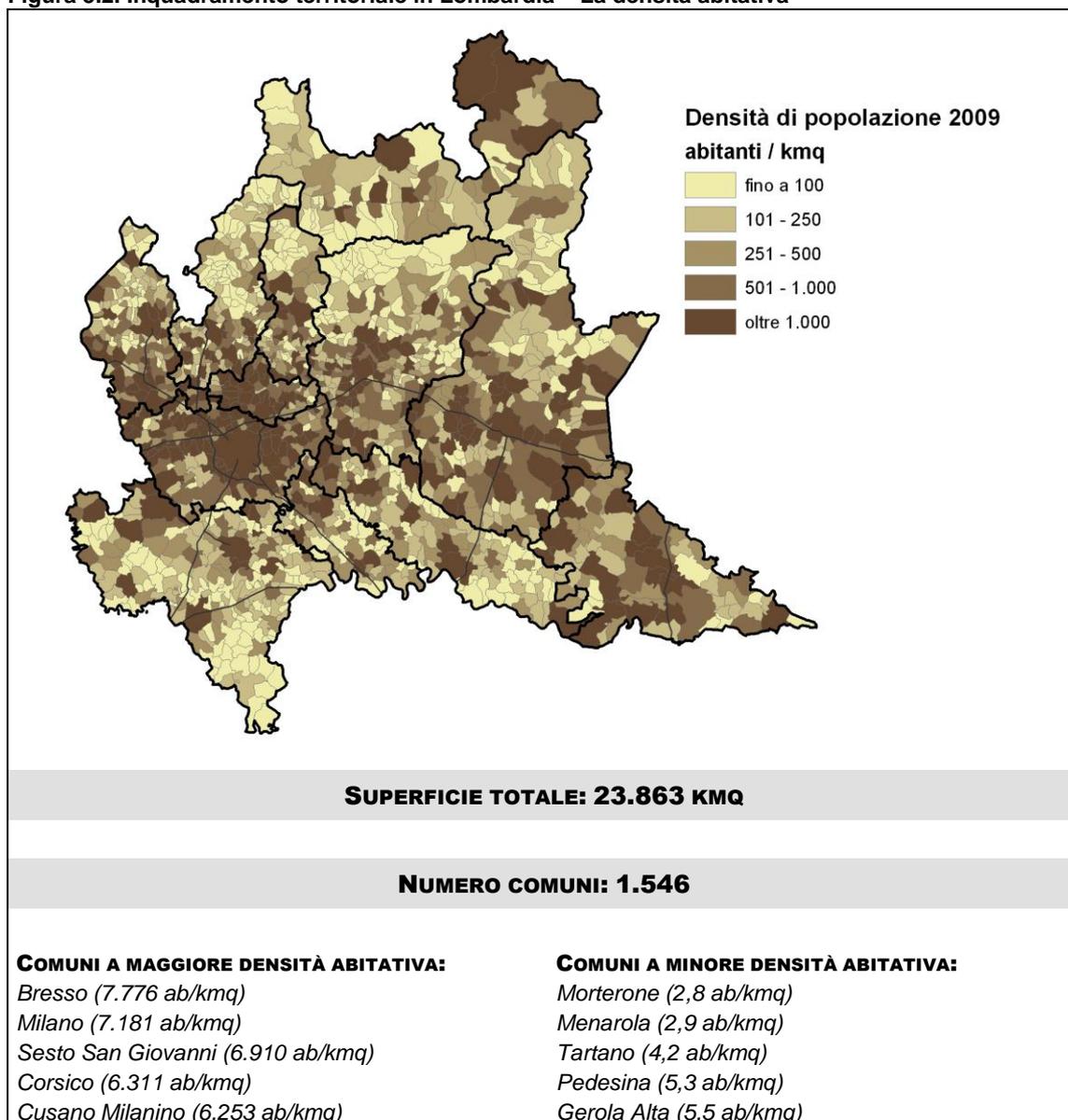
Il fatturato complessivo del mercato immobiliare lombardo ammonta, nel 2010, a 22,7 miliardi € di cui 18,2 provenienti dal settore residenziale e 4,4 dal non residenziale. Fino al 2006 il mercato era in forte crescita, pari a un +17% dal 2004. Nei tre anni successivi ha invece registrato riduzioni ininterrotte e crescenti dovute inizialmente al solo calo delle compravendite e, successivamente, all'effetto combinato del crollo delle transazioni e del veloce calo dei prezzi. Nel 2010 il forte calo ha solo rallentato, ma il livello del fatturato è sceso ancora.

Il massimo raggiunto dal mercato è nel 2006 con un giro d'affari di 39,6 miliardi di € che si sono ridotti a 38,3 (-3,4%) nel 2007 ma hanno cominciato a scendere verticalmente solo a partire dal 2008 (-17,8%), proseguendo nel 2009 (-23,7%) fino al 2010 con un ulteriore discesa del -5,9%.

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 drammatica per il fatturato legato alle transazioni non residenziali, che hanno perso il 28% due anni fa e ancora l'11,5% nel 2010. Solo un po' meglio per le abitazioni, per le quali il calo è stato dell'ordine del 22% e del 4,4% negli ultimi due anni.

Come si osservava nel precedente Rapporto, si tratta di un calo più sensibile rispetto alla media nazionale che nel 2009 aveva segnato una flessione più contenuta benché comunque rilevante (-19% e -24% il fatturato, rispettivamente, legato a transazioni residenziali e non), nel 2010 registra un tasso di riduzione del fatturato non residenziale pari a un terzo di quello in Lombardia (-5,2%), ma soprattutto mostra segnali di stabilizzazione sul fronte abitativo (+0,9%).

Figura 5.2. Inquadramento territoriale in Lombardia – La densità abitativa



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

## 5.2. Analisi mercato immobiliare: le compravendite residenziali

La cronaca recente dell'immobiliare residenziale evidenzia un 2010 in lieve crescita che interrompe il biennio più difficile per il mercato regionale (così come per quello italiano), nel corso del quale ha perso il 30%, che diventa un 35% se sommato al risultato del 2007. In due anni e mezzo il mercato delle transazioni è così tornato sui livelli degli anni '90. La contrazione delle quotazioni, che si protrae dal 2008, prosegue in misura più contenuta e potrebbe portare a un periodo di quotazioni ferme in termini nominali.

Il risultato del 2010 è senz'altro importante, un dato che conferma alcune tendenze anticipate con i risultati del primo trimestre, ma che deve essere letto considerando che il confronto avviene con un anno che rappresenta il picco minimo della storia del mercato immobiliare dal 1998.

**Tabella 5.2. - Compravendite di abitazioni in Lombardia<sup>2</sup>**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluoghi	39.679	39.002	38.940	38.772	35.799	30.869	28.231	29.547
Altri Comuni	117.114	125.077	135.020	139.670	133.752	110.675	93.379	92.841
<b>Lombardia</b>	<b>156.793</b>	<b>164.080</b>	<b>173.960</b>	<b>178.442</b>	<b>169.551</b>	<b>141.544</b>	<b>121.609</b>	<b>122.388</b>
Variazioni %								
	2004/2003	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	<b>2010/2003</b>
Capoluoghi	-1,7	-0,2	-0,4	-7,7	-13,8	-8,5	4,7	-25,5
Altri Comuni	6,8	7,9	3,4	-4,2	-17,3	-15,6	-0,6	-20,7
<b>Lombardia</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>2,6</b>	<b>-5,0</b>	<b>-16,5</b>	<b>-14,1</b>	<b>0,6</b>	<b>-21,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Inoltre si tratta di una modesta ripresa che riguarda solo i comuni capoluogo: il numero di transazioni in questa fascia di comuni è cresciuto del 4,7%, a fronte di una stagnazione (-0,6%) nei comuni minori. Con il passaggio di Monza al rango di comune capoluogo, permangono le linee evolutive di fondo del mercato evidenziate lo scorso anno, con alcune differenze. Prosegue infatti l'andamento dicotomico tra le due aree urbane: nei comuni capoluogo già a partire dal 2003 il mercato delle transazioni ha iniziato ad arretrare, e da quell'anno non ha più ripreso a crescere fino al 2009. 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, in quelli minori ben collegati ai nuclei urbani maggiori; e di

<sup>2</sup> Il dato qui riportato è il risultato di elaborazioni CRESME effettuate su dati comunali diffusi dall'Agenzia del Territorio. Questa procedura ha il vantaggio di ricostruire il mercato in base alla nuova delimitazione territoriale delle province Lombarde. Mentre presenta delle leggere differenze rispetto ai totali regionali o provinciali diffusi dall'Agenzia del Territorio

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 2005 (fino al 2006 considerando Monza tra i comuni minori). La prima flessione è stata pari a circa la metà di quella registrata nei capoluoghi (-4,2% contro -7,7%).

Dal 2007 (un anno prima rispetto al vecchio quadro di riferimento) la fase congiunturale negativa è arrivata con forza ai comuni minori, con tassi negativi superiori alla media regionale. E continua a segnare il mercato in queste aree nel 2010 (-0,6% rispetto al livello minimo raggiunto nel 200), mentre nei dodici capoluoghi le transazioni tornano a crescere.

**Tabella 5.3. - Compravendite di abitazioni in Lombardia**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluoghi	39.679	39.002	38.940	38.772	35.799	30.869	28.231	29.547
Altri Comuni	117.114	125.077	135.020	139.670	133.752	110.675	93.379	92.841
<b>Lombardia</b>	156.793	164.080	173.960	178.442	169.551	141.544	121.609	122.388
<i>Variazioni %</i>								
	2004/2003	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Capoluoghi	-1,7	-0,2	-0,4	-7,7	-13,8	-8,5	4,7	-25,5
Altri Comuni	6,8	7,9	3,4	-4,2	-17,3	-15,6	-0,6	-20,7
<b>Lombardia</b>	4,6	6,0	2,6	-5,0	-16,5	-14,1	0,6	-21,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Rispetto al picco espansivo del 2006 il mercato immobiliare regionale ha perso il 31%, peggio rispetto a quanto accaduto nella media italiana (-28%). E la flessione maggiore complessiva ha riguardato le città minori, che in soli quattro anni hanno perso più di un terzo del mercato (-34%), uno dei peggiori risultati tra le regioni italiane (-30%). Assai forte il calo dei livelli anche nei comuni capoluogo che, al pari di quanto registrato nella media nazionale, hanno perso il 24% delle transazioni tra il 2006 e il 2010.

Il trend negativo fino al 2009 riguarda tutte le aree urbane, fatta eccezione per il comune di Bergamo, in crescita del 5%, e per il comune di Lodi, stabile sugli stessi livelli del 2008. L'inversione di tendenza dell'ultimo anno è alquanto diffusa, ma non interessa tutte le città. Ne restano fuori Bergamo e Lodi, a "recuperare" l'anomalo rimbalzo positivo un anno prima, Pavia (-9,3%) e Varese (-3,7%), Como e Lecco (-1,6% e -0,2% rispettivamente).

Milano, che da sola appresenta il 64% delle transazioni nei 12 capoluoghi, è certo quella che più contribuisce al risultato positivo complessivo. Ma i tassi di crescita più rilevanti sono quelli registrati a Mantova (+41%) e Sondrio (+29%).

**Tabella 5.4. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti**

	CAPOLUOGHI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	1.353	1.262	1.204	1.003	877	845
Como	1.616	1.448	1.400	1.059	988	973
Sondrio	431	311	283	266	188	243
Milano	24.689	24.775	21.843	18.973	17.662	18.849
Bergamo	1.971	2.047	1.800	1.492	1.564	1.424
Brescia	2.796	2.587	2.950	2.532	2.075	2.217
Pavia	885	954	1.106	1.309	1.071	972
Cremona	1.237	1.211	978	880	856	893
Mantova	705	1.027	889	696	538	760
Lecco	702	713	640	693	519	518
Lodi	727	715	896	545	550	504
Monza-Brianza	1.828	1.723	1.810	1.420	1.343	1.349
<b>Lombardia</b>	<b>39.679</b>	<b>39.002</b>	<b>38.940</b>	<b>38.772</b>	<b>35.799</b>	<b>30.869</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.5. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazioni %**

	CAPOLUOGHI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	-6,7	-4,6	-16,7	-12,6	-3,7	-27,8
Como	-10,3	-3,3	-24,4	-6,6	-1,6	-18,1
Sondrio	-28,0	-8,8	-6,0	-29,2	29,2	-26,0
Milano	0,3	-11,8	-13,1	-6,9	6,7	-26,9
Bergamo	3,9	-12,1	-17,1	4,8	-8,9	-23,2
Brescia	-7,5	14,0	-14,2	-18,0	6,8	-27,4
Pavia	7,8	15,9	18,4	-18,2	-9,3	6,2
Cremona	-2,1	-19,2	-10,1	-2,7	4,4	-20,0
Mantova	45,7	-13,5	-21,6	-22,7	41,1	-5,0
Lecco	1,6	-10,3	8,2	-25,1	-0,2	-34,4
Lodi	-1,6	25,2	-39,1	0,8	-8,3	-33,9
Monza-Brianza	-5,8	5,1	-21,6	-5,4	0,5	-29,7
<b>Lombardia</b>	<b>-0,4</b>	<b>-7,7</b>	<b>-13,8</b>	<b>-8,5</b>	<b>4,7</b>	<b>-25,5</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tra i comuni minori, non si osservano eccezioni al trend negativo del 2009, mentre la stabilizzazione nel 2010 trova riscontro in una vivace attività nei comuni minori delle province di Mantova e Sondrio, che segnano il miglior risultato nel 2010 (+4% per entrambi). Positivo anche il risultato per i comuni non capoluogo della provincia di Varese (3,2%) e della provincia di Milano (1,7%); stagnante il mercato nel bresciano (0,2%), mentre nelle altre aree i segni sono

negativi: inferiori al -1% per i comuni non capoluogo di Cremona e Lodi, tra il -2 e il -3% per Como e Monza-Brianza. Fino al -5,5% dei comuni minori della provincia di Bergamo, per i quali non si era interrotto nel 2009 il trend recessivo, come accaduto invece nel capoluogo.

**Tabella 5.6. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti**

	ALTRI COMUNI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	13.435	14.409	13.960	11.421	9.556	9.859
Como	8.831	9.339	8.451	7.120	6.147	5.967
Sondrio	2.452	2.544	2.223	2.034	1.802	1.877
Milano	33.353	34.181	31.577	28.531	23.118	23.509
Bergamo	17.835	18.643	18.042	14.332	12.467	11.787
Brescia	17.951	18.015	17.366	13.916	12.009	12.035
Pavia	9.274	9.450	9.427	7.611	6.276	5.964
Cremona	4.585	4.907	4.690	3.633	3.105	3.080
Mantova	5.364	5.338	5.297	3.987	3.389	3.526
Lecco	4.942	4.825	5.294	4.057	3.530	3.480
Lodi	3.683	4.329	3.831	2.899	2.395	2.375
Monza-Brianza	13.316	13.690	13.595	11.135	9.585	9.382
<b>Lombardia</b>	<b>135.020</b>	<b>139.670</b>	<b>133.752</b>	<b>110.675</b>	<b>93.379</b>	<b>92.841</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.7. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazioni %**

	ALTRI COMUNI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	7,3	-3,1	-18,2	-16,3	3,2	-16,4
Como	5,8	-9,5	-15,8	-13,7	-2,9	-19,9
Sondrio	3,7	-12,6	-8,5	-11,4	4,1	-15,1
Milano	2,5	-7,6	-9,6	-19,0	1,7	-19,2
Bergamo	4,5	-3,2	-20,6	-13,0	-5,5	-25,5
Brescia	0,4	-3,6	-19,9	-13,7	0,2	-23,8
Pavia	1,9	-0,2	-19,3	-17,5	-5,0	-20,8
Cremona	7,0	-4,4	-22,5	-14,5	-0,8	-24,7
Mantova	-0,5	-0,8	-24,7	-15,0	4,0	-21,6
Lecco	-2,4	9,7	-23,4	-13,0	-1,4	-19,2
Lodi	17,5	-11,5	-24,3	-17,4	-0,8	-24,2
Monza-Brianza	2,8	-0,7	-18,1	-13,9	-2,1	-17,6
<b>Lombardia</b>	<b>3,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>-17,3</b>	<b>-15,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>-20,7</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.8. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti**

	TOTALE					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	14.787	15.671	15.164	12.424	10.433	10.703
Como	10.446	10.787	9.851	8.178	7.135	6.940
Sondrio	2.883	2.855	2.506	2.300	1.991	2.120
Milano	58.042	58.956	53.420	47.504	40.780	42.358
Bergamo	19.806	20.690	19.842	15.824	14.030	13.212
Brescia	20.747	20.602	20.316	16.448	14.084	14.252
Pavia	10.159	10.404	10.533	8.920	7.347	6.936
Cremona	5.822	6.117	5.668	4.513	3.961	3.974
Mantova	6.069	6.365	6.186	4.683	3.928	4.286
Lecco	5.643	5.538	5.934	4.750	4.048	3.997
Lodi	4.410	5.044	4.727	3.444	2.944	2.879
Monza-Brianza	15.144	15.413	15.405	12.555	10.927	10.730
<b>Lombardia</b>	<b>173.960</b>	<b>178.442</b>	<b>169.551</b>	<b>141.544</b>	<b>121.609</b>	<b>122.388</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.9. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazioni %**

	TOTALE					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	6,0	-3,2	-18,1	-16,0	2,6	-17,4
Como	3,3	-8,7	-17,0	-12,8	-2,7	-19,6
Sondrio	-1,0	-12,2	-8,2	-13,5	6,5	-16,5
Milano	1,6	-9,4	-11,1	-14,2	3,9	-22,8
Bergamo	4,5	-4,1	-20,3	-11,3	-5,8	-25,3
Brescia	-0,7	-1,4	-19,0	-14,4	1,2	-24,4
Pavia	2,4	1,2	-15,3	-17,6	-5,6	-17,8
Cremona	5,1	-7,3	-20,4	-12,2	0,3	-23,7
Mantova	4,9	-2,8	-24,3	-16,1	9,1	-19,1
Lecco	-1,9	7,1	-20,0	-14,8	-1,3	-21,5
Lodi	14,4	-6,3	-27,1	-14,5	-2,2	-26,1
Monza-Brianza	1,8	0,0	-18,5	-13,0	-1,8	-19,3
<b>Lombardia</b>	<b>2,6</b>	<b>-5,0</b>	<b>-16,5</b>	<b>-14,1</b>	<b>0,6</b>	<b>-21,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Elementi di interesse provengono dall'osservazione del dato relativo alla dimensione delle abitazioni oggetto di compravendita. Nel 2010 circa un terzo delle transazioni riguarda abitazioni di taglio piccolo, con il picco nei comuni di Milano e Lodi (35%) e di Pavia (34%).

Tra gli altri comuni si osserva una maggiore incidenza delle abitazioni più grandi nella provincia di Mantova, ovvero quasi un quinto del totale, contro una media regionale attestata sul 9% tra i comuni minori e sull'8% nei capoluoghi.

Milano, Pavia e Monza sono le città dove si scambiano più monolocali, tipologia assai poco presente invece negli scambi a Sondrio e Mantova.

**Tabella 5.10. - Compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2010 per tipologia – Composizione %**

	CAPOLUOGHI						Totale
	Monocali	Piccole	Medio-Piccole	Media	Grandi	n.c.	
Varese	6,7	28,3	21,5	31,9	11,3	0,3	100,0
Como	8,4	28,3	21,4	27,8	11,1	3,0	100,0
Sondrio	4,5	13,2	11,5	18,4	2,1	50,2	100,0
Milano	15,0	34,7	18,1	23,6	7,7	0,8	100,0
Bergamo	9,1	31,5	18,8	28,7	9,8	2,2	100,0
Brescia	7,1	23,4	21,1	35,7	10,4	2,2	100,0
Pavia	14,4	34,1	23,5	21,9	5,6	0,5	100,0
Cremona	5,6	26,9	18,4	34,4	10,2	4,5	100,0
Mantova	4,5	25,9	18,6	32,4	9,5	9,2	100,0
Lecco	7,7	29,4	21,5	31,2	9,6	0,6	100,0
Lodi	7,3	34,7	15,3	35,7	5,5	1,4	100,0
Monza-Brianza	10,5	27,2	19,7	32,1	10,0	0,5	100,0
<b>Lombardia</b>	<b>12,5</b>	<b>32,2</b>	<b>18,8</b>	<b>26,3</b>	<b>8,3</b>	<b>1,8</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.11. - Compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2010 per tipologia – Composizione %**

	ALTRI COMUNI						Totale
	Monocali	Piccole	Medio-Piccole	Media	Grandi	n.c.	
Varese	7,6	30,0	19,8	30,6	10,0	2,0	100,0
Como	5,8	29,8	21,6	27,4	10,5	4,9	100,0
Sondrio	12,7	30,5	15,7	15,7	4,7	20,7	100,0
Milano	6,7	32,5	19,7	32,2	7,4	1,5	100,0
Bergamo	7,7	30,9	21,5	29,5	7,3	3,0	100,0
Brescia	7,1	31,9	19,3	25,9	10,9	4,9	100,0
Pavia	6,9	26,1	21,0	32,3	10,9	2,8	100,0
Cremona	5,2	20,8	17,7	36,0	16,5	3,7	100,0
Mantova	2,9	19,9	16,9	33,3	19,8	7,2	100,0
Lecco	7,0	27,9	22,2	28,7	10,2	3,9	100,0
Lodi	5,1	26,2	20,3	34,2	11,2	3,0	100,0
Monza-Brianza	7,9	34,3	20,3	30,1	6,2	1,2	100,0
<b>Lombardia</b>	<b>6,9</b>	<b>30,3</b>	<b>20,0</b>	<b>30,1</b>	<b>9,4</b>	<b>3,2</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Per quanto riguarda le transazioni di box e posti auto, diffusi dall'Agenzia del Territorio a partire dal 2007, il trend è stato recessivo al pari di quello delle abitazioni nel 2009, con lo stesso tasso di decremento, in questo caso omogeneo tra comuni capoluogo e comuni minori. Nel 2010, insieme alla stabilizzazione delle abitazioni, il calo delle compravendite di box rallenta sensibilmente, sebbene il segno rimane negativo. In particolare si osserva come nei comuni capoluogo, dove una nuova domanda di abitazioni ha iniziato ad esprimersi, quella per le pertinenze scosta un calo del 3,7%, contro un calo dell'1% negli altri comuni.

**Tabella 5.12. - Compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2010 per tipologia – Composizione %**

	TOTALE						Totale
	Monolocali	Piccole	Medio-Piccole	Media	Grandi	n.c.	
Varese	7,6	29,9	19,9	30,7	10,1	1,8	100,0
Como	6,2	29,6	21,6	27,4	10,6	4,7	100,0
Sondrio	11,8	28,5	15,2	16,0	4,4	24,1	100,0
Milano	10,4	33,5	19,0	28,4	7,6	1,2	100,0
Bergamo	7,8	31,0	21,2	29,4	7,6	2,9	100,0
Brescia	7,1	30,6	19,6	27,5	10,9	4,4	100,0
Pavia	7,9	27,2	21,3	30,8	10,2	2,5	100,0
Cremona	5,3	22,2	17,9	35,6	15,1	3,9	100,0
Mantova	3,2	21,0	17,2	33,2	18,0	7,5	100,0
Lecco	7,1	28,1	22,1	29,0	10,1	3,5	100,0
Lodi	5,5	27,7	19,4	34,5	10,2	2,7	100,0
Monza-Brianza	8,3	33,4	20,2	30,4	6,6	1,1	100,0
<b>Lombardia</b>	<b>8,3</b>	<b>30,8</b>	<b>19,7</b>	<b>29,2</b>	<b>9,1</b>	<b>2,9</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.13. - Compravendite di box e posti auto in Lombardia**

	Valori assoluti			peso su compravendite abitazioni		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Capoluoghi	23.520	19.998	19.249	76,2	70,8	65,1
Altri comuni	99.389	85.335	84.248	89,8	91,4	90,7
<b>Lombardia</b>	<b>122.909</b>	<b>105.333</b>	<b>103.496</b>	<b>86,8</b>	<b>86,6</b>	<b>84,6</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.14. - Compravendite di box e posti auto in Lombardia – variazioni % annue**

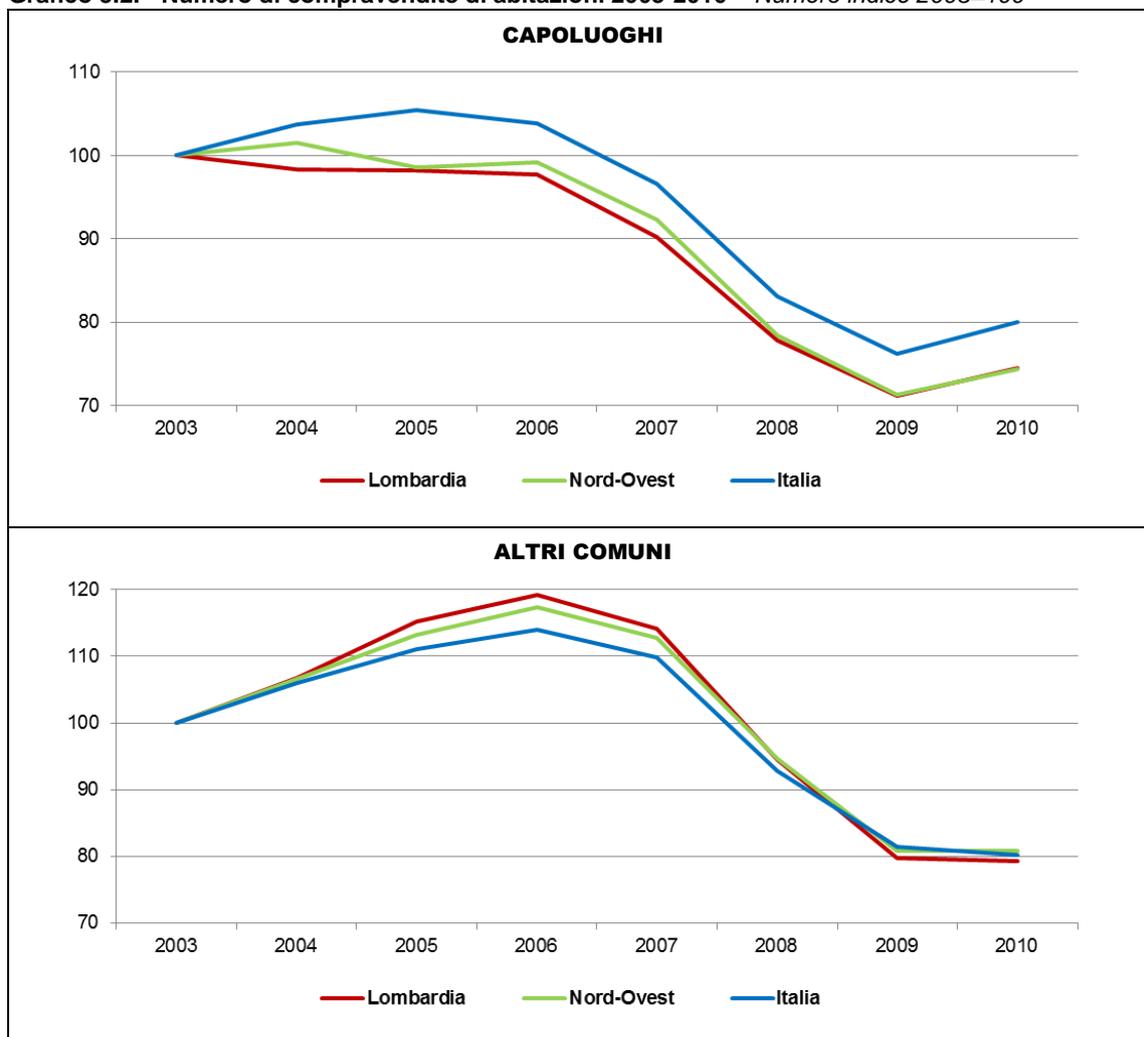
	2009/2008	2010/2008	2010/2008
Capoluoghi	-15,0	-3,7	-18,2
Altri comuni	-14,1	-1,3	-15,2
<b>Lombardia</b>	<b>-14,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-15,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Dal confronto con la dinamica nazionale e della macro area geografica di riferimento, emerge una dinamica assai meno brillante dei capoluoghi lombardi. Nella fase espansiva mostrano tassi di crescita più contenuti, con un livello delle compravendite che rimane inferiore ai livelli 2003. Nella successiva fase di crisi del mercato i livelli sfiorano il 70% rispetto all'anno di riferimento, mentre in Italia il picco minimo raggiunto nel 2009 equivale a più del 76% del numero di transazioni censite nel 2003. 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 20 punti percentuali il livello 2003, mentre nel dato nazionale lo scarto è inferiore al 4%. Trend e intensità si delineano nel periodo più recente, quando nei comuni non capoluogo in Lombardia

e in Italia il livello minimo toccato nel 2009 si attesta sull'80% rispetto al 2003, e su questo si stabilizza il mercato nel 2010.

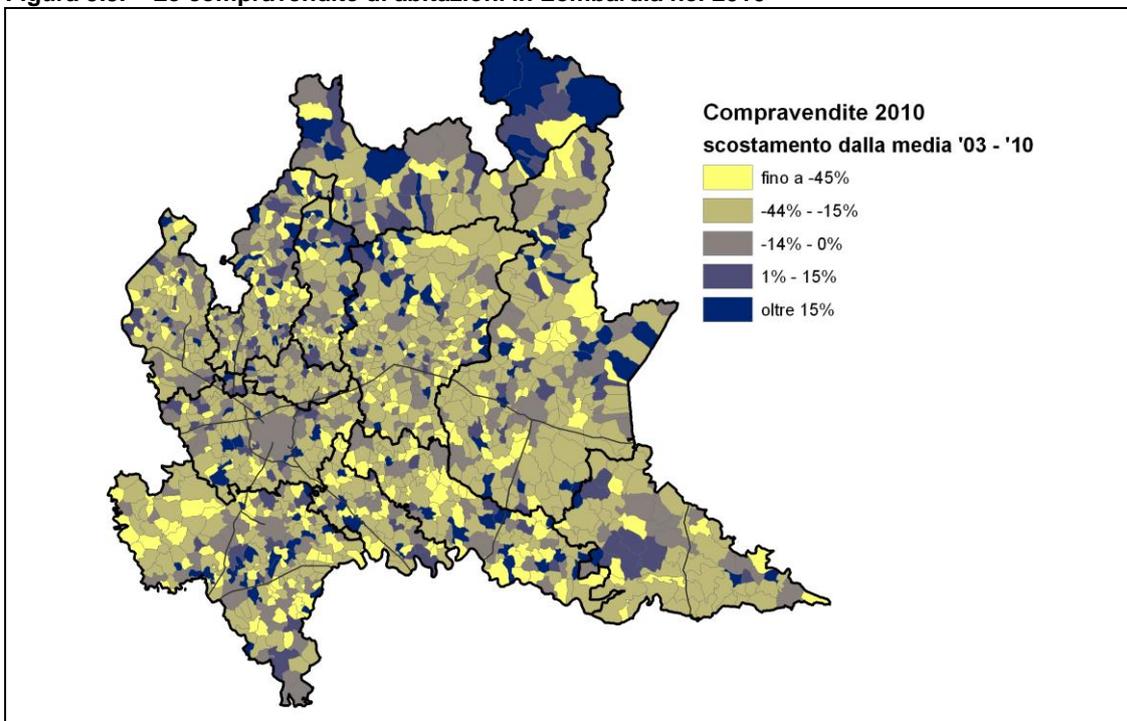
**Grafico 5.2. - Numero di compravendite di abitazioni 2003-2010 – Numero indice 2003=100**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

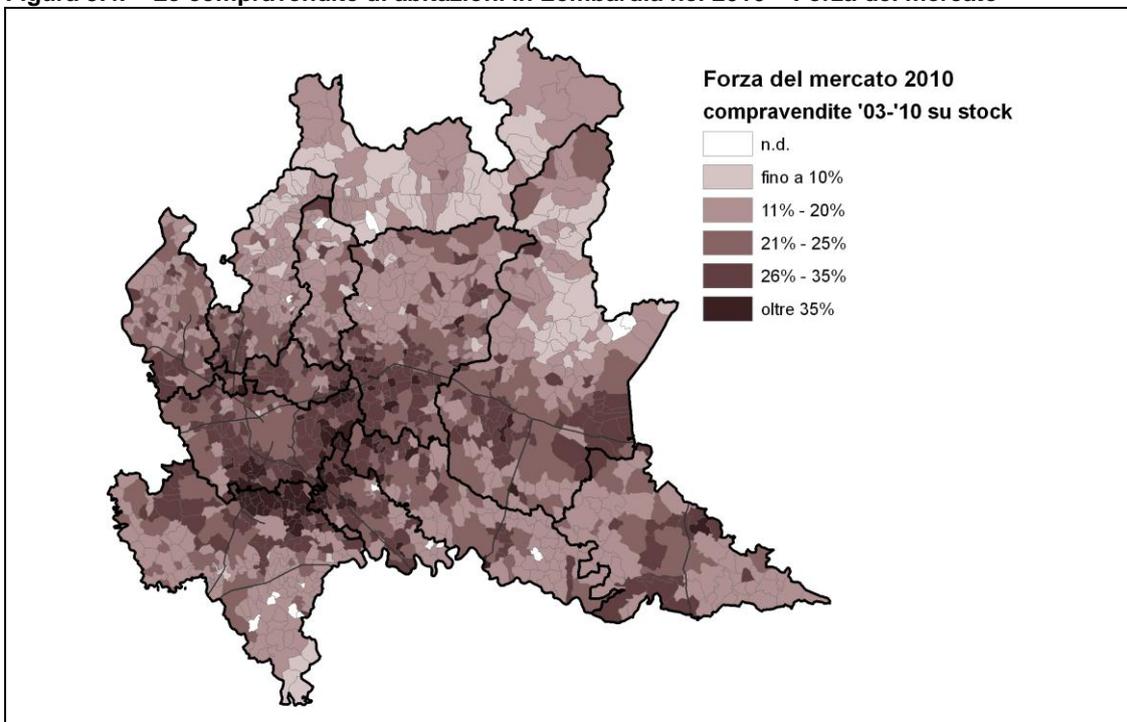
Sulla base dei dati comunali diffusi dall'Agenzia del Territorio è possibile costruire il cartogramma relativo allo scostamento del valore delle compravendite 2010 rispetto alla media del periodo 2003-2010, attestata sul -22%. Il cartogramma mostra un evidente affollamento di comuni nelle classi negative, in particolare quelli con scostamento superiore al -30% (oltre 800 comuni). Mentre sono circa 140 i comuni con indice positivo superiore al 15%. Considerando il numero di compravendite registrate tra il 2003 e il 2010 rispetto allo stock edilizio comunale, si ottiene la forza del mercato. Questa è pari al 20% nella media regionale. In poco più di dieci comuni l'indice è superiore al 50%, mentre in quasi 700 è inferiore al 20%.

Figura 5.3. – Le compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Figura 5.4. – Le compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2010 – Forza del mercato



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

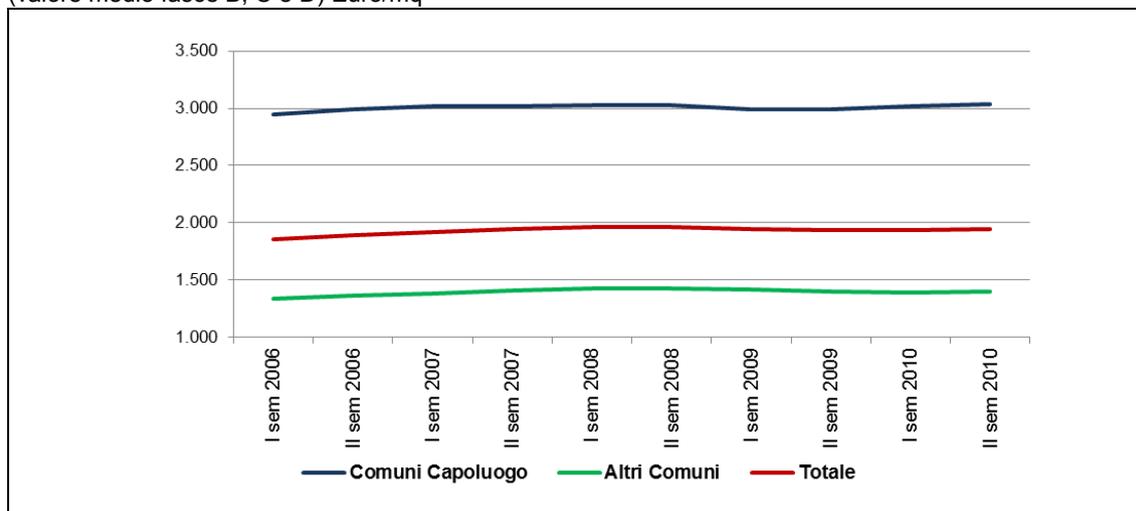
---

### 5.3. I prezzi delle abitazioni: i dati dell’Agenzia del Territorio

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

I dati disponibili, riferiti agli ultimi quattro anni, mostrano 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) nei comuni capoluogo fino al secondo semestre 2008, con un tasso di crescita in evidente rallentamento: dal +1,5% del primo semestre 2006, passa a meno del 1%, fino ad una crescita quasi pari a zero nel corso del 2008 (+0,1%). Nel primo semestre 2009 si interrompe la fase espansiva e le quotazioni perdono l’1,3%, stabilizzandosi sullo stesso livello nella seconda metà dell’anno. Nel 2010 si registra invece una ripresa del mercato, con quotazioni che tornano ad aumentare: la variazione congiunturale nei due semestri dell’anno è pari a +0,8%, che corrisponde ad un +0,8% e +1,6% rispetto a un anno prima. L’ultimo dato indica una quotazione media attestata su 3.000 euro/mq.

**Grafico 5.3. - Le quotazioni delle abitazioni in vendita –indice sintetico**  
(valore medio fasce B, C e D) Euro/mq



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

Nei comuni minori, dove le quotazioni sono mediamente più basse, si osserva una dinamica simile a quella registrata nei comuni capoluoghi nella fase espansiva, ma con tassi di crescita più importanti. In questi territori inoltre la frenata è anticipata di un semestre, è di intensità più

importante e permane fino al primo semestre 2010. Un lieve recupero è infatti registrabile solo nella seconda metà del 2010, con quotazioni attestate su 1.390 €/mq, in aumento dello 0,3% rispetto al semestre precedente, ma ancora in calo nel confronto con il secondo semestre 2009.

**Tabella 5.15. - Quotazioni immobiliari in Lombardia - prezzi euro/mq\***

	Capoluoghi			Altri comuni			Totale		
	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia
<b>II sem 2006</b>									
Minima	1.370	1.216	960	320	730	360	320	730	360
Media	4.303	2.760	1.934	1.326	1.510	1.346	2.136	2.262	1.479
Massima	12.800	5.640	4.250	6.520	4.840	4.590	12.800	5.640	4.590
<b>II sem 2007</b>									
Minima	1.300	1.120	960	320	740	430	320	740	430
Media	4.370	2.785	1.946	1.375	1.554	1.402	2.190	2.302	1.526
Massima	13.300	5.720	4.330	6.970	4.980	4.855	13.300	5.720	4.855
<b>II sem 2008</b>									
Minima	1.215	1.120	960	305	740	430	305	740	430
Media	4.382	2.784	1.964	1.374	1.571	1.422	2.193	2.310	1.549
Massima	13.300	5.720	4.520	7.216	5.156	5.050	13.300	5.720	5.050
<b>II sem 2009</b>									
Minima	1.215	1.120	630	290	720	371	290	720	371
Media	4.332	2.749	1.936	1.352	1.558	1.397	2.162	2.284	1.524
Massima	13.500	5.620	4.420	7.300	5.240	5.050	13.500	5.620	5.050
<b>II sem 2010</b>									
Minima	1.215	680	630	290	720	371	290	680	371
Media	4.459	2.772	1.935	1.335	1.565	1.396	2.185	2.301	1.522
Massima	13.780	5.880	4.420	7.300	5.320	5.050	13.780	5.880	5.050
<i>Variazioni %</i>									
<b>II sem 2007/II sem 2006</b>									
Minima	-5,1	-7,9	0,0	0,0	1,4	19,4	0,0	1,4	19,4
Media	1,6	0,9	0,6	3,7	2,9	4,1	2,5	1,8	3,1
Massima	3,9	1,4	1,9	6,9	2,9	5,8	3,9	1,4	5,8
<b>II sem 2008/II sem 2007</b>									
Minima	-6,5	0,0	0,0	-4,7	0,0	0,0	-4,7	0,0	0,0
Media	0,3	-0,1	1,0	-0,1	1,1	1,5	0,1	0,4	1,6
Massima	0,0	0,0	4,4	3,5	3,5	4,0	0,0	0,0	4,0
<b>II sem 2009/II sem 2008</b>									
Minima	0,0	0,0	-34,4	-4,9	-2,7	-13,7	-4,9	-2,7	-13,7
Media	-1,1	-1,2	-1,4	-1,6	-0,8	-1,7	-1,4	-1,1	-1,6
Massima	1,5	-1,7	-2,2	1,2	1,6	0,0	1,5	-1,7	0,0
<b>II sem 2010/II sem 2009</b>									
Minima	0,0	-39,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,6	0,0
Media	2,9	0,8	-0,1	-1,2	0,5	-0,1	1,0	0,7	-0,1
Massima	2,1	4,6	0,0	0,0	1,5	0,0	2,1	4,6	0,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

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

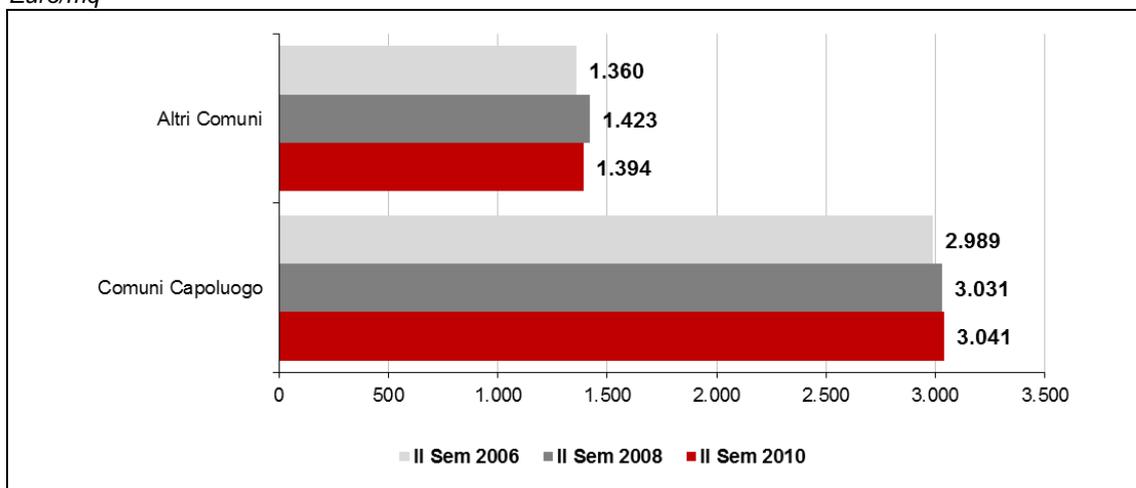
---

Guardando ai livelli medi, i dati dell'Agenzia del Territorio indicano che nel secondo semestre 2010 la quotazione media nelle zone centrali centri si attesta su 4.400 euro/mq nei comuni capoluogo, contro meno di 2.800 euro/mq nel semicentro e circa 1.900 nella periferia.

Tra i comuni minori si osserva invece una situazione differente, con abitazioni nel centro che costano circa 1.340 euro/mq, meno di una abitazione nel semicentro (1.600 euro/mq) e persino meno di una in periferia (1.390 euro/mq).

Si osserva come la tenuta delle quotazioni nel secondo semestre 2010 rispetto al secondo 2009 riguardi soprattutto i livelli massimi nelle zone centrali (+2%) e soprattutto semicentrali (+4,6%) dei capoluoghi, mentre la flessione nei comuni minori si riferisce alle quotazioni medie, sia nelle zone centrali che in quelle periferiche. La tenuta delle quotazioni minime nelle zone periferiche, dove si delocalizza la nuova produzione, può indicare l'esistenza di margini di profittabilità per la nuova costruzione. Così come la crescita delle quotazioni massime nelle aree centrali e semicentrali delle grandi aree urbane e di quelle semicentrali nei comuni minori configura una domanda ancora importante per l'edilizia di qualità.

**Grafico 5.4. - Le quotazioni delle abitazioni in vendita - indice sintetico** (valore medio fasce B, C e D)  
*Euro/mq*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

#### 5.4. La capacità d'accesso alla proprietà

La capacità di accesso alla proprietà immobiliare, espressa in numero di annualità di reddito familiare, si sta riallineando verso valori meno estremi di quelli raggiunti nel 2006 quando nelle zone qualificate nelle principali aree urbane erano necessarie quasi 10 annualità di reddito di

per poter acquistare un alloggio. Se l'area urbana era quella di Milano, le annualità necessarie erano più di 11. Si tratta dei valori più elevati, in rapporto al reddito familiare, mai raggiunti dal 1965 in poi. Gli anni 2000, con il forte incremento delle quotazioni immobiliari e con la scarsa dinamica delle retribuzioni, hanno visto la rapida compressione della capacità di acquisto che in soli sei anni si è ridotta da un minimo del 23% per le nuove famiglie che cercano casa nei comuni minori, così come a Milano, fino al -28% per le famiglie che cercavano casa nei capoluoghi intermedi.

Nella tabella che segue si osserva l'incremento dell'impegno finanziario richiesto alle famiglie; è evidente la progressione nei decenni, segno che il "bene casa" è sempre più difficile da ottenere in proprietà. All'interno dei diversi periodi agiscono, a mitigare la dinamica di crescita, le fasi discendenti dei cicli immobiliari. La fase successiva al 1992 (fino al 1997 – 1998) e l'attuale fase (non ancora conclusa) di decrescita dei prezzi (dal 2008 al 2010) mostrano un relativo miglioramento della capacità di acquisto da parte delle famiglie.

**Tabella 5.16. - Capacità economiche di accesso alla proprietà dell'abitazione nei capoluoghi**

<b>FAMIGLIA REDDITO MEDIO (insegnante scuola media e elementare) ALLOGGIO DI 90 mq.</b>											
<b>Dimensione urbana</b>	<b>1965</b>	<b>1975</b>	<b>1985</b>	<b>1990</b>	<b>1992</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2008</b>	<b>2010</b>	<b>1° 2011</b>
<b>PREZZO PIÙ FREQUENTE (€)</b>											
Capoluoghi minori	4.050	11.250	37.800	72.000	87.300	99.000	126.900	172.800	189.000	177.300	177.300
Capoluoghi intermedi	4.500	10.800	47.700	77.400	92.700	100.800	125.100	187.200	192.600	189.000	200.700
Milano	9.000	22.950	91.800	167.400	227.700	204.300	268.200	387.000	385.200	349.200	334.800
Lombardia	7.200	18.000	73.800	133.200	177.300	166.500	216.000	311.400	314.100	289.800	280.800
<b>REDDITO NETTO DELLA FAMIGLIA (€)</b>											
1 <sup>a</sup> stipendio	84	165	723	958	1.000	1.056	1.188	1.373	1.481	1.529	1.554
2 <sup>a</sup> stipendio	65	122	634	824	860	904	1.033	1.224	1.324	1.371	1.394
Reddito annuo	1.934	3.726	17.638	23.163	24.180	25.479	28.870	33.761	36.465	37.696	38.327
<b>ANNUALITÀ NECESSARIE PER L'ACQUISTO</b>											
Capoluoghi minori	2,1	3,0	2,1	3,1	3,6	3,9	4,4	5,1	5,2	4,7	4,6
Capoluoghi intermedi	2,3	2,9	2,7	3,3	3,8	4,0	4,3	5,5	5,3	5,0	5,2
Milano	4,7	6,2	5,2	7,2	9,4	8,0	9,3	11,5	10,6	9,3	8,7
Lombardia	3,7	4,8	4,2	5,8	7,3	6,5	7,5	9,2	8,6	7,7	7,3

Fonte: elaborazioni e stime CRESME da fonti varie

Nel 1965 una famiglia residente in regione con un reddito medio (due giovani impiegati statali) poteva acquistare una abitazione in un comune lombardo intermedio impegnando poco più di due annualità di reddito. Nel 1992 la stessa famiglia ne avrebbe dovute impegnare 3,8. Con

---

riferimento al solo comune di Milano, nel 1965 erano sufficienti 4,7 annualità, nel 1992 ne servivano oltre 9. In quasi trent'anni l'aumento dei prezzi e dei redditi ha sfavorito le famiglie con un aggravio del 65% nei capoluoghi intermedi: un incremento elevato, che con riferimento a Milano sale a più del 100%, mentre nella media nazionale si attesta sul +22,5% per le famiglie che intendevano acquistare una abitazione in una grande area urbana (da 4 a 4,9 annualità).

A partire dal 2008 è invece migliorata la possibilità di accedere alla proprietà: nel 2010, nei comuni minori risultano necessari meno di 5 anni di reddito, a Milano 9,3, nella media dei comuni lombardi 7,7. Valori in flessione dal 2006 rispettivamente del 12%, 19% e 17%. Nella stima per il primo trimestre del 2011, il recupero di capacità di acquisto prosegue in tutte le aree, ad eccezione per i comuni intermedi, per i quali si osserva una stabilizzazione delle annualità nel 2010 e poi un incremento nell'anno in corso. Un risultato da ricondurre al passaggio di Monza al rango di comune capoluogo

A Milano le prime stime per l'anno in corso mostrano la possibilità di un ritorno a livelli anche più bassi rispetto a quelli del 1992. Ma rispetto a quegli anni si assiste oggi ad un maggior allineamento tra comune di Milano e i capoluoghi intermedi lombardi, dove nel 1992 era sufficiente poco più di un terzo delle annualità necessarie per acquistare una abitazione nel capoluogo di regione, mentre oggi quasi il 60%. Questo si spiega almeno in parte con il maggior deprezzamento che, negli ultimi anni, hanno subito le zone pregiate delle aree urbane, un fenomeno che a Milano è stato particolarmente sensibile, così come era stato evidente l'incremento del relativo valore negli anni precedenti, nonché al già ricordato aumento di "pregio" acquisito da Monza capoluogo di provincia.

## **5.5. Compravendite non residenziali**

Il mercato immobiliare non residenziale, per il quinto anno consecutivo, presenta riduzioni negli scambi senza soluzione di continuità tra il periodo post incentivi al reinvestimento degli utili aziendali, l'over-produzione di spazi non residenziali e l'innescò della crisi economica. Già dal 2006 si osserva un radicale rallentamento rispetto ai ritmi di crescita precedenti, e dal 2007 il mercato entra in terreno negativo, con un -6,1%, cui fa seguito il -10,3% del 2008 e la più netta diminuzione del 2009 (-20,9%). Il 2010 si chiude con una ulteriore flessione del 6,6%, per effetto della quale il mercato non residenziale lombardo vede ridotto il proprio volume di scambi del 38 % rispetto al 2006 e del 46% rispetto al massimo del mercato raggiunto nel 2002 in regime di agevolazioni fiscali al reinvestimento degli utili aziendali (Tremonti bis).

Tutti i settori che compongono il non residenziale hanno risentito in misura notevole del calo di transazioni, ma il settore più colpito dal 2006 al 2010 risulta quello commerciale (negozi, laboratori e centri commerciali) che ha ceduto il 39,8% delle transazioni (-35% rispetto al 2003) e scende del -7,0% nel 2010. Il settore produttivo, che nel primo anno di crisi aveva registrato una flessione più contenuta rispetto al commerciale (-2,5%), nel biennio successivo vi si allinea anche per intensità dei tassi negativi e alla fine del 2010 la caduta del numero di transazioni è del 33% in cinque anni, malgrado la stabilizzazione registrata nel 2010 (-0,7%). Il settore degli uffici, dove la fase recessiva era iniziata in anticipo (-0,6% nel 2006), ha perduto il 37,9% degli scambi in 5 anni e nell'ultimo anno è il settore che registra il peggior risultato, perdendo l'11% delle transazioni rispetto al 2009.

**Tabella 5.17. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	4.948	5.343	5.568	5.534	4.956	4.455	3.881	3.437
Negozi, laboratori e centri commerciali	11.048	11.636	11.815	11.974	11.295	10.063	7.744	7.213
Industria e capannoni	3.917	4.447	4.928	5.029	4.905	4.465	3.391	3.368
Istituti di credito	0	0	0	0	128	73	65	74
Alberghi	0	0	0	0	106	72	45	50
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>19.914</b>	<b>21.426</b>	<b>22.310</b>	<b>22.537</b>	<b>21.155</b>	<b>18.984</b>	<b>15.016</b>	<b>14.018</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE</b>					<b>21.389</b>	<b>19.129</b>	<b>15.126</b>	<b>14.142</b>
Magazzini	19.581	20.718	21.144	21.991	20.299	18.117	15.641	16.202

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.18. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia - Variazioni %**

	'04/'03	'05/'04	'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'10/'03
Uffici	8,0	4,2	-0,6	-10,4	-10,1	-12,9	-11,4	-30,5
Negozi, laboratori e centri commerciali	5,3	1,5	1,3	-5,7	-10,9	-23,0	-6,9	-34,7
Industria e capannoni	13,5	10,8	2,1	-2,5	-9,0	-24,1	-0,7	-14,0
Istituti di credito					-43,1	-10,8	13,8	
Alberghi					-32,4	-37,2	11,3	
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>7,6</b>	<b>4,1</b>	<b>1,0</b>	<b>-6,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>-20,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>-29,6</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE</b>					<b>-10,6</b>	<b>-20,9</b>	<b>-6,5</b>	<b>-29,0</b>
Magazzini	5,8	2,1	4,0	-7,7	-10,7	-13,7	3,6	-17,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Il numero complessivo delle compravendite di immobili ad uso non residenziale per attività economiche dirette è di 14.018 nel 2010, a cui si aggiungono oltre 16.200 immobili ad utilizzo misto tra cui sono compresi i magazzini, le cantine e le soffitte (questi ultimi quasi sempre pertinenza delle abitazioni).

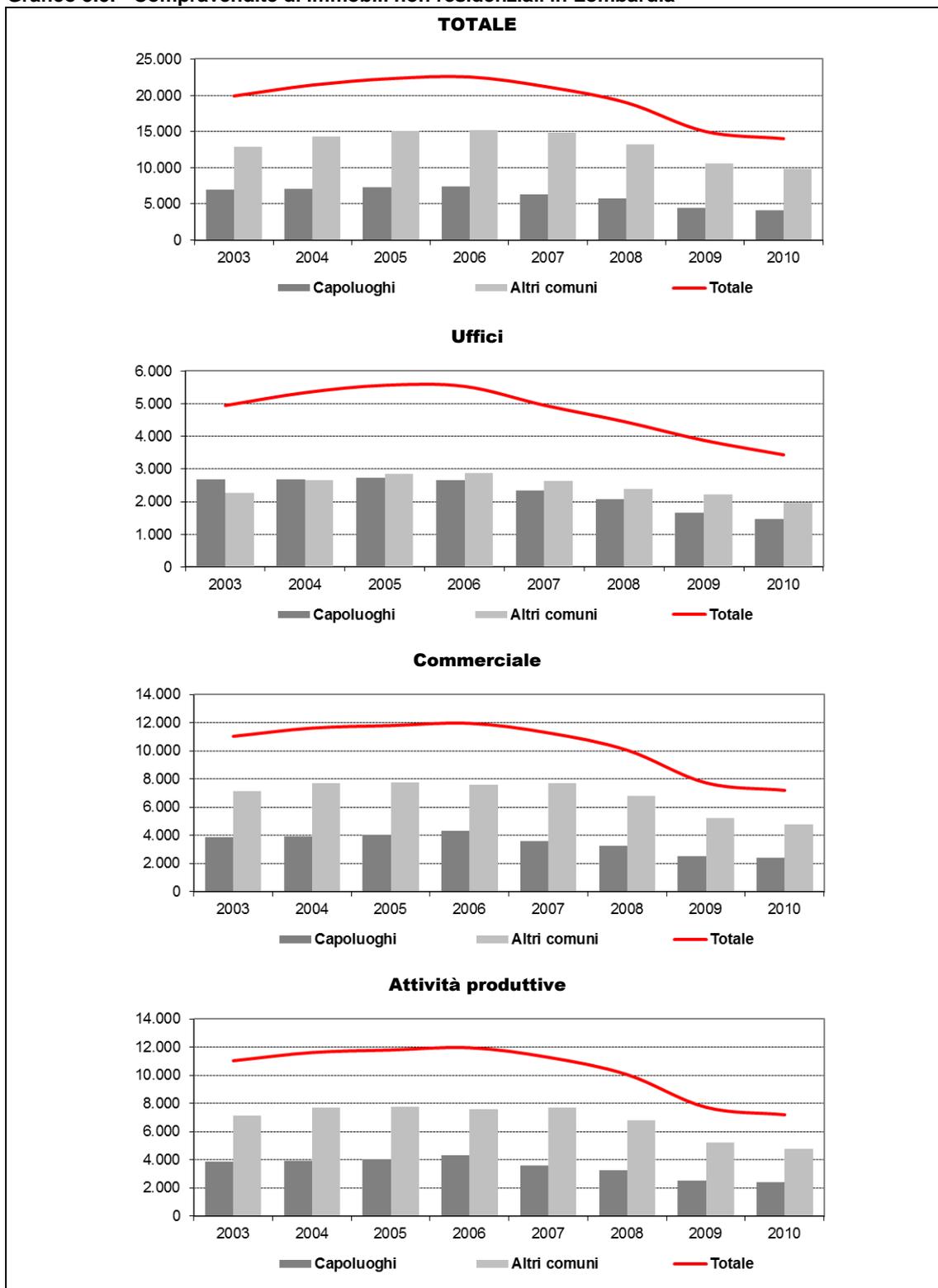
---

A partire dal 2007, l'Agenzia del Territorio ha iniziato un processo di affinamento dell'analisi delle compravendite che confluivano nella voce "altri immobili" estrapolando da essa alcune tipologie quali box e posti auto, istituti di credito e alberghi. Tale analisi prevede ancora una serie storica limitata e, per istituti di credito e alberghi riguarda un numero esiguo di unità immobiliari, che si presenta in forte ridimensionamento nell'arco temporale disponibile.

Il settore commerciale, con 7.213 scambi, assorbe il 51,5% delle transazioni complessive riferite ad attività economiche dirette, il settore degli uffici il 24,5% per poco più di 3.400 transazioni e il rimanente 24% riguarda immobili produttivi (industrie e capannoni) che registrano quasi 3.400 compravendite. La fase critica del mercato riguarda sia i comuni capoluogo che quelli minori: la contrazione complessiva degli scambi è stata del 44% tra i primi e del 35% tra i secondi, dove la flessione nel primo anno della crisi era stata assai più modesta (-2,2% rispetto al -14,2% dei capoluoghi), per amplificarsi poi sensibilmente nell'ultimo triennio.

A livello di settori, quello commerciale e quello degli uffici nei comuni capoluogo hanno perso in cinque anni il 45% (-37% e -31% i due settori nelle aree urbane minori); tra questi comuni è stata più importante che nei capoluoghi la flessione del numero di transazioni per edifici produttivi, pari al -33% in cinque anni, contro il -29% nei capoluoghi.

**Grafico 5.5. - Compravendite di immobili non residenziali in Lombardia**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.19. - Compravendite non residenziali<sup>(1)</sup> in Lombardia – Valori assoluti**

	CAPOLUOGHI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	201	202	227	456	139	118
Como	231	188	211	183	139	133
Sondrio	50	59	50	44	50	53
Milano	4.728	5.097	3.971	3.548	2.692	2.616
Bergamo	432	368	342	323	276	273
Brescia	659	662	711	467	462	383
Pavia	143	115	91	84	98	93
Cremona	202	144	141	128	81	82
Mantova	131	124	159	110	113	91
Lecco	140	97	122	108	72	87
Lodi	89	86	89	61	92	62
Monza-Brianza	241	263	237	207	231	159
<b>LOMBARDIA</b>	<b>7.248</b>	<b>7.406</b>	<b>6.352</b>	<b>5.719</b>	<b>4.446</b>	<b>4.150</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

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

**Tabella 5.20. - Compravendite non residenziali – Variazioni %**

	CAPOLUOGHI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	0,5	12,4	100,7	-69,5	-15,2	-41,8
Como	-18,8	12,3	-13,3	-24,0	-4,3	-40,8
Sondrio	17,8	-15,9	-10,9	13,4	6,7	21,3
Milano	7,8	-22,1	-10,7	-24,1	-2,8	-45,6
Bergamo	-14,8	-7,1	-5,7	-14,5	-1,1	-23,8
Brescia	0,5	7,4	-34,4	-1,0	-17,1	-35,8
Pavia	-19,6	-20,8	-7,2	16,6	-5,9	-16,3
Cremona	-29,1	-1,9	-9,1	-36,5	0,4	-33,8
Mantova	-5,0	28,3	-30,9	2,5	-19,3	-15,1
Lecco	-30,7	25,8	-11,6	-32,8	20,3	-26,8
Lodi	-3,8	4,5	-32,3	51,2	-31,9	0,4
Monza-Brianza	9,5	-10,0	-12,7	11,8	-31,2	-32,7
<b>LOMBARDIA</b>	<b>2,2</b>	<b>-14,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>-22,2</b>	<b>-6,7</b>	<b>-40,7</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.21. - Compravendite non residenziali<sup>(1)</sup> in Lombardia – Valori assoluti**

	ALTRI COMUNI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	1.492	1.476	1.565	1.375	1.011	1.050
Como	778	810	810	715	550	586
Sondrio	188	154	159	148	130	117
Milano	3.973	4.363	3.823	3.434	2.647	2.456
Bergamo	2.170	2.031	2.048	1.948	1.589	1.409
Brescia	2.407	2.279	2.444	2.103	1.765	1.621
Pavia	702	781	674	620	526	440
Cremona	406	405	467	476	301	278
Mantova	563	565	505	434	369	320
Lecco	501	497	545	438	445	366
Lodi	273	252	280	228	224	206
Monza-Brianza	1.609	1.518	1.482	1.347	1.013	1.019
<b>LOMBARDIA</b>	<b>15.062</b>	<b>15.131</b>	<b>14.803</b>	<b>13.265</b>	<b>10.570</b>	<b>9.868</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

<sup>1</sup>: Riferito esclusivamente a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**Tabella 5.22. - Compravendite non residenziali in Lombardia – Variazioni %**

	ALTRI COMUNI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	-1,1	6,1	-12,2	-26,4	3,9	-23,8
Como	4,0	0,0	-11,7	-23,0	6,6	-21,2
Sondrio	-17,9	3,2	-7,2	-11,9	-10,4	-40,8
Milano	9,8	-12,4	-10,2	-22,9	-7,2	-29,2
Bergamo	-6,4	0,9	-4,9	-18,4	-11,4	-13,9
Brescia	-5,3	7,2	-14,0	-16,1	-8,1	-18,2
Pavia	11,2	-13,6	-8,0	-15,3	-16,3	-19,4
Cremona	-0,3	15,3	1,9	-36,7	-7,8	-42,7
Mantova	0,4	-10,7	-14,1	-14,9	-13,2	-36,9
Lecco	-0,8	9,6	-19,6	1,5	-17,7	-10,7
Lodi	-7,5	11,1	-18,7	-1,7	-8,1	-14,3
Monza-Brianza	-5,7	-2,4	-9,1	-24,8	0,6	-22,9
<b>LOMBARDIA</b>	<b>0,5</b>	<b>-2,2</b>	<b>-10,4</b>	<b>-20,3</b>	<b>-6,6</b>	<b>-23,6</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.23. - Compravendite non residenziali<sup>(1)</sup> in Lombardia – Valori assoluti**

	TOTALE					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	1.693	1.678	1.793	1.831	1.150	1.168
Como	1.009	997	1.021	898	689	719
Sondrio	238	213	209	192	180	170
Milano	8.702	9.460	7.794	6.982	5.339	5.072
Bergamo	2.602	2.399	2.390	2.271	1.865	1.682
Brescia	3.066	2.941	3.156	2.569	2.227	2.004
Pavia	844	895	765	705	624	532
Cremona	609	549	608	604	382	359
Mantova	694	690	665	544	482	412
Lecco	641	594	667	546	517	453
Lodi	362	338	370	288	315	268
Monza-Brianza	1.850	1.781	1.719	1.554	1.244	1.178
<b>LOMBARDIA</b>	<b>22.310</b>	<b>22.537</b>	<b>21.155</b>	<b>18.984</b>	<b>15.016</b>	<b>14.018</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

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

**Tabella 5.24. - Compravendite non residenziali in Lombardia – Variazioni %**

	TOTALE					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	-0,9	6,8	2,1	-37,2	1,6	-26,1
Como	-1,2	2,3	-12,0	-23,2	4,4	-25,8
Sondrio	-10,4	-2,0	-8,1	-6,1	-5,6	-29,4
Milano	8,7	-17,6	-10,4	-23,5	-5,0	-38,7
Bergamo	-7,8	-0,4	-5,0	-17,9	-9,8	-15,7
Brescia	-4,1	7,3	-18,6	-13,3	-10,0	-22,3
Pavia	6,0	-14,6	-7,9	-11,5	-14,7	-18,9
Cremona	-9,8	10,8	-0,6	-36,7	-6,1	-40,9
Mantova	-0,6	-3,6	-18,1	-11,4	-14,6	-33,1
Lecco	-7,3	12,3	-18,2	-5,3	-12,4	-14,3
Lodi	-6,6	9,4	-22,0	9,4	-15,0	-11,2
Monza-Brianza	-3,7	-3,5	-9,6	-19,9	-5,3	-24,4
<b>LOMBARDIA</b>	<b>1,0</b>	<b>-6,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>-20,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>-29,6</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.25. - Compravendite di UFFICI in Lombardia – Valori assoluti**

	CAPOLUOGHI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	75	67	88	192	56	43
Como	99	85	73	50	40	51
Sondrio	24	29	14	15	23	38
Milano	1.674	1.735	1.362	1.245	966	839
Bergamo	202	156	164	145	143	125
Brescia	284	286	303	180	183	160
Pavia	56	35	21	26	33	26
Cremona	95	56	54	46	25	38
Mantova	52	48	66	51	43	44
Lecco	53	38	42	34	22	27
Lodi	29	33	32	19	60	17
Monza-Brianza	81	97	111	74	66	59
<b>LOMBARDIA</b>	<b>2.722</b>	<b>2.664</b>	<b>2.330</b>	<b>2.076</b>	<b>1.659</b>	<b>1.466</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.26. - Compravendite di UFFICI – Variazioni %**

	CAPOLUOGHI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	-10,1	31,7	117,9	-71,1	-22,6	-25,0
Como	-13,3	-14,9	-31,0	-20,6	27,8	-33,3
Sondrio	21,1	-51,8	3,6	58,6	65,2	65,2
Milano	3,6	-21,5	-8,5	-22,4	-13,2	-55,0
Bergamo	-22,7	5,2	-11,9	-1,1	-12,4	-13,9
Brescia	0,6	6,1	-40,7	1,4	-12,6	-37,3
Pavia	-37,8	-37,9	18,8	29,0	-20,5	-24,9
Cremona	-41,5	-3,4	-14,2	-45,7	50,7	0,0
Mantova	-8,0	38,0	-23,5	-14,9	2,3	0,8
Lecco	-28,0	10,3	-19,2	-35,3	23,0	-29,8
Lodi	14,9	-3,1	-41,7	224,3	-71,7	-15,0
Monza-Brianza	20,0	14,2	-33,0	-11,0	-10,9	-36,8
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-2,1</b>	<b>-12,5</b>	<b>-10,9</b>	<b>-20,1</b>	<b>-11,6</b>	<b>-45,5</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.27 - Compravendite di UFFICI in Lombardia – Valori assoluti**

	ALTRI COMUNI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	312	243	268	259	210	204
Como	124	137	120	112	116	111
Sondrio	11	26	28	24	27	26
Milano	757	988	673	595	562	436
Bergamo	331	390	387	326	303	295
Brescia	516	439	447	451	434	405
Pavia	94	76	111	80	99	60
Cremona	71	74	85	84	68	42
Mantova	154	100	90	93	77	67
Lecco	73	88	98	71	86	87
Lodi	38	52	53	50	48	29
Monza-Brianza	367	258	265	235	192	209
<b>LOMBARDIA</b>	<b>2.846</b>	<b>2.870</b>	<b>2.626</b>	<b>2.379</b>	<b>2.222</b>	<b>1.971</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.28. - Compravendite di UFFICI – Variazioni %**

	ALTRI COMUNI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	-22,1	10,3	-3,4	-18,8	-3,1	-6,4
Como	10,6	-12,4	-6,6	3,4	-4,2	-7,9
Sondrio	142,7	5,3	-15,1	13,5	-2,5	21,3
Milano	30,5	-31,9	-11,6	-5,6	-22,5	-27,2
Bergamo	17,8	-0,8	-15,6	-7,1	-2,6	7,4
Brescia	-14,8	1,9	0,7	-3,7	-6,5	5,0
Pavia	-19,8	47,3	-28,3	23,8	-38,8	-20,5
Cremona	3,9	15,9	-1,5	-18,6	-38,8	-55,0
Mantova	-35,3	-9,4	3,3	-17,4	-13,0	-5,0
Lecco	21,2	11,3	-27,6	20,9	1,1	36,4
Lodi	37,1	2,4	-4,4	-4,8	-39,5	-37,5
Monza-Brianza	-29,6	2,8	-11,6	-18,1	8,6	-28,3
<b>LOMBARDIA</b>	<b>0,9</b>	<b>-8,5</b>	<b>-9,4</b>	<b>-6,6</b>	<b>-11,3</b>	<b>-12,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.29. - Compravendite di UFFICI in Lombardia***Valori assoluti*

	TOTALE					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	386	310	356	451	266	247
Como	223	223	193	163	156	162
Sondrio	35	55	42	38	50	64
Milano	2.431	2.723	2.035	1.841	1.528	1.274
Bergamo	533	546	551	471	446	421
Brescia	800	725	751	631	616	565
Pavia	150	110	133	105	132	87
Cremona	166	129	139	130	93	80
Mantova	206	147	156	144	120	111
Lecco	126	126	140	105	108	114
Lodi	66	84	84	69	108	46
Monza-Brianza	447	355	376	309	258	268
<b>LOMBARDIA</b>	<b>5.568</b>	<b>5.534</b>	<b>4.956</b>	<b>4.455</b>	<b>3.881</b>	<b>3.437</b>

*Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio***Tabella 5.30. - Compravendite di UFFICI – Variazioni %**

	TOTALE					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	-19,8	14,9	26,7	-41,1	-7,2	-10,3
Como	0,0	-13,4	-15,8	-4,0	4,0	-17,7
Sondrio	58,9	-24,7	-8,8	30,7	28,9	44,0
Milano	12,0	-25,3	-9,6	-17,0	-16,6	-48,3
Bergamo	2,4	0,9	-14,5	-5,3	-5,7	0,0
Brescia	-9,4	3,5	-16,0	-2,3	-8,3	-11,8
Pavia	-26,5	20,6	-20,7	25,0	-34,2	-21,9
Cremona	-22,1	7,6	-6,4	-28,2	-14,8	-39,2
Mantova	-28,4	6,0	-8,0	-16,5	-7,5	-2,8
Lecco	0,5	11,0	-25,1	2,7	5,6	11,4
Lodi	27,5	0,3	-18,5	56,7	-57,4	-30,8
Monza-Brianza	-20,6	5,9	-17,9	-16,4	3,6	-30,3
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-0,6</b>	<b>-10,4</b>	<b>-10,1</b>	<b>-12,9</b>	<b>-11,4</b>	<b>-30,5</b>

*Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio*

**Tabella 5.31. - Compravendite di NEGOZI, LABORATORI E CENTRI COMMERCIALI in Lombardia**  
Valori assoluti

	CAPOLUOGHI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	98	116	111	240	71	60
Como	102	85	114	109	86	46
Sondrio	24	28	30	30	24	14
Milano	2.821	3.161	2.444	2.165	1.620	1.677
Bergamo	199	192	163	150	118	128
Brescia	312	321	330	213	225	192
Pavia	68	66	56	44	55	55
Cremona	92	74	61	64	48	37
Mantova	71	73	83	52	63	43
Lecco	71	48	61	64	41	31
Lodi	50	45	45	38	26	41
Monza-Brianza	129	147	110	113	146	87
<b>LOMBARDIA</b>	<b>4.037</b>	<b>4.356</b>	<b>3.608</b>	<b>3.280</b>	<b>2.522</b>	<b>2.411</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.32. - Compravendite di NEGOZI, LABORATORI E CENTRI COMMERCIALI – Variazioni %**

	CAPOLUOGHI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	18,4	-4,5	116,9	-70,4	-15,7	-48,3
Como	-16,5	34,3	-4,7	-21,1	-46,5	-62,4
Sondrio	16,0	6,0	0,4	-18,9	-40,1	-26,3
Milano	12,0	-22,7	-11,5	-25,2	3,5	-38,8
Bergamo	-3,2	-15,0	-8,4	-21,4	8,5	-31,9
Brescia	2,8	3,0	-35,6	5,7	-14,8	-34,1
Pavia	-2,9	-16,2	-21,4	26,0	0,8	-15,8
Cremona	-19,9	-17,3	4,1	-24,0	-24,2	-43,4
Mantova	3,7	13,7	-37,8	21,4	-32,6	-25,0
Lecco	-32,1	25,5	5,6	-35,6	-25,9	-48,1
Lodi	-11,1	-0,4	-14,9	-32,9	62,1	24,9
Monza-Brianza	13,6	-25,1	2,8	29,3	-40,1	-29,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>7,9</b>	<b>-17,2</b>	<b>-9,1</b>	<b>-23,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>-37,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.33. - Compravendite di NEGOZI, LABORATORI E CENTRI COMMERCIALI in Lombardia – Valori assoluti**

	ALTRI COMUNI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	668	662	708	615	470	436
Como	411	360	385	331	250	278
Sondrio	101	88	97	78	66	52
Milano	2.190	2.286	2.116	1.972	1.463	1.363
Bergamo	1.092	872	899	861	702	556
Brescia	1.167	1.174	1.336	1.067	839	793
Pavia	371	428	336	351	268	226
Cremona	216	232	249	260	143	168
Mantova	302	335	305	224	202	168
Lecco	240	226	260	176	153	159
Lodi	150	130	177	120	116	118
Monza-Brianza	870	825	818	729	549	487
<b>LOMBARDIA</b>	<b>7.777</b>	<b>7.618</b>	<b>7.687</b>	<b>6.784</b>	<b>5.222</b>	<b>4.802</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.34. - Compravendite di NEGOZI, LABORATORI E CENTRI COMMERCIALI – Variazioni %**

	ALTRI COMUNI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	-1,0	7,1	-13,3	-23,6	-7,2	-35,7
Como	-12,6	7,0	-14,1	-24,3	10,9	-29,8
Sondrio	-12,3	9,6	-19,2	-15,8	-21,6	-58,1
Milano	4,4	-7,4	-6,8	-25,8	-6,9	-35,4
Bergamo	-20,1	3,1	-4,2	-18,4	-20,9	-31,2
Brescia	0,6	13,8	-20,1	-21,3	-5,6	-23,3
Pavia	15,2	-21,4	4,3	-23,6	-15,5	-32,7
Cremona	7,4	7,3	4,5	-45,0	17,5	-35,3
Mantova	11,2	-9,1	-26,6	-9,6	-16,8	-51,8
Lecco	-5,6	14,9	-32,3	-12,9	3,5	-17,9
Lodi	-13,6	36,6	-32,3	-3,6	1,8	-8,6
Monza-Brianza	-5,1	-0,8	-10,9	-24,8	-11,3	-35,7
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-11,7</b>	<b>-23,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>-33,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.35. - Compravendite di NEGOZI, LABORATORI E CENTRI COMMERCIALI in Lombardia – Valori assoluti**

	TOTALE					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	766	778	819	855	541	496
Como	513	445	499	440	336	324
Sondrio	125	116	126	108	90	66
Milano	5.011	5.447	4.560	4.136	3.083	3.040
Bergamo	1.290	1.064	1.062	1.011	820	684
Brescia	1.479	1.495	1.667	1.280	1.064	985
Pavia	439	494	392	394	323	282
Cremona	309	306	310	324	192	205
Mantova	372	409	388	276	265	211
Lecco	311	275	321	240	195	189
Lodi	200	174	222	158	141	159
Monza-Brianza	999	972	928	842	695	574
<b>LOMBARDIA</b>	<b>11.815</b>	<b>11.974</b>	<b>11.295</b>	<b>10.063</b>	<b>7.744</b>	<b>7.213</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.36. - Compravendite di NEGOZI, LABORATORI E CENTRI COMMERCIALI – Variazioni %**

	TOTALE					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	1,5	5,3	4,3	-36,7	-8,3	-37,6
Como	-13,4	12,2	-11,9	-23,5	-3,8	-37,5
Sondrio	-6,9	8,7	-14,6	-16,7	-26,6	-53,7
Milano	8,7	-16,3	-9,3	-25,5	-1,4	-37,3
Bergamo	-17,5	-0,2	-4,8	-18,9	-16,7	-31,3
Brescia	1,1	11,5	-23,2	-16,8	-7,5	-25,7
Pavia	12,4	-20,7	0,7	-18,1	-12,8	-29,9
Cremona	-0,7	1,3	4,4	-40,9	7,0	-36,9
Mantova	9,8	-5,0	-29,0	-3,8	-20,6	-48,0
Lecco	-11,7	16,7	-25,1	-19,0	-2,7	-25,0
Lodi	-12,9	27,1	-28,8	-10,7	12,7	-1,7
Monza-Brianza	-2,7	-4,5	-9,3	-17,5	-17,4	-34,8
<b>LOMBARDIA</b>	<b>1,3</b>	<b>-5,7</b>	<b>-10,9</b>	<b>-23,0</b>	<b>-6,9</b>	<b>-34,7</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.37. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI in Lombardia – Valori assoluti**

	CAPOLUOGHI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	29	20	29	24	13	15
Como	31	17	24	24	13	36
Sondrio	2	2	6	0	3	1
Milano	233	202	165	138	107	100
Bergamo	31	20	15	28	15	20
Brescia	63	56	78	74	55	32
Pavia	19	14	14	15	11	11
Cremona	15	14	26	18	8	7
Mantova	8	3	10	8	7	5
Lecco	16	11	19	10	9	30
Lodi	10	8	13	4	6	4
Monza-Brianza	31	20	17	20	20	13
<b>LOMBARDIA</b>	<b>488</b>	<b>386</b>	<b>414</b>	<b>363</b>	<b>265</b>	<b>274</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.38. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI – Variazioni %**

	CAPOLUOGHI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	-32,9	46,3	-15,5	-48,2	20,8	-49,1
Como	-43,6	38,7	-0,8	-44,6	173,4	38,6
Sondrio	0,0	200,0	-100,0	-	-66,7	-33,3
Milano	-13,3	-18,4	-16,4	-22,6	-6,0	-52,2
Bergamo	-36,8	-26,4	92,9	-46,3	31,6	-20,4
Brescia	-11,8	39,6	-4,8	-26,2	-41,8	-38,4
Pavia	-26,1	-0,9	9,6	-31,2	5,2	10,5
Cremona	-6,8	85,7	-29,6	-57,2	-8,2	-65,2
Mantova	-61,8	226,1	-21,9	-11,3	-32,1	-33,7
Lecco	-33,4	82,4	-48,9	-6,2	219,2	36,6
Lodi	-20,0	62,5	-69,2	50,0	-33,3	-55,6
Monza-Brianza	-35,1	-17,5	21,1	-2,5	-33,3	-36,6
<b>LOMBARDIA</b>	<b>-20,9</b>	<b>7,3</b>	<b>-12,4</b>	<b>-27,0</b>	<b>3,3</b>	<b>-36,7</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.39. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI in Lombardia – Valori assoluti**

	ALTRI COMUNI					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	512	571	589	501	331	411
Como	243	313	305	272	184	197
Sondrio	76	40	35	46	38	39
Milano	1.026	1.089	1.034	867	621	658
Bergamo	748	769	763	761	584	558
Brescia	725	666	661	585	492	423
Pavia	236	278	227	190	159	153
Cremona	119	100	133	132	90	68
Mantova	108	131	110	117	90	85
Lecco	189	183	187	191	205	120
Lodi	85	71	50	57	60	59
Monza-Brianza	373	434	398	383	272	323
<b>LOMBARDIA</b>	<b>4.439</b>	<b>4.643</b>	<b>4.491</b>	<b>4.102</b>	<b>3.126</b>	<b>3.094</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.40. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI – Variazioni %**

	ALTRI COMUNI					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	11,7	3,1	-14,9	-33,9	24,0	-14,9
Como	28,8	-2,5	-10,8	-32,4	7,5	-13,3
Sondrio	-47,9	-12,3	32,1	-18,2	3,7	-25,5
Milano	6,1	-5,0	-16,1	-28,4	5,9	-13,6
Bergamo	2,8	-0,8	-0,3	-23,2	-4,5	0,9
Brescia	-8,1	-0,8	-11,5	-15,9	-14,0	-24,9
Pavia	17,4	-18,3	-16,2	-16,5	-3,8	14,7
Cremona	-16,6	33,4	-0,9	-31,8	-24,7	-48,8
Mantova	21,1	-15,7	6,1	-22,9	-5,2	-3,6
Lecco	-3,2	2,4	2,1	7,6	-41,4	-21,1
Lodi	-16,5	-29,2	14,2	5,0	-2,2	-8,8
Monza-Brianza	16,4	-8,3	-3,8	-28,9	18,9	18,3
<b>LOMBARDIA</b>	<b>4,6</b>	<b>-3,3</b>	<b>-8,6</b>	<b>-23,8</b>	<b>-1,0</b>	<b>-11,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.41. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI in Lombardia – Valori assoluti**

	TOTALE					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Varese	541	591	618	525	344	426
Como	273	330	329	296	197	234
Sondrio	78	42	41	46	41	40
Milano	1.259	1.291	1.199	1.005	728	758
Bergamo	779	789	777	789	599	578
Brescia	788	722	738	659	546	455
Pavia	255	292	241	205	169	164
Cremona	134	114	159	150	98	75
Mantova	116	134	120	125	97	90
Lecco	205	193	206	201	215	150
Lodi	95	79	63	61	66	63
Monza-Brianza	404	454	415	403	292	336
<b>LOMBARDIA</b>	<b>4.928</b>	<b>5.029</b>	<b>4.905</b>	<b>4.465</b>	<b>3.391</b>	<b>3.368</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**Tabella 5.42. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI – Variazioni %**

	TOTALE					
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2003
Varese	9,3	4,5	-14,9	-34,6	23,9	-16,9
Como	20,7	-0,3	-10,0	-33,4	18,6	-8,0
Sondrio	-46,6	-2,1	12,8	-11,7	-1,5	-25,7
Milano	2,5	-7,1	-16,1	-27,6	4,1	-21,9
Bergamo	1,2	-1,5	1,5	-24,1	-3,6	0,0
Brescia	-8,4	2,3	-10,8	-17,1	-16,8	-26,0
Pavia	14,1	-17,4	-14,7	-17,6	-3,2	14,4
Cremona	-15,5	39,9	-5,6	-34,9	-23,4	-51,0
Mantova	15,4	-10,1	3,8	-22,2	-7,1	-5,8
Lecco	-5,6	6,8	-2,7	6,9	-30,1	-13,9
Lodi	-16,9	-19,9	-2,9	8,0	-5,0	-14,5
Monza-Brianza	12,5	-8,7	-2,8	-27,6	15,4	14,5
<b>LOMBARDIA</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>-24,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-14,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

---

## 5.6. L'indebitamento<sup>3</sup> per l'acquisto immobiliare

Lo scorso anno si era osservata l'apparente incongruenza tra l'incremento nel 2009 delle consistenze di finanziamenti oltre il breve termine per l'acquisto di abitazioni (l'ammontare complessivo dei mutui in essere) ed il contemporaneo decrescere delle erogazioni (nuovi mutui accesi nel periodo). Poiché le erogazioni si riducono, alla scadenza dei mutui accesi 15 o 20 anni fa, le consistenze complessive dovrebbero diminuire, eventualmente ad un ritmo inferiore a quello delle erogazioni. Nel 2010 questo fenomeno non è più riscontrabile nel dato regionale, caratterizzato da una dinamica "coerente" di nuove erogazioni e consistenze complessive.

Tuttavia, per tentare di dare una risposta a quanto accaduto in precedenza, ma anche nel 2010 in alcune realtà provinciali, è necessario capire quanto e come si è modificato il mercato del credito negli ultimi anni e, soprattutto, come hanno inciso gli effetti del *credit crunch* sul mercato italiano. I punti centrali su cui porre l'attenzione sono l'introduzione della "portabilità dei mutui" attraverso la surroga e la forte flessibilizzazione dell'offerta innescata dalla maggior apertura del mercato del credito alla concorrenza estera ed interna.

La possibilità di trasferire il mutuo da una banca all'altra senza spese, per i mutui contratti a partire dal 2008 e per quelli rientranti negli accordi ABI, ha di fatto posto in diretta concorrenza gli istituti di credito che, qualora offrano prodotti convenienti (per loro capacità o anche soltanto per la discesa dei tassi ufficiali ed interbancari) possono sottrarre clientela ai propri concorrenti offrendo tassi inferiori a quelli di 1 o 2 anni prima. Di fatto, l'aver eliminato nelle surroghe la penale per il rimborso anticipato e le spese di perizia ed istruttoria, ha abbassato la barriera che limitava la concorrenza e la mobilità della clientela bancaria (dovendo pagare in uscita dal vecchio mutuo e in entrata sul nuovo solo pochi cambiavano). La maggiore competizione, innescata anche dall'ingresso di nuovi istituti bancari sulla scena italiana, ha costretto anche le "vecchie" banche, che operavano in regime di oligopolio, a proporre una gamma di finanziamenti molto più flessibile ed adattabile alle condizioni reddituali e personali dei clienti. Da qui nascono le *rinegoziazioni extracontrattuali*, prima spesso utilizzate a senso unico a vantaggio degli istituti di credito, ed ora offerte per non perdere i clienti. Le rinegoziazioni

---

<sup>3</sup> La rilevazione della Banca d'Italia, nell'adeguarsi alle modalità di osservazione europee, presenta un break della serie storica tra il terzo e il quarto trimestre del 2008. Cambia la definizione di "oltre il breve termine": fino al settembre 2008 vengono rappresentati i finanziamenti per l'acquisto immobiliare di durata superiore ai 18 mesi; dopo tale data sono rilevati quelli con durata superiore ai 12 mesi. Tale differenza è da tenere in considerazione sia per quanto riguarda la consistenza dei finanziamenti in essere, sia per le nuove erogazioni.

---

---

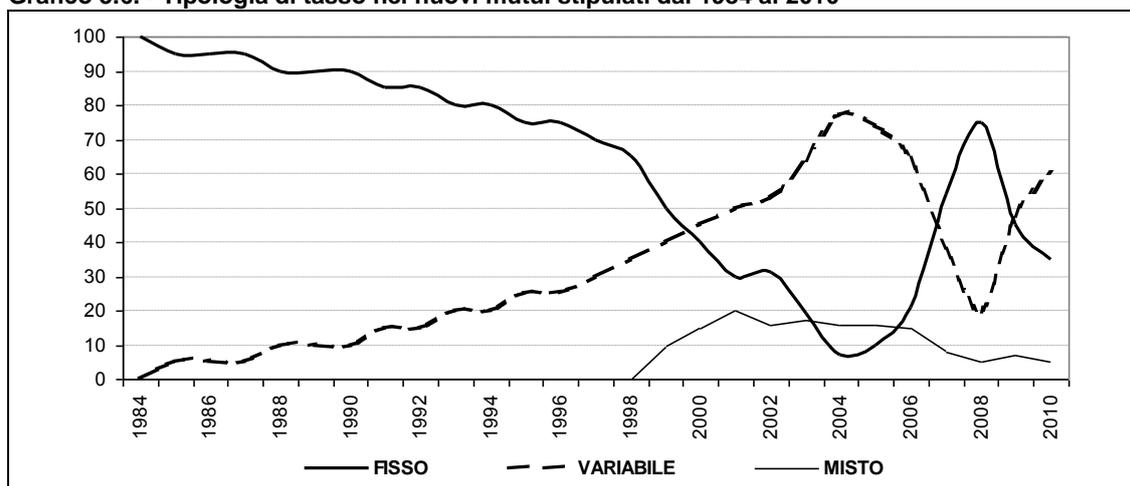
permettono di variare la durata del prestito, di modificare il tipo di tasso applicato (fisso, variabile, misto e altre tipologie), di sospendere le rate, ecc.

L'offerta da parte delle banche si è adattata ad una domanda (principalmente famiglie) che stava entrando in difficoltà a causa della crisi economica e che lanciava segnali di possibile insolvenza: pertanto sia le surroghe, sia le rinegoziazioni sono state spesso utilizzate per abbassare l'incidenza delle rate sul reddito familiare allungando il periodo di restituzione o passando al tasso variabile.

Ulteriori elementi possono essere aggiunti considerando che i finanziamenti rilevati da Banca d'Italia, non riguardano soltanto l'acquisto di immobili ma possono riferirsi alla sola ipoteca immobiliare. Pertanto, famiglie o imprenditori in difficoltà, possono aver scelto di chiedere un finanziamento garantito da ipoteca immobiliare per ottenere la liquidità necessaria (spese impreviste, investimenti consumi, ricapitalizzazione di imprese).

Gran parte di quanto esposto può fare riferimento anche ai finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali in cui si rileva, per il 2009, un calo notevole non completamente giustificabile con il calo delle compravendite ed un incremento altrettanto sensibile nel 2010 che nulla ha a che vedere con la dinamica del mercato.

**Grafico 5.6. - Tipologia di tasso nei nuovi mutui stipulati dal 1984 al 2010**



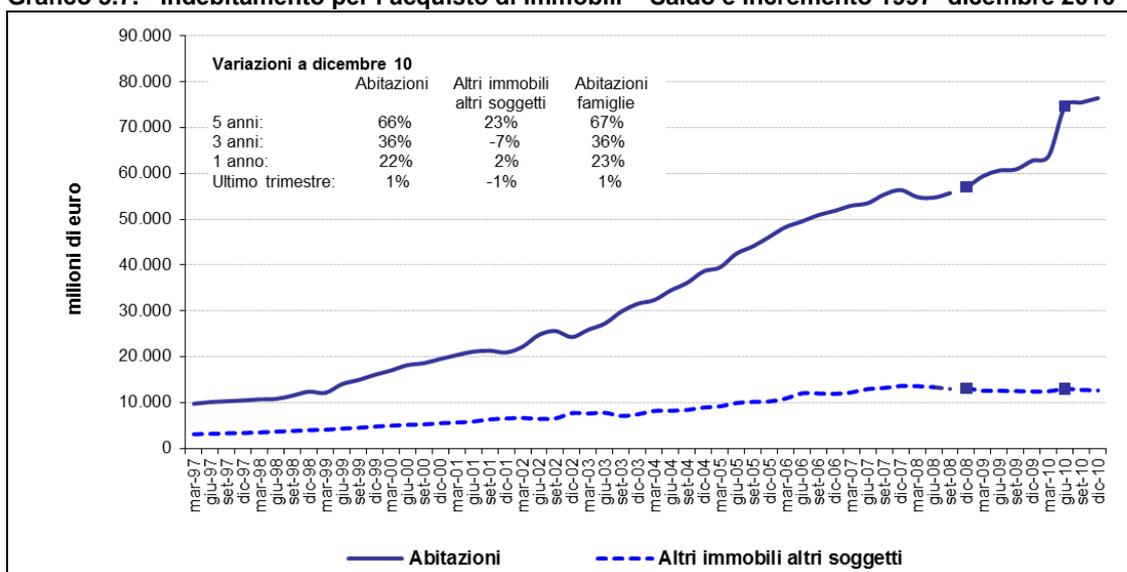
Fonte: elaborazione CRESME su dati Assofin, Mutui OnLine e fonti varie

□ *Le consistenze*

Le consistenze di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni hanno visto una riduzione del 3% tra il dicembre 2007 e il giugno 2008 (-1,9% per le famiglie) per poi crescere nuovamente e tornare quasi sui livelli di partenza nel trimestre successivo (settembre 2008). Da questo punto in poi le rilevazioni della Banca d'Italia passano da durate superiori ai 18 mesi a durate superiori a 12 mesi comprendendo, pertanto, un numero maggiore di finanziamenti.

La ridotta confrontabilità dei dati non garantisce ancora la correttezza delle variazioni tendenziali annue tra il 2008 e il 2009, ma la tendenza è sicuramente rivolta alla crescita poiché in quell'anno si osserva un incremento dell'10% (+9,7% le famiglie e +22% gli "altri soggetti"). Non più influenzato dall'adeguamento statistico, il confronto tra il 2009 e il 2010, che ancora più mostra una crescita delle consistenze, ovvero +22% (+22,6% le famiglie, e +2,4% gli altri soggetti). Ma a introdurre un altro elemento di incertezza nella lettura del dato è l'adozione, avvenuta a giugno 2010, di un'altra revisione metodologica, ovvero per ottemperare ai principi IAS, negli impieghi sono compresi tutti i prestiti cartolarizzati, o altrimenti ceduti, che non soddisfano i criteri di cancellazione previsti dai principi contabili internazionali (IAS). Ciò ha 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.

**Grafico 5.7. - Indebitamento per l'acquisto di immobili – Saldo e incremento 1997- dicembre 2010**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

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

---

L'ammontare complessivo dei mutui in essere in Lombardia destinati all'acquisto di abitazioni sfiora i 76,5 miliardi di euro alla fine del 2010, ovvero l'86% dell'ammontare complessivo dei finanziamenti destinati all'acquisto. Di questi la quota relativa alle famiglie è pari al 96,5% (73,7 miliardi), e i residui 2,7 milioni si riferiscono all'indebitamento per l'acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti.

I finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali mostrano un andamento negativo tra il 2008 e il 2009, quando si è registrata una riduzione del 5%, un dato che, per effetto del confronto tra serie lievemente discordanti, sottostima l'effettiva entità del fenomeno. Nell'ultimo anno invece segnano un leggero recupero, +1,7%, un dato che indica una situazione ancora instabile, confermata dalla dinamica negativa dell'ultimo trimestre 2010 rispetto al trimestre precedente.

#### □ *Le erogazioni*

Le erogazioni di nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni sono risultate pari a 14,3 miliardi nel 2010, con una crescita del 3,5% rispetto al 2009, un anno che, malgrado il passaggio ad una definizione di finanziamenti a "medio-termine" più estensiva, aveva segnato un calo del 6,9%, dopo il -10% del 2008. Malgrado il recupero, il livello dei nuovi finanziamenti erogati è così inferiore del 16% rispetto al massimo del mercato degli ultimi 13 anni, raggiunto nel 2007.

Il dato trimestrale mostra un andamento alquanto variabile, con un risultato negativo nei trimestri di apertura e chiusura anno, e una fase espansiva da aprile a settembre, sulla quale potrebbe aver influito il reinserimento in bilancio di prestiti cartolarizzati.

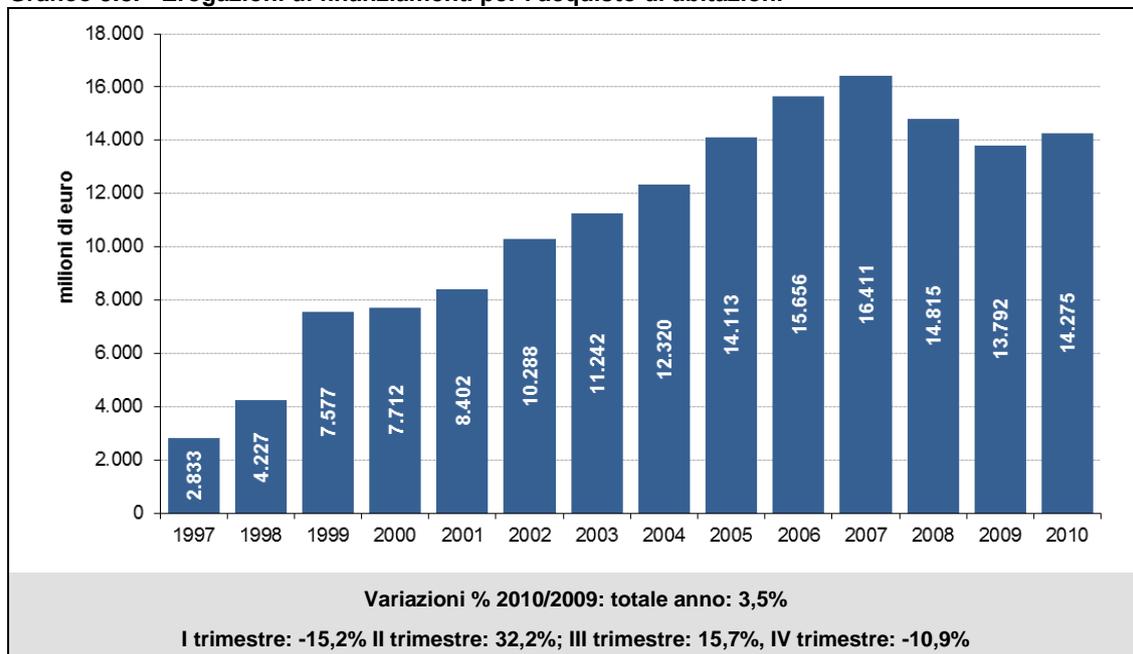
Per quanto riguarda le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali si consolida la repentina e brusca inversione di tendenza avviata nel 2009, con un calo del 18% dei nuovi finanziamenti, che segue il quasi dimezzamento delle erogazioni registrato nel 2009.

Inoltre il dato mostra un tendenziale peggioramento nel corso dei vari trimestri dell'anno, con il tasso negativo più importante registrato tra ottobre e dicembre 2010 (-34,5% rispetto allo stesso trimestre del 2009).

La variabilità del mercato del credito per l'acquisto di immobili non residenziali risulta molto superiore a quella del settore residenziale ed appare molto più connessa alle variazioni dei tassi di interesse e alla disponibilità a concedere linee di finanziamento che, proprio tra metà 2008 e il 2009, era stata strettamente contingentata.

---

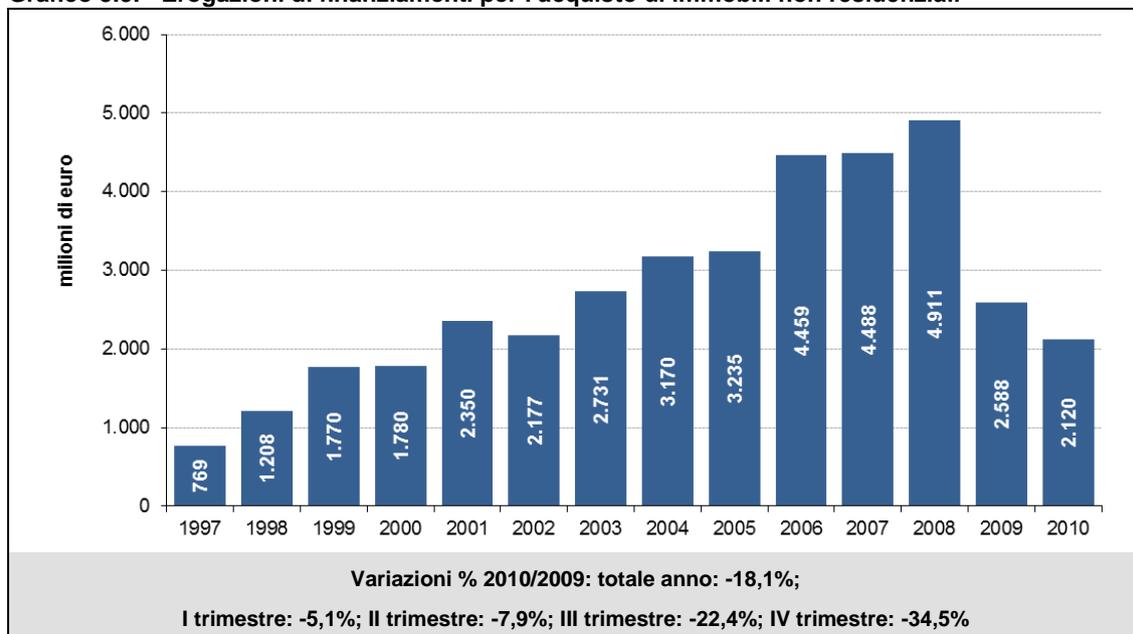
**Grafico 5.8. - Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

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

**Grafico 5.9. - Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali**



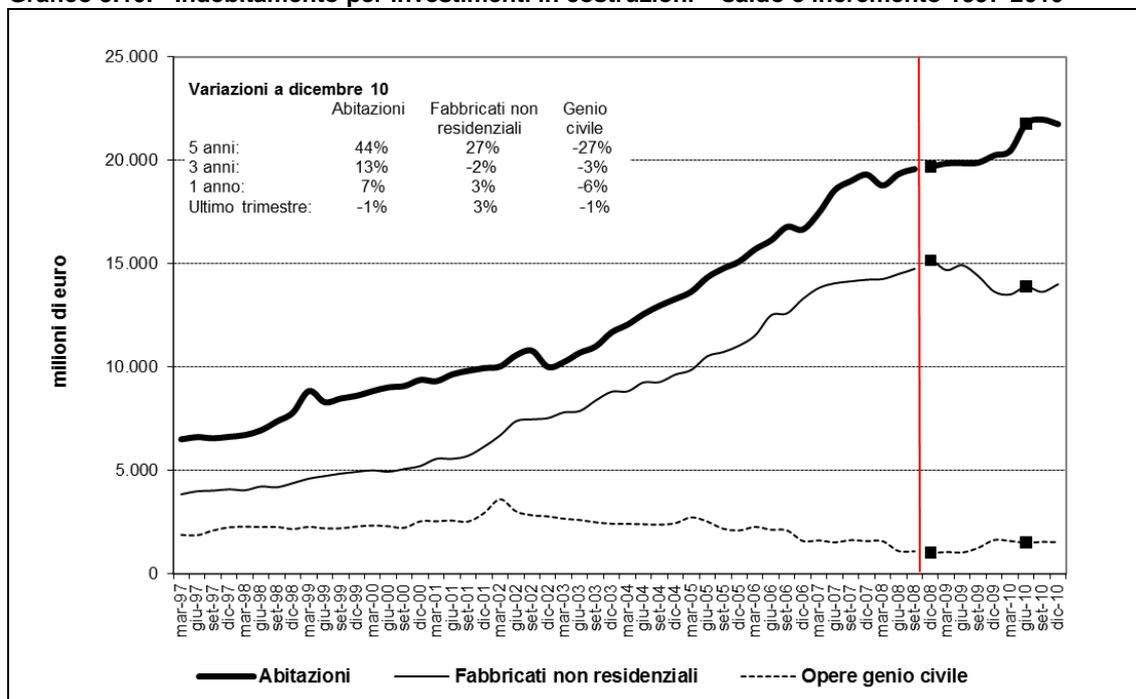
Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

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

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

Oltre al finanziamento per l'acquisto, è interessante analizzare il mercato del credito per finanziare investimenti in costruzione, per lo più rivolti a nuove realizzazioni, ma anche ad interventi di ristrutturazione. Complessivamente alla fine del 2010 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 37,3 miliardi di euro, con una netta preferenza accordata al settore delle abitazioni, cui spetta in media oltre il 50% dei finanziamenti totali (54% la media negli ultimi dieci anni), una quota in tendenziale incremento negli ultimi anni (58% nel 2010). Il 37,6% si riferisce ai fabbricati non residenziali, una quota in netto recupero dal 31% della fine degli anni '90, fino al picco del 42% raggiunto a giugno 2009. Da quella data si è avviata una fase di riduzione dell'incidenza del settore: 40,5% al terzo trimestre 2009, 38,4% a fine 2009, e poi un rapporto inferiore al 38% dal secondo trimestre 2010. La quota residuale, pari a circa il 10%, riguarda il comparto delle opere del genio civile, che mostrano però un radicale ridimensionamento: in crescita fino ai primi mesi del 2002 (18%), in calo quasi ininterrotto nel periodo successivo, fino al 4% di dicembre 2010.

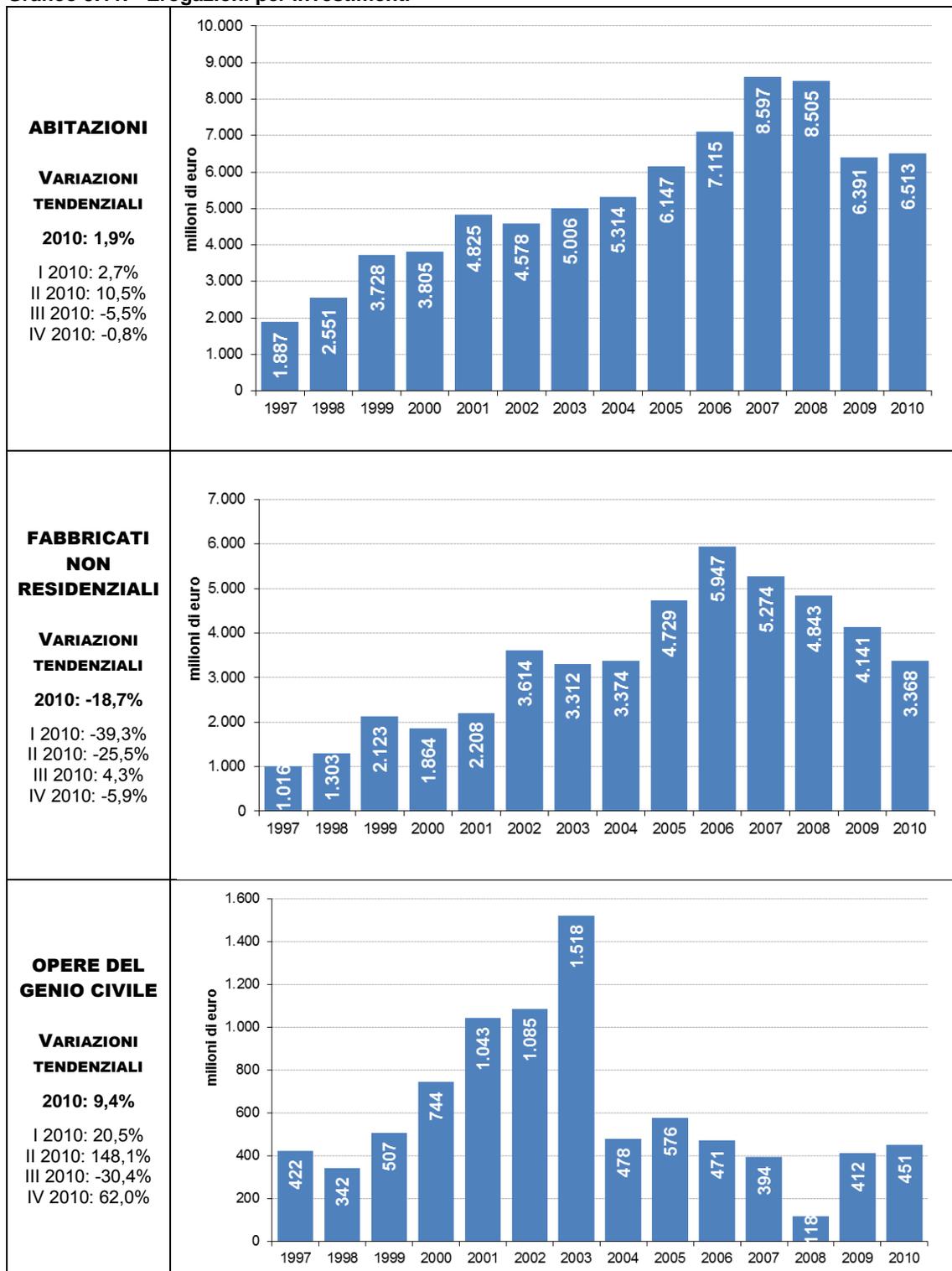
**Grafico 5.10. - Indebitamento per investimenti in costruzioni – saldo e incremento 1997-2010**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

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

**Grafico 5.11. - Erogazioni per investimenti**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

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

---

Il dato sulle nuove erogazioni dei finanziamenti per la costruzione mostra una ripresa lo scorso anno di quelli per le nuove abitazioni, che al pari di quelli finalizzati al loro acquisto, interrompono la fase discendente 2008-2009, rimanendo comunque su livelli ancora modesti e, nel caso delle nuove abitazioni, inferiori alle quantità erogate nel 2006.

Allineata alla dinamica di quelli per l'acquisto, anche le nuove erogazioni per la costruzioni di fabbricati non residenziali: nel 2010 segnano il quarto anno consecutivo di riduzione, sebbene in modesta attenuazione nel corso dei trimestri dell'anno. Dinamica in controtendenza per le opere del genio civile, che dopo il crollo verticale registrato nel 2008, mostrano un progressivo recupero, che lascia però il settore ancora assai lontano dai livelli dei primi anni 2000.



---

## **6. UNA STIMA DELLE DIMENSIONI DEL MERCATO NON RESIDENZIALE**

### **6.1. Gli investimenti in edilizia non residenziale**

Il punto di vista della produzione edilizia mostra una importante chiave di lettura delle dinamiche di mercato, nonché la possibilità di quantificare il ruolo di un settore fondamentale nell'economia regionale che, come si è visto nel primo capitolo, ha evitato un crollo anche peggiore dell'economia, stante la drammatica situazione dell'industria manifatturiera.

Il mercato delle costruzioni regionale sta attraversando una fase di profonda crisi. Il 2010 è stato il quarto anno consecutivo di contrazione del valore della produzione, con un tasso negativo che è andato amplificandosi fino al 2009. Il proseguimento dello stesso trend lo scorso anno ha portato il settore al livello minimo di tutti gli anni 2000, un livello sul quale si stabilizzerà il mercato anche alla fine dell'anno in corso.

Gli elementi dell'attuale congiuntura del mercato trovano riscontro in una dinamica in gran parte omogenea registrata a livello nazionale: i primi segnali di rallentamento del boom immobiliare frenano gli investimenti residenziali già sul finire del 2007 (0,4% le nuove abitazioni in regione, e -3% in Italia). Nel 2008 si parla di primo crollo in regione di quello che, come in tutto il paese, era stato il motore del mercato (-5% in Lombardia, -8,3% in Italia), ma la fase più acuta della crisi è proprio il biennio 2009-2010, quando le quantità investite per realizzare nuove abitazioni hanno perso il 33% del mercato (stessa percentuale a livello Italia).

Nello stesso biennio si fanno sentire forti gli effetti della crisi economica su tutto il comparto non residenziale privato, in particolare quello di nuova produzione: -30% rispetto al 2008. Un mercato che aveva già smesso di crescere dalla seconda metà degli anni 2000, e che negli ultimi due anni raggiunge livelli da minimo storico, pari a circa un terzo rispetto alle quantità investite alla fine degli anni '90.

In sintesi il comparto non residenziale privato di nuova produzione mostra ancora un tasso negativo assai importante nel 2010 (-9,2%, ma dopo il -10,4% del 2009), a indicare che gli effetti della crisi economica sui nuovi investimenti produttivi e in generale non residenziali privati sono stati più forti e più repentini di quanto prevedibile un anno fa. La fase di uscita dalla crisi per il settore abitativo appare lenta: nel 2010 i nuovi investimenti sconteranno ancora un pesante -14%, a motivo della quasi assenza di efficacia del Piano di rilancio dell'economia (il cosiddetto Piano Casa 2) nell'ultimo anno concluso. Le opere del genio civile, dopo il balzo

positivo del 2009, nel 2010 perdono il 3%, e difficilmente riusciranno a svolgere il ruolo di motore del mercato, con enti territoriali a corto di risorse.

**Tabella 6. 1. - Investimenti non residenziali in Lombardia per comparto produttivo**  
variazioni % su prezzi costanti '95

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Nuovo</b>						
Non residenziale	0,5	8,1	-15,0	0,9	-17,0	-10,9
<i>Non residenziale privato</i>	2,9	15,0	-18,0	1,2	-18,8	-13,4
<i>Non residenziale pubblico</i>	-7,3	-16,1	-0,2	-0,3	-9,6	-2,1
<b>Rinnovo</b>						
Non residenziale	-3,4	-0,2	0,8	-1,9	-3,8	-7,7
<i>Non residenziale privato</i>	-1,8	1,2	1,4	-2,0	-8,0	-8,8
<i>Non residenziale pubblico</i>	-10,4	-6,8	-2,1	-1,7	19,1	-3,0
<b>Totale non residenziale</b>	-1,4	4,1	-7,6	-0,6	-10,4	-9,2
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>0,1</b>	<b>3,2</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>-4,7</b>

Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

**Tabella 6.2. – Investimenti non residenziali in Lombardia per comparto produttivo**  
valori assoluti in mln euro correnti

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Nuovo</b>						
Non residenziale	4.471	5.000	4.409	4.612	3.879	3.517
<i>Non residenziale privato</i>	3.490	4.148	3.528	3.702	3.045	2.686
<i>Non residenziale pubblico</i>	981	851	881	910	833	831
<b>Rinnovo</b>						
Non residenziale	4.186	4.322	4.519	4.595	4.477	4.207
<i>Non residenziale privato</i>	3.477	3.638	3.825	3.888	3.623	3.365
<i>Non residenziale pubblico</i>	709	684	694	708	854	843
<b>Totale non residenziale</b>	8.657	9.322	8.928	9.207	8.356	7.724
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>27.003</b>	<b>28.811</b>	<b>29.221</b>	<b>29.490</b>	<b>27.527</b>	<b>26.702</b>

Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

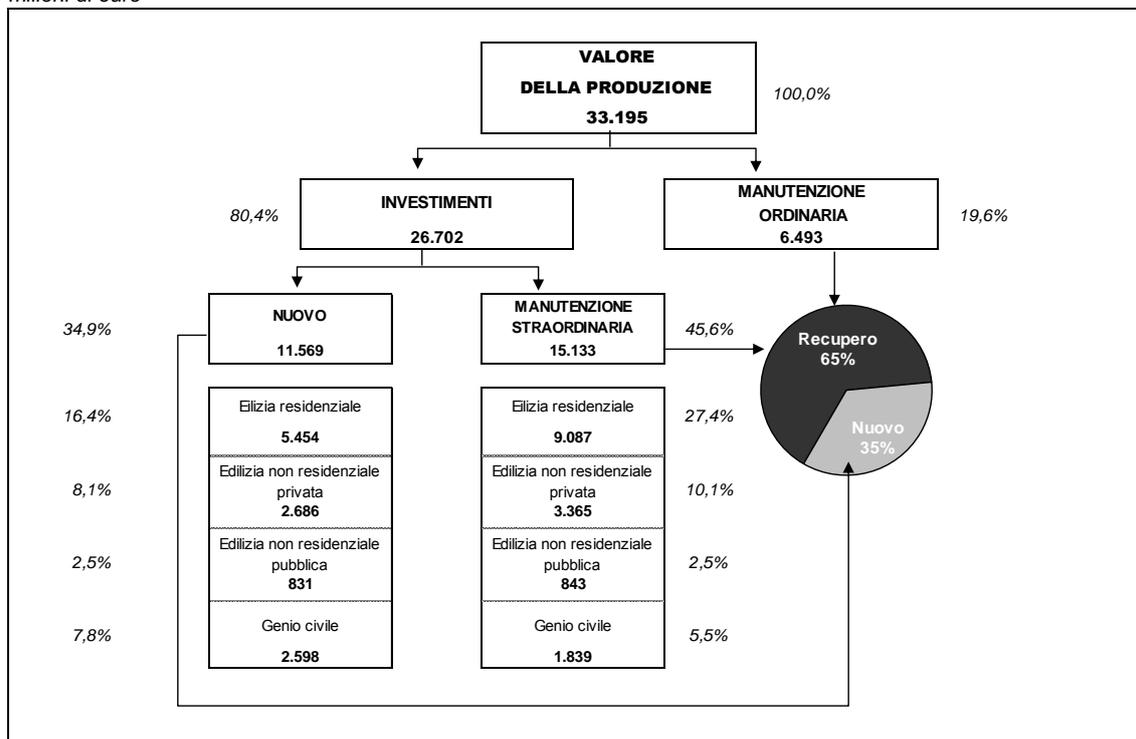
Nel 2010 il valore della produzione del settore delle costruzioni in Lombardia è stimato in 33,2 miliardi di euro, un valore che a prezzi costanti mostra evidente la riduzione dei livelli, ovvero oltre 3,3 miliardi in meno rispetto alla cifra d'affari 2006. Quasi 27 miliardi sono destinati a investimenti, ovvero l'80% della produzione complessiva, mentre 6,5 milioni finanziano interventi di manutenzione ordinaria (19,6% del totale).

Il mercato regionale si caratterizza per una incidenza della nuova costruzione leggermente inferiore alla media nazionale, e la tendenza più recente è quella di un sensibile ridimensionamento del nuovo: nel 2010 i nuovi investimenti sono pari al 35% e si manterranno sugli stessi livelli nel 2011 (erano superiori al 40% in tutto il periodo 2003-2008), mentre in Italia

sono pari a 37% dell'output totale nell'ultimo anno, ed erano pari al 44% della produzione fino al 2007.

**Schema 6.1. - Valore della produzione del settore delle costruzioni in Lombardia nel 2010**

milioni di euro



Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

Le abitazioni sono il primo mercato regionale, assorbendo il 44% delle risorse complessive destinate al settore. Una quota superiore al dato medio nazionale (40%), malgrado il suo recente ridimensionamento. Era infatti pari al 47% nel 2007.

L'edilizia non residenziale, con 7,7 miliardi, rappresenta il 23% del totale della produzione, un dato leggermente inferiore alla media nazionale (25%). La crisi del settore è stata tale da ridurre sensibilmente la quota di nuova costruzione rispetto al rinnovo: i 3,5 miliardi di investimenti in nuova edilizia rappresentano il 45% del totale non residenziale, la stessa quota era pari al 54% nel 2006. A livello Italia il trend è lo stesso, ma su scala più contenuta: i nuovi investimenti non residenziali sono stati pari al 48% del totale destinato al comparto, sette punti percentuali in meno rispetto al livello massimo raggiunto nel 2002.

Per quanto riguarda le opere del genio civile, il relativo peso nel mercato regionale nel 2010 è pari al 13% del valore della produzione, una quota inferiore rispetto al dato nazionale, stimato in un 16%.

**Tabella 6.3. - Gli investimenti in costruzione nelle province lombarde nel 2010 – milioni di euro**

	Residenziale	Non residenziale	Genio Civile	TOTALE
Varese	1.165	554	280	1.999
Como	762	454	72	1.288
Sondrio	307	180	186	674
Milano	5.020	2.989	2.831	10.840
Bergamo	1.562	693	141	2.395
Brescia	1.769	998	393	3.160
Pavia	825	463	132	1.420
Cremona	471	335	97	903
Mantova	626	424	120	1.169
Lecco	470	188	31	688
Lodi	265	161	31	457
Monza - Brianza	1.299	286	123	1.709
<b>LOMBARDIA</b>	<b>14.541</b>	<b>7.724</b>	<b>4.437</b>	<b>26.702</b>

Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

Guardando alla struttura del mercato nelle varie province, emerge la spiccata vocazione residenziale di Monza-Brianza in primo luogo, e poi di Lecco e Bergamo, mentre Sondrio è la provincia che nel 2010 ha speso meno per investimenti in abitazioni nel raffronto relativo degli investimenti in costruzioni con le altre province

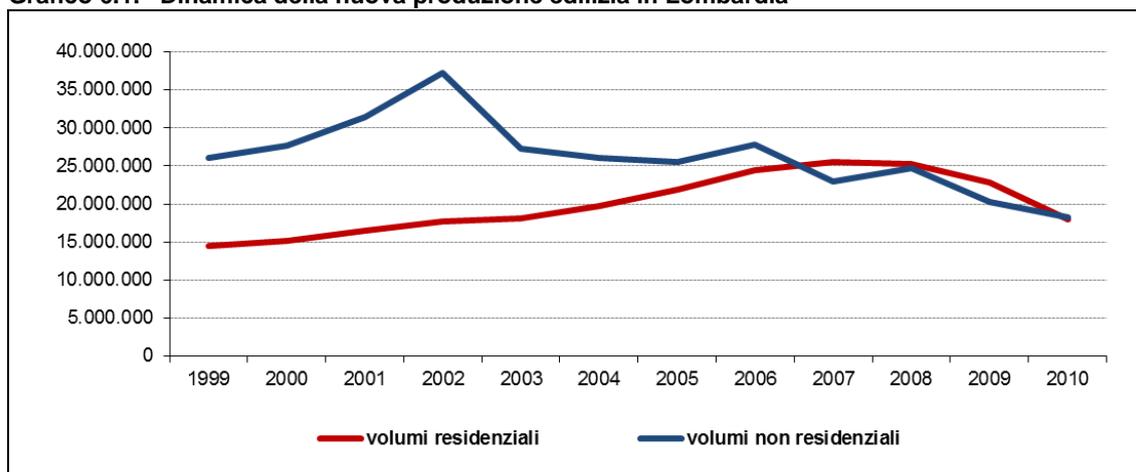
Cremona, Mantova, Lecco e Como sono invece i territori con una incidenza degli investimenti in edilizia non residenziale assai rilevante, superiore al 35%, mentre Milano e Sondrio sono le province dove nel 2010 è stata più rilevante la spesa destinata a infrastrutture.

## 6.2. Stima della nuova produzione non residenziale tra il 2003 e il 2010

I dati del Sistema Informativo CRESME consentono di analizzare l'evoluzione della nuova produzione edilizia, residenziale e non, in Lombardia. In solo dieci anni le dimensioni dei due mercati sono cambiate sensibilmente. Nel 1999 venivano realizzati oltre 26 milioni di mc di volumi non residenziali, mentre quelli con finalità abitative erano inferiori a 15 milioni. Nel 2002 questa caratteristica arriva alla massima accentuazione, con volumi non abitativi che rappresentano il 68% della volumetria totale realizzata in regione. Dal 2003 si avvia la fase espansiva del residenziale, e parallelamente un assestamento della produzione non residenziale, dopo anni di iper-attività; i due mercati raggiungono livelli molto simili, fino ad

arrivare al 2006. Da quell'anno si avvia un triennio nel corso del quale i volumi abitativi superano il 50% della nuova produzione annua. Fine del ciclo immobiliare e crisi economica hanno di fatto rallentato la produzione per entrambi i mercati, ma con il secondo fattore che influenza anche il mercato residenziale si arriva al 2010 con una volumetria non residenziale, che torna, seppure leggermente, a superare i volumi abitativi.

**Grafico 6.1.– Dinamica della nuova produzione edilizia in Lombardia**



Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

**Tabella 6.4. - La nuova produzione edilizia in Lombardia – valori assoluti**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>FABBRICATI RESIDENZIALI</b>								
Numero	7.081	7.739	8.396	9.386	9.326	9.123	8.657	6.794
Volumi ('000 mc)	18.124	19.673	21.885	24.426	25.481	25.253	22.831	18.037
Volume medio	2.560	2.542	2.607	2.602	2.732	2.768	2.637	2.655
<b>ABITAZIONI</b>								
Nuova costruzione	41.167	45.453	51.245	57.337	58.416	54.958	50.719	40.111
Totale	48.263	52.906	59.115	64.505	65.696	62.103	57.242	46.974
<b>FABBRICATI NON RESIDENZIALI</b>								
Numero	2.617	2.436	2.336	2.291	2.225	2.704	2.195	1.921
Volumi ('000 mc)	27.333	26.027	25.488	27.841	23.001	24.710	20.287	18.324
Volume medio	10.445	10.684	10.911	12.152	10.339	9.137	9.242	9.540

Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

Nel 2010 le nuove volumetrie realizzate in Lombardia risultano pari a 36,4 milioni di m<sup>3</sup>, ripartiti equamente tra comparto residenziale e non residenziale. Ai 18 milioni di m<sup>3</sup> residenziali corrispondono 6.700 fabbricati per un volume medio di 2.600 m<sup>3</sup>. e poco meno di 47mila nuove abitazioni complessive.

Il mercato residenziale aveva registrato i primi segnali di difficoltà nel 2007, quando i vivaci tassi espansivi degli anni precedenti hanno lasciato il passo a crescite assai più modeste. Il numero dei fabbricati ha smesso di crescere, registrando il primo segno negativo (-0,6%). Nel 2008 tutto il mercato si ferma: le abitazioni perdono il 6%, i fabbricati il 2,2% e le volumetrie lo 0,9%, ma sarà con il biennio 2009-2010 che si può parlare di crisi di settore, crisi caratterizzata da tassi negativi e in crescita. Alla fine del 2010 le abitazioni hanno perso il 28% rispetto al picco del mercato raggiunto nel 2007, un tasso che arriva al -31% con riferimento alle abitazioni in nuovi edifici (fabbricati -27% e volumi -29%).

Nel 2010, per effetto del calo attestato sul -20% sia per i volumi che per i fabbricati, si osserva un assestamento del volume medio su 2.600m<sup>3</sup>, un livello, che, anche dopo la flessione del 5% registrata nel 2009, rimane superiore alla media nazionale (2.000 m<sup>3</sup>).

**Tabella 6.5. - La nuova produzione edilizia in Lombardia – variazioni %**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>FABBRICATI RESIDENZIALI</b>							
Numero	9,3	8,5	11,8	-0,6	-2,2	-5,1	-21,5
Volumi ('000 mc)	8,5	11,2	11,6	4,3	-0,9	-9,6	-21,0
Volume medio	-0,7	2,5	-0,2	5,0	1,3	-4,7	0,7
<b>ABITAZIONI</b>							
Nuova costruzione	10,4	12,7	11,9	1,9	-5,9	-7,7	-20,9
Totale	9,6	11,7	9,1	1,8	-5,5	-7,8	-17,9
<b>FABBRICATI NON RESIDENZIALI</b>							
Numero	-6,9	-4,1	-1,9	-2,9	21,6	-18,8	-12,5
Volumi ('000 mc)	-4,8	-2,1	9,2	-17,4	7,4	-17,9	-9,7
Volume medio	2,3	2,1	11,4	-14,9	-11,6	1,1	3,2

Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

Nel 2010 i nuovi fabbricati con finalità non residenziali ultimati in regione sono stimati in circa 1.900. unità, per una volumetria complessiva pari a 18,3 milioni m<sup>3</sup>, cifre che rappresentano un calo del 12,5% e del 9,7% rispetto ai nuovi volumi ultimati nel 2009. La crisi del settore è ormai di lunga durata: i volumi risultano in flessione quasi ininterrotta dal 2004, con un calo complessivo pari al 51% rispetto al 2002 e del 34% rispetto al 2006, un anno in cui il settore aveva registrato un rimbalzo positivo.

Il settore maggiormente penalizzato è quello industriale che dal 2003 al 2010 sconta una riduzione delle volumetrie pari al -43% e dei fabbricati pari al -46%. Per il comparto degli edifici agricoli, nel periodo considerato, la riduzione è stata del -38% e -22%. Per il commerciale si osserva un numero di fabbricati che, con fasi alterne, raggiunge il livello massimo nel 2009,

---

mentre in termini di volumi realizzati, la fase espansiva recente è rappresentata dal biennio 2005-2006, con circa 3,8 milioni di m<sup>3</sup> ultimati. Rispetto ai due periodi di massima espansione, il risultato del 2010 indica un calo del 28% dei fabbricati e dei volumi.

Guardando all'ultimo anno, ad incidere maggiormente nella flessione dei fabbricati, oltre a quelli commerciali, sono sia quelli con finalità agricole che quelli produttivi, con un calo del 14% per ciascuno dei settori. Positivo solo il risultato della voce miscellanea. In termini di volumi, ancora molto penalizzati il segmento produttivo (-16%), e quello agricolo (-13%), e per gli edifici a destinazione commerciale e turistica il risultato è solo meno negativo (-5,6%).

Nello stesso periodo ha assorbito quote maggiori di mercato il settore commerciale e turistico, con volumi passati dal 10 al 15% della produzione e fabbricati saliti dal 10 al 14%. Più stabile il ruolo del comparto agricolo, con quantità che oscillano leggermente tra il 10,6% dei volumi nel 2003 e il 9,9% nel 2010, e fabbricati che, dopo aver toccato il picco del 33% nel 2006, scendono al 29,8% lo scorso anno, un livello non distante da quello 2003.

Tra le province Pavia e Varese sono quelle che nel 2010 mostrano ancora una maggiore vocazione industriale, mentre Como è quella dove il settore commerciale e turistico esprime una capacità produttiva superiore alla media regionale, cui si aggiunge Lecco, ma solo con riferimento al numero di fabbricati. Mantova e Cremona sono invece caratterizzate da un peso rilevante di nuovi volumi e fabbricati agricoli.

**Tabella 6.6. - La nuova produzione edilizia non residenziale in Lombardia per destinazione d'uso nel periodo 2003 – 2010: NUMERO DI FABBRICATI**

	Agricolo	Industriale e artigianale	Commerciale e turistico	Altro	TOTALE
<i>Valore Assoluto</i>					
2003	737	1.232	265	383	2.617
2004	713	1.055	274	394	2.436
2005	754	983	243	356	2.336
2006	766	882	239	404	2.291
2007	724	931	244	326	2.225
2008	760	1.061	290	593	2.704
2009	667	776	380	372	2.195
2010	573	669	276	403	1.921
<i>Variazione % rispetto all'anno precedente</i>					
2004/2003	-3,3	-14,4	3,4	2,9	-6,9
2005/2004	5,8	-6,8	-11,3	-9,6	-4,1
2006/2005	1,6	-10,3	-1,6	13,5	-1,9
2007/2006	-5,5	5,5	2,1	-19,3	-2,9
2008/2007	5,0	14,0	18,9	82,0	21,6
2009/2008	-12,3	-26,8	31,2	-37,3	-18,8
2010/2009	-14,1	-13,8	-27,5	8,4	-12,5
<i>Composizione %</i>					
2003	28,2	47,1	10,1	14,6	100,0
2004	29,3	43,3	11,2	16,2	100,0
2005	32,3	42,1	10,4	15,2	100,0
2006	33,4	38,5	10,4	17,6	100,0
2007	32,5	41,8	11,0	14,7	100,0
2008	28,1	39,2	10,7	21,9	100,0
2009	30,4	35,3	17,3	16,9	100,0
2010	29,8	34,8	14,4	21,0	100,0

Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

**Tabella 6.7. - La nuova produzione non residenziale in Lombardia per destinazione d'uso nel periodo 2003 – 2010: VOLUME DEI FABBRICATI – migliaia di mc**

	Agricolo	Industriale e artigianale	Commerciale e turistico	Altro	TOTALE
<i>Valore Assoluto</i>					
2003	2.902	18.993	2.743	2.695	27.333
2004	2.848	16.612	3.449	3.117	26.027
2005	2.870	15.606	3.802	3.211	25.488
2006	2.844	14.686	3.751	6.560	27.841
2007	2.260	15.029	3.168	2.544	23.001
2008	2.074	16.838	2.668	3.131	24.710
2009	2.084	12.986	2.884	2.333	20.287
2010	1.808	10.905	2.721	2.889	18.324
<i>Variazione % rispetto all'anno precedente</i>					
2004/2003	-1,9	-12,5	25,7	15,7	-4,8
2005/2004	0,8	-6,1	10,2	3,0	-2,1
2006/2005	-0,9	-5,9	-1,3	104,3	9,2
2007/2006	-20,5	2,3	-15,5	-61,2	-17,4
2008/2007	-8,2	12,0	-15,8	23,1	7,4
2009/2008	0,5	-22,9	8,1	-25,5	-17,9
2010/2009	-13,2	-16,0	-5,6	23,8	-9,7
<i>Composizione %</i>					
2003	10,6	69,5	10,0	9,9	100,0
2004	10,9	63,8	13,3	12,0	100,0
2005	11,3	61,2	14,9	12,6	100,0
2006	10,2	52,7	13,5	23,6	100,0
2007	9,8	65,3	13,8	11,1	100,0
2008	8,4	68,1	10,8	12,7	100,0
2009	10,3	64,0	14,2	11,5	100,0
2010	9,9	59,5	14,8	15,8	100,0

Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

**Tabella 6.8. - La nuova produzione edilizia non residenziale nelle province lombarde nel 2010 per destinazione d'uso: NUMERO DI FABBRICATI**

	Agricolo	Industriale e artigianale	Commerciale e turistico	Altro	TOTALE
<i>Valore Assoluto</i>					
Varese	41	56	14	40	152
Como	68	72	101	15	255
Sondrio	43	39	12	35	129
Milano	74	176	41	36	327
Bergamo	40	46	15	59	160
Brescia	118	79	26	90	314
Pavia	35	125	16	26	202
Cremona	36	18	6	23	83
Mantova	82	22	12	26	142
Lecco	12	12	18	12	54
Lodi	14	3	10	37	64
Monza - Brianza	9	22	5	5	40
<b>LOMBARDIA</b>	<b>573</b>	<b>669</b>	<b>276</b>	<b>403</b>	<b>1.921</b>
<i>Composizione %</i>					
Varese	27,1	37,1	9,2	26,5	100,0
Como	26,5	28,2	39,5	5,8	100,0
Sondrio	33,1	30,4	9,5	27,0	100,0
Milano	22,6	53,7	12,5	11,2	100,0
Bergamo	25,1	29,1	9,2	36,7	100,0
Brescia	37,7	25,3	8,4	28,7	100,0
Pavia	17,3	61,9	8,0	12,8	100,0
Cremona	44,1	21,4	6,7	27,8	100,0
Mantova	57,9	15,3	8,7	18,0	100,0
Lecco	21,9	21,8	33,3	23,0	100,0
Lodi	22,4	4,1	15,7	57,7	100,0
Monza - Brianza	22,6	53,7	12,5	11,2	100,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>29,8</b>	<b>34,8</b>	<b>14,4</b>	<b>21,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

**Tabella 6.9. - La nuova produzione edilizia non residenziale nelle province lombarde nel 2010 per destinazione d'uso: VOLUME DI FABBRICATI – migliaia di mc**

	Agricolo	Industriale e artigianale	Commerciale e turistico	Altro	TOTALE
<i>Valore Assoluto</i>					
Varese	67	1.003	143	201	1.415
Como	137	797	364	56	1.354
Sondrio	66	282	64	33	445
Milano	163	3.970	1.145	881	6.159
Bergamo	116	775	100	368	1.359
Brescia	439	1.234	386	451	2.510
Pavia	92	1.549	70	173	1.884
Cremona	289	229	117	217	853
Mantova	368	349	97	81	895
Lecco	21	184	55	62	322
Lodi	28	43	38	257	366
Monza - Brianza	20	491	141	109	761
<b>LOMBARDIA</b>	<b>1.808</b>	<b>10.905</b>	<b>2.721</b>	<b>2.889</b>	<b>18.324</b>
<i>Composizione %</i>					
Varese	4,8	70,9	10,1	14,2	100,0
Como	10,1	58,8	26,9	4,1	100,0
Sondrio	14,8	63,4	14,5	7,4	100,0
Milano	2,7	64,5	18,6	14,3	100,0
Bergamo	8,6	57,0	7,4	27,1	100,0
Brescia	17,5	49,2	15,4	18,0	100,0
Pavia	4,9	82,2	3,7	9,2	100,0
Cremona	33,9	26,9	13,7	25,5	100,0
Mantova	41,1	39,0	10,8	9,1	100,0
Lecco	6,7	57,1	17,1	19,2	100,0
Lodi	7,6	11,7	10,3	70,3	100,0
Monza - Brianza	2,7	64,5	18,6	14,3	100,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>9,9</b>	<b>59,5</b>	<b>14,8</b>	<b>15,8</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione e stime Cresme/Si

---

### 6.3. L'attività edilizia non residenziale nel 2010

L'approfondimento, qualitativo e quantitativo, sulla produzione edilizia regionale nell'ultimo anno, in particolare quella non residenziale, viene di seguito affrontato analizzando i dati relativi ai cantieri attivati, noti attraverso le notifiche preliminari di inizio lavori e registrati dalle Casse Edili. Infatti come previsto dall'art. 99 comma 1 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 i committenti o i responsabili dei lavori devono trasmettere obbligatoriamente<sup>4</sup> alla Azienda Sanitaria Locale (ASL) e alla Direzione Provinciale del Lavoro (DPL) la notifica di inizio lavori in cantiere. I dati riguardano i cantieri denunciati Lombardia, con data di inizio compresa tra 01/01/2010 e 31/12/2010 (sono stati esclusi i dati contenuti negli eventuali aggiornamenti della notifica iniziale).

Nel 2010 sono stati attivati nella regione 55.148 cantieri, per un importo complessivo dichiarato di 25,8 miliardi di € pari ad un importo medio di 467 mila €. In regione in media si registrano 7 lavoratori e 3 imprese impiegate per circa 6 mesi (188 giorni), con oscillazioni che vanno dai 5 lavoratori per cantiere a Como, Cremona, Lecco, Mantova e Sondrio, ai 9 di Milano e ai 10 di Lodi. Assai più omogeneo il numero medio di imprese, che varia da due a tre. Guardando alla durata, si osservano tempi molto superiori alla media nelle province di Sondrio e Lecco, non giustificabile con il numero inferiore alla media di lavoratori impiegati, in quanto si tratta di cantieri anche di importo medio abbastanza contenuto, soprattutto a Sondrio.

I livelli assoluti più alti di numero e importo dei cantieri riguardano la provincia di Milano, seguita da Bergamo e Brescia, la prima caratterizzata da cantieri mediamente più grandi.

---

<sup>4</sup> L'obbligo sussiste nei seguenti casi:

- nei cantieri in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici;
  - nei cantieri che ricadono nella fattispecie sopra descritta, in un momento successivo all'inizio dei lavori;
  - nei cantieri in cui opera una sola impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.
-

**Tabella 6.10. - Dati riepilogativi dei cantieri attivati nel 2010**

	<b>Numero Cantieri</b>	<b>Media lavoratori</b>	<b>Media imprese</b>	<b>Media durata (g)</b>	<b>Media importo</b>	<b>Totale importo</b>
Bergamo	6.835	6	3	201	511.720	3.497.606.200
Brescia	7.101	6	3	185	349.204	2.479.697.604
Como	3.917	5	3	207	267.356	1.047.233.452
Cremona	2.670	5	3	167	306.433	818.176.110
Lecco	2.244	5	3	222	353.541	793.346.004
Lodi	1.351	10	3	176	511.874	691.541.774
Monza-Brianza	3.520	8	3	202	462.404	1.627.662.080
Milano	15.191	9	3	164	707.114	10.741.768.774
Mantova	2.956	5	2	168	257.294	760.561.064
Pavia	2.780	7	2	210	438.768	1.219.775.040
Sondrio	1.579	5	2	229	251.520	397.150.080
Varese	5.004	6	3	216	338.476	1.693.733.904
<b>LOMBARDIA</b>	<b>55.148</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>188</b>	<b>467.256</b>	<b>25.768.252.086</b>

Fonte: CRESME su dai Sistema delle Casse Edili

Al fine di definire qualitativamente i cantieri attivati nella regione, sono stati esaminati quattro aspetti ovvero il numero di lavoratori, il numero di imprese, l'importo dichiarato e la durata. Ne emerge che il cantiere che più di frequente si trova è composto da 4 – 5 lavoratori (il 42% dei cantieri), comprende dalle 2 alle 3 imprese (il 37% dei cantieri) e ha un importo medio compreso tra 100mila e un milione € (il 34% dei cantieri), con una durata media compresa tra 91 e 365 giorni (il 34% dei cantieri). Si osservi come con riferimento a questi ultimi due parametri, percentuali assai simili riguardano la classe di importo immediatamente più piccola (da 30 a 100 mila) e la durata immediatamente più breve (da 31 a 90 giorni).

**Tabella 6.11. - Il numero di cantieri PER NUMERO DI LAVORATORI dichiarati nel 2010**

	1 - 3	4 - 5	6 - 10	> 10	TOTALE
Bergamo	1.826	2.879	1.766	364	<b>6.835</b>
Brescia	1.481	3.067	2.142	411	<b>7.101</b>
Como	1.065	1.761	922	169	<b>3.917</b>
Cremona	525	1.213	793	139	<b>2.670</b>
Lecco	492	1.025	623	104	<b>2.244</b>
Lodi	313	541	397	100	<b>1.351</b>
Monza-Brianza	931	1.422	930	237	<b>3.520</b>
Milano	3.513	5.889	4.238	1.551	<b>15.191</b>
Mantova	866	1.259	703	128	<b>2.956</b>
Pavia	667	1.196	708	209	<b>2.780</b>
Sondrio	320	747	431	81	<b>1.579</b>
Varese	1.203	1.981	1.503	317	<b>5.004</b>
<b>LOMBARDIA</b>	<b>13.202</b>	<b>22.980</b>	<b>15.156</b>	<b>3.810</b>	<b>55.148</b>
			<i>Ripartizione %</i>		
Bergamo	27%	42%	26%	5%	<b>100%</b>
Brescia	21%	43%	30%	6%	<b>100%</b>
Como	27%	45%	24%	4%	<b>100%</b>
Cremona	20%	45%	30%	5%	<b>100%</b>
Lecco	22%	46%	28%	5%	<b>100%</b>
Lodi	23%	40%	29%	7%	<b>100%</b>
Monza-Brianza	26%	40%	26%	7%	<b>100%</b>
Milano	23%	39%	28%	10%	<b>100%</b>
Mantova	29%	43%	24%	4%	<b>100%</b>
Pavia	24%	43%	25%	8%	<b>100%</b>
Sondrio	20%	47%	27%	5%	<b>100%</b>
Varese	24%	40%	30%	6%	<b>100%</b>
<b>LOMBARDIA</b>	<b>24%</b>	<b>42%</b>	<b>27%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

Fonte: CRESME su dai Sistema delle Casse Edili

Mantova si distingue per una maggiore incidenza di cantieri economicamente meno rilevanti (quelli di importo inferiore a 30mila euro sono il 35% del totale), e di conseguenza per una durata media più bassa (meno di 30 giorni nel 30% dei cantieri). Mentre a Milano sono più frequenti i cantieri da 30 a 100 mila euro, con durata dei lavori compresa tra uno e due mesi.

**Tabella 6.12. - Il numero di cantieri PER NUMERO DI IMPRESE dichiarate nel 2010**

	<b>1</b>	<b>2 - 3</b>	<b>4 - 10</b>	<b>&gt; 10</b>	<b>TOTALE</b>
Bergamo	2.533	2.409	1.718	175	<b>6.835</b>
Brescia	2.588	2.467	1.894	152	<b>7.101</b>
Como	1.290	1.528	987	112	<b>3.917</b>
Cremona	645	1.022	912	91	<b>2.670</b>
Lecco	749	783	635	77	<b>2.244</b>
Lodi	344	531	412	64	<b>1.351</b>
Monza-Brianza	1.057	1.300	966	197	<b>3.520</b>
Milano	4.469	5.449	4.425	848	<b>15.191</b>
Mantova	1.004	1.231	666	55	<b>2.956</b>
Pavia	1.081	1.047	585	67	<b>2.780</b>
Sondrio	599	600	346	34	<b>1.579</b>
Varese	1.524	2.007	1.316	157	<b>5.004</b>
<b>LOMBARDIA</b>	<b>17.883</b>	<b>20.374</b>	<b>14.862</b>	<b>2.029</b>	<b>55.148</b>
			<i>Ripartizione %</i>		
Bergamo	37%	35%	25%	3%	<b>100%</b>
Brescia	36%	35%	27%	2%	<b>100%</b>
Como	33%	39%	25%	3%	<b>100%</b>
Cremona	24%	38%	34%	3%	<b>100%</b>
Lecco	33%	35%	28%	3%	<b>100%</b>
Lodi	25%	39%	30%	5%	<b>100%</b>
Monza-Brianza	30%	37%	27%	6%	<b>100%</b>
Milano	29%	36%	29%	6%	<b>100%</b>
Mantova	34%	42%	23%	2%	<b>100%</b>
Pavia	39%	38%	21%	2%	<b>100%</b>
Sondrio	38%	38%	22%	2%	<b>100%</b>
Varese	30%	40%	26%	3%	<b>100%</b>
<b>LOMBARDIA</b>	<b>32%</b>	<b>37%</b>	<b>27%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>

Fonte: CRESME su dai Sistema delle Casse Edili

**Tabella 6.13. - Il numero di cantieri PER DURATA (in giorni) nel 2010**

	<b>&lt;=30</b>	<b>31 - 90</b>	<b>91 - 365</b>	<b>&gt; 365</b>	<b>Totale</b>
Bergamo	1.516	2.182	2.337	800	<b>6.835</b>
Brescia	1.664	2.139	2.694	604	<b>7.101</b>
Como	815	1.206	1.431	465	<b>3.917</b>
Cremona	716	858	902	194	<b>2.670</b>
Lecco	384	690	840	330	<b>2.244</b>
Lodi	391	406	426	128	<b>1.351</b>
Monza-Brianza	822	1.043	1.176	479	<b>3.520</b>
Milano	4.002	5.449	4.296	1.444	<b>15.191</b>
Mantova	889	849	1.001	217	<b>2.956</b>
Pavia	578	754	1.144	304	<b>2.780</b>
Sondrio	211	523	638	207	<b>1.579</b>
Varese	1.208	1.359	1.752	685	<b>5.004</b>
<b>LOMBARDIA</b>	<b>13.196</b>	<b>17.458</b>	<b>18.637</b>	<b>5.857</b>	<b>55.148</b>
			<i>Ripartizione %</i>		
Bergamo	22%	32%	34%	12%	<b>100%</b>
Brescia	23%	30%	38%	9%	<b>100%</b>
Como	21%	31%	37%	12%	<b>100%</b>
Cremona	27%	32%	34%	7%	<b>100%</b>
Lecco	17%	31%	37%	15%	<b>100%</b>
Lodi	29%	30%	32%	9%	<b>100%</b>
Monza-Brianza	23%	30%	33%	14%	<b>100%</b>
Milano	26%	36%	28%	10%	<b>100%</b>
Mantova	30%	29%	34%	7%	<b>100%</b>
Pavia	21%	27%	41%	11%	<b>100%</b>
Sondrio	13%	33%	40%	13%	<b>100%</b>
Varese	24%	27%	35%	14%	<b>100%</b>
<b>LOMBARDIA</b>	<b>24%</b>	<b>32%</b>	<b>34%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>

Fonte: CRESME su dai Sistema delle Casse Edili



**Tabella 6.15. - Numero e importo dei cantieri PER CATEGORIA nel 2010 (importi in migliaia di euro)**

	Edilizia abitativa		Edilizia non residenziale e infrastrutture		Totale cantieri con dati disponibili relativamente alla categoria	
	N. cantieri	Importo	N. cantieri	Importo	N. cantieri	Importo
Bergamo	1.592	437.971	1.250	362.652	2.842	800.623
Brescia	1.573	844.603	1.347	672.537	2.920	1.517.140
Como	1.051	192.389	507	139.024	1.558	331.413
Cremona	554	64.629	615	178.601	1.169	243.230
Lecco	564	152.489	354	103.769	918	256.258
Lodi	247	44.739	311	142.794	558	187.533
Monza-Brianza	833	250.968	513	204.443	1.346	455.411
Milano	3.031	2.360.304	2.682	2.863.442	5.713	5.223.746
Mantova	642	77.213	584	289.643	1.226	366.856
Pavia	608	376.217	481	230.388	1.089	606.606
Sondrio	394	64.378	276	116.198	670	180.576
Varese	1.219	253.535	773	239.007	1.992	492.542
<b>LOMBARDIA</b>	<b>12.308</b>	<b>5.119.435</b>	<b>9.693</b>	<b>5.542.499</b>	<b>22.001</b>	<b>10.661.934</b>
			<i>Ripartizione %</i>			
Bergamo	56,0	54,7	44,0	45,3	100,0	100,0
Brescia	53,9	55,7	46,1	44,3	100,0	100,0
Como	67,5	58,1	32,5	41,9	100,0	100,0
Cremona	47,4	26,6	52,6	73,4	100,0	100,0
Lecco	61,4	59,5	38,6	40,5	100,0	100,0
Lodi	44,3	23,9	55,7	76,1	100,0	100,0
Monza-Brianza	61,9	55,1	38,1	44,9	100,0	100,0
Milano	53,1	45,2	46,9	54,8	100,0	100,0
Mantova	52,4	21,0	47,6	79,0	100,0	100,0
Pavia	55,8	62,0	44,2	38,0	100,0	100,0
Sondrio	58,8	35,7	41,2	64,3	100,0	100,0
Varese	61,2	51,5	38,8	48,5	100,0	100,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>55,9</b>	<b>48,0</b>	<b>44,1</b>	<b>52,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: CRESME su dai Sistema delle Casse Edili

Considerando soltanto i cantieri relativi al settore non residenziale, oltre tre quarti riguardano tipologie non specificate, mentre tra le altre si osserva il 7,5% relativo alle opere stradali, il 6% al commercio, una quota assai vicina per le telecomunicazioni, e il restante 5,4% per lavori riferiti alle varie forme di energia.

**Tabella 6.16. - Numero dei cantieri NON RESIDENZIALI PER CATEGORIA nel 2010**

	Strade	Commercio	Telecom.	Energia	Altro non residenziale	TOTALE
Bergamo	148	63	88	47	904	1.250
Brescia	100	88	96	62	1.001	1.347
Como	58	26	42	14	367	507
Cremona	41	28	28	37	481	615
Lecco	40	17	21	5	271	354
Lodi	17	24	21	17	232	311
Monza-Brianza	33	41	34	14	391	513
Milano	128	174	127	234	2.019	2.682
Mantova	37	30	32	39	446	584
Pavia	44	37	39	20	341	481
Sondrio	22	11	12	17	214	276
Varese	59	45	34	22	613	773
<b>LOMBARDIA</b>	<b>727</b>	<b>584</b>	<b>574</b>	<b>528</b>	<b>7.280</b>	<b>9.693</b>
<i>Ripartizione %</i>						
Bergamo	11,8	5,0	7,0	3,8	72,3	100,0
Brescia	7,4	6,5	7,1	4,6	74,3	100,0
Como	11,4	5,1	8,3	2,8	72,4	100,0
Cremona	6,7	4,6	4,6	6,0	78,2	100,0
Lecco	11,3	4,8	5,9	1,4	76,6	100,0
Lodi	5,5	7,7	6,8	5,5	74,6	100,0
Monza-Brianza	6,4	8,0	6,6	2,7	76,2	100,0
Milano	4,8	6,5	4,7	8,7	75,3	100,0
Mantova	6,3	5,1	5,5	6,7	76,4	100,0
Pavia	9,1	7,7	8,1	4,2	70,9	100,0
Sondrio	8,0	4,0	4,3	6,2	77,5	100,0
Varese	7,6	5,8	4,4	2,8	79,3	100,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>7,5</b>	<b>6,0</b>	<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>75,1</b>	<b>100,0</b>

Fonte: CRESME su dai Sistema delle Casse Edili

Tra le province si osserva la presenza superiore alla media di lavori stradali a Bergamo, Como e Lecco, mentre a Milano al settore si riferisce solo il 4,8% dei cantieri con finalità non residenziali. Il commercio appare rilevante a Monza-Brianza e Lodi, mentre riguarda solo il 4% dei cantieri avviati a Sondrio. Como e Pavia spiccano per il peso delle telecomunicazioni, mentre Milano si distingue per l'attività nel settore energetico.

**Tabella 6.17. - Importo dei cantieri NON RESIDENZIALI PER CATEGORIA nel 2010 (migliaia di euro)**

	Strade	Commercio	Telecom.	Energia	Altro non residenziale.	Totale
Bergamo	27.490	3.450	11.213	19.397	301.103	362.652
Brescia	68.314	6.852	22.638	61.403	513.330	672.537
Como	9.835	1.464	3.617	3.799	120.309	139.024
Cremona	9.833	963	5.543	17.856	144.406	178.601
Lecco	6.122	1.892	3.271	9.147	83.337	103.769
Lodi	15.695	1.279	5.550	15.836	104.433	142.794
Monza-Brianza	15.178	818	14.650	1.548	172.248	204.443
Milano	95.598	7.233	39.601	27.155	2.693.856	2.863.442
Mantova	15.401	1.675	3.521	50.951	218.095	289.643
Pavia	8.652	3.978	15.069	10.396	192.293	230.388
Sondrio	2.934	800	1.400	5.534	105.529	116.198
Varese	10.489	1.070	19.162	9.776	198.510	239.007
<b>LOMBARDIA</b>	<b>285.542</b>	<b>31.475</b>	<b>145.235</b>	<b>232.798</b>	<b>4.847.450</b>	<b>5.542.499</b>
<i>Ripartizione %</i>						
Bergamo	7,6	1,0	3,1	5,3	83,0	100,0
Brescia	10,2	1,0	3,4	9,1	76,3	100,0
Como	7,1	1,1	2,6	2,7	86,5	100,0
Cremona	5,5	0,5	3,1	10,0	80,9	100,0
Lecco	5,9	1,8	3,2	8,8	80,3	100,0
Lodi	11,0	0,9	3,9	11,1	73,1	100,0
Monza-Brianza	7,4	0,4	7,2	0,8	84,3	100,0
Milano	3,3	0,3	1,4	0,9	94,1	100,0
Mantova	5,3	0,6	1,2	17,6	75,3	100,0
Pavia	3,8	1,7	6,5	4,5	83,5	100,0
Sondrio	2,5	0,7	1,2	4,8	90,8	100,0
Varese	4,4	0,4	8,0	4,1	83,1	100,0
<b>LOMBARDIA</b>	<b>5,2</b>	<b>0,6</b>	<b>2,6</b>	<b>4,2</b>	<b>87,5</b>	<b>100,0</b>

Fonte: CRESME su dai Sistema delle Casse Edili

Guardando all'importo medio dei cantieri per tipologia di opere, quelli relativi a opere energetiche costano mediamente di più, ovvero 441mila euro, un dato che oscilla da poco più di 100mila euro dei lavori avviati a Milano e Monza, ai 1,3 e 1,8 milioni dei cantieri a Mantova e a Lecco. Seguono, per importo medio, i cantieri riferiti a opere stradali: in media valgono 393 mila euro. Le oscillazioni sono più contenute e vanno da 130mila euro di Sondrio ai 747mila di Milano, fino ai 923mila di Lodi. Per i lavori rivolti al potenziamento o miglioramento delle telecomunicazioni, si osserva un importo medio dei cantieri di 253mila euro. Il livello minimo

---

riguarda i cantieri a Como (86mila euro), quello economicamente più rilevante si riscontra a Varese (564mila euro)

Infine i cantieri per immobili commerciali hanno un importo assai modesto, pari a 54mila euro un livello che scende a 20mila euro a Monza, o a 24mila euro a Varese, per arrivare al livello massimo di 111mila euro a Lecco e 108mila a Pavia.

**Tabella 6.18. - Importo medio dei cantieri NON RESIDENZIALI PER CATEGORIA nel 2010**  
(migliaia di euro)

	<b>Strade</b>	<b>Commercio</b>	<b>Telecom.</b>	<b>Energia</b>	<b>Altro non residenziale</b>	<b>TOTALE</b>
Bergamo	186	55	127	413	333	290
Brescia	683	78	236	990	513	499
Como	170	56	86	271	328	274
Cremona	240	34	198	483	300	290
Lecco	153	111	156	1.829	308	293
Lodi	923	53	264	932	450	459
Monza-Brianza	460	20	431	111	441	399
Milano	747	42	312	116	1.334	1.068
Mantova	416	56	110	1.306	489	496
Pavia	197	108	386	520	564	479
Sondrio	133	73	117	326	493	421
Varese	178	24	564	444	324	309
<b>Lombardia</b>	<b>393</b>	<b>54</b>	<b>253</b>	<b>441</b>	<b>666</b>	<b>572</b>

Fonte: CRESME su dai Sistema delle Casse Edili



---

## 7. UNA NUOVA SOSTENIBILITÀ SOCIALE PER UN'OFFERTA ABITATIVA FOCALIZZATA SUI BISOGNI DELLA DOMANDA ESISTENTE: LE SENIOR RESIDENCE

### 7.1. Presupposti

La progettazione dell'offerta edilizia solo recentemente è stata concepita a partire dall'analisi dalle caratteristiche dei soggetti fruitori finali. Ciò è accaduto solo nell'edilizia non residenziale (uffici, centri commerciali e di intrattenimento) a partire dall'inizio degli anni '90 con l'avvento del processo di finanziarizzazione degli immobili, che necessita di far corrispondere ad ogni valore una capacità di produzione di un reddito nel tempo. Poco o nulla è stato fatto in ambito residenziale, salvo determinare dimensioni e spazi a disposizione o gradi di finiture di minore o maggiore pregio, in funzione della capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

Alla luce dei cambiamenti epocali nella struttura sociale dei paesi occidentali, già in corso ed inevitabilmente in continuo aumento, in termini di invecchiamento della popolazione, di incremento dei flussi migratori dai paesi più poveri del pianeta e di polverizzazione delle famiglie come tradizionalmente intese, si apre un grande spazio anche in Italia per una riflessione sulla progettazione delle città e degli spazi abitativi. Ciò sulla scia di quanto è già stato realizzato in altri paesi europei, ad esempio in Austria, dove a Vienna dalla fine degli anni '90 alcuni nomi e caratteristiche dei quartieri (il quartiere termale di Oberalpe, quello senza auto di Muster, l'inter-cultura dell'abitare di Heidecker Neuhauser, Donau City, GTown, ecc.) sono stati in grado di generare e definire uno nuovo modello o stile di vita, grazie a nuove e aggiunte funzioni come piscine, *sky lobbies*, centri benessere, *conciergerie*, elementi a tema, disegnate sulle caratteristiche della domanda di riferimento.

È evidente come in Italia, ci sia una grande occasione di business per la riconversione di spazi urbani e di valorizzazione di aree e immobili (*brownfield*) con progetti mirati ad adattare e/o realizzare caratteristiche per il nuovo e grande fabbisogno di abitazioni segmentate per domanda da mettere, soprattutto, sul mercato della locazione.

Proprio il mercato della locazione, in Italia, è infatti quello che per anni è stato trascurato. La corsa alla costruzione di abitazioni destinate alla vendita, in quartieri spesso anonimi sorti attorno ad altrettanto anonimi centri commerciali, ha caratterizzato l'inizio di questo secolo. Tale processo è stato facilitato dai bassi tassi di interesse e si è bloccato con il progressivo avanzare nel mondo della crisi finanziaria, esplosa nel secondo semestre del 2008 negli Stati Uniti. Negli anni 2000, in

---

Italia è cresciuta la necessità di abitazioni per l'affitto da mettere sul mercato a canoni "moderati", accessibili per la nuova domanda che si trova impossibilitata a sostenere la spesa per affitti di mercato o l'indebitamento per l'acquisto. D'altra parte queste persone non possiedono i requisiti minimi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica o sono in lista d'attesa per una casa popolare da anni. Tale situazione si è protratta nel tempo e si è sempre più acuita anche in virtù di una serie di fattori che hanno caratterizzato l'azione pubblica (o meglio la mancanza di azione) in tale settore: le scarse risorse disponibili a seguito dell'eliminazione dei contributi GESCAL e del passaggio delle competenze a livello regionale, la permanente esplosività del debito pubblico e le politiche di dismissione degli asset immobiliari da parte di enti previdenziali e di soggetti pubblici hanno diminuito lo stock abitativo in locazione. Oltre a ciò la tendenza culturale tipica dell'economie di mercato liberiste di spingere sempre e comunque le persone verso la proprietà immobiliare individuale, ipotizzando che ciò sia il volano per il miglioramento della qualità delle persone stesse e per lo sviluppo delle imprese e dell'economia in generale.

Emerge pertanto, uno scenario caratterizzato dall'individuazione di modalità di adattamento strutturale degli immobili e degli spazi costruiti alla domanda esistente, in particolare di anziani, di migranti e di *singles*, da mettere sul mercato con modalità alternative alla vendita a prezzi accessibili, il che presuppone una nuova capacità di costruzione, finanziamento e gestione dei beni immobili e di offerta di servizi ad essi correlati.

□ *La segmentazione della domanda: anziani, singles, migranti e studenti*

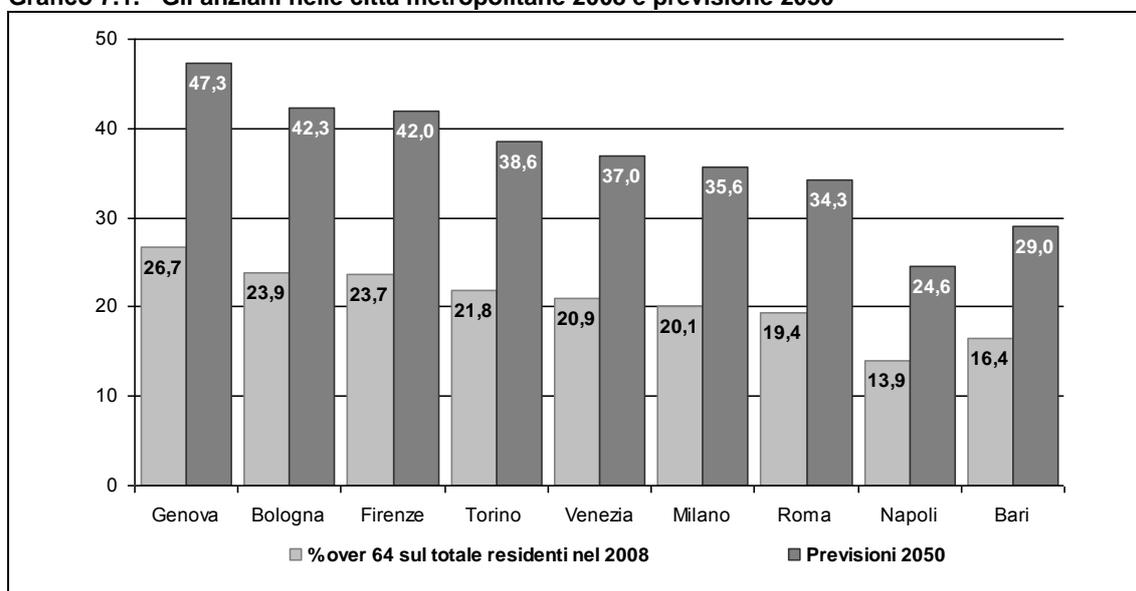
C'è e c'è stata una grande disattenzione da parte dell'architettura e dell'urbanistica ad un fenomeno che sta investendo uno dei perni della realtà sociale, della civiltà, dei rapporti affettivi, del modo di vivere, convivere e concepire il mondo nei paesi occidentali: la crisi della famiglia e del suo secolare modello tradizionale. Secondo il censimento ISTAT del 2001 in Italia il 52% delle famiglie, pari ad oltre 11 milioni, è formato da 1 o 2 componenti. In occidente buona parte delle coppie non si sposa più, convive, un matrimonio su tre finisce con un divorzio, uno su quattro è un secondo matrimonio, e tre quarti delle separazioni riguardano coppie non sposate con bambini. In Gran Bretagna il 40 per cento dei figli nasce fuori dal matrimonio, il 5 per cento degli uomini statunitensi ha bambini in due famiglie. Solo questo basta per descrivere l'importanza di un fenomeno che non è stato assolutamente considerato nella progettazione degli spazi urbani ed edilizi.

Nuovi spazi di libertà familiare e di movimento sociale stanno sconvolgendo gli stili di vita, i modi di crescere i figli, di abitare, di pensare, di distrarsi, di consumare. Emerge una nuova forte

---

domanda di persone che per indole, carattere, scelta, esperienze vissute sono ricercatori per natura, che cercano autonomia e libertà dalla tradizione, dai ritmi ripetitivi, dall'abitudine. Ricercano il nuovo lusso della sobrietà e dell'essenzialità, sono minimalisti e *low cost* più per scelta che per esigenze, rifuggono il consumismo, sono attenti alla loro impronta ecologica, combattono gli sprechi. Ricercano la solitudine, ma ne hanno paura e la esorcizzano ricercando continuamente nuove amicizie e partner, hanno bisogno per vivere di socialità, multiculturalità. Spesso utilizzano la casa come un ufficio e necessitano di spazi abitativi, lavorativi e sociali adeguati ad esprimere la loro identità e personalità e a stimolare la loro creatività: i cosiddetti *singles*.

**Grafico 7.1. - Gli anziani nelle città metropolitane 2008 e previsione 2050**



Fonte: ASCA – Senato

- ❑ *La necessità di una nuova cultura dell'abitare sociale e soprattutto di nuovi modelli di intervento per fornire case in affitto a valori possibili*

“L'Unione Europea riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti”, recita così il Titolo IV art. Il 34 c.3 del progetto di Trattato di Costituzione per l'Europa. Il tema dell'emergenza abitativa è tornato con il boom immobiliare degli anni 2000 un tema importante della questione sociale. La crescita dei prezzi e degli affitti ha generato una forte polarizzazione tra chi ha la casa in proprietà e chi non ce l'ha. In Italia ci sono almeno 4 milioni di famiglie che vivono in abitazioni in locazione, delle quali meno di 1 milione in abitazioni di proprietà pubblica (spesso in condizioni di iper-garanzia, se si pensa che i canoni di locazione, in media, non

---

superano il 6% del reddito prodotto dalle famiglie); circa 3 milioni di famiglie si trovano in locazione sul mercato privato a canoni di locazione che sono diventati negli anni sempre meno sostenibili. A ciò si aggiunga una politica di dismissione di abitazioni pubbliche nelle aree metropolitane, l'assenza di politiche sociali per lo sviluppo di abitazioni pubbliche, una costante riduzione delle risorse ad esse destinate e lo stato di difficoltà gestionale permanente di molti degli ex IACP. Il risultato è la presenza in Italia di almeno un 1 milione di famiglie in condizione di disagio abitativo:

- circa 300mila famiglie in attesa di un alloggio ERP;
- circa 230mila famiglie richiedenti il contributo sociale per l'affitto;
- circa 450mila abitazioni occupate non da residenti, a canoni eccessivi (studenti fuori sede, lavoratori temporanei, migranti).

Si prevede, inoltre, che i prossimi anni saranno caratterizzati, anche per l'acuirsi della crisi economica e finanziaria, dall'incremento delle famiglie disagiate a causa di nuovi fabbisogni abitativi di:

- anziani autosufficienti (anche con abitazioni di proprietà);
- famiglie di migranti per la "seconda accoglienza";
- famiglie mono reddito, mono parentali e numerose, dell'ex ceto medio.

Sicuramente è necessario per dare soluzione alle problematiche nascenti da tali mutamenti una nuova cultura sociale dell'abitare, in grado di considerare nei fatti quanto viene sancito nei trattati di costituzione con l'ideazione di nuovi modelli immobiliari in partnership con soggetti privati, con previsione di ritorni finanziari di lungo periodo, promossi dal soggetto pubblico, in grado di massimizzare le risorse finanziarie pubbliche disponibili, utilizzando a favore della collettività le leve urbanistiche, finanziarie e di garanzia attivabili.

Il tema di questo approfondimento riguarda in particolare le *seniores residences* per le quali vengono proposte una serie di innovazioni culturali, procedurali e di ingegneria finanziaria ed istituzionale, nonché una serie di esperienze italiane ed estere che consentono di avere un quadro di riferimento su quanto sta accadendo ed è accaduto in alcuni dei paesi sviluppati nell'ambito della sostenibilità sociale delle operazioni di sviluppo immobiliare.

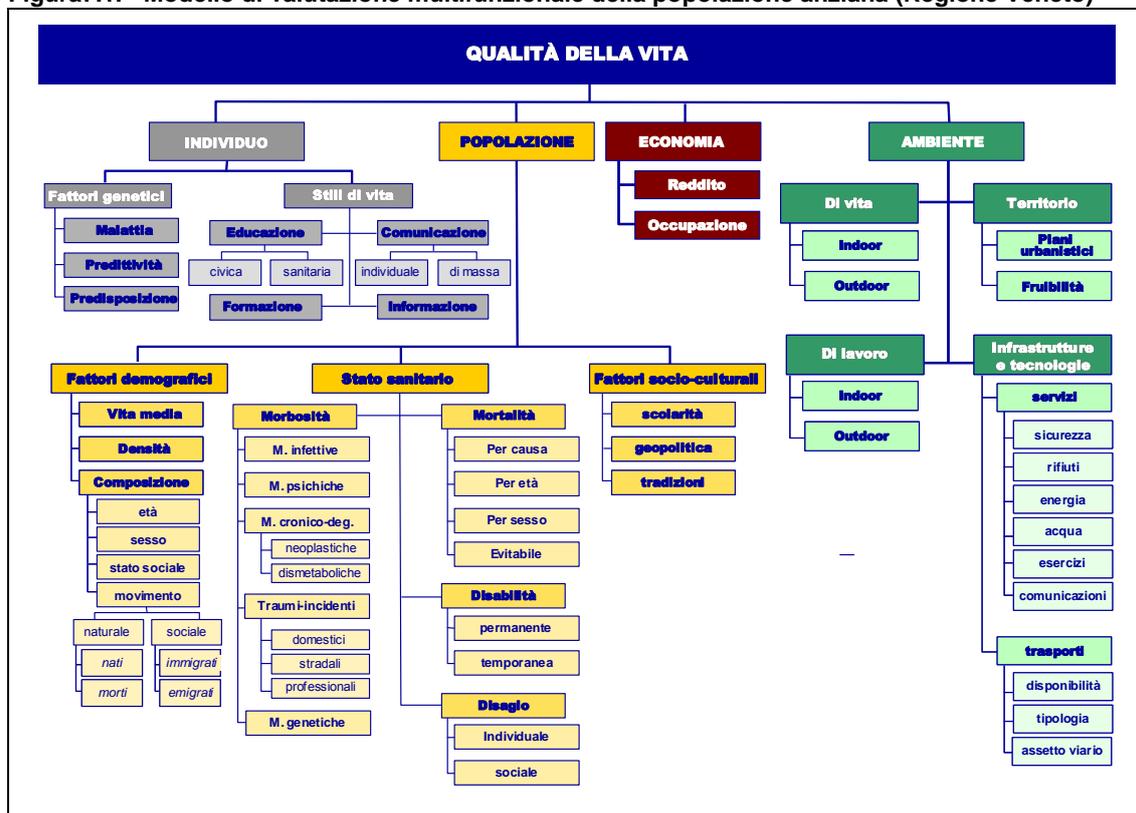
## **7.2. Le innovazioni**

La crescita di una cultura dell'abitazione rivolta agli over 64 è legata alla realizzazione di nuovi complessi edilizi, frutto di un progetto per nuovi gruppi sociali, che prevedano la costruzione di

---

alloggi (su nuove aree o ricavabile dal riutilizzo intelligente del patrimonio esistente in disuso o sottoutilizzato) e di servizi collettivi.

Figura7.1. - Modello di valutazione multifunzionale della popolazione anziana (Regione Veneto)



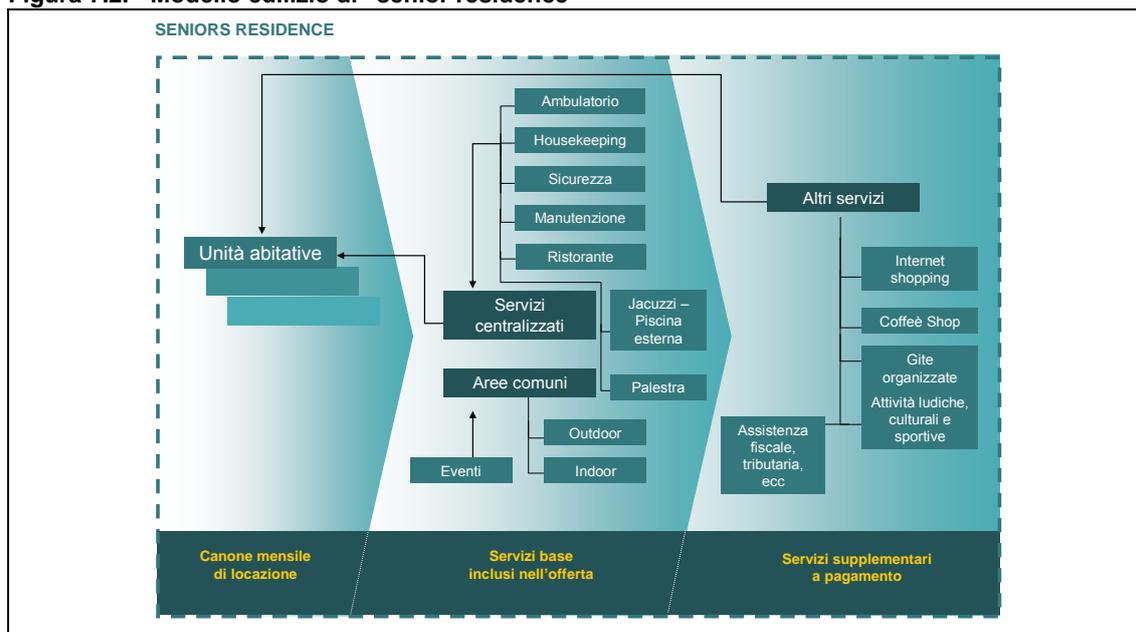
Fonte: Osservare per Conoscere – Regione Veneto

Complessi edilizi, dedicati a persone over 64 (spesso sole ed in prevalenza donne), composti da unità abitative indipendenti o appartamenti, generalmente con ottimi livelli di finitura, a cui si aggiungono aree comuni indoor ed outdoor, con ampi spazi verdi e un nutrito bouquet di servizi complementari. Compensano le carenze tipiche delle grandi città in termini di vicinanza e fruibilità dei servizi e soddisfano i fabbisogni degli anziani che, nel pensare ad una vecchiaia serena ed assistita prendono in considerazione il trasferimento in una residenza alternativa maggiormente servita.

Il modello *seniores residence* non è assimilabile alle tradizionali case di riposo o di cura (che per loro natura e normativa di settore sono analoghe più ai presidi ospedalieri), ma è costruito a misura d'uomo e mirato al raggiungimento del livello atteso in termini di qualità, assistenza e sicurezza. Fondamentale è la ricerca della qualità della vita, i cui fattori principali, come evidenziato dal progetto "Osservare per Conoscere" sulla valutazione multidimensionale della

popolazione anziana del Veneto, promosso dalla Regione Veneto, Assessorato alla Sanità (la cui sintesi è riportata sinteticamente nella figura precedente), incidono maggiormente sulle scelte operate dagli over 64 rispetto ai programmi futuri e che dovrebbero essere previsti nella progettazione di *senior residence* (struttura immobiliare e servizi offerti).

**Figura 7.2. - Modello edilizio di “senior residence”**



Fonte: Elaborazione HORWATH HTL ITALIA

Il modello di *senior residence* prevede lo sviluppo di un numero di unità (singole e doppie) non superiori a 50, corredate di bagno autonomo, servizi centralizzati di ristorazione, *housekeeping*, vigilanza e poliambulatorio specialistico (secondo un calendario predefinito). Nelle aree comuni indoor si possono effettuare varie attività di carattere ludico e culturale, outdoor di carattere sportivo e aggregativo. Jacuzzi, palestra e piscina esterna inclusi nell'offerta. Gite organizzate, assistenza fiscale/tributaria, internet e shopping completano il panorama dei servizi a disposizione degli ospiti.

□ *Il not or limited profit housing e il co-housing*

Con riferimento alle nuove forme di abitazione sociale e organizzazione collettiva è interessante analizzare, seppur brevemente, altri due modelli ovvero il *not or limited profit housing* e il *co-housing*. Il concetto di *not or limited profit housing* nasce dalla necessità di una parte della popolazione di accedere ad alloggi (nuovi o ricavati da edilizia esistente), prevalentemente nella condizione di locazione di lungo termine. Si tratta perlopiù di giovani coppie, famiglie

---

monoreddito, famiglie numerose, migranti, studenti, anziani autosufficienti, separati e divorziati, che trovandosi in una situazione di disagio abitativo, sono obbligati a subire un depotenziamento dello sviluppo delle opportunità della propria vita. Gli elementi fondamentali su cui si basa il modello immobiliare sono i seguenti:

- abitazioni in affitto con canoni di locazione “rispettosi” dei diritti e del reddito delle persone, quindi inferiori a quelli di mercato, ma superiori a quelli dell’edilizia residenziale pubblica;
- puntuale analisi del fabbisogno abitativo del territorio di riferimento con individuazione delle caratteristiche sociali ed abitative della popolazione in stato di disagio abitativo;
- progettazione architettonica delle tipologie immobiliari adatta alle caratteristiche delle singole categorie di conduttori;
- servizi di accompagnamento sociale alle persone, integrati ai servizi abitativi;
- destinazioni urbanistiche degli edifici di tipo misto ed eventuale destinazioni abitative degli edifici flessibili;
- molteplicità di conduttori negli edifici da pesare in relazione alle esigenze specifiche di coesione sociale;
- concessione di aree da parte dei Comuni a prezzi “rispettosi” che consentano di agevolare la fattibilità finanziaria del progetto immobiliare;
- costi di costruzione congrui, che prevedano una giusta remunerazione del lavoro dei costruttori in assenza di elevati rischi di impresa;
- remunerazione del capitale investito nel progetto “non speculativa” e fattibilità finanziaria di lungo termine (25-30 anni).

Lo sviluppo di un progetto *not or limited profit housing* richiede la presenza e la competenza di diversi attori, la cui unità di intenti è in grado di produrre un cambiamento delle condizioni materiali e culturali delle persone in condizioni di disagio abitativo. I principali attori sono rintracciabili tra gli enti locali, gli enti di finanza istituzionale e, in particolare, della finanza *no profit*, i gestori sociali, il mercato immobiliare e le parti sociali.

Il termine *co-housing* è utilizzato per definire degli insediamenti abitativi composti da abitazioni private corredate da ampi spazi destinati all'uso comune ed alla condivisione tra gli utilizzatori, i *co-housers*. Tipicamente le iniziative di *co-housing* consistono in un insediamento di 20-40 unità abitative, per famiglie e single, che si sono scelti tra loro e hanno deciso di vivere come una “comunità di vicinato” che combinano l’autonomia dell’abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi, con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.

Esso si impone come strategia di sviluppo sostenibile in grado di dare benefici sul piano sociale ed ecologico. Se da un lato, infatti, la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la

---

---

socializzazione e la cooperazione tra gli individui, dall'altro questa pratica, unitamente ad altri "approcci" quali la costituzione di gruppi d'acquisto (GIS), favoriscono il risparmio sia dei costi, che energetico e diminuiscono l'impatto ambientale.

Gli elementi guida per un lo sviluppo di un progetto di *co-housing* si basano sui seguenti elementi:

- *Ubicazione*: connessione con la città rapida, efficienza dei mezzi di trasporto pubblici al fine di evitare l'uso dei mezzi privati il più possibile, con eventuale fornitura di servizi di condivisione di auto, motorini o biciclette.
- *Forma architettonica degli edifici*: rivolti su spazi liberi al fine di sancire l'apertura alla città con la contemporanea conservazione di un'identità e connessione degli abitanti. Attenzione al design dei particolari seppur di tipo essenziale e poco costoso.
- *Spazi comuni interni all'abitazione*: presenza di alcune soluzioni abitative con cucina e spazio living comuni e autonome stanze-suite.
- *Spazi comuni interni all'edificio*: sala studio e internet; lavatrici condominiali; sala cinema privata, *conciergerie* e sicurezza.
- *Tipologia Impianti dell'edificio e degli spazi esterni*: ad alta efficienza energetica, con produzione di energia da fonti rinnovabili, dotazione di rubinetti con riduttori frangi-acqua, lampada a basso consumo, riciclo di acqua degli scarichi e piovana, obbligatorietà della raccolta rifiuti differenziata e attività di riciclo.
- *Arredamento interno*: minimal, sobrio, moderno, modulare.
- *Modello di proposizione al mercato*: molteplicità delle formule, vendita, affitto di lungo termine (mesi, semestri, anni), affitto temporaneo (settimane o giorni) a prezzi leggermente inferiori a quelli di mercato in una prima fase di lancio dell'iniziativa.

### **7.3. Alcune significative esperienze estere di senior residence**

Si riportano di seguito alcuni esempi riguardanti iniziative che sono partite dalla progettazione della struttura edilizia e dei servizi tenendo conto delle esigenze e dei fabbisogni degli utilizzatori combinando servizi, assistenza e convivialità, con privacy e autonomia individuale. Alcune iniziative nascono dal basso (Solinsieme in Svizzera e la casa per le signore anziane a Londra), altre invece sono il frutto dell'applicazione degli standard dell'hotellerie internazionale al segmento di domanda specifico degli anziani (Hyatt negli USA), altre ancora associano all'offerta residenziale una molteplicità di servizi (Les Hesperides in Francia).

---

### **Solinsieme San Gallo - Svizzera**

*Il progetto rappresenta una nuova forma di vivere per la popolazione anziana autosufficiente, contemporaneamente insieme e da soli. Nel 1999, un gruppo di persone immaginando la loro futura situazione abitativa, hanno lanciato il progetto Solinsieme. Tale progetto è stato studiato architettonicamente in modo da consentire ai residenti di vivere in una casa dove sono mantenute individualità e libertà in un contesto di vita comune, attirando persone di età diverse, persone single e coppie che, ormai senza figli, intendono trovare una nuova qualità della vita aperta ad altre forme di vita comunitaria. E' stato riconvertito un vecchio stabilimento industriale di oltre 8.000 mq. realizzando 17 appartamenti di dimensioni e caratteri diversi, da 60 a 90 mq. Ampie sale comuni, accessibilità alla cucina comune, camere per gli ospiti, spazi di lavoro, studio ed attività varie. I due architetti progettisti dell'immobile, Bruno Dürr e Armin Oswald dal ARCHPLAN AG Baubiologische, hanno puntato sulla sostenibilità ambientale dell'intervento con impianti solari e fotovoltaici sul tetto e ampi spazi verdi esterni. Ogni unità ha un balcone, veranda o spazio esterno e il lusso è deliberatamente evitato.*

### **Classic Residence Hyatt - Stati Uniti d'America**

*Classic Residence, è una formula residenziale fondata dalla catena alberghiera internazionale Hyatt nel 1987 con la quale ha sviluppato un proprio modello dedicato a persone anziane, contraddistinto da un alto livello qualitativo. La scelta delle location (tutte negli USA), il bouquet dei servizi, la ristorazione e la professionalità e cortesia del personale offre un contesto decisamente esclusivo. Il brand Classic Residence di Hyatt è presente con strutture di seniores residence: Arizona, California, Colorado, Florida, Illinois, Maryland, Nevada, New Jersey, New York, South Carolina, Texas.*

### **Les Hesperides - Francia**

*La vicinanza a trasporti e negozi, la qualità della costruzione e dell'ambiente sono tra i punti di forza di Les Hespèrides. Il successo del concetto di residence serviti con particolare attenzione alla popolazione over 64 è determinato anche dalle risposte ai bisogni essenziali: la sicurezza, l'accesso a una vasta gamma di servizi e attività, la cordialità, l'indipendenza e la comodità. La formula prevede l'acquisto della proprietà o l'affitto di residenze servite per anziani, con numerose presenze in particolare a Parigi, nelle grandi città e, al sud, in Provenza e Costa Azzurra.*

### **Older women's CoHo - Gran Bretagna**

*A Londra esiste un'esperienza di co-housing orientato a signore anziane, che vedono questo modello abitativo come forma di convivenza attiva, basata sull'aiuto reciproco e la volontà di mettere in compartecipazione conoscenze e capacità. <http://www.cohousing.org.uk>*

#### *Altre esperienze di abitazione sociale all'estero*

L'individuazione del miglior equilibrio sul mercato abitativo tra residenze per la vendita e per l'affitto e tra residenze locate a canoni moderati, sociali e quelle a canoni di mercato, è un tema dibattuto in ogni parte del mondo e che vede esperienze, soluzioni e modelli differenti nei diversi paesi economicamente sviluppati. Tra le principali esperienze di *not or limited profit housing* rilevate si ha quella, considerata di successo nel Regno Unito, delle politiche abitative degli ultimi

---

20 anni imperniate sulla nascita delle Housing Association, che propone un nuovo modello di partnership pubblico-privata per la costruzione di nuove abitazioni, in via di implementazione. Un caso altrettanto interessante è quello tedesco, con le problematiche legate al grande piano di dismissione delle abitazioni pubbliche dell'ultimo decennio. Si segnalano anche i modelli francese delle Habitation a Loyer Modéré ed austriaco delle limited profit. Infine è evidenziato il grande impatto del no profit housing nello Stato della California, negli Stati Uniti, e nello Stato dell'Ontario, in Canada.

Il *co-housing*, in una visione prospettica, sembra essere in grado di rispondere alle nuove esigenze di abitare nel mutato contesto delle condizioni umane di scarsità di spazio, di tempo, di denaro (anche pubblico), di relazioni umane, di scomparsa delle famiglie tradizionalmente intese. È un modello di convivenza civile che garantisce una maggiore sicurezza (perché stimola il controllo sociale e il presidio dei quartieri), riduce la domanda di mobilità accentrando intorno agli utenti una serie di servizi (es. l'asilo nido), garantisce una maggiore varietà all'offerta immobiliare (tendendo così a riequilibrare domanda e offerta e a calmierare i prezzi). Tra i casi più interessanti si ricordano gli esempi nord-europei di Wandelmeent in Olanda (1977) che comprende 50 abitazioni; Stolplyckan, Linköping in Svezia (1980) che riguarda 184 appartamenti raggruppati in 13 edifici; Community project, a Brighton in Inghilterra (1999) dove 21 famiglie hanno convertito un ospedale in unità abitative; il progetto BO-90/Urban Cohousing a Copenhagen in Danimarca (2000) che comprende 17 appartamenti al centro della città; il progetto Munksogaard, Roskilde a Copenhagen in Danimarca (2001) che comprende 5 blocchi di 20 abitazioni ciascuno.

#### **7.4. Le esperienze italiane di senior residence**

In Italia lo sviluppo di seniores residence come inteso nei paragrafi precedenti non è ancora sviluppato. Le iniziative presenti, alcune anche rilevanti come quelle presentate nelle pagine seguenti, nascono da combinazioni tra residenze e servizi sanitari, le cosiddette residenze sanitarie assistite, che si rivolgono alle persone anziane che stanno perdendo la loro capacità di essere autosufficienti. Le più interessanti sono state realizzate dal Gruppo Arkimedita e da Anni Azzurri, di cui si riportano gli elementi più significativi.

---

---

## **Gruppo Arkimedica**

*Il Gruppo Arkimedica, con sede in provincia di Reggio Emilia, è un polo aggregante di importanti realtà aziendali di successo nel settore sanitario e medicale italiano, ed è specializzato nella fornitura di prodotti e servizi integrati legati al mondo dell'assistenza. Il gruppo opera attraverso diverse divisioni: divisione contract: fornitura "chiavi in mano" di arredi per strutture ospedaliere e residenziali per anziani; divisione care: costruzione e gestione di residenze sanitarie assistenziali; domani Sereno: prestazioni di servizi avanzati in favore di residenze assistite per anziani. Il Gruppo, tramite le società appartenenti alla divisione Care, si occupa della costruzione e gestione di residenze sanitarie assistenziali, oltre alle acquisizioni effettuate, tramite le controllate, e ha elaborato un nuovo modello di sviluppo attraverso la "federazione" di altri operatori professionali del settore. Questo modello ha avuto il vantaggio di accelerare il processo di sviluppo e penetrazione in alcune fra le più importanti regioni italiane (Nord-Est). La divisione Care si è sviluppata attraverso singole società e le loro controllate nella gestione di RSA (Residenze Sanitarie Anziani): nel nord Italia la ICOS Gestioni, che gestisce posti letto nel Nord Italia, prevalentemente localizzati in Lombardia. La Solidarietas, società proprietaria di posti letto localizzati in Piemonte, Val D'Aosta e Lombardia. Padana Servizi, che si occupa della gestione di strutture localizzate in Piemonte, Lombardia e Veneto. Centro Sangro Gestioni, società che gestisce direttamente e tramite controllate posti letto localizzati soprattutto nel Centro Italia, in particolare Abruzzo e Molise. Sud Teoreo, società avente sede in Campania e proprietaria di un centro di riabilitazione estensiva e di una residenza sanitaria assistenziale (RSA).*

## **Residenze Anni Azzurri**

*Le Residenze Anni Azzurri, del Gruppo HSS, sono nate per ospitare persone anziane con problemi di salute e di autonomia tipici dell'età o causati da patologie aggravate dall'invecchiamento. Tutte le residenze offrono soluzioni abitative-alberghiere confortevoli e assicurano un servizio assistenziale di alta qualità che non sarebbe possibile erogare a domicilio. Inoltre, offrono interventi sanitari e riabilitativi specifici. Anni Azzurri è un Brand di proprietà di HSS, Holding Sanità e Servizi, un primario gruppo sanitario italiano operante nella assistenza socio-sanitaria e nella cronicità residenziale, nella riabilitazione e nella psichiatria, nella tecnologia avanzata applicata alla medicina e nella medicina per acuti. Holding Sanità e Servizi prevede un forte ampliamento di presenza territoriale attraverso sia l'acquisizione di strutture esistenti che il lancio di nuove strutture in tutte le aree operative. Attualmente gestisce 32 strutture in Italia.*

### **☐ Altre esperienze di abitazione sociale in Italia**

Tarda ad arrivare una cultura dell'abitazione sociale che si discosti dall'edilizia residenziale pubblica come intesa a partire dal periodo successivo alla seconda guerra mondiale. Solo intorno al 2004-2005 si è iniziato a parlare di *no profit housing* o di *housing sociale* a livello istituzionale dall'ANCI (vedi piattaforma strategia per la casa con il contributo tecnico del CRESME e presentata al governo Prodi). Precedentemente solo poche iniziative sporadiche a livello locale: la fondazione "La Casa" in Veneto. Sempre in quegli anni ci fu la prima iniziativa coordinata ed organizzata promossa dalla Fondazione Cariplo che ha poi dato luogo alla fondazione "Housing Sociale" e al primo fondo etico "Abitare Sociale 1". A partire dagli atti

---

dell'ultimo governo Berlusconi (fine 2008) si sta iniziando a pianificare un'azione istituzionale che vede la Cassa Depositi e Prestiti direttamente impegnata con le Fondazioni Bancarie a promuovere un fondo di fondi con una dotazione di 2,1 miliardi di euro per far partire la realizzazione di abitazioni di edilizia sociale da mettere sul mercato della locazione a canoni moderati. Di seguito si riportano in sintesi i principali elementi relativi a questi progetti.

### **Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.**

*Cassa depositi e prestiti ha lanciato nel 2009 "CDP Investimenti SGR Spa", una società di gestione del risparmio che intende dare impulso anche in Italia al settore dell'edilizia residenziale locativa a canone calmierato (social housing). Il capitale della società, pari a 2 milioni di euro, è detenuto da CDP per una quota di maggioranza pari al 70%. Partecipano con il 15% ciascuna l'Associazione delle Fondazioni bancarie (Acri) e l'Associazione delle Banche (Abi), entrambe interessate a supportare Cassa nell'attività di social housing. La SGR, una volta ottenuto il via libera della Banca d'Italia, gestirà un Fondo di fondi che partirà con una dotazione di almeno 2,1 miliardi di euro. Le quote del Fondo saranno sottoscritte da CDP ed altri investitori istituzionali. La SGR parteciperà, assieme al mercato, alla procedura di sottoscrizione di una quota del Fondo da parte del Ministero delle Infrastrutture. Il Fondo opererà su tutto il territorio nazionale acquisendo quote significative, ancorché di minoranza, di fondi immobiliari di social housing su base locale, nei quali potranno investire Fondazioni di origine bancaria, Enti locali, privati: questo sistema garantirà da un lato la tutela degli interessi pubblici coinvolti, dall'altro il coordinamento delle singole iniziative locali finalizzato a un adeguato impiego di capitali su tutto il territorio italiano per la realizzazione di immobili di edilizia residenziale sociale. L'iniziativa potrà dare un contributo sostanziale al piano nazionale di edilizia abitativa del Governo (il cosiddetto "Piano Casa", art. 11 del DL 112/2008), che - al fine di valorizzare e incrementare l'offerta abitativa sul territorio - prevede proprio l'utilizzo di fondi immobiliari chiusi e la partecipazione di soggetti pubblici e privati ai progetti. Si stima che sarà possibile realizzare circa 20.000 unità residenziali. Con l'avvio di questo nuovo progetto, CDP rafforza significativamente la propria attività nel social housing, settore nel quale è presente dal 2007: CDP è il principale investitore del primo fondo immobiliare etico italiano "Abitare Sociale 1".*

### **Fondazione Housing Sociale**

*La Fondazione Housing Sociale ha promosso un fondo immobiliare finalizzato ad iniziative a carattere sociale di costruzione di alloggi e servizi con successiva locazione a canoni calmierati, ed avente rilevanza regionale (Lombardia). Le iniziative immobiliari sono rivolte in via preferenziale a studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di debolezza o di svantaggio sociale, troppo poveri per sostenere le condizioni di mercato e allo stesso tempo troppo ricchi per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica. I sottoscrittori sono CDP, Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Intesa Sanpaolo, Banca Popolare di Milano, Cassa Geometri, Assicurazioni Generali, Pirelli Real Estate e Telecom Italia. La dimensione del fondo è di 85 milioni di euro, di cui 20 milioni come impegno totale da parte di CDP (maggior investitore del fondo). La Società di Gestione del Risparmio (SGR) è Polaris Investment Italia SGR, prima società di gestione del risparmio in Italia ad essere completamente posseduta da investitori istituzionali no-profit (e.g., fondazioni, enti religiosi, fondi pensione, ecc.). Attualmente è in corso di realizzazione un progetto per 90 appartamenti, servizi di vicinato e una scuola materna per 125 bambini nel quartiere Sabbioni a Crema per un investimento complessivo stimato in circa 11 milioni di euro; i canoni di locazione che verranno praticati saranno mediamente pari a 5 euro/mq (500 euro al mese per un appartamento di 100 mq, incluso un posto auto coperto).*

---

---

## **Fondazione La Casa**

*La Fondazione La Casa onlus è il primo operatore privato in Veneto nel settore abitativo sociale a favore delle persone in situazione di disagio abitativo e a rischio di esclusione sociale. La Fondazione La Casa onlus promuove iniziative e progetti, allo scopo di contribuire a risolvere il disagio abitativo delle famiglie italiane e straniere residenti nel territorio, favorendone l'accesso ad un alloggio dignitoso. L'obiettivo è di favorirne l'inserimento nel tessuto economico-produttivo della Regione Veneto, promuovendone la crescita umana e l'integrazione sociale (art. 2 dello Statuto). La Fondazione è stata costituita il 26 Marzo 2001; essa nasce per volontà della Camera di Commercio di Padova, delle A.C.L.I. Provinciali di Padova, della Cooperativa Nuovo Villaggio e di Banca Popolare Etica, con il sostegno della Diocesi di Padova e della Fondazione CARIPARO. Successivamente hanno aderito le Province di Padova, Venezia e Rovigo, i comuni di Camposampiero e di Vigonza e la Regione Veneto. La metodologia operativa della Fondazione La Casa Onlus è centrata sulla partecipazione multi-istituzionale aperta alle molteplici forme di collaborazione pubblico/private che la sussidiarietà suggerisce per un moderno sistema di welfare. Fa capo direttamente alla Fondazione il reperimento e la gestione del patrimonio immobiliare, con caratteristiche tipologiche flessibili, complementari e diversamente distribuite rispetto al patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica. La Fondazione si avvale della collaborazione, mediante specifica convenzione, di imprese sociali del territorio per la gestione delle attività di accompagnamento sociale all'abitare e al lavoro e la cura del rapporto con gli utenti, indispensabili per favorire un sereno inserimento nel tessuto sociale. La Fondazione reinveste nella realizzazione di ulteriori nuovi posti letto e alloggi i fondi ottenuti con la riscossione dei canoni per l'uso degli stessi, dedotti gli accantonamenti per le spese di funzionamento, manutenzione, garanzia e oneri fiscali. Attualmente gestisce case in oltre 11 comuni del Veneto.*



---

**Allegato**

**SCHEDE PROVINCIALI**



## PROVINCIA DI VARESE

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 1.199 KMQ**

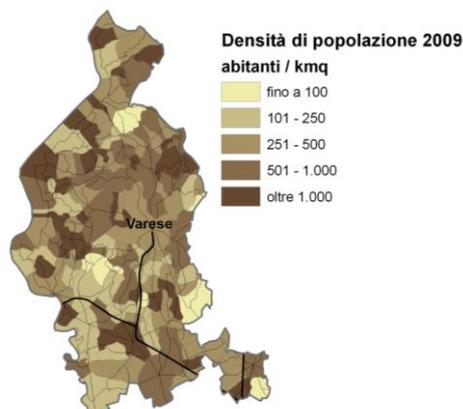
**NUMERO COMUNI: 141**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Saronno (3.575 ab./kmq)  
Busto Arsizio (2.700 ab./kmq)  
Gallarate (2.442 ab./kmq)  
Castellanza (2.077 ab./kmq)  
Malnate (1.877 ab./kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Curiglia con Monteviasco (17,0 ab./kmq)  
Veddasca (17,4 ab./kmq)  
Tronzano Lago Maggiore (24,1 ab./kmq)  
Pino sulla Sponda del Lago (32,6 ab./kmq)  
Duno (63,3 ab./kmq)



**POPOLAZIONE: 876.705 (+0,6%)**

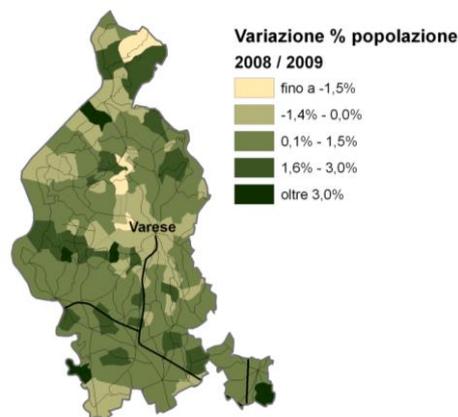
**FAMIGLIE: 367.829 (+1,1%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Vizzola Ticino (+6,2%)  
Osmate (+3,8%)  
Brezzo di Bedero (+3,4%)  
Bodio Lomnago (+3,3%)  
Caronno Pertusella (+3,1%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Castello Cabiaglio (-4,6%)  
Veddasca (-3,3%)  
Casciago (-1,7%)  
Rancio Valcuvia (-1,6%)  
Crosio della Valle (-1,5%)



**STRANIERI RESIDENTI: 66.469 (+6,3%)**

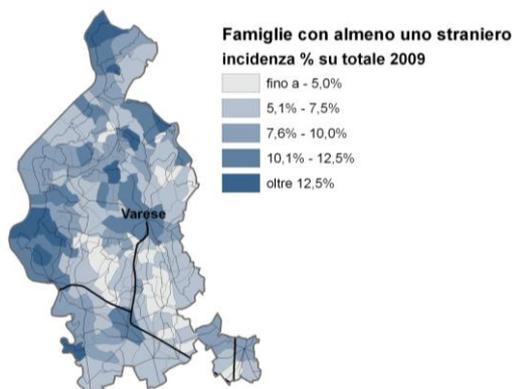
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 29.504  
(+5,4%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Agra (22,2%)  
Tronzano Lago Maggiore (21,0%)  
Ranco (20,7%)  
Pino sulla Sponda Del Lago (17,4%)  
Ispra (16,3%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Castelseprio (1,5%)  
Gornate-Olona (2,9%)  
Saltrio (3,0%)  
Solbiate Olona (3,4%)  
Bisuschio (3,5%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

Variazioni % sul 2009 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	678.200	MERCATO		2010 Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009
abitazioni	400.300		<b>ABITAZIONI</b>	1.340	-5,1
box e posti auto	166.500		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	310	-8,2
uffici	9.800		<b>TOTALE</b>	1.650	-5,7
commerciali	34.000				
produttivi	16.200				
magazzini, cantine e soffitte	51.400				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

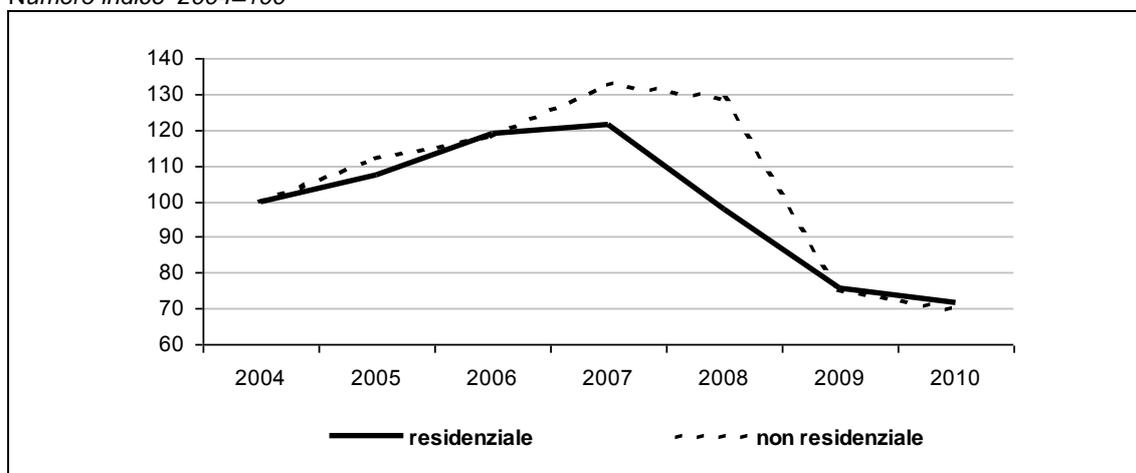
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Varese</b>	<b>400.300</b>	<b>166.500</b>	<b>9.800</b>	<b>34.000</b>	<b>16.200</b>	<b>51.400</b>	<b>678.200</b>
Composizione %	59,0	24,6	1,4	5,0	2,4	7,6	100,0
Peso Varese su Lombardia	8,6	8,4	7,6	7,8	13,7	7,8	8,5
Peso Varese su Nord Ovest	4,9	4,8	5,6	4,7	8,3	4,0	4,8
Peso Varese su Italia	1,3	1,3	1,7	1,2	2,5	1,0	1,3

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

**PROVINCIA DI VARESE  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

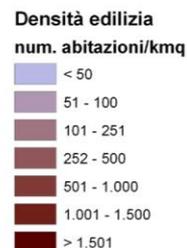
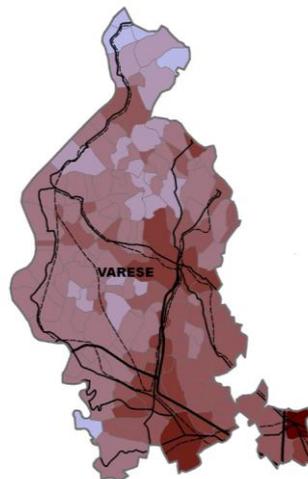
**NUMERO ABITAZIONI 2001: 358.183**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Saronno: 1.503  
 Busto Arsizio: 1.072  
 Gallarate: 955,7  
 Castellanza: 904,5  
 Malnate: 697

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Vizzola Ticino: 26,8  
 Tronzano Lago Maggiore: 30,1  
 Curiglia con Monteviasco: 30,1  
 Pino sulla Sponda del Lago: 43,6  
 Castello Cabiaglio: 52,6



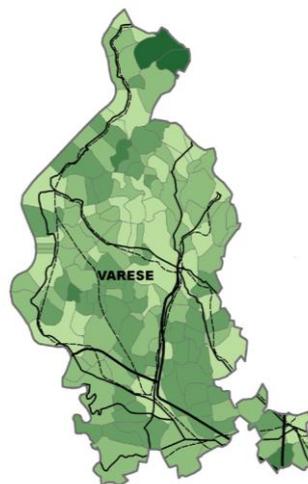
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 228.218**

**COMUNI A MAGGIORE  
INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Veddasca: 90,5%  
 Curiglia con Monteviasco: 87%  
 Osmate: 83,2%  
 Brissago-Valtravaglia: 80,9%  
 Origgio: 80,5%

**COMUNI A MINORE  
INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO  
ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Pino sulla Sponda del Lago: 60,1%  
 Duno: 62,3%  
 Varese: 62,5%  
 Lavena Ponte Tresa: 63,2%  
 Porto Ceresio: 64,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI VARESE  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

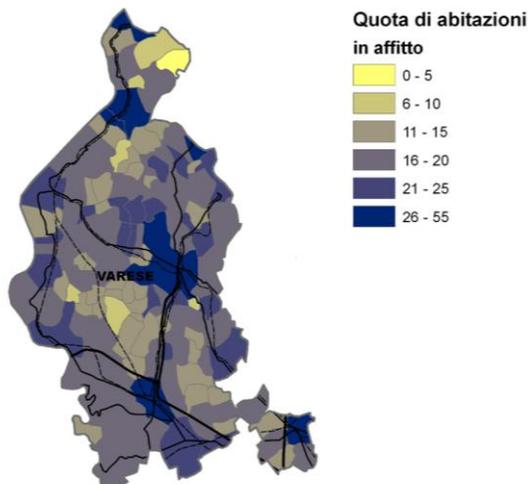
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 64.304**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Varese: 30,6%  
Pino sulla Sponda del Lago: 29,4%  
Lavena Ponte Tresa: 28,7%  
Germignaga: 26,8%  
Saronno: 26,4%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Curiglia con Monteviasco: 3,0%  
Veddasca: 5,8%  
Osmate: 6,3%  
Brissago-Valtravaglia: 8,2%  
Casale Litta: 8,8%



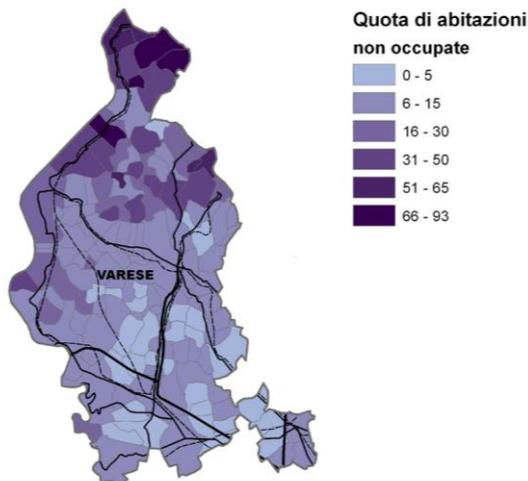
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001: 34.866**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

Veddasca: 73,5%  
Brezzo di Bedero: 72,5%  
Curiglia con Monteviasco: 69,4%  
Agra: 68,6%  
Pino sulla Sponda del Lago: 64,8%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

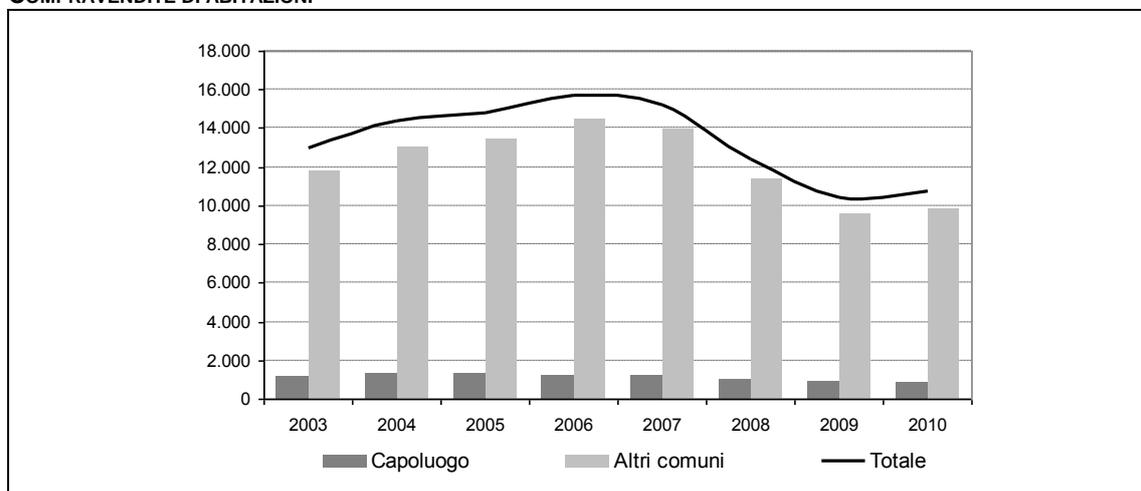
Besnate: 2,4%  
Cislago: 2,4%  
Gornate Olona: 2,5%  
Uboldo: 2,6%  
Morazzone: 2,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	1.170	1.338	1.353	1.262	1.204	1.003	877	845
Resto della provincia	11.796	13.012	13.435	14.409	13.960	11.421	9.556	9.859
<b>Provincia di Varese</b>	<b>12.965</b>	<b>14.350</b>	<b>14.787</b>	<b>15.671</b>	<b>15.164</b>	<b>12.424</b>	<b>10.433</b>	<b>10.703</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		14,4	1,1	-6,7	-4,6	-16,7	-12,6	-3,7
Resto della provincia		10,3	3,2	7,3	-3,1	-18,2	-16,3	3,2
<b>Provincia di Varese</b>		<b>10,7</b>	<b>3,0</b>	<b>6,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>-18,1</b>	<b>-16,0</b>	<b>2,6</b>
<i>Peso Varese su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,9	3,4	3,5	3,3	3,4	3,3	3,1	2,9
Resto della provincia	10,1	10,4	10,0	10,3	10,4	10,3	10,2	10,6
<b>Provincia di Varese</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>	<b>8,9</b>	<b>8,8</b>	<b>8,6</b>	<b>8,7</b>

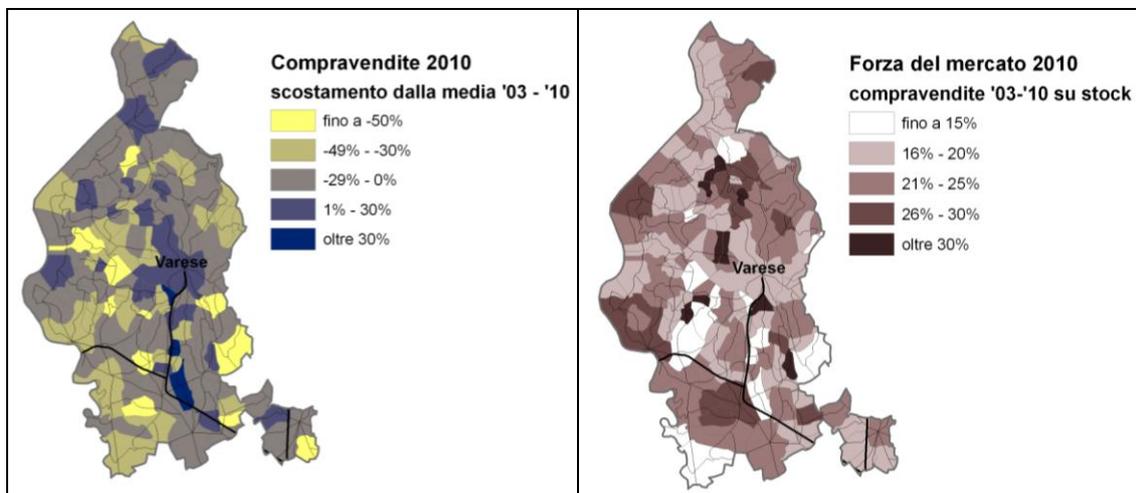
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA**

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Varese	1.406	140,1	741	84,5	819	97,0	-47,3	10,6
Resto provincia	10.089	88,3	8.752	91,6	8.936	90,6	-13,3	2,1
<b>Provincia di Varese</b>	<b>11.495</b>	<b>92,5</b>	<b>9.493</b>	<b>91,0</b>	<b>9.755</b>	<b>91,1</b>	<b>-17,4</b>	<b>2,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

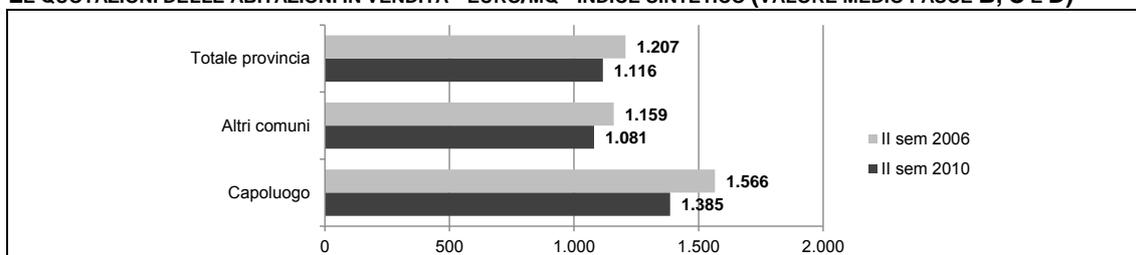
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.300	1.575	1.850	770	1.139	2.300
Semicentro	1.100	1.350	1.600	900	1.169	1.950
Periferia	990	1.297	1.650	610	1.072	2.600
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	-3,7	-3,1	-2,6	-2,5	-2,5	21,1
Semicentro	-18,5	-15,6	-13,5	-2,2	-5,6	5,4
Periferia	2,7	-2,2	-2,9	-1,6	-0,5	52,9
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	-1,5	0,0	1,1	-2,5	-0,9	1,1
Semicentro	-0,7	0,3	1,1	-2,1	0,1	1,1
Periferia	0,0	-0,1	0,0	-1,6	-0,3	0,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	203	217	201	202	227	456	139	118
Resto della provincia	1.379	1.363	1.492	1.476	1.565	1.375	1.011	1.050
<b>Provincia di Varese</b>	<b>1.581</b>	<b>1.580</b>	<b>1.693</b>	<b>1.678</b>	<b>1.793</b>	<b>1.831</b>	<b>1.150</b>	<b>1.168</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		7,0	-7,1	0,5	12,4	100,7	-69,5	-15,2
Resto della provincia		-1,1	9,4	-1,1	6,1	-12,2	-26,4	3,9
<b>Provincia di Varese</b>		<b>-0,1</b>	<b>7,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>6,8</b>	<b>2,1</b>	<b>-37,2</b>	<b>1,6</b>
<i>Peso Varese su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,9	3,0	2,8	2,7	3,6	8,0	3,1	2,8
Resto della provincia	10,7	9,5	9,9	9,8	10,6	10,4	9,6	10,6
<b>Provincia di Varese</b>	<b>7,9</b>	<b>7,4</b>	<b>7,6</b>	<b>7,4</b>	<b>8,5</b>	<b>9,6</b>	<b>7,7</b>	<b>8,3</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

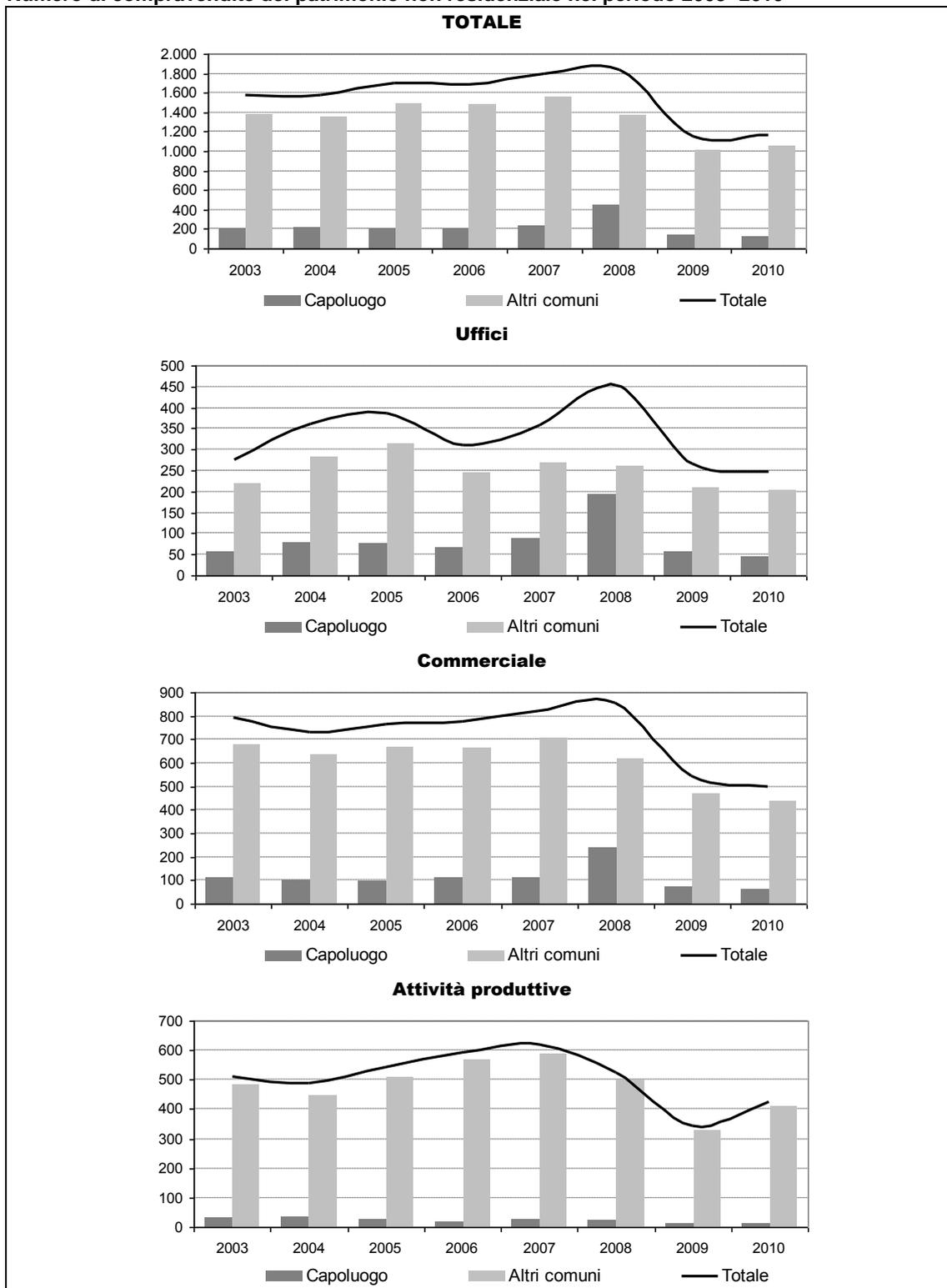
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	275	360	386	310	356	451	266	247
Negozi, laboratori e centri commerciali	794	733	766	778	819	855	541	496
Industria e capannoni	512	487	541	591	618	525	344	426
Istituti di credito	0	0	0	0	0	6	3	5
Alberghi	0	0	0	0	0	6	2	5
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>1.581</b>	<b>1.580</b>	<b>1.693</b>	<b>1.678</b>	<b>1.793</b>	<b>1.831</b>	<b>1.150</b>	<b>1.168</b>
<b>TOTALE</b>						<b>1.843</b>	<b>1.155</b>	<b>1.178</b>
Magazzini	1.487	1.665	1.682	1.746	1.767	1.657	1.287	1.351
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		31,1	7,1	-19,8	14,9	26,7	-41,1	-7,2
Negozi, laboratori e centri commerciali		-7,7	4,6	1,5	5,3	4,3	-36,7	-8,3
Industria e capannoni		-5,0	11,1	9,3	4,5	-14,9	-34,6	23,9
Istituti di credito							-50,0	66,7
Alberghi							-64,0	150,0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>-0,1</b>	<b>7,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>6,8</b>	<b>2,1</b>	<b>-37,2</b>	<b>1,6</b>
<b>TOTALE</b>						<b>2,8</b>	<b>-37,3</b>	<b>2,0</b>
Magazzini		12,0	1,0	3,8	1,2	-6,3	-22,3	5,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

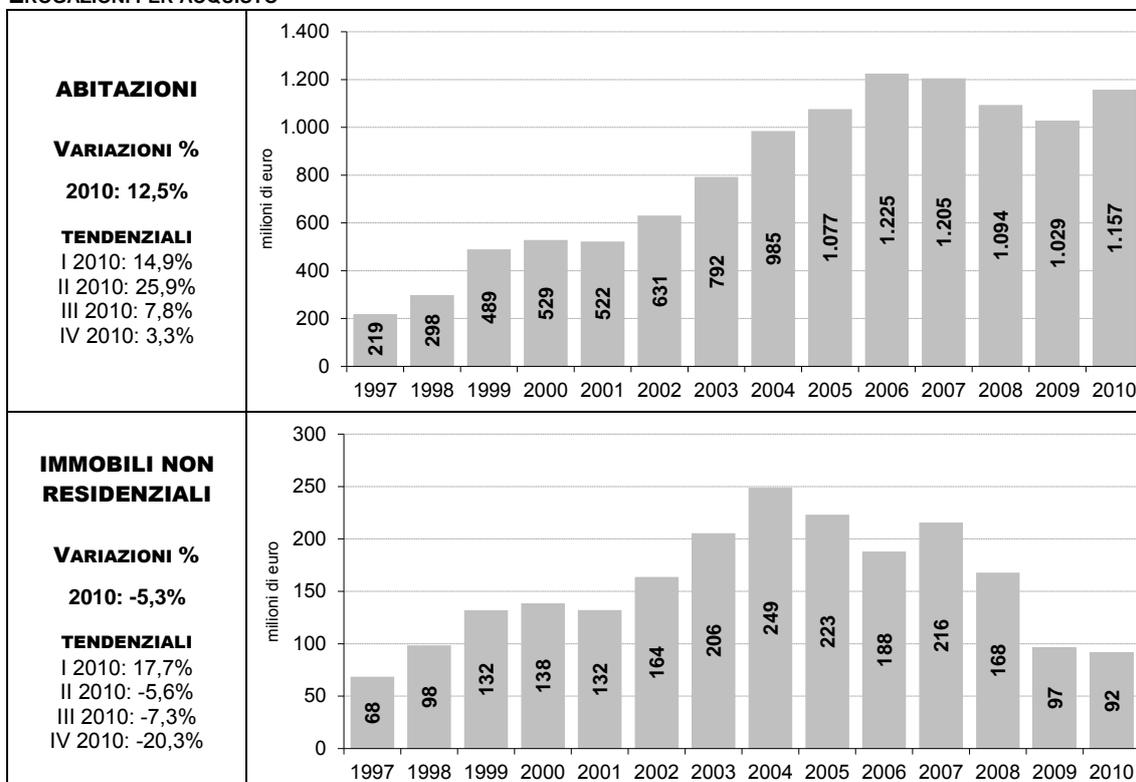
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003- 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

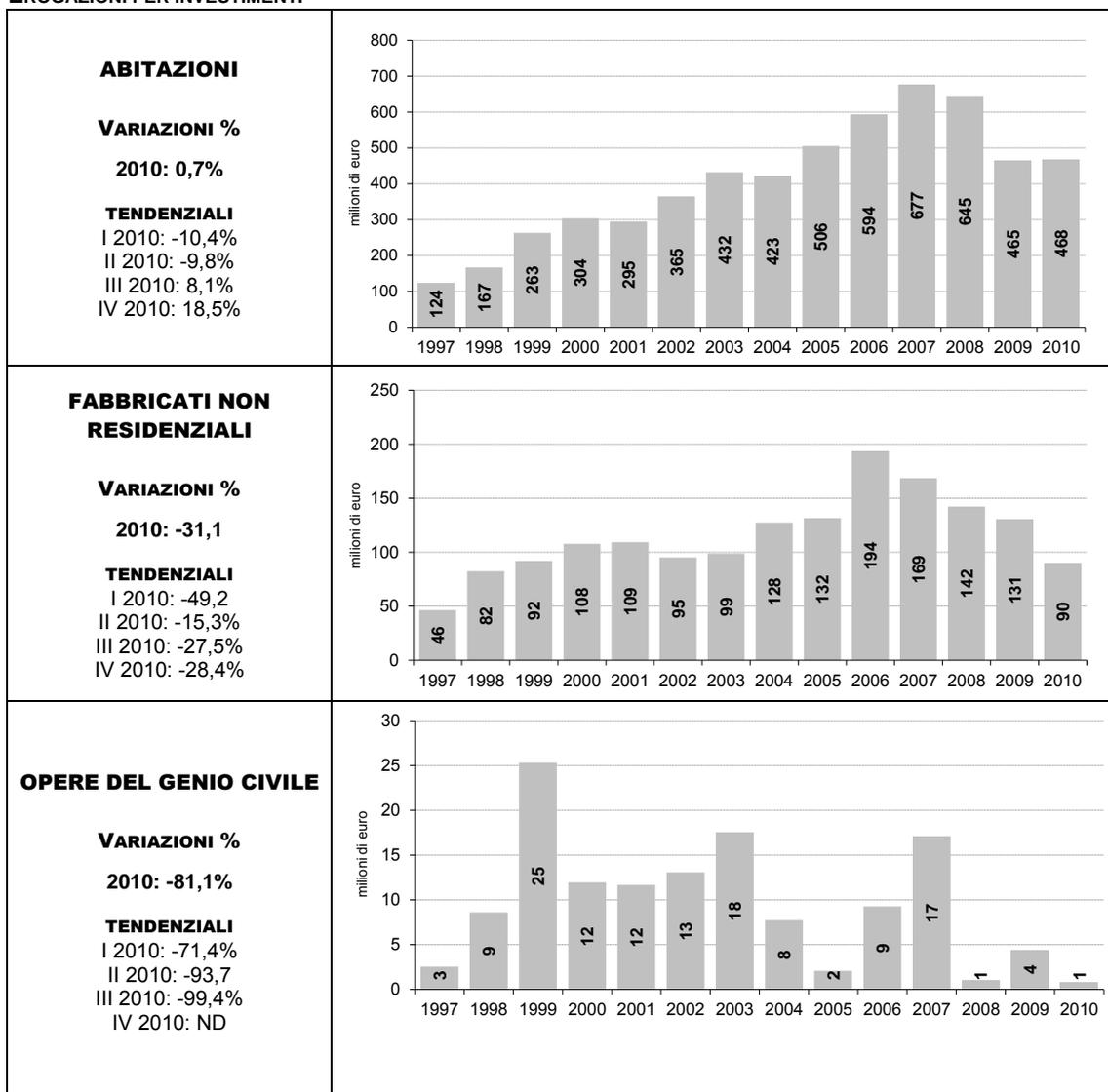
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI COMO

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 1.288 KMQ**

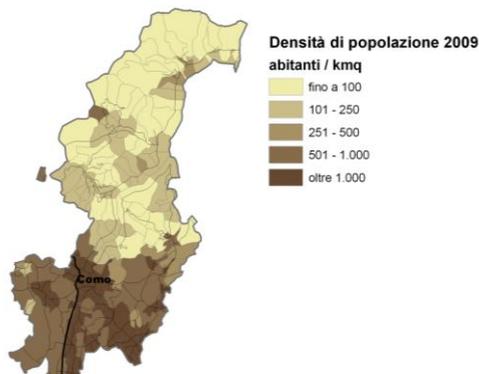
**NUMERO COMUNI: 162**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Maslianico (2.535 ab/kmq)  
Lipomo (2.370 ab/kmq)  
Cabiato (2.280 ab/kmq)  
Como (2.271 ab/kmq)  
Rovellasca (2.166 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Livo (6,2 ab/kmq)  
Dosso del Liro (11,9 ab/kmq)  
Germasino (13,2 ab/kmq)  
Cavargna (17,4 ab/kmq)  
Peglio (18,5 ab/kmq)



**POPOLAZIONE: 590.050 (+0,9%)**

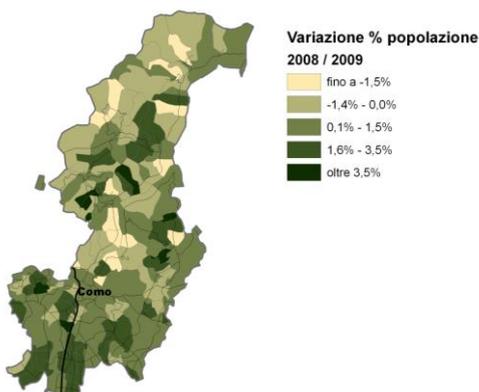
**FAMIGLIE: 245.864 (+1,5%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Rezzago (+7,6%)  
Castiglione d'Intelvi (+6,4%)  
Ossuccio (+4,6%)  
Magreglio (+4,6%)  
Casacso d'Intelvi (+4,0%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Peglio (-6,1%)  
Brienno (-4,1%)  
Griante (-3,8%)  
Pognana Lario (-3,2%)  
Pigra (-2,8%)



**STRANIERI RESIDENTI: 43.637 (+7,8%)**

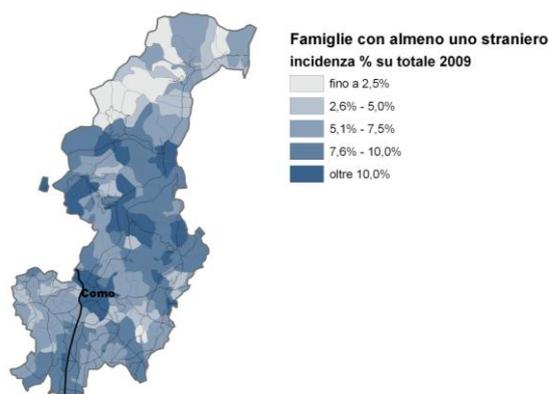
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 19.756  
(+6,5%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Campione d'Italia (23,2%)  
Veleso (16,3%)  
Pellio Intelvi (15,9%)  
San Fedele Intelvi (13,8%)  
Barni (13,8%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Cavargna (0%)  
San Nazzaro val Cavargna (0,6%)  
Stazzona (1,2%)  
San Bartolomeo val Cavargna (1,2%)  
Val Rezzo (1,4%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

Variazioni % sul 2009 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	493.900	MERCATO	2010	Variazioni %	
			Milioni di euro	rispetto al 2009	
abitazioni	282.600		<b>ABITAZIONI</b>	900	-13,2
box e posti auto	122.900		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	210	-7,0
uffici	6.500		<b>TOTALE</b>	1.110	-12,1
commerciali	25.900				
produttivi	7.200				
magazzini, cantine e soffitte	48.800				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

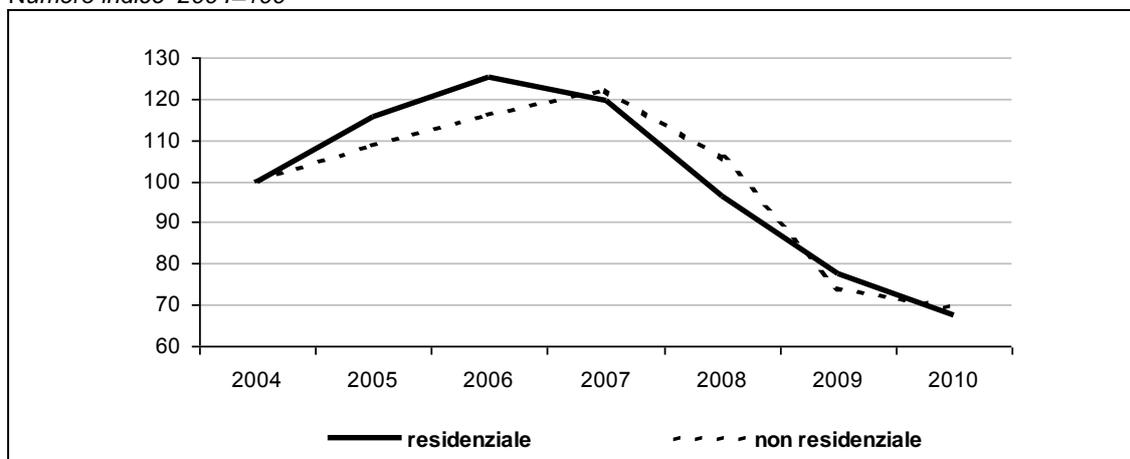
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Como</b>	<b>282.600</b>	<b>122.900</b>	<b>6.500</b>	<b>25.900</b>	<b>7.200</b>	<b>48.800</b>	<b>493.900</b>
Composizione %	57,2	24,9	1,3	5,2	1,5	9,9	100,0
Peso Como su Lombardia	6,1	6,2	5,0	5,9	6,1	7,4	6,2
Peso Como su Nord Ovest	3,5	3,5	3,7	3,6	3,7	3,8	3,5
Peso Como su Italia	0,9	0,9	1,2	0,9	1,1	0,9	0,9

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

**PROVINCIA DI COMO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

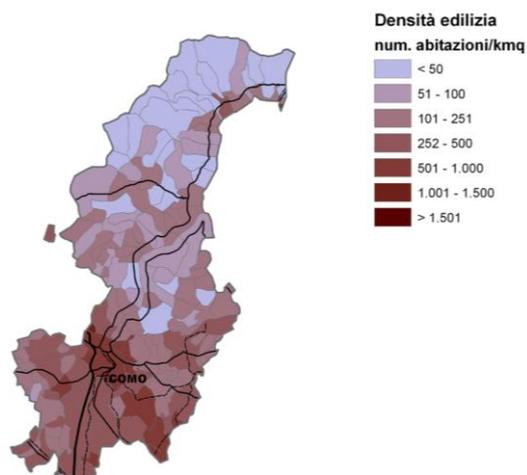
**NUMERO ABITAZIONI 2001: 254.405**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
*Maslianico: 1.074*  
*Como: 959,2*  
*Lipomo: 880,5*  
*Cabiate: 846*  
*Rovellasca: 748,6*

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
*Livo: 7,3*  
*Dosso del Liro: 7,8*  
*Germasino: 18,7*  
*Cavargna: 19,1*  
*Val Rezzo: 20,8*



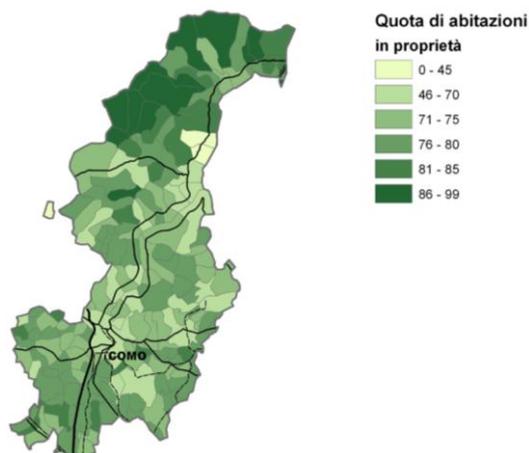
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 152.872**

**COMUNI A MAGGIORE  
INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*San Nazzaro val Cavargna: 99,4%*  
*Cavargna: 97,6%*  
*San Bartolomeo val Cavargna: 97,5%*  
*Dosso del Liro: 96,7%*  
*Val Rezzo: 96,2%*

**COMUNI A MINORE  
INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO  
ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Campione d'Italia: 42,1%*  
*Como: 64,4%*  
*Asso: 66,0%*  
*Griante: 66,7%*  
*Bellagio: 66,8%*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI COMO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 37.459**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO**

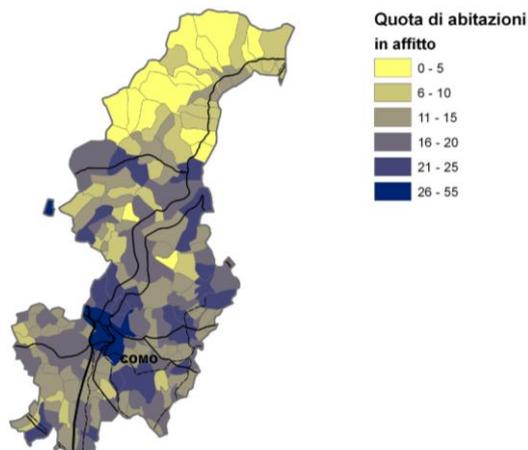
**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Campione d'Italia: 53,0%*  
*Como: 28,5%*  
*Asso: 23,7%*  
*Menaggio: 23,2%*  
*Canzo: 22,7%*

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*San Nazzaro val Cavargna: 0,6%*  
*Dosso del Liro: 0,8%*  
*San Bartolomeo val Cavargna: 1,1%*  
*Val Rezzo: 1,2%*  
*Cavargna: 1,6%*



**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001: 42.755**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI**

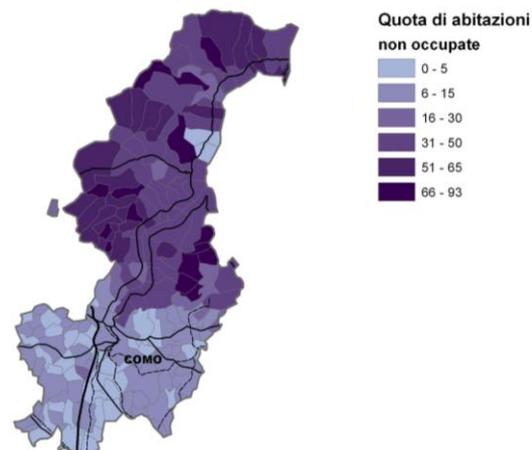
**RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

*Caglio: 80,8%*  
*Casasco d'Intelvi: 75,2%*  
*Sormano: 75,1%*  
*Civenna: 70,6%*  
*Plesio: 70,5%*

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

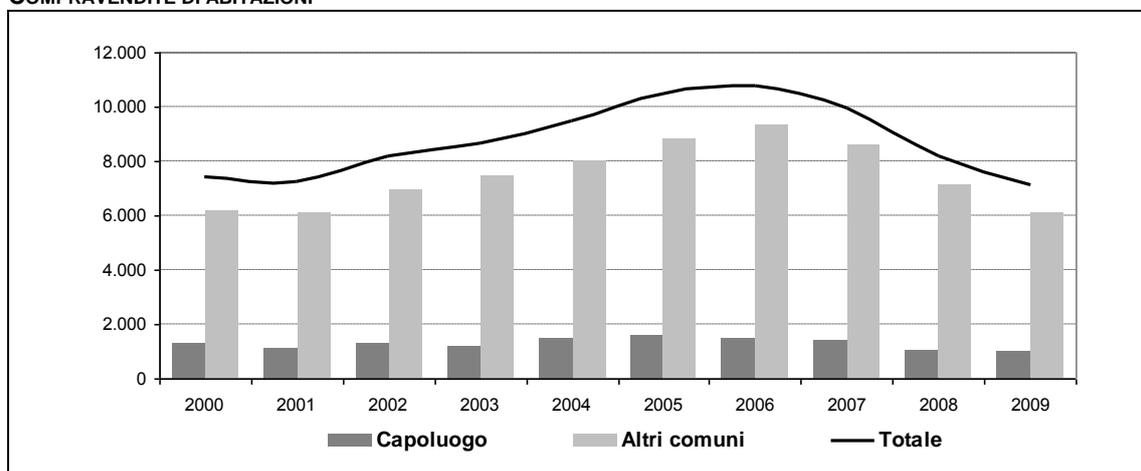
*Rodero: 0,5%*  
*Bulgarograsso: 1,1%*  
*Solbiate: 1,5%*  
*Monguzzo: 1,6%*  
*Casnate con Bernate: 1,6%*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	1.188	1.480	1.616	1.448	1.400	1.059	988	973
Resto della provincia	7.449	7.985	8.831	9.339	8.451	7.120	6.147	5.967
<b>Provincia di Como</b>	<b>8.637</b>	<b>9.465</b>	<b>10.446</b>	<b>10.787</b>	<b>9.851</b>	<b>8.178</b>	<b>7.135</b>	<b>6.940</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		24,5	9,2	-10,3	-3,3	-24,4	-6,6	-1,6
Resto della provincia		7,2	10,6	5,8	-9,5	-15,8	-13,7	-2,9
<b>Provincia di Como</b>		<b>9,6</b>	<b>10,4</b>	<b>3,3</b>	<b>-8,7</b>	<b>-17,0</b>	<b>-12,8</b>	<b>-2,7</b>
<i>Peso Como su Lombardia</i>								
Capoluogo	3,0	3,8	4,1	3,7	3,9	3,4	3,5	3,3
Resto della provincia	6,4	6,4	6,5	6,7	6,3	6,4	6,6	6,4
<b>Provincia di Como</b>	<b>5,5</b>	<b>5,8</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5,7</b>

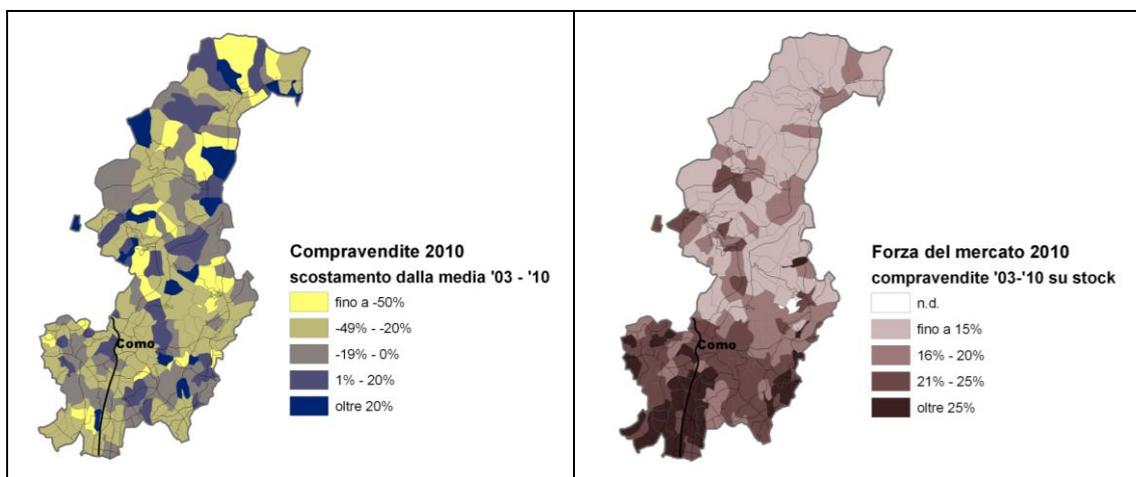
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA**

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Como	840	79,3	891	90,2	799	82,1	6,1	-10,4
Resto provincia	5.820	81,7	5.156	83,9	5.163	86,5	-11,4	0,1
<b>Provincia di Como</b>	<b>6.660</b>	<b>81,4</b>	<b>6.047</b>	<b>84,8</b>	<b>5.962</b>	<b>85,9</b>	<b>-9,2</b>	<b>-1,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

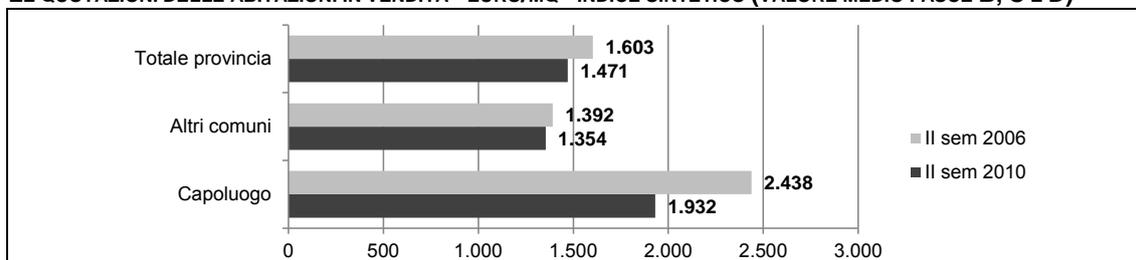
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.700	2.406	4.000	290	1.509	4.000
Semicentro	1.120	1.709	3.000	740	1.562	3.000
Periferia	1.200	1.662	2.318	610	1.363	3.340
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Semicentro	0,0	5,4	25,0	0,0	2,5	25,0
Periferia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	0,0	0,0	-0,7	-4,9	-3,7	-4,1
Semicentro	0,0	-0,1	0,0	-5,1	-2,2	0,0
Periferia	1,0	-0,1	-0,6	-4,7	-2,8	-5,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	225	254	231	188	211	183	139	133
Resto della provincia	744	719	778	810	810	715	550	586
<b>Provincia di Como</b>	<b>969</b>	<b>973</b>	<b>1.009</b>	<b>997</b>	<b>1.021</b>	<b>898</b>	<b>689</b>	<b>719</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		13,1	-9,0	-18,8	12,3	-13,3	-24,0	-4,3
Resto della provincia		-3,4	8,2	4,0	0,0	-11,7	-23,0	6,6
<b>Provincia di Como</b>		<b>0,4</b>	<b>3,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,3</b>	<b>-12,0</b>	<b>-23,2</b>	<b>4,4</b>
<i>Peso Como su Lombardia</i>								
Capoluogo	3,2	3,6	3,2	2,5	3,3	3,2	3,1	3,2
Resto della provincia	5,8	5,0	5,2	5,4	5,5	5,4	5,2	5,9
<b>Provincia di Como</b>	<b>4,9</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>	<b>4,8</b>	<b>4,7</b>	<b>4,6</b>	<b>5,1</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

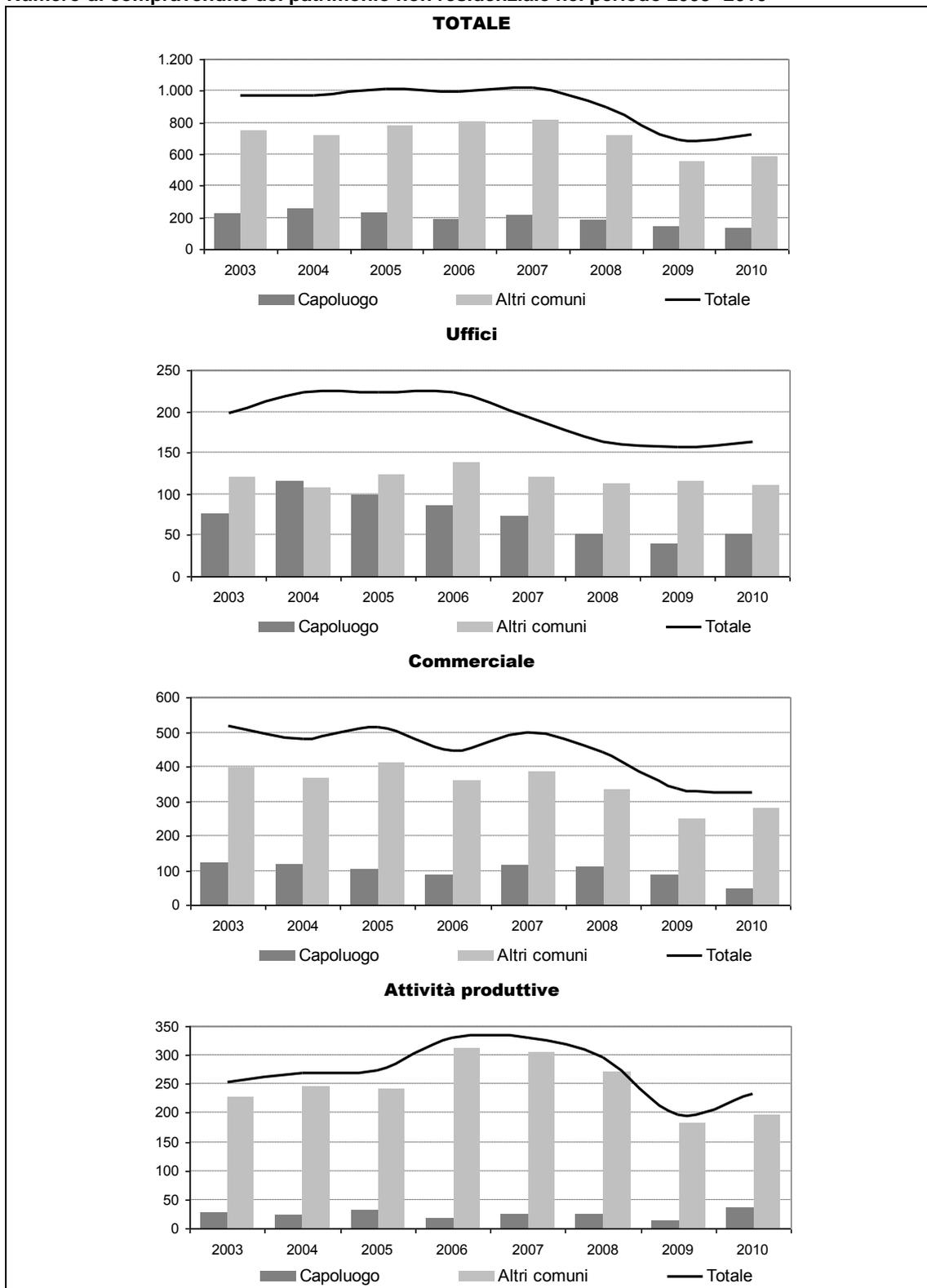
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	197	223	223	223	193	163	156	162
Negozi, laboratori e centri commerciali	518	481	513	445	499	440	336	324
Industria e capannoni	254	269	273	330	329	296	197	234
Istituti di credito	0	0	0	0	0	1	3	5
Alberghi	0	0	0	0	0	5	2	3
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>969</b>	<b>973</b>	<b>1.009</b>	<b>997</b>	<b>1.021</b>	<b>898</b>	<b>689</b>	<b>719</b>
<b>TOTALE</b>						<b>904</b>	<b>694</b>	<b>727</b>
Magazzini	1.246	1.406	1.542	1.580	1.622	1.322	1.218	1.212
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		13,1	-0,1	0,0	-13,4	-15,8	-4,0	4,0
Negozi, laboratori e centri commerciali		-7,2	6,7	-13,4	12,2	-11,9	-23,5	-3,8
Industria e capannoni		6,1	1,5	20,7	-0,3	-10,0	-33,4	18,6
Istituti di credito							200,0	66,7
Alberghi							-60,0	50,0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>0,4</b>	<b>3,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,3</b>	<b>-12,0</b>	<b>-23,2</b>	<b>4,4</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-11,5</b>	<b>-23,2</b>	<b>4,8</b>
Magazzini		12,9	9,6	2,5	2,7	-18,5	-7,9	-0,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

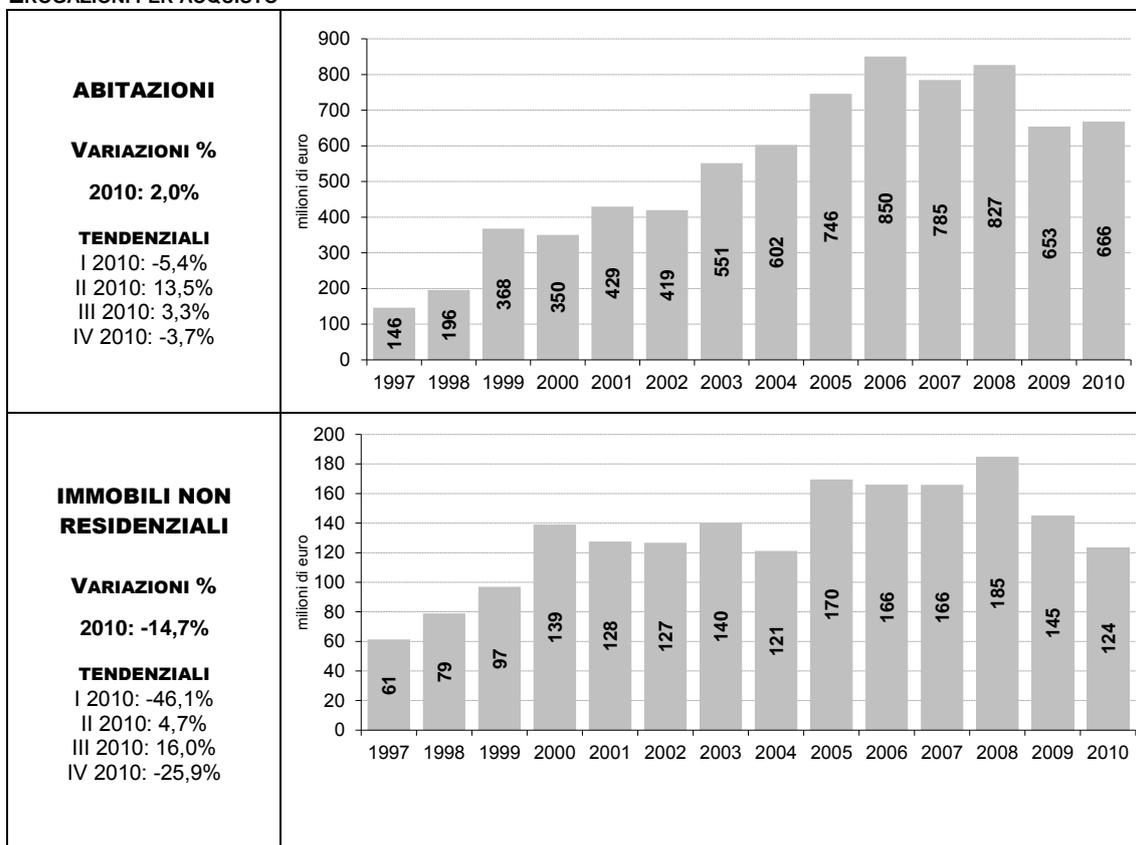
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003- 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

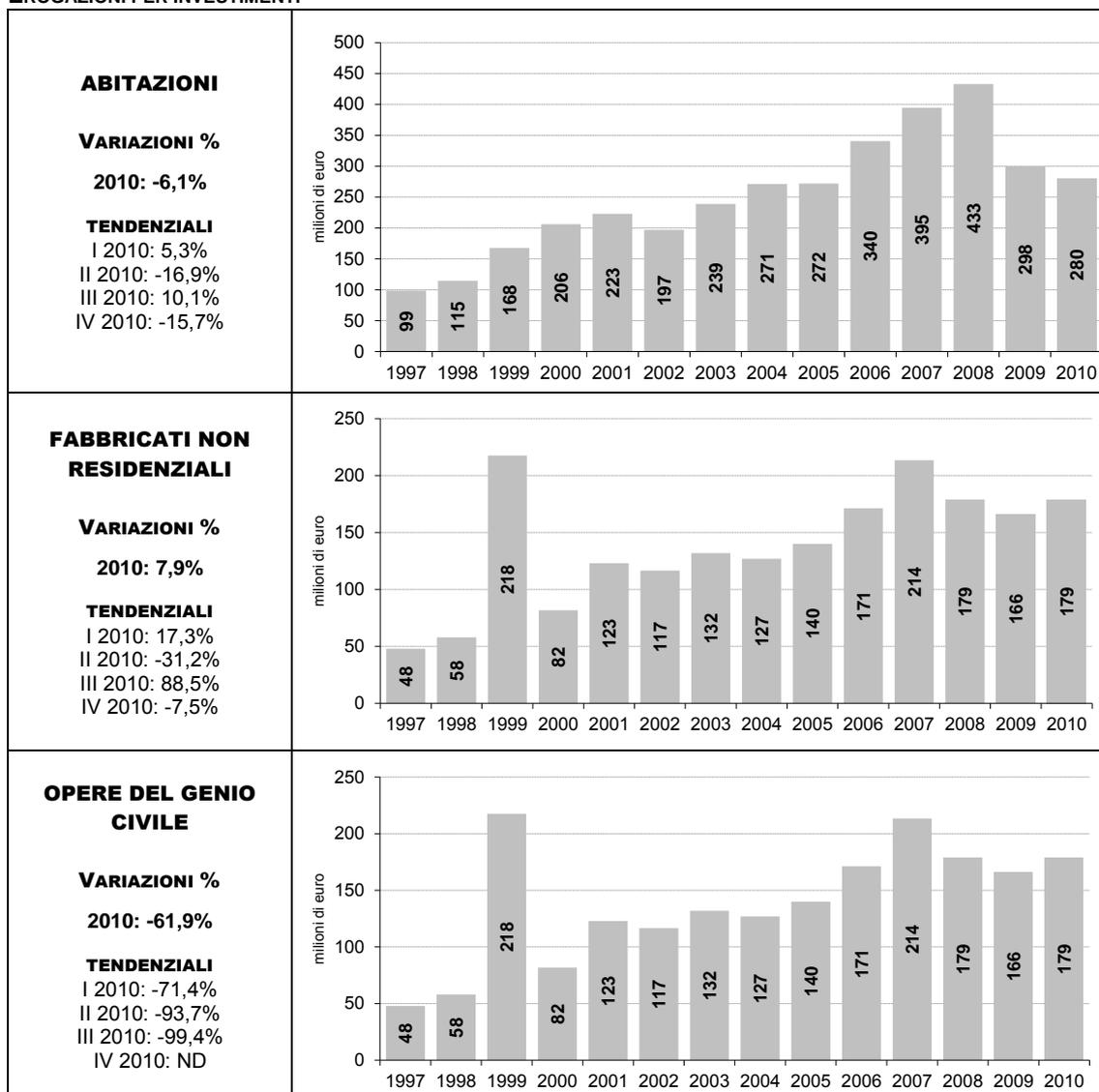
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI SONDRIO

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 3.212 KMQ**

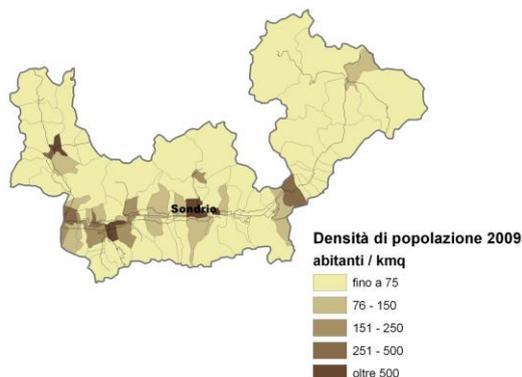
**NUMERO COMUNI: 78**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Sondrio (1.093 ab/kmq)  
Morbegno (782 ab/kmq)  
Chiavenna (659 ab/kmq)  
Poggiridenti (642 ab/kmq)  
Mese (415 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Berna (6,8 ab/kmq)  
San Giacomo Filippo (6,9 ab/kmq)  
Val Masino (8,2 ab/kmq)  
Lanzada (12,0 ab/kmq)  
Spriana (12,3 ab/kmq)



**POPOLAZIONE: 182.709 (0,3%)**

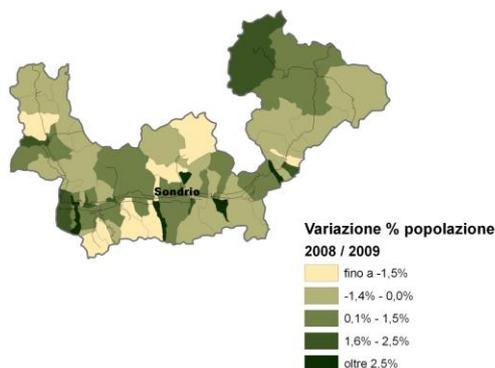
**FAMIGLIE: 77.225 (+1,4%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Spriana (+6,3%)  
Rogolo (+4,3%)  
Sernio (+4,0%)  
Mantello (+3,2%)  
Castello dell'Acqua (+3,0%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

San Giacomo Filippo (-4,7%)  
Gerola Alta (-3,7%)  
Berna (-3,6%)  
Tartano (-2,9%)  
Postalesio (-2,4%)



**STRANIERI RESIDENTI: 7.817 (+11,6%)**

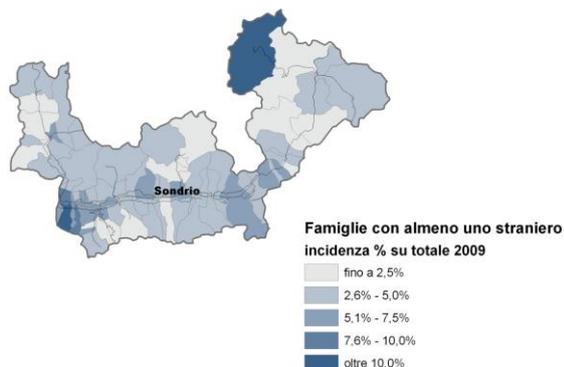
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 3.819  
(+11,4%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Livigno (13,0%)  
Delebio (10,6%)  
Rogolo (9,4%)  
Dubino (8,2%)  
Sondrio (7,5%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Tartano (0%)  
Albaredo per San Marco (0%)  
Caspoggio (0,8%)  
Campodolcino (0,8%)  
Tovo di Sant'Agata (0,8%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	292.000	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	132.300		<b>ABITAZIONI</b>	270	7,1
box e posti auto	73.700		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	70	23,0
uffici	1.700		<b>TOTALE</b>	340	10,0
commerciali	10.900				
produttivi	2.700				
magazzini, cantine e soffitte	70.700				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

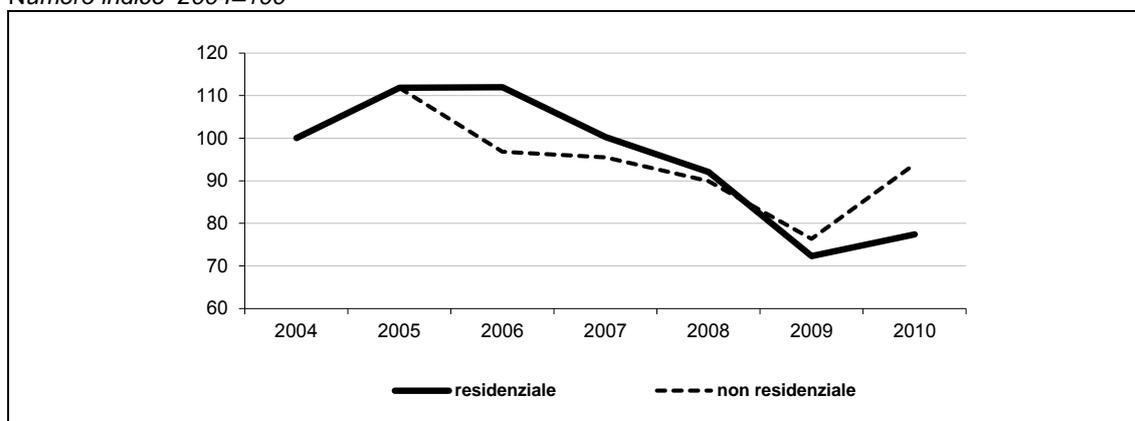
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Sondrio</b>	<b>132.300</b>	<b>73.700</b>	<b>1.700</b>	<b>10.900</b>	<b>2.700</b>	<b>70.700</b>	<b>292.000</b>
Composizione %	45,3	25,2	0,6	3,7	0,9	24,2	100,0
Peso Sondrio su Lombardia	2,9	3,7	1,3	2,5	2,3	10,7	3,7
Peso Sondrio su Nord Ovest	1,6	2,1	1,0	1,5	1,4	5,5	2,1
Peso Sondrio su Italia	0,4	0,6	0,3	0,4	0,4	1,3	0,6

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

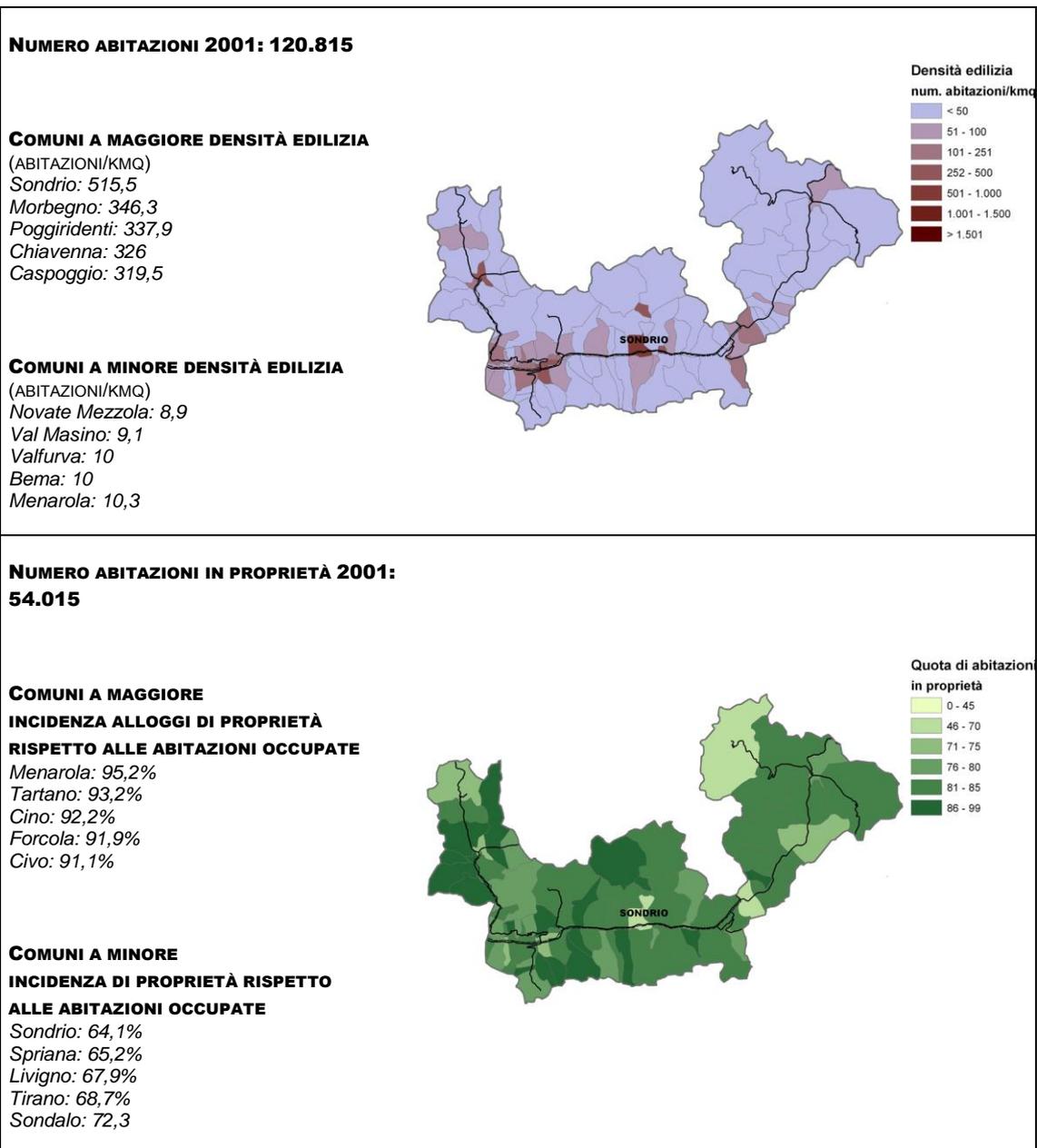
**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

**PROVINCIA DI SONDRIO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI SONDRIO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

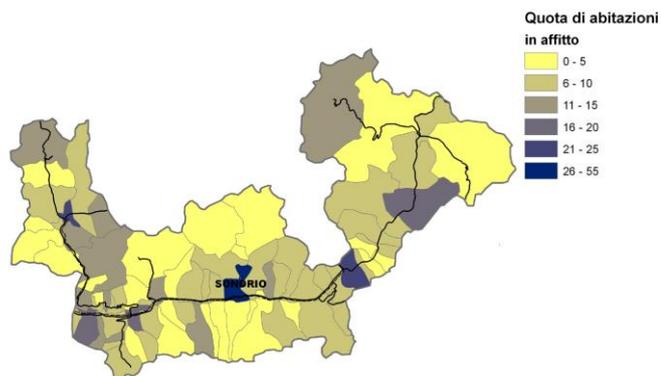
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:  
8.609**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Sondrio: 28,9%  
Spriana: 27,3%  
Chiavenna: 20,3%  
Tirano: 20,1%  
Sondalo: 19,0%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Menarola: 0%  
Tovo di Sant'Agata: 0,5%  
Cedrasco: 0,5%  
Tartano: 0,9%  
Cino: 0,9%



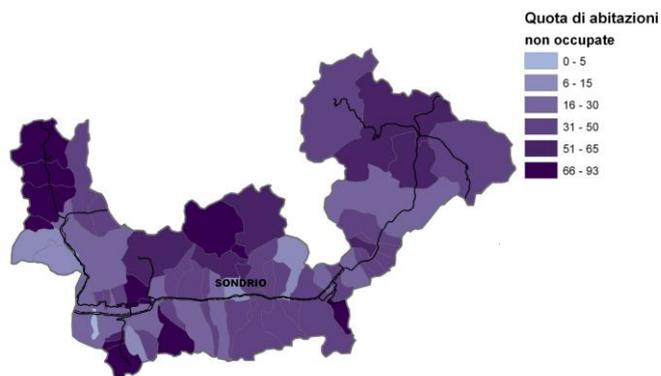
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:  
48.264**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

Madesimo: 92,5%  
Menarola: 86,2%  
Pedesina: 85,4%  
Aprica: 83,2%  
Campodolcino: 83,2%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

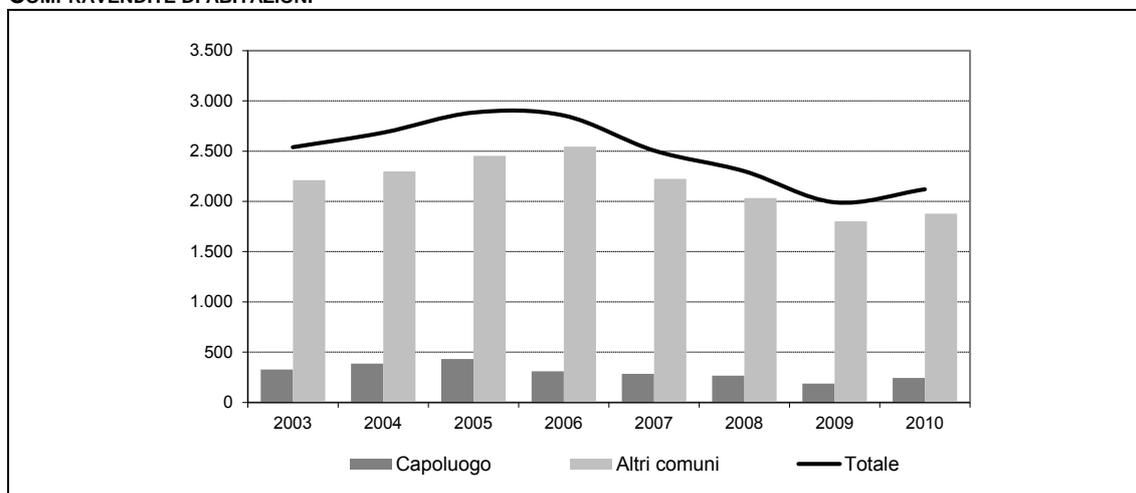
Andalo Valtellino: 4,6%  
Gordona: 5,7%  
Sondrio: 9,3%  
Samolaco: 10,4%  
Chiuro: 10,8%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	329	385	431	311	283	266	188	243
Resto della provincia	2.210	2.299	2.452	2.544	2.223	2.034	1.802	1.877
<b>Provincia di Sondrio</b>	<b>2.539</b>	<b>2.684</b>	<b>2.883</b>	<b>2.855</b>	<b>2.506</b>	<b>2.300</b>	<b>1.991</b>	<b>2.120</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		17,1	11,9	-28,0	-8,8	-6,0	-29,2	29,2
Resto della provincia		4,0	6,7	3,7	-12,6	-8,5	-11,4	4,1
<b>Provincia di Sondrio</b>		<b>5,7</b>	<b>7,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>-12,2</b>	<b>-8,2</b>	<b>-13,5</b>	<b>6,5</b>
<i>Peso Sondrio su Lombardia</i>								
Capoluogo	0,8	1,0	1,1	0,8	0,8	0,9	0,7	0,8
Resto della provincia	1,9	1,8	1,8	1,8	1,7	1,8	1,9	2,0
<b>Provincia di Sondrio</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>

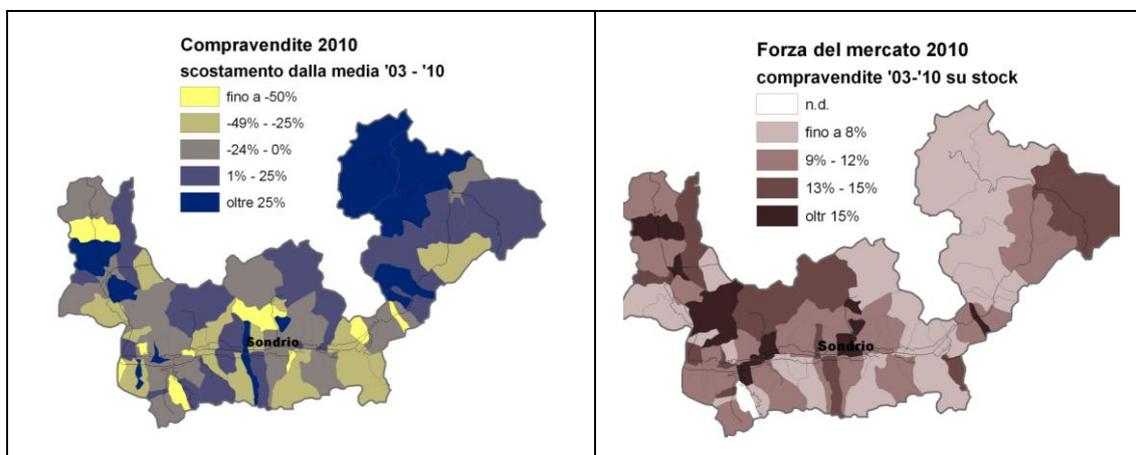
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA**

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Sondrio	335	125,7	231	122,3	245	100,8	-31,1	6,5
Resto provincia	1.318	64,8	1.130	62,7	1.177	62,7	-14,3	4,2
<b>Provincia di Sondrio</b>	<b>1.653</b>	<b>71,8</b>	<b>1.361</b>	<b>68,3</b>	<b>1.422</b>	<b>67,1</b>	<b>-17,7</b>	<b>4,5</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

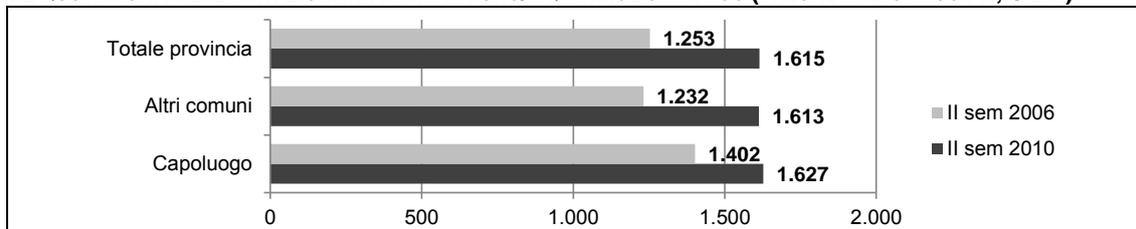
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.740	2.013	2.900	611	1.685	7.180
Semicentro	1.440	1.665	2.350	892	1.954	5.320
Periferia	1.120	1.428	2.100	470	1.448	5.050
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	0,0	-1,2	-2,7	1,2	1,1	0,0
Semicentro	0,0	1,5	1,7	2,3	1,6	1,5
Periferia	0,0	2,5	5,0	2,2	1,5	0,0
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	0,0	0,2	1,4	0,0	1,4	-0,5
Semicentro	-0,1	0,0	0,5	0,0	1,8	1,6
Periferia	-0,2	0,1	0,0	-2,1	1,8	0,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	44	60	50	59	50	44	50	53
Resto della provincia	197	165	188	154	159	148	130	117
<b>Provincia di Sondrio</b>	<b>241</b>	<b>225</b>	<b>238</b>	<b>213</b>	<b>209</b>	<b>192</b>	<b>180</b>	<b>170</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		37,4	-17,3	17,8	-15,9	-10,9	13,4	6,7
Resto della provincia		-16,5	14,2	-17,9	3,2	-7,2	-11,9	-10,4
<b>Provincia di Sondrio</b>		<b>-6,7</b>	<b>5,8</b>	<b>-10,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>-5,6</b>
<i>Peso Sondrio su Lombardia</i>								
Capoluogo	0,6	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8	1,1	1,3
Resto della provincia	1,5	1,2	1,2	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2
<b>Provincia di Sondrio</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

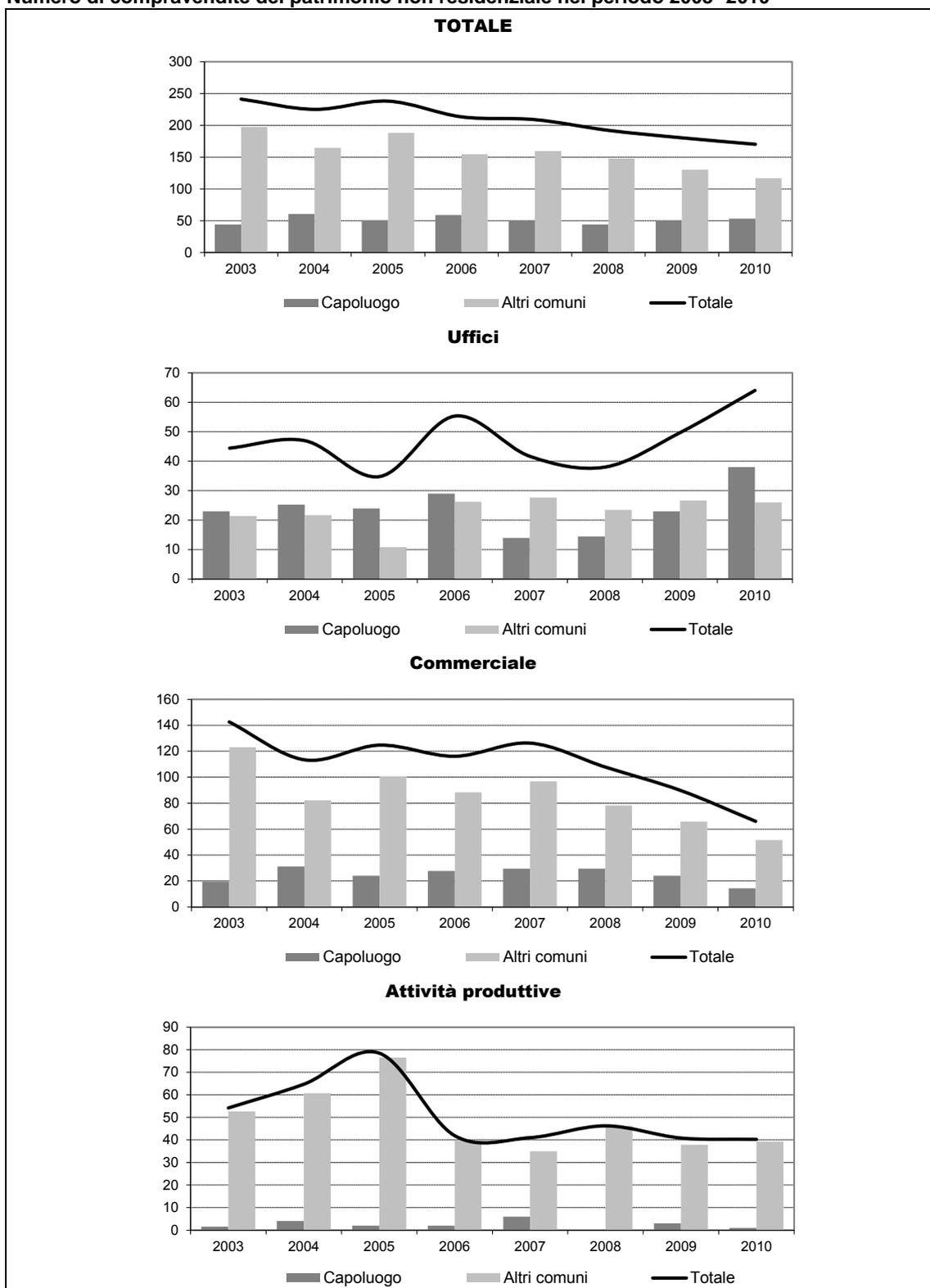
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	44	47	35	55	42	38	50	64
Negozi, laboratori e centri commerciali	143	113	125	116	126	108	90	66
Industria e capannoni	54	65	78	42	41	46	41	40
Istituti di credito	0	0	0	0	0	3	1	0
Alberghi	0	0	0	0	0	5	1	1
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>241</b>	<b>225</b>	<b>238</b>	<b>213</b>	<b>209</b>	<b>192</b>	<b>180</b>	<b>170</b>
<b>TOTALE</b>						<b>200</b>	<b>183</b>	<b>171</b>
Magazzini	1.136	1.309	1.379	1.301	1.207	1.129	1.061	1.098
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		5,7	-25,9	58,9	-24,7	-8,8	30,7	28,9
Negozi, laboratori e centri commerciali		-20,5	10,0	-6,9	8,7	-14,6	-16,7	-26,6
Industria e capannoni		19,4	21,4	-46,6	-2,1	12,8	-11,7	-1,5
Istituti di credito							-66,7	-100,0
Alberghi							-73,4	-19,5
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>-6,7</b>	<b>5,8</b>	<b>-10,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>-5,6</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-4,3</b>	<b>-8,7</b>	<b>-6,2</b>
Magazzini		15,2	5,4	-5,7	-7,2	-6,5	-6,0	3,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

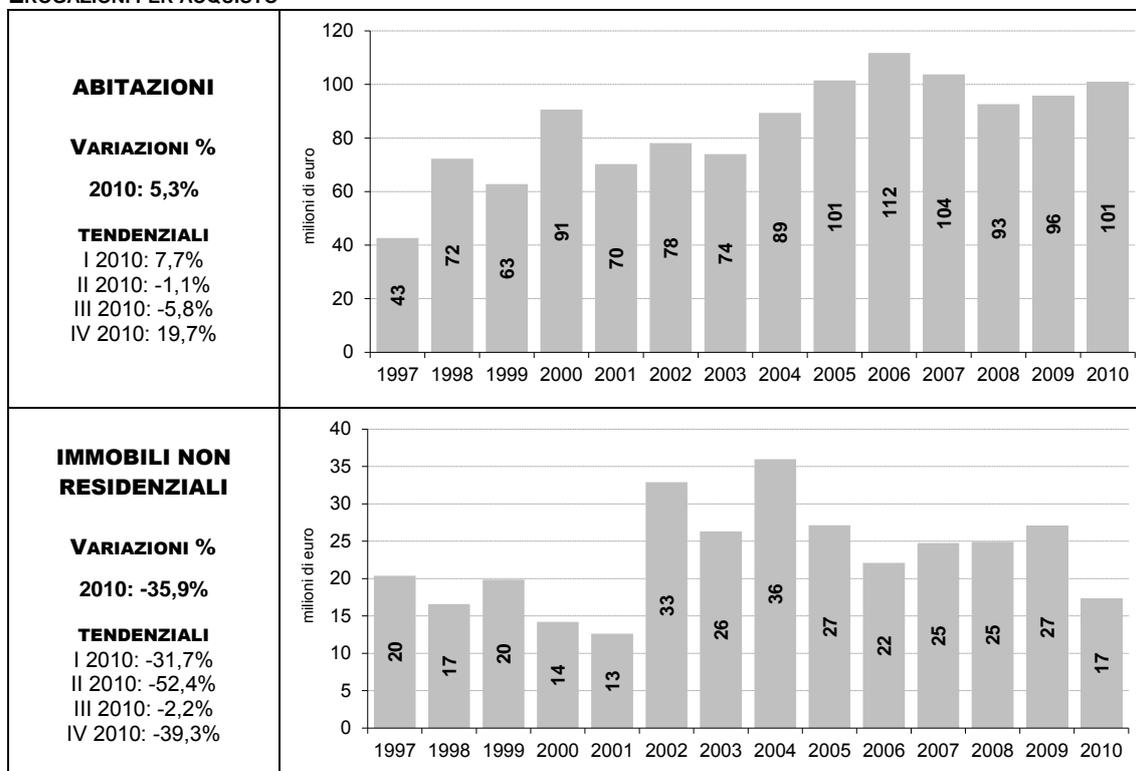
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003- 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

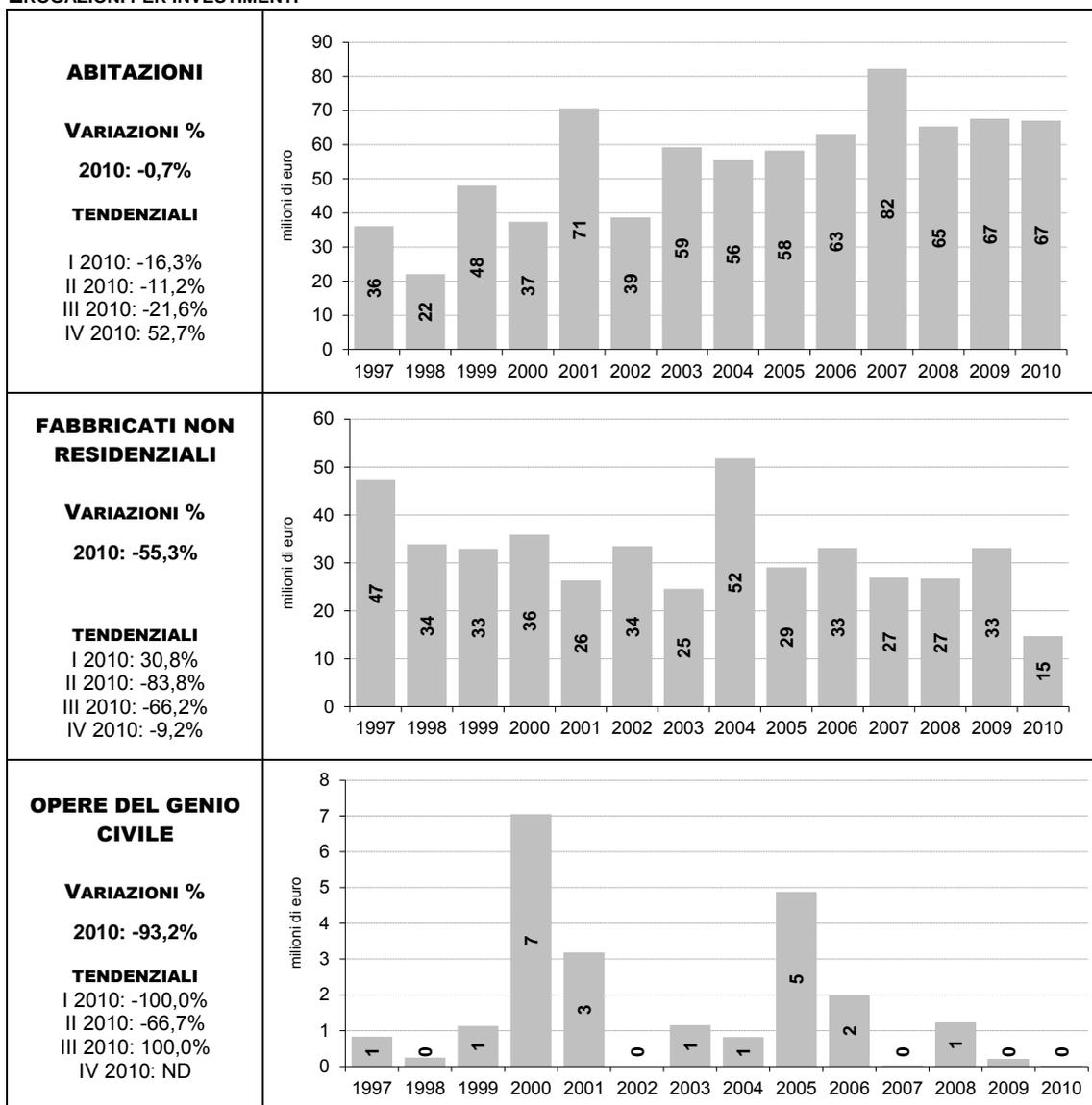
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI MILANO

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 1.579 KMQ**

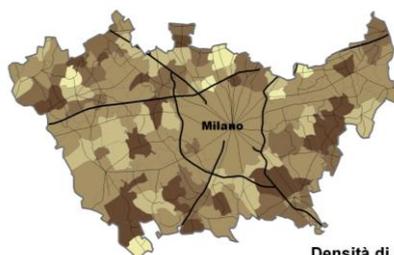
**NUMERO COMUNI: 134**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Bresso (7.776 ab/kmq)  
Milano (7.181 ab/kmq)  
Sesto san Giovanni (6.910 ab/kmq)  
Corsico (6.311 ab/kmq)  
Cusano Milanino (6.253 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Morimondo (45,8 ab/kmq)  
Ozzero (132,9 ab/kmq)  
Nosate: (140,0 ab/kmq)  
Besate: (160,2 ab/kmq)  
Vernate (216,4 ab/kmq)



**POPOLAZIONE: 3.123.205 (+0,8%)**

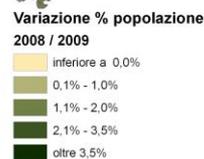
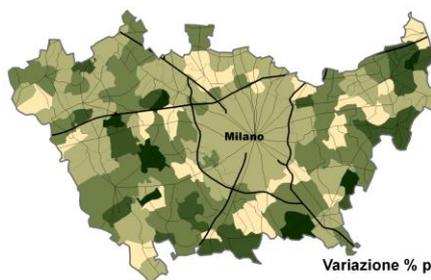
**FAMIGLIE: 1.446.987 (+0,9%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Pozzo d'Adda (+5,5%)  
Pregnana Milanese (+5,3%)  
Tribiano (+4,7%)  
Cisliano (+4,5%)  
Carpiano (+4,2%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Bollate (-1,8%)  
Boffalora sopra Ticino (-1,2%)  
Basiglio (-1,1%)  
Trezzo sull'Adda (-0,6%)  
Rodano (-0,6%)



**STRANIERI RESIDENTI: 349.521 (+9,6%)**

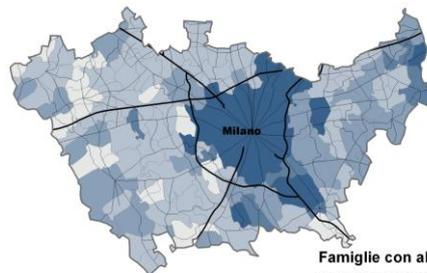
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 185.948 (+9,1%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Baranzate (26,6%)  
Piolto (18,3%)  
Milano (17,7%)  
Cologno Monzese (13,2%)  
Basiglio (13,0%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Zelo Surrigone (2,4%)  
Villa Cortese (3,5%)  
Nosate (3,6%)  
San Zenone al Lambro (3,6%)  
Guido Visconti (4,0%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	3.077.400	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	1.803.500		<b>ABITAZIONI</b>	9.850	-3,1
box e posti auto	762.600		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	2.400	-9,2
uffici	65.500		<b>TOTALE</b>	12.250	-4,4
commerciali	178.800				
produttivi	32.300				
magazzini, cantine e soffitte	234.700				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

NB: I dati si riferiscono alla vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

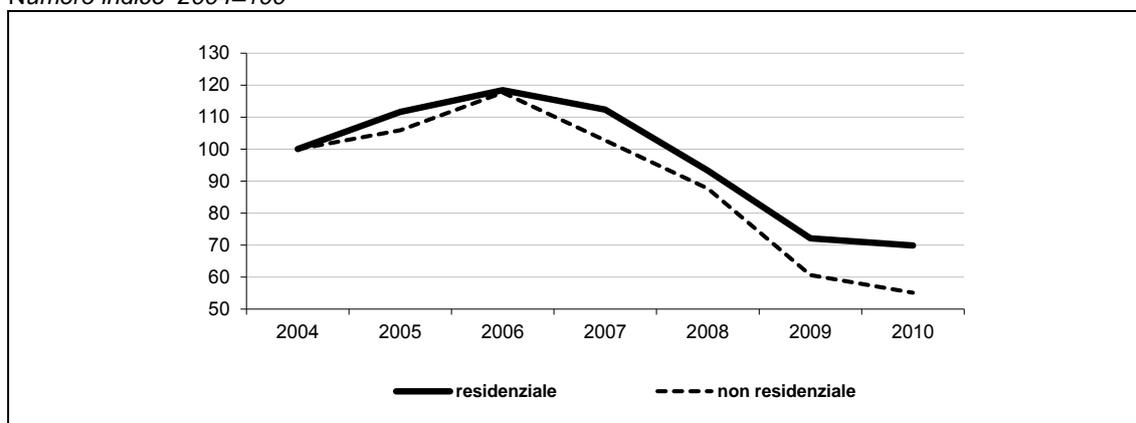
	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Milano</b>	<b>1.803.500</b>	<b>762.600</b>	<b>65.500</b>	<b>178.800</b>	<b>32.300</b>	<b>234.700</b>	<b>3.077.400</b>
Composizione %	58,6	24,8	2,1	5,8	1,0	7,6	100,0
Peso Milano su Lombardia	38,9	38,7	50,7	41,0	27,2	35,7	38,7
Peso Milano su Nord Ovest	22,2	21,8	37,4	24,6	16,5	18,2	22,0
Peso Milano su Italia	6,0	5,8	11,6	6,4	5,1	4,4	5,9

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

NB: I dati si riferiscono alla vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

NB: I dati si riferiscono alla vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano

**PROVINCIA DI MILANO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI 2001: 1.326.032**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

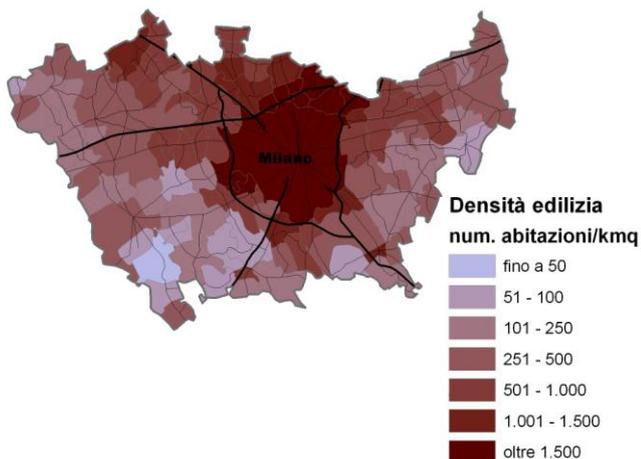
(ABITAZIONI/KMQ)

Milano: 3.477  
Bresso: 3.387  
Sesto San Giovanni: 3.000  
Cusano Milanino: 2.725  
Corsico: 2.692

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

Morimondo: 18,7  
Ozzero: 50,7  
Carpiano: 51,9  
Nosate: 58,2  
Besate: 60,3



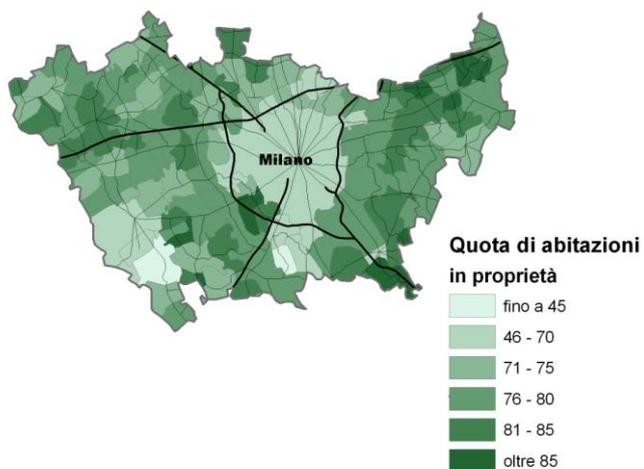
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:  
838.340**

**COMUNI A MAGGIORE  
INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Masate: 87,7%  
Calvignasco: 85,5%  
Cerro al Lambro: 85,3%  
Pessano con Bornago: 84,8%  
Dresano: 84,4%

**COMUNI A MINORE  
INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO  
ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Basiglio: 36,7%  
Morimondo: 39,0%  
Pieve Emanuele: 44,2%  
Rozzano: 50,3%  
Milano: 54,9%



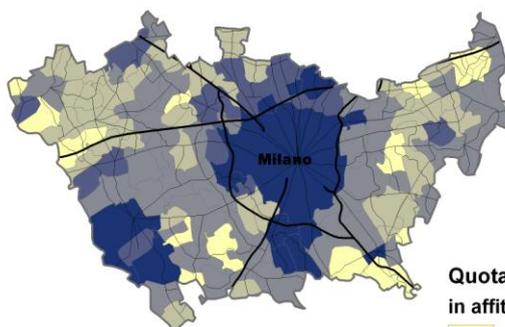
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI MILANO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:  
334.857**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Basiglio: 47,8%*  
*Rozzano: 43,4%*  
*Pieve Emanuele: 34,9%*  
*Morimondo: 33,7%*  
*Cesano Boscone: 33,6%*



**Quota di abitazioni  
in affitto**



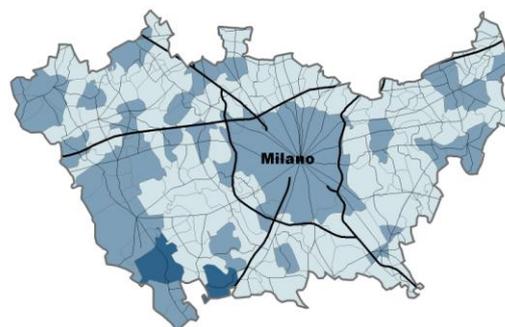
**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Masate: 6,1%*  
*Calvignasco: 6,1%*  
*Guido Visconti: 6,6%*  
*Dresano: 6,8%*  
*Basiano: 7,1%*

**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:  
64.807**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

*San Colombano al Lambro: 14,4%*  
*Vernate: 13,6%*  
*Morimondo: 12,7%*  
*Basiglio: 9,6%*  
*Pero: 9,3%*



**Quota di abitazioni  
non occupate**



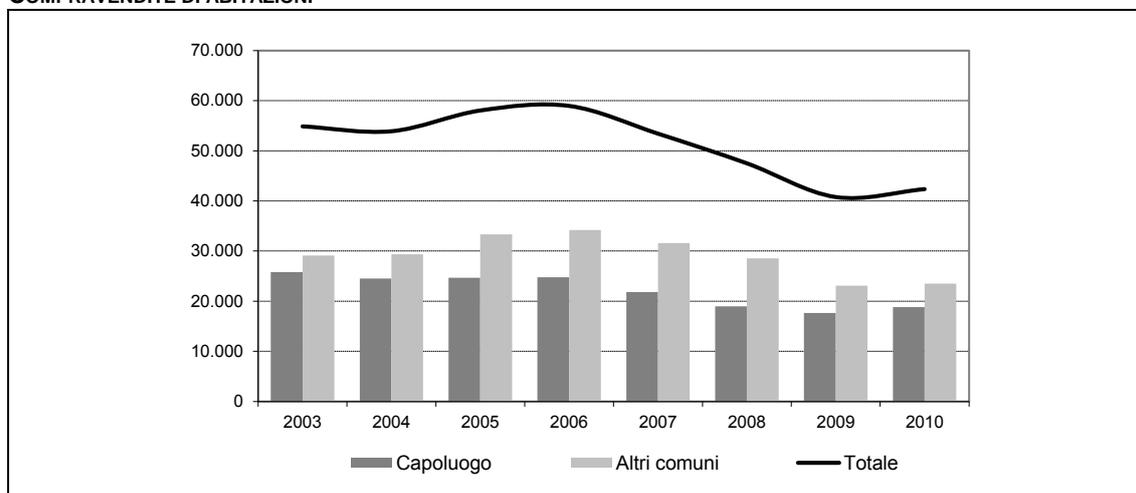
**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

*Vermezzo: 0,4%*  
*Masate: 0,6%*  
*Mesro: 0,7%*  
*Bubbiano: 1,1%*  
*Pessano con Bornago: 1,2%*

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	25.778	24.541	24.689	24.775	21.843	18.973	17.662	18.849
Resto della provincia	29.098	29.358	33.353	34.181	31.577	28.531	23.118	23.509
<b>Provincia di Milano</b>	<b>54.876</b>	<b>53.899</b>	<b>58.042</b>	<b>58.956</b>	<b>53.420</b>	<b>47.504</b>	<b>40.780</b>	<b>42.358</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-4,8	0,6	0,3	-11,8	-13,1	-6,9	6,7
Resto della provincia		0,9	13,6	2,5	-7,6	-9,6	-19,0	1,7
<b>Provincia di Milano</b>		<b>-1,8</b>	<b>7,7</b>	<b>1,6</b>	<b>-9,4</b>	<b>-11,1</b>	<b>-14,2</b>	<b>3,9</b>
<i>Peso Milano su Lombardia</i>								
Capoluogo	65,0	62,9	63,4	63,9	61,0	61,5	62,6	63,8
Resto della provincia	24,8	23,5	24,7	24,5	23,6	25,8	24,8	25,3
<b>Provincia di Milano</b>	<b>35,0</b>	<b>32,8</b>	<b>33,4</b>	<b>33,0</b>	<b>31,5</b>	<b>33,6</b>	<b>33,5</b>	<b>34,6</b>

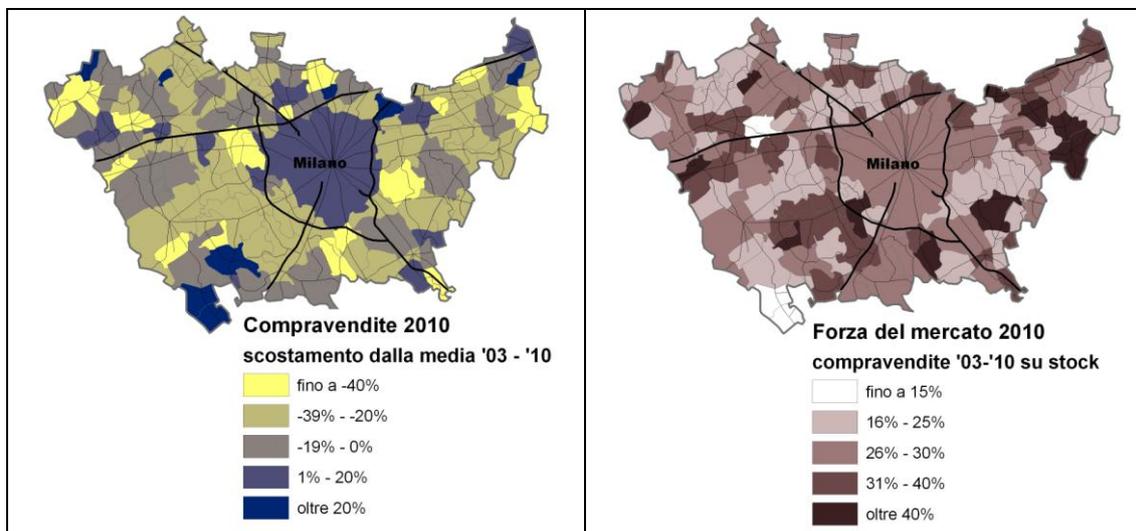
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Milano	12.260	64,6	10.626	60,2	9.903	52,5	-13,3	-6,8
Resto provincia	26.985	94,6	22.297	96,4	21.417	91,1	-17,4	-3,9
<b>Provincia di Milano</b>	<b>39.245</b>	<b>82,6</b>	<b>32.923</b>	<b>80,7</b>	<b>31.321</b>	<b>73,9</b>	<b>-16,1</b>	<b>-4,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

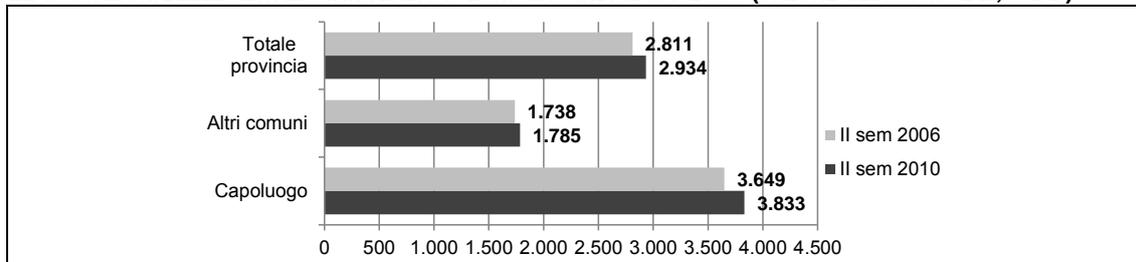
**QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010**

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	2.600	5.607	13.780	390	4.430	13.780
Semicentro	1.740	3.298	5.880	880	2.985	5.880
Periferia	1.360	2.303	4.420	371	1.901	4.420
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	1,6	3,7	2,1	0,0	3,3	2,1
Semicentro	0,0	2,0	4,6	2,3	1,7	4,6
Periferia	0,0	1,4	0,0	0,0	1,0	0,0
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	0,0	-1,7	1,5	-13,3	-2,2	1,5
Semicentro	0,0	-1,6	-1,7	-6,5	-2,1	-1,7
Periferia	0,0	-1,9	-2,2	-13,7	-3,5	-2,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	4.812	4.590	4.728	5.097	3.971	3.548	2.692	2.616
Resto della provincia	3.469	4.040	3.973	4.363	3.823	3.434	2.647	2.456
<b>Provincia di Milano</b>	<b>8.281</b>	<b>8.630</b>	<b>8.702</b>	<b>9.460</b>	<b>7.794</b>	<b>6.982</b>	<b>5.339</b>	<b>5.072</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-4,6	3,0	7,8	-22,1	-10,7	-24,1	-2,8
Resto della provincia		16,5	-1,7	9,8	-12,4	-10,2	-22,9	-7,2
<b>Provincia di Milano</b>		<b>4,2</b>	<b>0,8</b>	<b>8,7</b>	<b>-17,6</b>	<b>-10,4</b>	<b>-23,5</b>	<b>-5,0</b>
<i>Peso Milano su Lombardia</i>								
Capoluogo	68,8	64,5	65,2	68,8	62,5	62,0	60,6	63,0
Resto della provincia	26,9	28,2	26,4	28,8	25,8	25,9	25,0	24,9
<b>Provincia di Milano</b>	<b>41,6</b>	<b>40,3</b>	<b>39,0</b>	<b>42,0</b>	<b>36,8</b>	<b>36,8</b>	<b>35,6</b>	<b>36,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

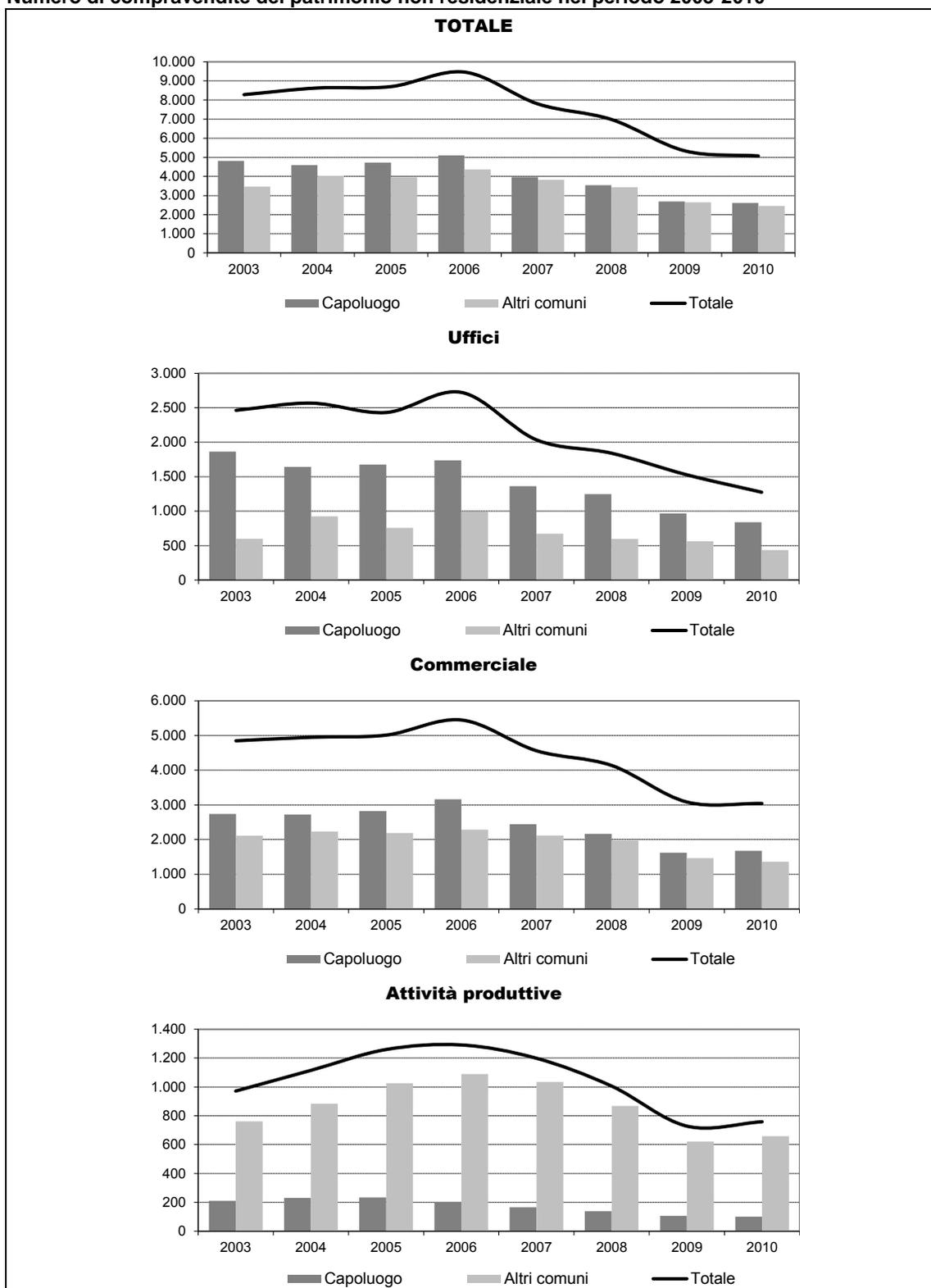
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	2.463	2.567	2.431	2.723	2.035	1.841	1.528	1.274
Negozi, laboratori e centri commerciali	4.847	4.949	5.011	5.447	4.560	4.136	3.083	3.040
Industria e capannoni	971	1.115	1.259	1.291	1.199	1.005	728	758
Istituti di credito	0	0	0	0	0	15	16	21
Alberghi	0	0	0	0	0	19	4	14
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>8.281</b>	<b>8.630</b>	<b>8.702</b>	<b>9.460</b>	<b>7.794</b>	<b>6.982</b>	<b>5.339</b>	<b>5.072</b>
<b>TOTALE</b>						<b>7.017</b>	<b>5.359</b>	<b>5.107</b>
Magazzini	6.916	7.043	6.960	7.556	6.437	5.867	4.980	5.420
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		4,2	-5,3	12,0	-25,3	-9,6	-17,0	-16,6
Negozi, laboratori e centri commerciali		2,1	1,3	8,7	-16,3	-9,3	-25,5	-1,4
Industria e capannoni		14,8	13,0	2,5	-7,1	-16,1	-27,6	4,1
Istituti di credito							4,4	28,1
Alberghi							-79,1	250,0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>4,2</b>	<b>0,8</b>	<b>8,7</b>	<b>-17,6</b>	<b>-10,4</b>	<b>-23,5</b>	<b>-5,0</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-10,0</b>	<b>-23,6</b>	<b>-4,7</b>
Magazzini		1,8	-1,2	8,6	-14,8	-8,9	-15,1	8,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

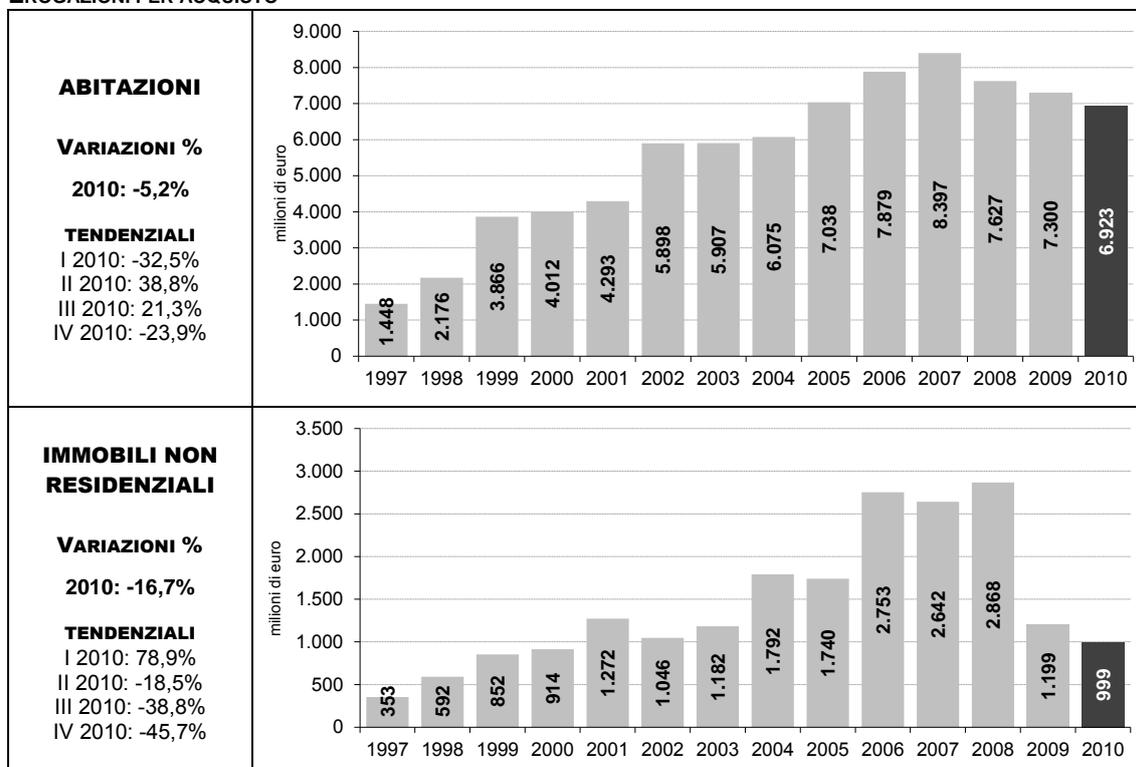
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003-2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

**EROGAZIONI PER ACQUISTO**

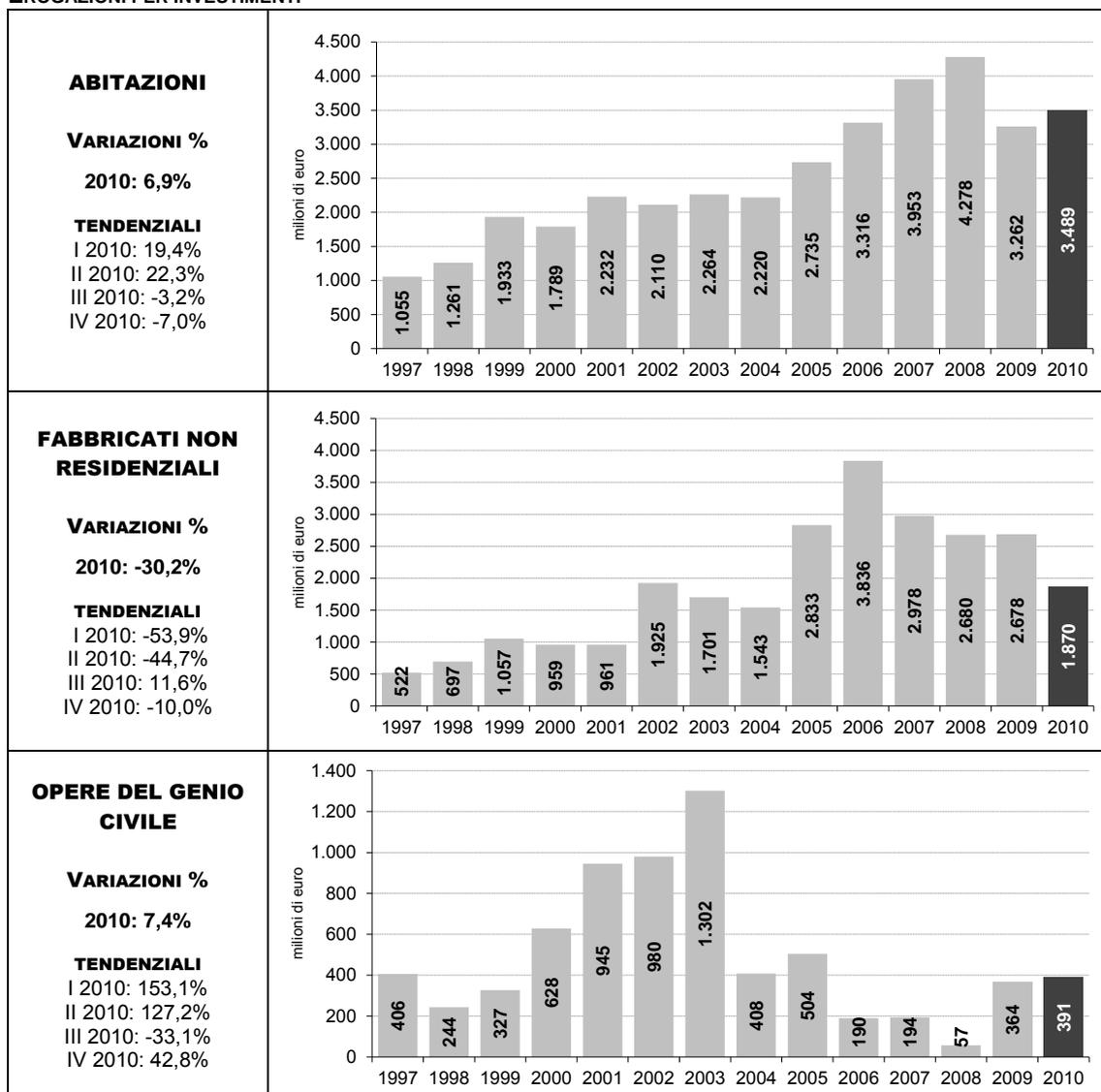


Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

NB: I dati si riferiscono alla vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano fino al 2009; alla nuova delimitazione dal 2010

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

NB: I dati si riferiscono alla vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano fino al 2009; alla nuova delimitazione dal 2010

## PROVINCIA DI BERGAMO

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 2.723 KMQ**

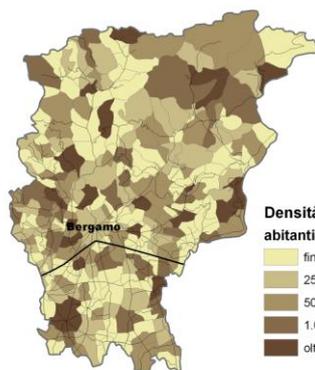
**NUMERO COMUNI: 244**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Bergamo (2.980 ab/kmq)  
 Almè (2.923 ab/kmq)  
 Fiorano al Serio (2.811 ab/kmq)  
 Gorle (2.619 ab/kmq)  
 Ponte San Pietro (2.473 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Carona (8,1 ab/kmq)  
 Cassiglio (8,6 ab/kmq)  
 Valleve (9,1 ab/kmq)  
 Valtorta (10,0 ab/kmq)  
 Mezzoldo (10,5 ab/kmq)



**Densità di popolazione 2009  
abitanti / kmq**

- fino a 250
- 251 - 500
- 501 - 1.000
- 1.001 - 1.500
- oltre 1.500

**POPOLAZIONE: 1.087.204 (+1,1%)**

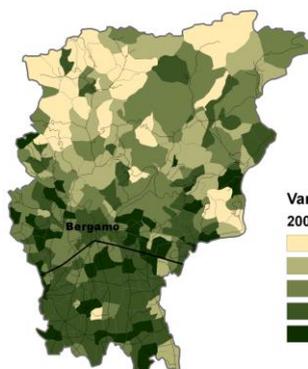
**FAMIGLIE: 446.051 (+1,4)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Cavernago (+4,4%)  
 Grone (+4,2%)  
 Terno d'Isola (+4,2%)  
 Bonate Sopra (+4,1%)  
 Comun Nuovo (+3,9%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Oltressenda Alta (-3,6%)  
 Cassiglio (-3,2%)  
 Oneta (-3,2%)  
 Fonteno (-3,1%)  
 Fuipliano Valle Imagna (-2,6%)



**Variazione % popolazione  
2008 / 2009**

- fino a -1,0%
- 0,9% - 0,0%
- 0,1% - 1,0%
- 1,1% - 2,0%
- oltre 2,0%

**STRANIERI RESIDENTI: 111.083 (+8,8)**

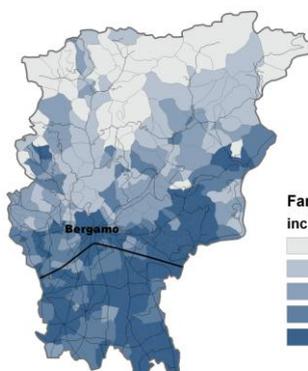
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 44.371 (+6,4%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Montello (26,3%)  
 Verdellino (22,3%)  
 Telgate (21,9%)  
 Gaverina Terme (17,6%)  
 Carobbio degli Angeli (17,6%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Cassiglio (0,0%)  
 Fuipliano Valle Imagna (0,0%)  
 Valleve (0,0%)  
 Piazzolo (0,0%)  
 Veduggio (0,0%)



**Famiglie con almeno uno straniero  
incidenza % su totale 2009**

- fino a 2,5%
- 2,6% - 5,0%
- 5,1% - 7,5%
- 7,6% - 10,0%
- oltre 10,0%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	903.500	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	531.600	}	<b>ABITAZIONI</b>	1.500	-11,7
box e posti auto	224.900		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	430	-14,0
uffici	11.500		<b>TOTALE</b>	1.930	-12,2
commerciali	44.100				
produttivi	14.600				
magazzini, cantine e soffitte	76.800				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

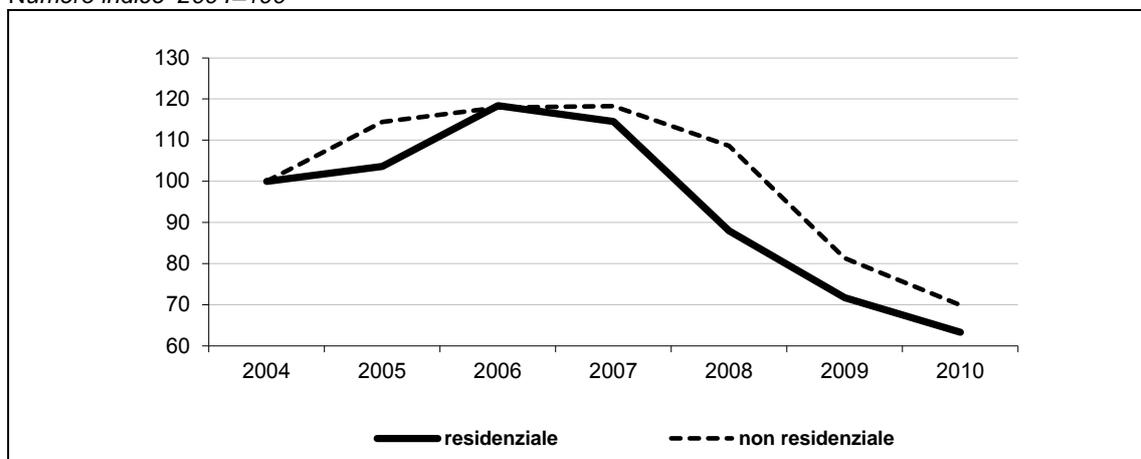
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Bergamo</b>	<b>531.600</b>	<b>224.900</b>	<b>11.500</b>	<b>44.100</b>	<b>14.600</b>	<b>76.800</b>	<b>903.500</b>
Composizione %	58,8	24,9	1,3	4,9	1,6	8,5	100,0
Peso Bergamo su Lombardia	11,5	11,4	8,9	10,1	12,3	11,7	11,4
Peso Bergamo su Nord Ovest	6,5	6,4	6,6	6,1	7,5	6,0	6,4
Peso Bergamo su Italia	1,8	1,7	2,0	1,6	2,3	1,4	1,7

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

**PROVINCIA DI BERGAMO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

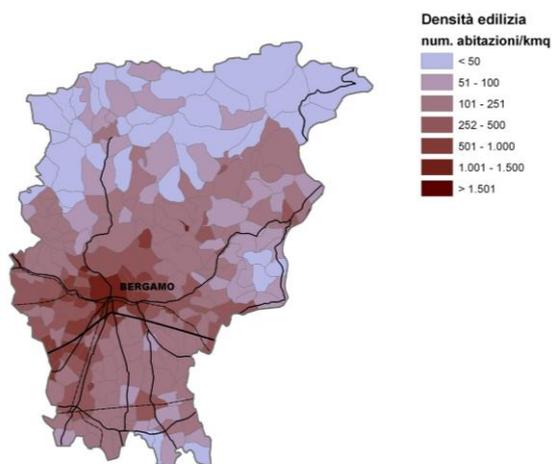
**NUMERO ABITAZIONI 2001: 465.144**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Bergamo: 1.366  
 Fiorano al Serio: 1.157  
 Almè: 1.147  
 Ponte San Pietro: 906,8  
 Torre Boldone: 882,8

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Cassiglio: 10,0  
 Valtorta: 13,4  
 Ornica: 19,9  
 Azzone: 20,8  
 Valgoglio: 21,3



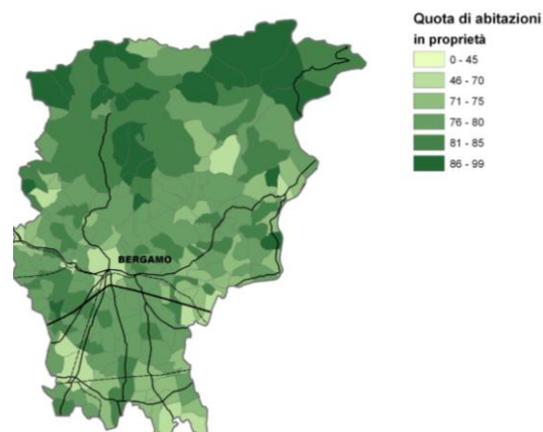
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 280.003**

**COMUNI A MAGGIORE  
INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Piazzolo: 95,8%  
 Colere: 93,7%  
 Cornalba: 91,3%  
 Valgoglio: 90,9%  
 Azzone: 89,5%

**COMUNI A MINORE  
INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO  
ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Bergamo: 63,4%  
 Treviglio: 64,3%  
 Fontanella: 64,9%  
 Torre Pallavicina: 65,0%  
 Clusone: 66,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI BERGAMO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

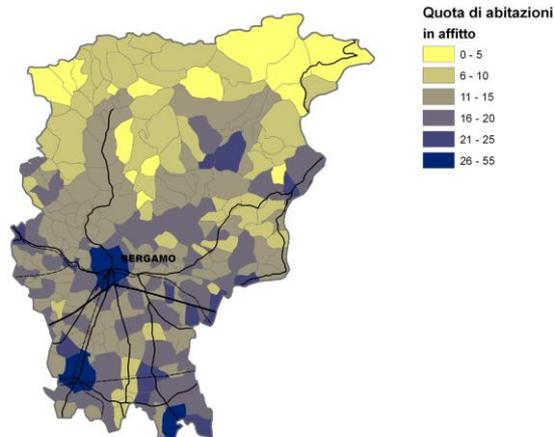
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:  
63.953**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Bergamo: 30,7%*  
*Treviglio: 29,2%*  
*Fontanella: 25,9%*  
*Ponte San Pietro: 24,7%*  
*Clusone: 23,9%*

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Ornica: 0,0%*  
*Piazzolo: 0,0%*  
*Cusio: 0,7%*  
*Cornalba: 1,4%*  
*Colere: 2,9%*



**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE  
2001: 87.893**

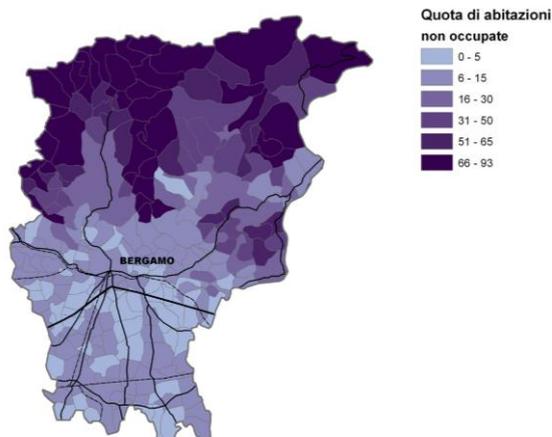
**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

*Foppolo: 93,5%*  
*Piazzatorre: 89,5%*  
*Brumano: 87,6%*  
*Valleve: 86,3%*  
*Aviatico: 83,9%*

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON  
OCCUPATI**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

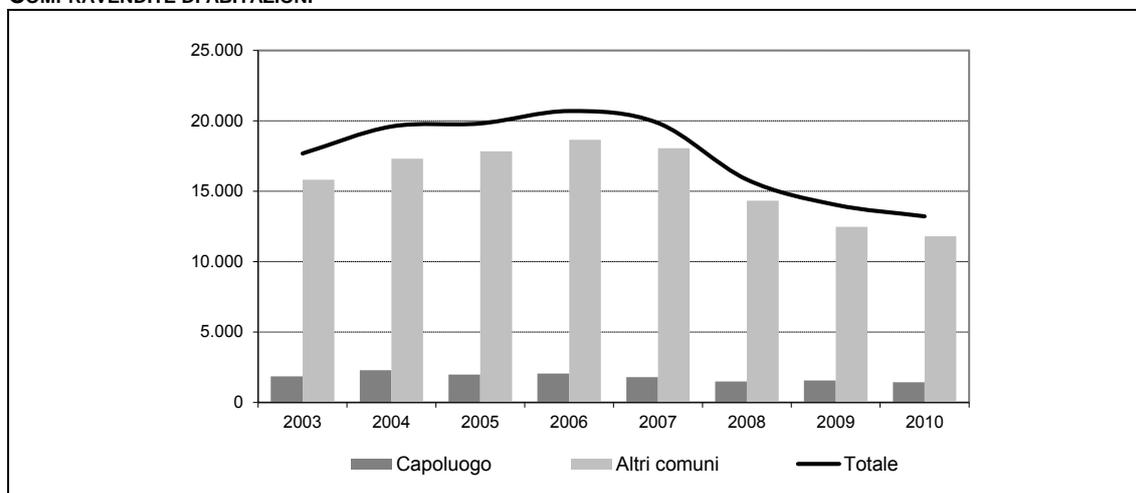
*Torre Boldone: 0,4%*  
*Barbata: 0,5%*  
*Chiuduno: 1,2%*  
*Montello: 1,3%*  
*Misano di Gera d'Adda: 1,6%*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	1.855	2.295	1.971	2.047	1.800	1.492	1.564	1.424
Resto della provincia	15.822	17.297	17.835	18.643	18.042	14.332	12.467	11.787
<b>Provincia di Bergamo</b>	<b>17.677</b>	<b>19.591</b>	<b>19.806</b>	<b>20.690</b>	<b>19.842</b>	<b>15.824</b>	<b>14.030</b>	<b>13.212</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo	23,7	-14,1	3,9	-12,1	-17,1	4,8	-8,9	23,7
Resto della provincia	9,3	3,1	4,5	-3,2	-20,6	-13,0	-5,5	9,3
<b>Provincia di Bergamo</b>	<b>10,8</b>	<b>1,1</b>	<b>4,5</b>	<b>-4,1</b>	<b>-20,3</b>	<b>-11,3</b>	<b>-5,8</b>	<b>10,8</b>
<i>Peso Bergamo su Lombardia</i>								
Capoluogo	4,7	5,9	5,1	5,3	5,0	4,8	5,5	4,8
Resto della provincia	13,5	13,8	13,2	13,3	13,5	12,9	13,4	12,7
<b>Provincia di Bergamo</b>	<b>11,3</b>	<b>11,9</b>	<b>11,4</b>	<b>11,6</b>	<b>11,7</b>	<b>11,2</b>	<b>11,5</b>	<b>10,8</b>

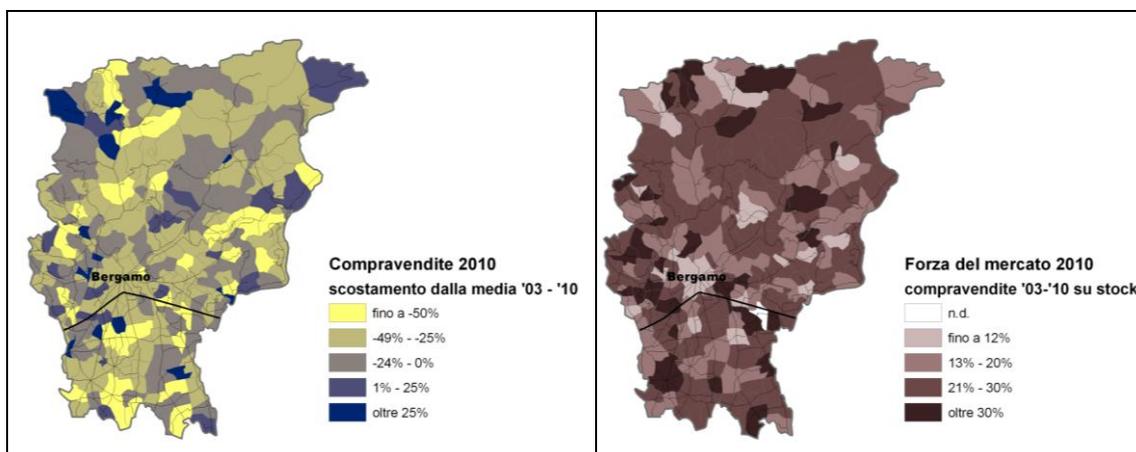
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Bergamo	1.429	95,8	1.566	100,2	1.484	104,2	9,6	-5,3
Resto provincia	13.593	94,8	11.891	95,4	11.921	101,1	-12,5	0,3
<b>Provincia di Bergamo</b>	<b>15.022</b>	<b>94,9</b>	<b>13.457</b>	<b>95,9</b>	<b>13.404</b>	<b>101,5</b>	<b>-10,4</b>	<b>-0,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

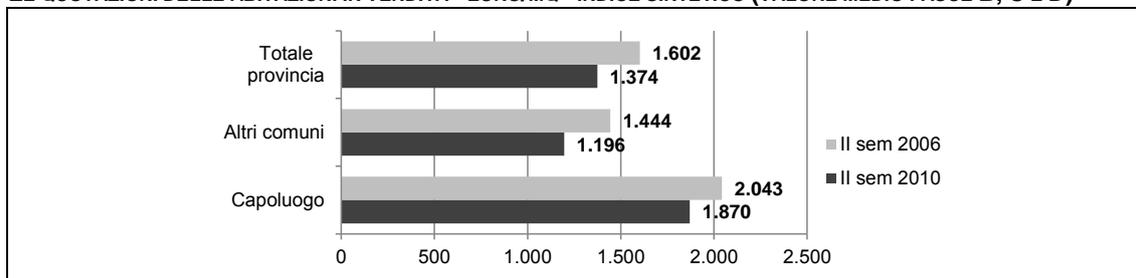
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.650	2.489	4.300	760	1.298	4.300
Semicentro	1.380	1.745	2.280	1.380	1.745	2.280
Periferia	1.160	1.543	1.840	770	1.414	1.840
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	-5,7	-1,7	2,4	-7,3	-6,8	2,4
Semicentro	-6,8	-5,5	-4,2	-6,8	-5,5	-4,2
Periferia	-7,9	-6,1	-5,2	-7,2	-7,3	-7,5
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	-3,8	-2,6	-2,3	-4,7	-4,4	-2,3
Semicentro	-2,2	-2,9	-2,8	-2,2	-2,9	-2,8
Periferia	-0,5	-2,8	-3,0	-4,6	-4,8	-5,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	358	353	432	368	342	323	276	273
Resto della provincia	1.636	1.951	2.170	2.031	2.048	1.948	1.589	1.409
<b>Provincia di Bergamo</b>	<b>1.994</b>	<b>2.304</b>	<b>2.602</b>	<b>2.399</b>	<b>2.390</b>	<b>2.271</b>	<b>1.865</b>	<b>1.682</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-1,5	22,5	-14,8	-7,1	-5,7	-14,5	-1,1
Resto della provincia		19,3	11,2	-6,4	0,9	-4,9	-18,4	-11,4
<b>Provincia di Bergamo</b>		<b>15,5</b>	<b>12,9</b>	<b>-7,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>-5,0</b>	<b>-17,9</b>	<b>-9,8</b>
<i>Peso Bergamo su Lombardia</i>								
Capoluogo	5,1	5,0	6,0	5,0	5,4	5,6	6,2	6,6
Resto della provincia	12,7	13,6	14,4	13,4	13,8	14,7	15,0	14,3
<b>Provincia di Bergamo</b>	<b>10,0</b>	<b>10,8</b>	<b>11,7</b>	<b>10,6</b>	<b>11,3</b>	<b>12,0</b>	<b>12,4</b>	<b>12,0</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

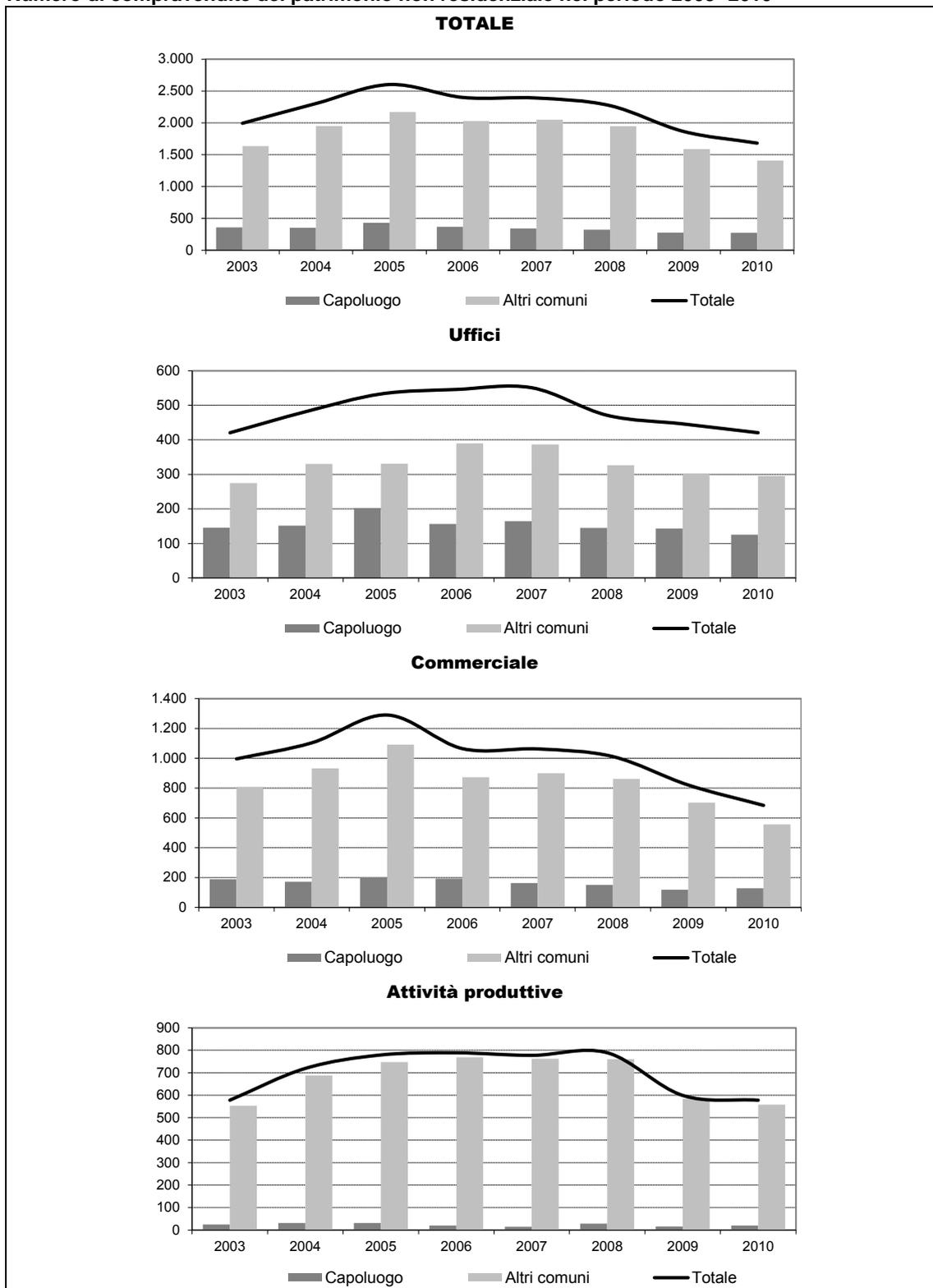
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	421	481	533	546	551	471	446	421
Negozi, laboratori e centri commerciali	996	1.103	1.290	1.064	1.062	1.011	820	684
Industria e capannoni	578	719	779	789	777	789	599	578
Istituti di credito	0	0	0	0	0	8	11	9
Alberghi	0	0	0	0	0	10	5	3
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>1.994</b>	<b>2.304</b>	<b>2.602</b>	<b>2.399</b>	<b>2.390</b>	<b>2.271</b>	<b>1.865</b>	<b>1.682</b>
<b>TOTALE</b>						<b>2.289</b>	<b>1.881</b>	<b>1.693</b>
Magazzini	2.193	2.294	2.250	2.418	2.379	1.902	1.694	1.751
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		14,5	10,7	2,4	0,9	-14,5	-5,3	-5,7
Negozi, laboratori e centri commerciali		10,8	16,9	-17,5	-0,2	-4,8	-18,9	-16,7
Industria e capannoni		24,5	8,3	1,2	-1,5	1,5	-24,1	-3,6
Istituti di credito							37,5	-22,7
Alberghi							-47,6	-41,2
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>15,5</b>	<b>12,9</b>	<b>-7,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>-5,0</b>	<b>-17,9</b>	<b>-9,8</b>
<b>T O T A L E</b>						<b>-4,3</b>	<b>-17,8</b>	<b>-10,0</b>
Magazzini		4,6	-1,9	7,4	-1,6	-20,1	-10,9	3,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

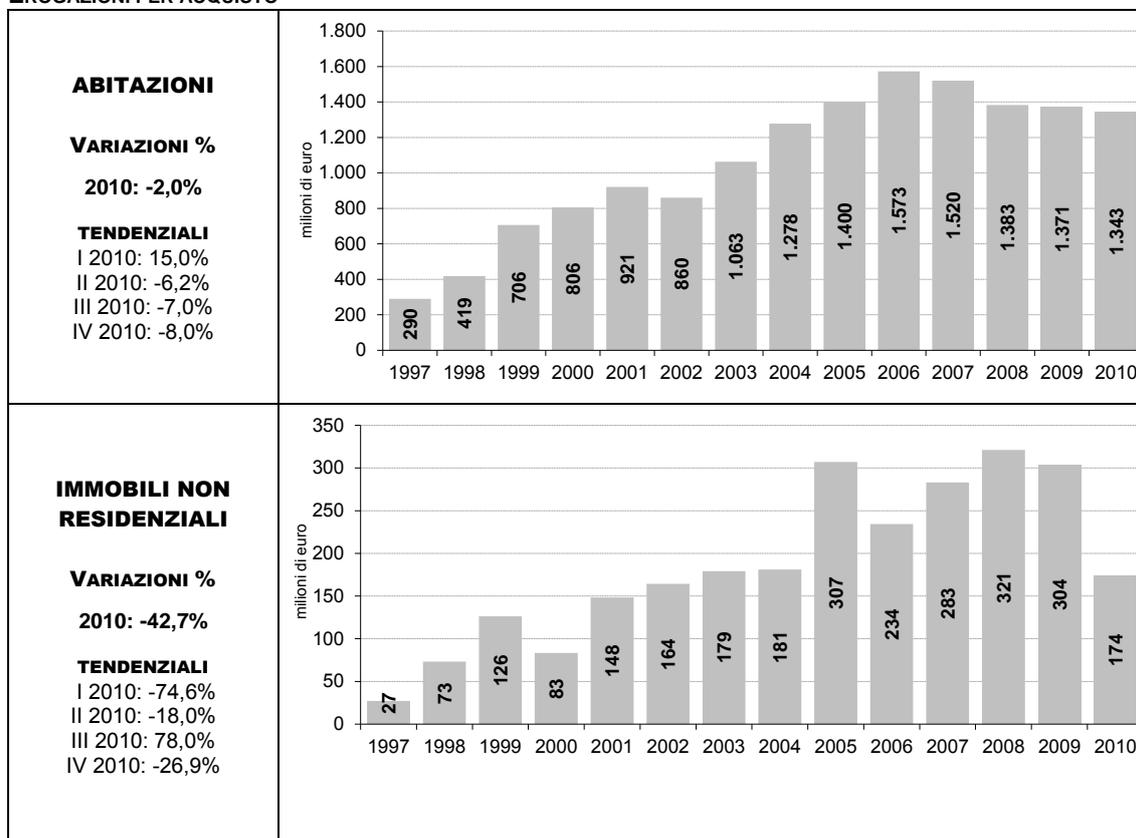
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003- 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**I MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

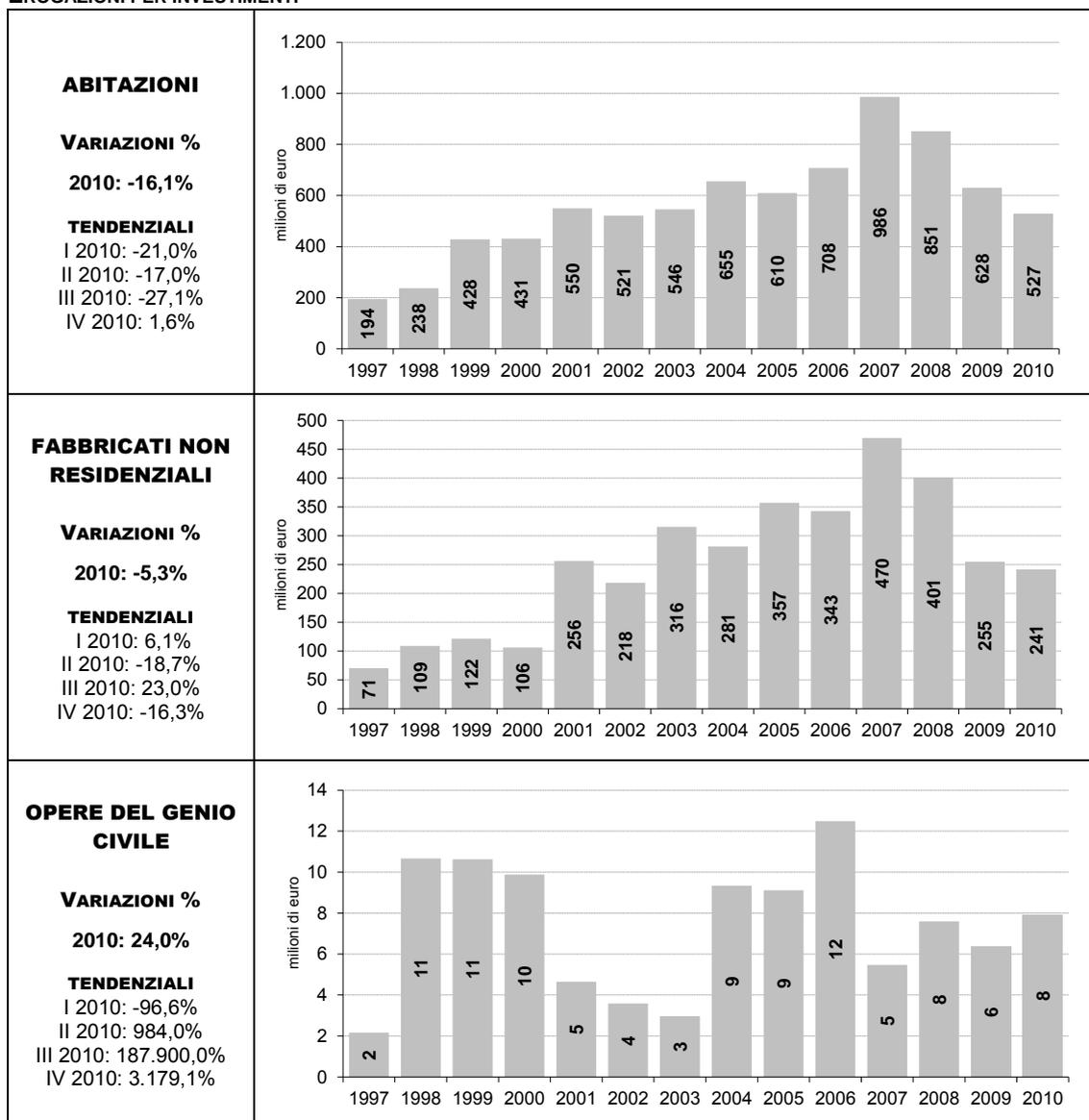
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI BRESCIA

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 4.784 KMQ**

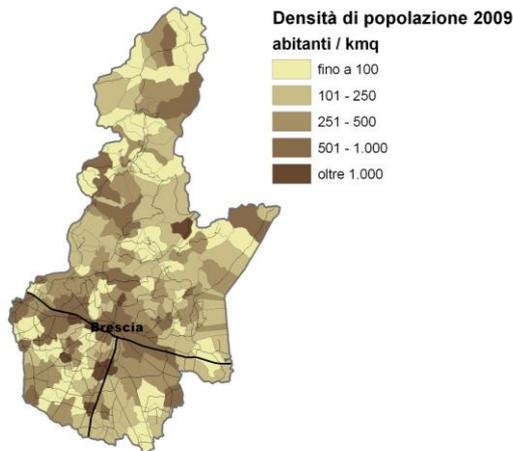
**NUMERO COMUNI: 206**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Brescia (2.113 ab/kmq)  
 Ospitaletto (1.583 ab/kmq)  
 Castel Mella (1.419 ab/kmq)  
 Bovezzo (1.181 ab/kmq)  
 Borgosatollo (1.087 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Paisco Loveno (5,6 ab/kmq)  
 Valvestino (6,9 ab/kmq)  
 Magasa (8,1 ab/kmq)  
 Saviore dell'Adamello (12,6 ab/kmq)  
 Lozio (17,2 ab/kmq)



**POPOLAZIONE: 1.242.923 (+1,0%)**

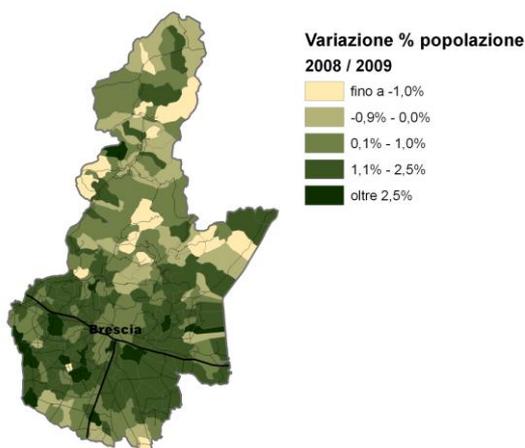
**FAMIGLIE: 520.874 (+1,1%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Lozio (+4,6%)  
 San Gervasio Bresciano (+4,0%)  
 Azzano Mella (+3,7%)  
 Prevalle (+3,6%)  
 Rovato (+3,4%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Irma (-3,1%)  
 Longhena (-3,0%)  
 Valvestino (-2,7%)  
 Paspardo (-2,5%)  
 Incudine (-1,9%)



**STRANIERI RESIDENTI: 160.284 (+7,0%)**

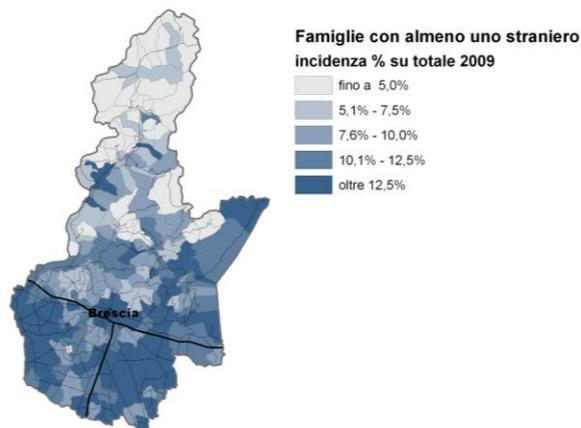
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 64.886 (+4,5)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Coccaglio (24,3%)  
 Castelcovati (20,7%)  
 Roccafranca (20,6%)  
 Urago d'Oglio (20,2%)  
 Seniga (19,9%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Valvestino (0,0%)  
 Paisco Loveno (0,0%)  
 Monno (0,0%)  
 Magasa (0,0%)  
 Incudine (1,1%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	1.022.800	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	595.200	}	<b>ABITAZIONI</b>	2.040	0,8
box e posti auto	252.500		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	560	-17,3
uffici	15.300		<b>TOTALE</b>	2.600	-3,8
commerciali	61.700				
produttivi	20.700				
magazzini, cantine e soffitte	77.400				

*Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie*

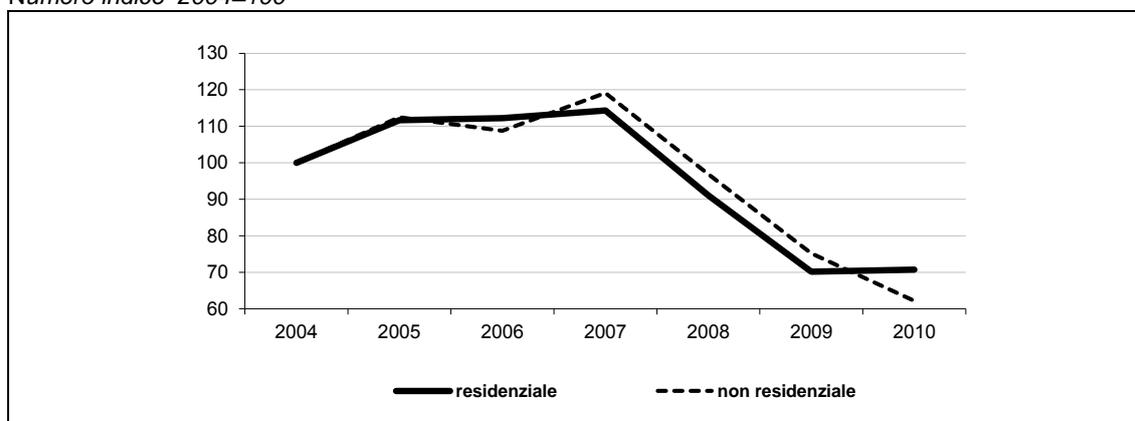
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Brescia</b>	<b>595.200</b>	<b>252.500</b>	<b>15.300</b>	<b>61.700</b>	<b>20.700</b>	<b>77.400</b>	<b>1.022.800</b>
Composizione %	58,2	24,7	1,5	6,0	2,0	7,6	100,0
Peso Brescia su Lombardia	12,8	12,8	11,9	14,1	17,5	11,8	12,9
Peso Brescia su Nord Ovest	7,3	7,2	8,7	8,5	10,6	6,0	7,3
Peso Brescia su Italia	2,0	1,9	2,7	2,2	3,3	1,5	2,0

*Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie*

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



*Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie*

**PROVINCIA DI BRESCIA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

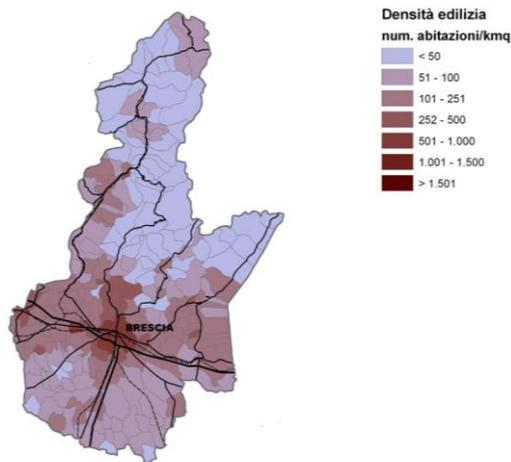
**NUMERO ABITAZIONI 2001: 519.934**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Brescia: 929,9  
 Ospitaletto: 519  
 Bovezzo: 478,1  
 Castel Mella: 413  
 Borgosatollo: 355,5

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Paisco Lovenò: 9,9  
 Valvestino: 10,4  
 Magasa: 12,5  
 Sonico: 14,0  
 Lavenone: 14,4



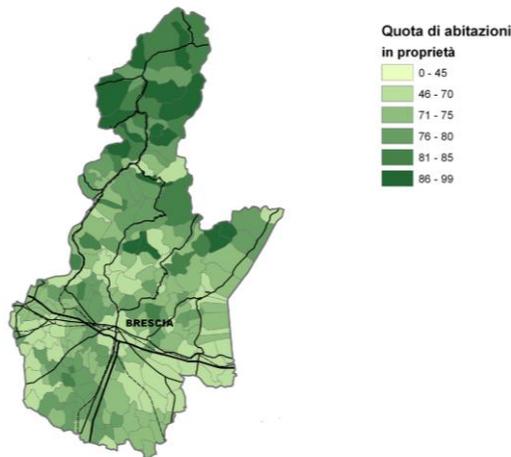
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 305.355**

**COMUNI A MAGGIORE  
INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Valvestino: 96,4%  
 Magasa: 91,9%  
 Lozio: 90,6%  
 Savio dell'Adamello: 90,2%  
 Paisco Lovenò: 89,4%

**COMUNI A MINORE  
INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO  
ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Salò: 61,7%  
 Lumezzane: 61,8%  
 Brescia: 62,3%  
 Castrezzato: 62,9%  
 Chiari: 63,3%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI BRESCIA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 88.845**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO**

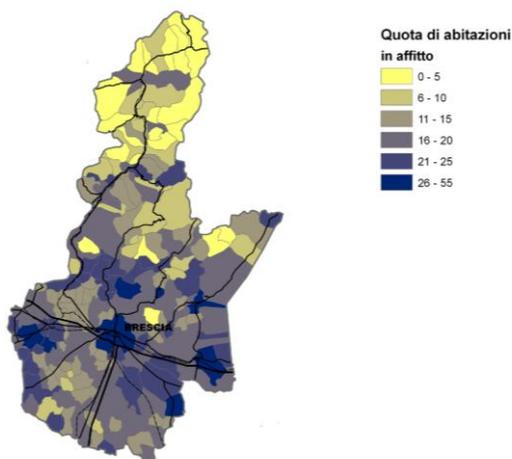
**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Brescia: 31,3%  
Salò: 29,6%  
Lumezzane: 28,6%  
Castrezzato: 28,2%  
Chiari: 28,0%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Paisco Loveno: 0,0%  
Valvestino: 1,4%  
Incidine: 1,5%  
Saviore dell'Adamello: 1,6%  
Magasa: 2,0%



**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001: 82.126**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI**

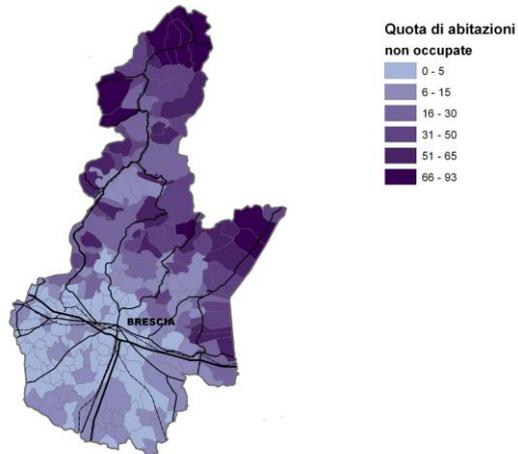
**RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

Ponte di Legno: 84,0%  
Temù: 83,4%  
Corteno Golgi: 79,7%  
Veza d'Oglio: 77,0%  
Tignale: 71,7%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

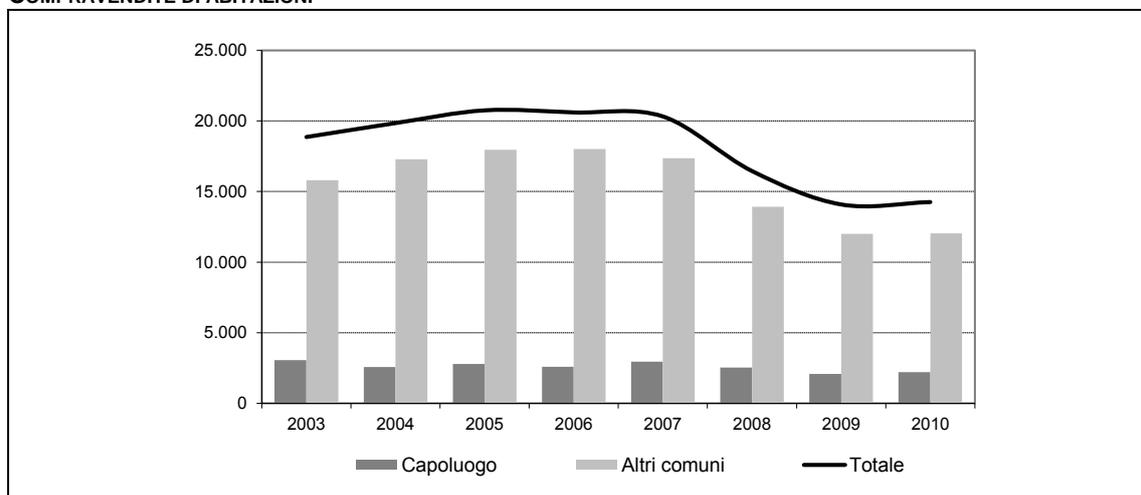
Offlaga: 0,7%  
Barbariga: 0,9%  
Pompiano: 0,9%  
Orzivecchi: 1,0%  
Cologne: 1,3%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	3.056	2.568	2.796	2.587	2.950	2.532	2.075	2.217
Resto della provincia	15.803	17.277	17.951	18.015	17.366	13.916	12.009	12.035
<b>Provincia di Brescia</b>	<b>18.858</b>	<b>19.846</b>	<b>20.747</b>	<b>20.602</b>	<b>20.316</b>	<b>16.448</b>	<b>14.084</b>	<b>14.252</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-15,9	8,9	-7,5	14,0	-14,2	-18,0	6,8
Resto della provincia		9,3	3,9	0,4	-3,6	-19,9	-13,7	0,2
<b>Provincia di Brescia</b>		<b>5,2</b>	<b>4,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>-19,0</b>	<b>-14,4</b>	<b>1,2</b>
<i>Peso Brescia su Lombardia</i>								
Capoluogo	7,7	6,6	7,2	6,7	8,2	8,2	7,4	7,5
Resto della provincia	13,5	13,8	13,3	12,9	13,0	12,6	12,9	13,0
<b>Provincia di Brescia</b>	<b>12,0</b>	<b>12,1</b>	<b>11,9</b>	<b>11,5</b>	<b>12,0</b>	<b>11,6</b>	<b>11,6</b>	<b>11,6</b>

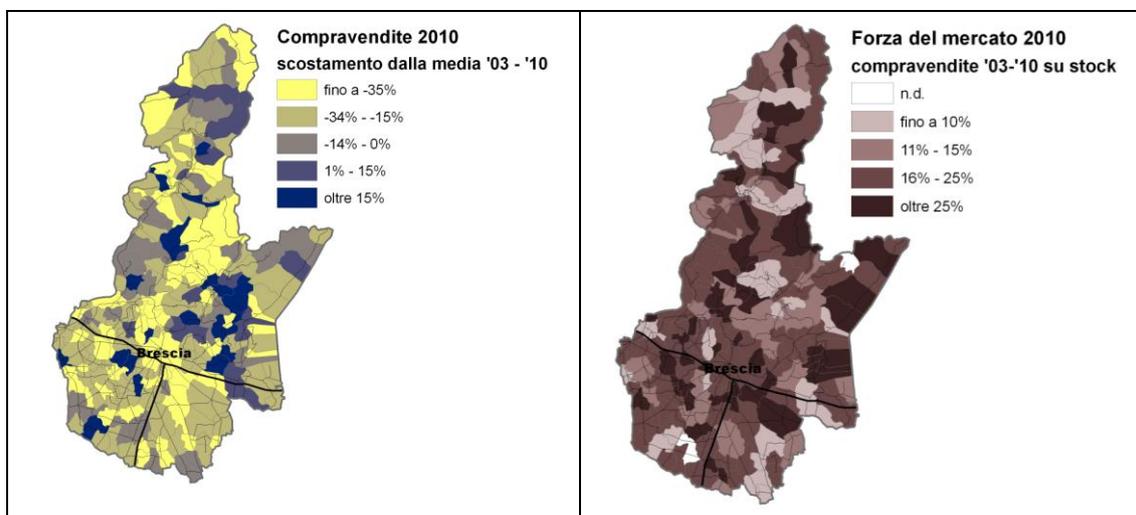
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Brescia	2.320	91,6	1.966	94,7	1.942	87,6	-15,3	-1,2
Resto provincia	12.513	89,9	11.008	91,7	10.865	90,3	-12,0	-1,3
<b>Provincia di Brescia</b>	<b>14.833</b>	<b>90,2</b>	<b>12.974</b>	<b>92,1</b>	<b>12.807</b>	<b>89,9</b>	<b>-12,5</b>	<b>-1,3</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

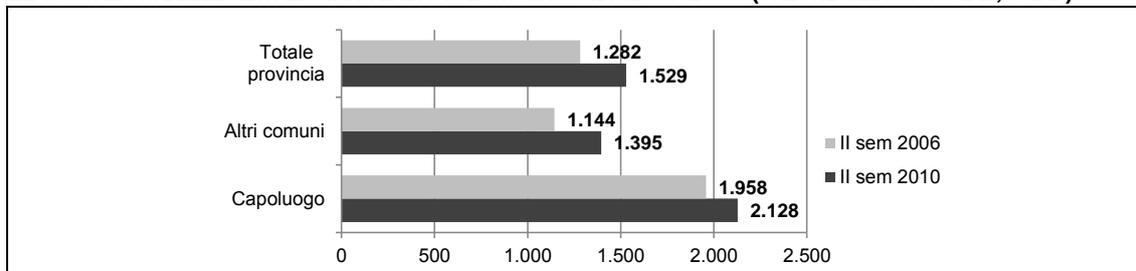
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.420	2.552	4.900	680	1.608	7.300
Semicentro	1.425	2.124	3.400	720	1.753	3.700
Periferia	1.190	1.875	3.400	600	1.369	3.700
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0
Semicentro	0,0	0,3	0,0	0,0	1,2	0,0
Periferia	0,0	0,1	0,0	0,0	1,5	0,0
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	-2,6	-0,8	0,8	65,9	4,9	31,3
Semicentro	-3,2	-1,2	0,6	-2,7	3,3	9,5
Periferia	-4,0	-2,2	0,6	-3,2	3,6	9,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	597	704	659	662	711	467	462	383
Resto della provincia	1.983	2.204	2.407	2.279	2.444	2.103	1.765	1.621
<b>Provincia di Brescia</b>	<b>2.580</b>	<b>2.908</b>	<b>3.066</b>	<b>2.941</b>	<b>3.156</b>	<b>2.569</b>	<b>2.227</b>	<b>2.004</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		17,9	-6,3	0,5	7,4	-34,4	-1,0	-17,1
Resto della provincia		11,2	9,2	-5,3	7,2	-14,0	-16,1	-8,1
<b>Provincia di Brescia</b>		<b>12,7</b>	<b>5,4</b>	<b>-4,1</b>	<b>7,3</b>	<b>-18,6</b>	<b>-13,3</b>	<b>-10,0</b>
<i>Peso Brescia su Lombardia</i>								
Capoluogo	8,5	9,9	9,1	8,9	11,2	8,2	10,4	9,2
Resto della provincia	15,3	15,4	16,0	15,1	16,5	15,9	16,7	16,4
<b>Provincia di Brescia</b>	<b>13,0</b>	<b>13,6</b>	<b>13,7</b>	<b>13,1</b>	<b>14,9</b>	<b>13,5</b>	<b>14,8</b>	<b>14,3</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

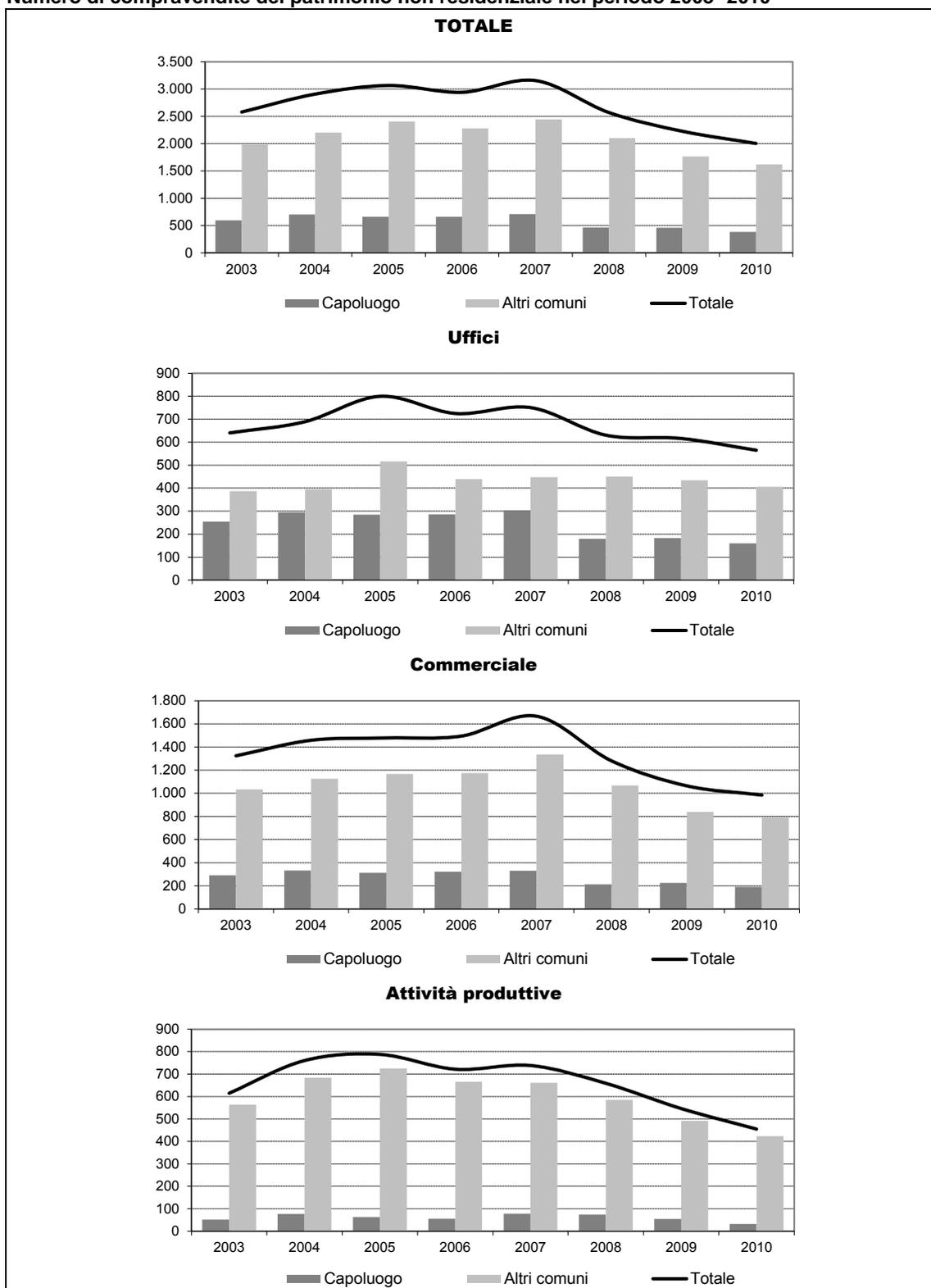
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	641	689	800	725	751	631	616	565
Negozi, laboratori e centri commerciali	1.324	1.459	1.479	1.495	1.667	1.280	1.064	985
Industria e capannoni	615	760	788	722	738	659	546	455
Istituti di credito	0	0	0	0	0	20	10	14
Alberghi	0	0	0	0	0	18	21	14
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>2.580</b>	<b>2.908</b>	<b>3.066</b>	<b>2.941</b>	<b>3.156</b>	<b>2.569</b>	<b>2.227</b>	<b>2.004</b>
<b>TOTALE</b>						<b>2.608</b>	<b>2.257</b>	<b>2.032</b>
Magazzini	2.022	2.196	2.305	2.416	2.162	1.969	1.633	1.704
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		7,6	16,1	-9,4	3,5	-16,0	-2,3	-8,3
Negozi, laboratori e centri commerciali		10,2	1,4	1,1	11,5	-23,2	-16,8	-7,5
Industria e capannoni		23,7	3,6	-8,4	2,3	-10,8	-17,1	-16,8
Istituti di credito							-50,0	40,0
Alberghi							12,3	-31,9
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		12,7	5,4	-4,1	7,3	-18,6	-13,3	-10,0
<b>TOTALE</b>						<b>-17,4</b>	<b>-13,4</b>	<b>-10,0</b>
Magazzini		8,6	5,0	4,8	-10,5	-8,9	-17,1	4,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

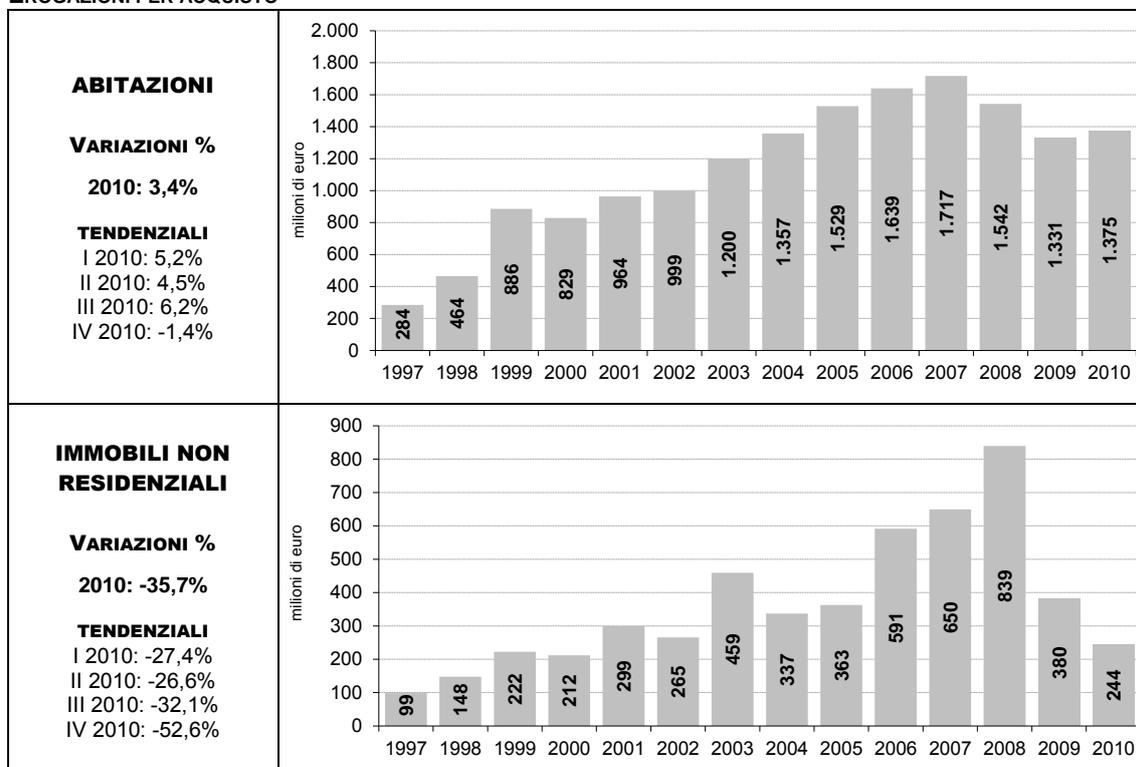
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003- 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

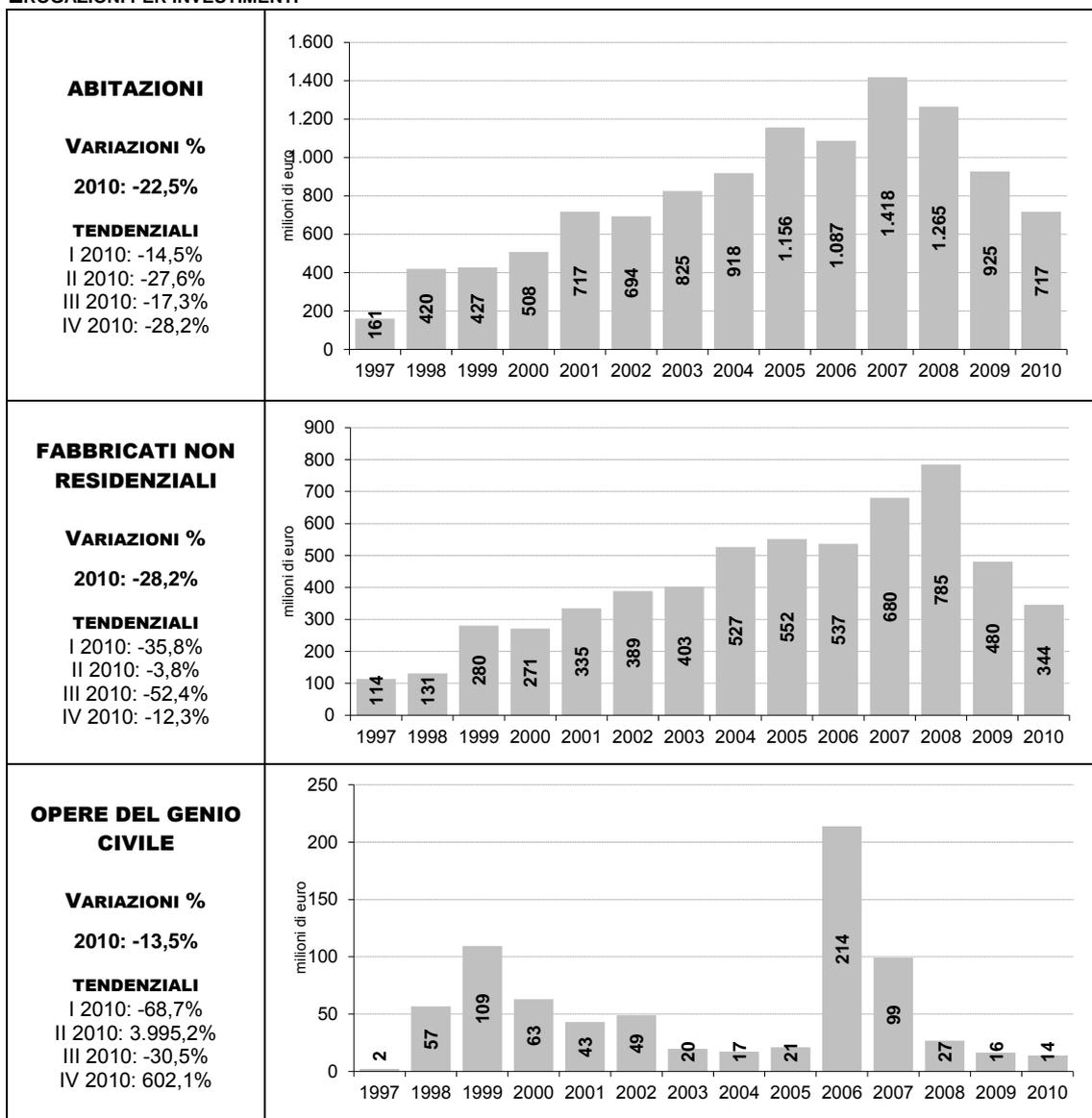
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

# PROVINCIA DI PAVIA

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 2.965**

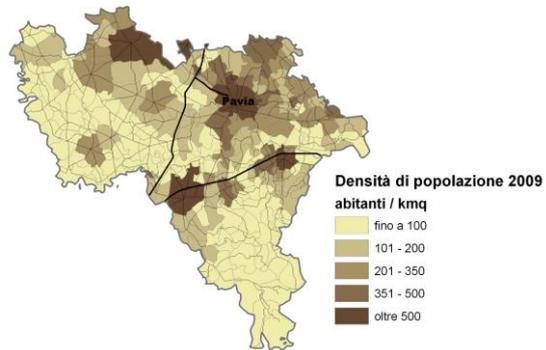
**NUMERO COMUNI: 190**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

*Pavia (1.132 ab/kmq)*  
*Casorate Primo (873 ab/kmq)*  
*Vigevano (764 ab/kmq)*  
*Voghera (629 ab/kmq)*  
*Stradella (618 ab/kmq)*

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

*Rocca de' Giorgi (6,4 ab/kmq)*  
*Velezzo Lomellina (11,7 ab/kmq)*  
*Menconico (14,3 ab/kmq)*  
*Villa Biscossi (14,6 ab/kmq)*  
*Santa Margherita di Staffora (15,1 ab/kmq)*



**POPOLAZIONE: 544.230 (+0,9%)**

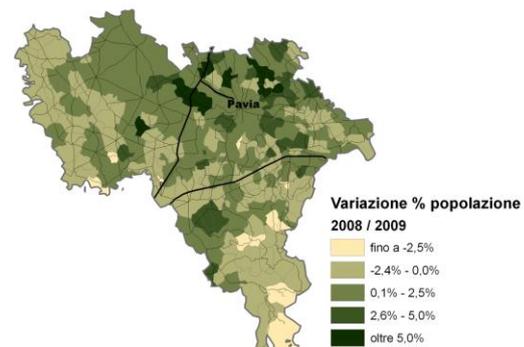
**FAMIGLIE: 245.109 (+1,2%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

*Sant'Alessio con Valone (+14,3%)*  
*Battuda (+10,8%)*  
*Ceranova (+7,0%)*  
*Roncaro (+6,9%)*  
*Certosa di Pavia (+6,2%)*

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

*Rocca de' Giorgi (-15,0%)*  
*Canevino (-4,1%)*  
*Fortunago (-4,0%)*  
*Villa Biscossi (-3,9%)*  
*Brallo di Pregola (-3,5%)*



**STRANIERI RESIDENTI: 48.702 (+10,1)**

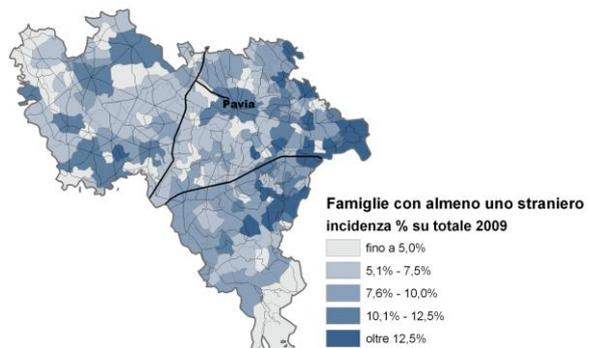
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 21.981 (+8,6%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

*Rocca de' Giorgi (33,3%)*  
*Gallivola (18,8%)*  
*San Cipriano Po (18,3%)*  
*Borgoratto Mormorolo (17,7%)*  
*Santa Maria della Versa (15,4%)*

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

*Semiana (2,4%)*  
*Oliva Gessi (2,5%)*  
*Valverde (2,6%)*  
*Villa Biscossi (2,9%)*  
*Zerbo (2,9%)*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	446.600	MERCATO	2010	
			Millioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009
abitazioni	274.500	}	<b>ABITAZIONI</b>	750 -15,9
box e posti auto	111.100		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	130 -24,0
uffici	3.800		<b>TOTALE</b>	880 -17,1
commerciali	22.900			
produttivi	7.600			
magazzini, cantine e soffitte	26.700			

*Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie*

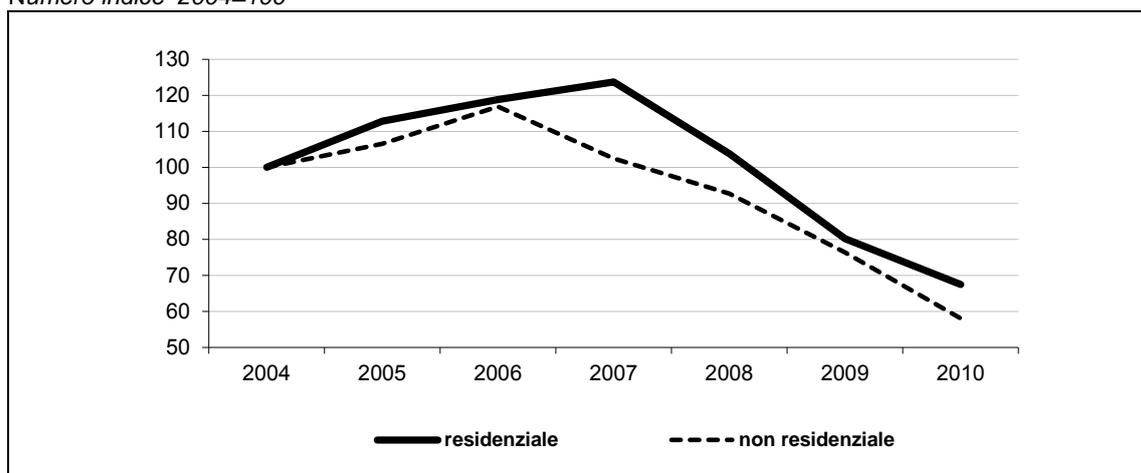
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Pavia</b>	<b>274.500</b>	<b>111.100</b>	<b>3.800</b>	<b>22.900</b>	<b>7.600</b>	<b>26.700</b>	<b>446.600</b>
Composizione %	61,5	24,9	0,9	5,1	1,7	6,0	100,0
Peso Pavia su Lombardia	5,9	5,6	2,9	5,2	6,4	4,1	5,6
Peso Pavia su Nord Ovest	3,4	3,2	2,2	3,2	3,9	2,1	3,2
Peso Pavia su Italia	0,9	0,8	0,7	0,8	1,2	0,5	0,9

*Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie*

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



*Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie*

**PROVINCIA DI PAVIA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

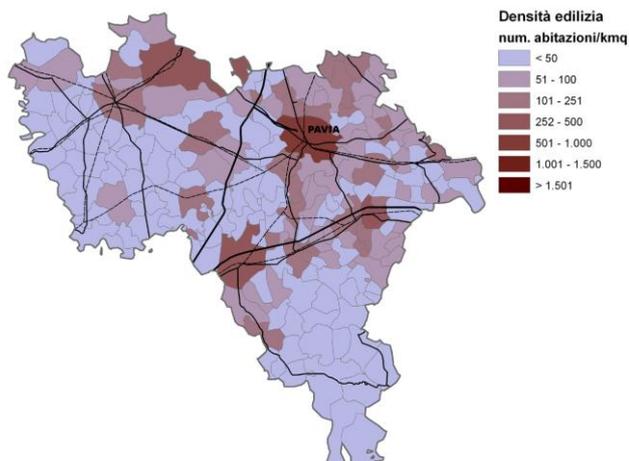
**NUMERO ABITAZIONI 2001: 244.622**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Pavia: 604,4  
 Vigevano: 322,9  
 Casorate Primo: 304,1  
 Voghera: 294,1  
 Stradella: 271,2

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Rocca de' Giorgi: 5,9  
 Velezzo Lomellina: 8,2  
 Villa Biscossi: 8,2  
 Rognano: 9,4  
 Gallivola: 10,1



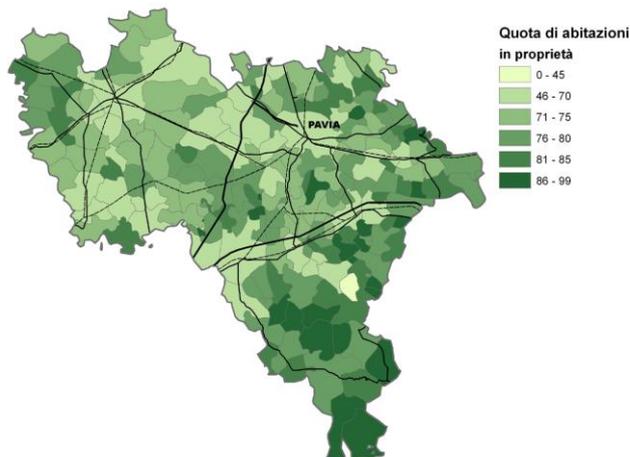
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:  
146.869**

**COMUNI A MAGGIORE  
INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Brallo di Pregola: 92,3%  
 Fortunago: 91,7%  
 Romagnese: 90,0%  
 Volpara: 89,9%  
 Montesegeale: 89,5%

**COMUNI A MINORE  
INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO  
ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Rocca de' Giorgi: 29,3%  
 Torre Beretti e Castellaro: 55,9%  
 Battuda: 58,6%  
 Velezzo Lomellina: 61,0%  
 Pavia: 61,2%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI PAVIA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

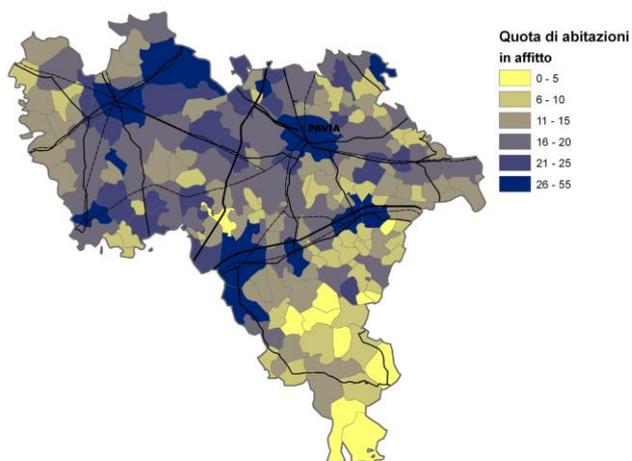
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:  
46.409**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Battuda: 35,0%  
Pavia: 32,7%  
Voghera: 30,4%  
Torre Beretti e Castellaro: 30,3%  
Broni: 29,1%*

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Canevino: 0,0%  
Montesegale: 0,0%  
Volpara: 0,0%  
Fortunago: 0,9%  
Brallo di Pregola: 1,7%*



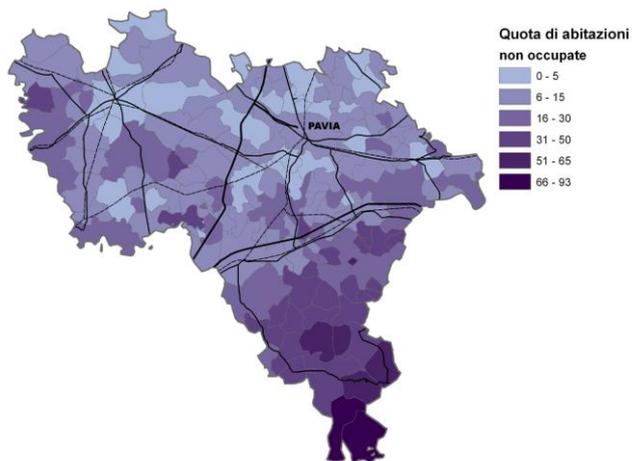
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:  
30.601**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

*Santa Margherita di Staffora: 66,6%  
Brallo di Pregola: 66,2%  
Romagnese: 56,7%  
Val di Nizza: 55,9%  
Valverde: 55,6%*

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

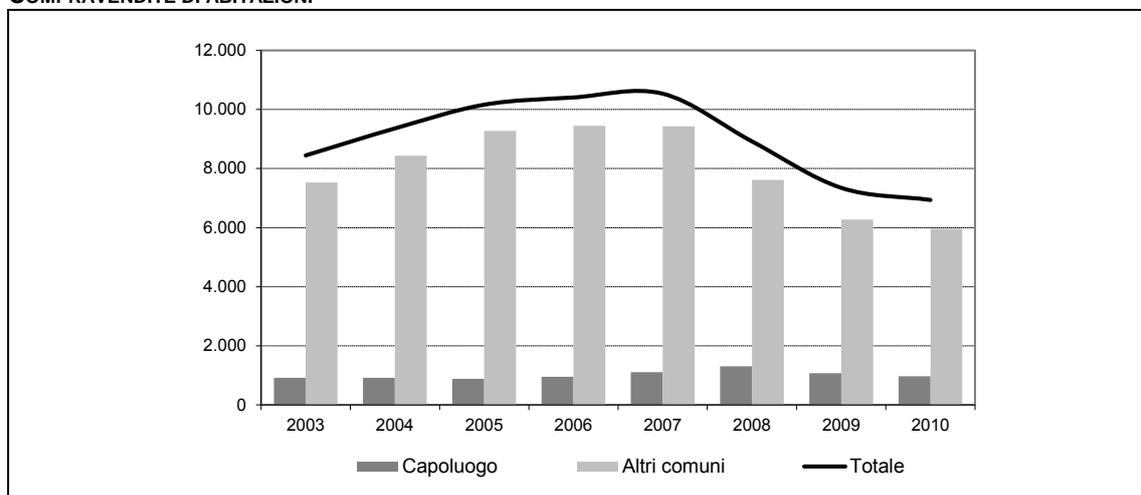
*Gallivola: 0,0%  
Olevano di Lomellina: 0,3%  
Torrevecchia Pia: 1,0%  
Zinasco: 1,4%  
Giussago: 1,7%*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	916	920	885	954	1.106	1.309	1.071	972
Resto della provincia	7.528	8.437	9.274	9.450	9.427	7.611	6.276	5.964
<b>Provincia di Pavia</b>	<b>8.443</b>	<b>9.357</b>	<b>10.159</b>	<b>10.404</b>	<b>10.533</b>	<b>8.920</b>	<b>7.347</b>	<b>6.936</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		0,5	-3,8	7,8	15,9	18,4	-18,2	-9,3
Resto della provincia		12,1	9,9	1,9	-0,2	-19,3	-17,5	-5,0
<b>Provincia di Pavia</b>		<b>10,8</b>	<b>8,6</b>	<b>2,4</b>	<b>1,2</b>	<b>-15,3</b>	<b>-17,6</b>	<b>-5,6</b>
<i>Peso Pavia su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,3	2,4	2,3	2,5	3,1	4,2	3,8	3,3
Resto della provincia	6,4	6,7	6,9	6,8	7,0	6,9	6,7	6,4
<b>Provincia di Pavia</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>	<b>6,0</b>	<b>5,7</b>

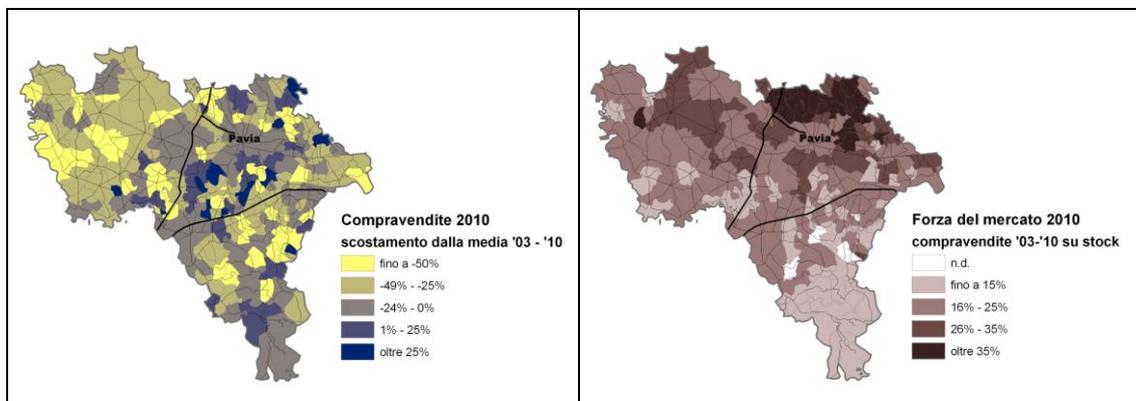
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA**

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Pavia	965	73,7	710	66,3	692	71,2	-26,4	-2,6
Resto provincia	5.926	77,9	5.181	82,6	4.944	82,9	-12,6	-4,6
<b>Provincia di Pavia</b>	<b>6.891</b>	<b>77,3</b>	<b>5.891</b>	<b>80,2</b>	<b>5.636</b>	<b>81,3</b>	<b>-14,5</b>	<b>-4,3</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

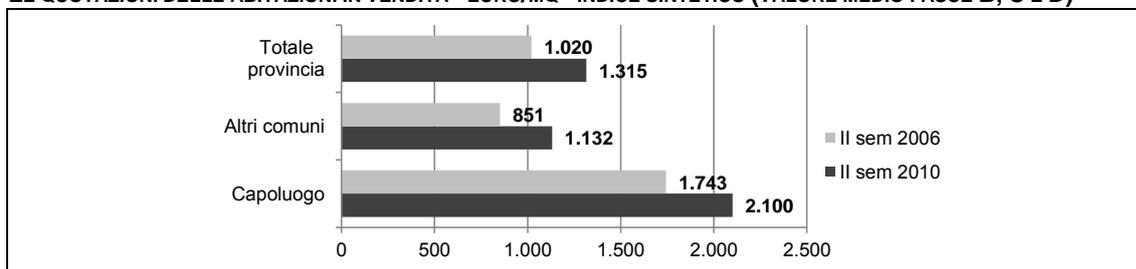
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	2.000	2.809	4.000	700	1.358	4.000
Semicentro	1.510	1.939	3.200	790	1.610	3.200
Periferia	1.300	1.686	2.500	700	1.167	2.500
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	-7,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,0
Semicentro	0,0	0,2	6,7	0,0	4,3	6,7
Periferia	0,0	-2,2	-5,7	0,0	-3,4	-5,7
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	43,3	20,3	20,5	0,0	5,9	20,5
Semicentro	8,6	6,4	0,0	0,0	6,2	0,0
Periferia	35,4	14,2	7,7	0,0	6,5	7,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	111	105	143	115	91	84	98	93
Resto della provincia	546	727	702	781	674	620	526	440
<b>Provincia di Pavia</b>	<b>656</b>	<b>832</b>	<b>844</b>	<b>895</b>	<b>765</b>	<b>705</b>	<b>624</b>	<b>532</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-5,3	36,2	-19,6	-20,8	-7,2	16,6	-5,9
Resto della provincia		33,3	-3,5	11,2	-13,6	-8,0	-15,3	-16,3
<b>Provincia di Pavia</b>		<b>26,8</b>	<b>1,5</b>	<b>6,0</b>	<b>-14,6</b>	<b>-7,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>-14,7</b>
<i>Peso Pavia su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,6	1,5	2,0	1,6	1,4	1,5	2,2	2,2
Resto della provincia	4,2	5,1	4,7	5,2	4,6	4,7	5,0	4,5
<b>Provincia di Pavia</b>	<b>3,3</b>	<b>3,9</b>	<b>3,8</b>	<b>4,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>4,2</b>	<b>3,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

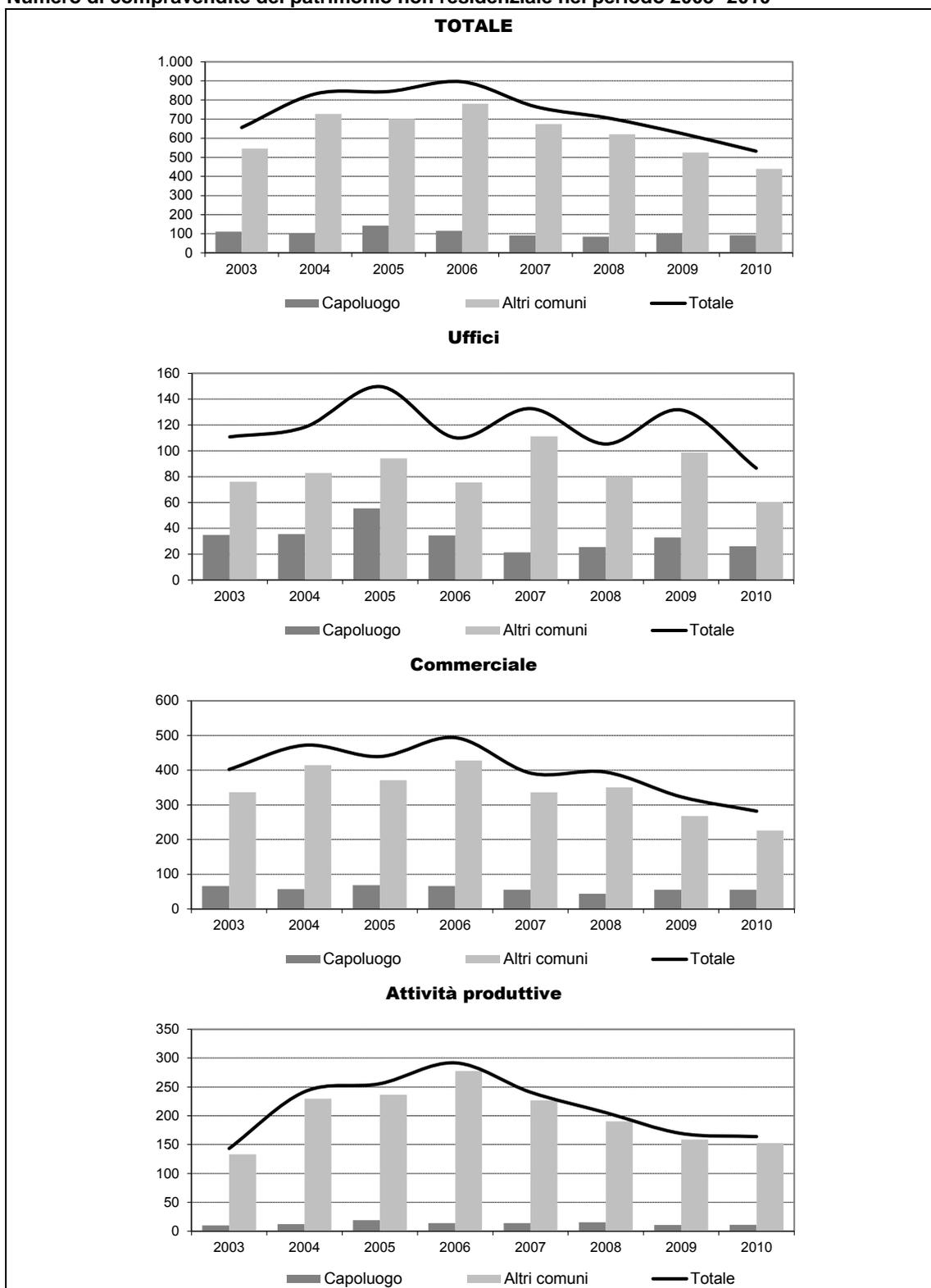
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	111	118	150	110	133	105	132	87
Negozi, laboratori e centri commerciali	402	472	439	494	392	394	323	282
Industria e capannoni	143	242	255	292	241	205	169	164
Istituti di credito	0	0	0	0	0	3	1	5
Alberghi	0	0	0	0	0	1	3	5
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>656</b>	<b>832</b>	<b>844</b>	<b>895</b>	<b>765</b>	<b>705</b>	<b>624</b>	<b>532</b>
<b>TOTALE</b>						<b>709</b>	<b>628</b>	<b>542</b>
Magazzini	818	875	942	895	798	818	725	758
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		6,8	26,5	-26,5	20,6	-20,7	25,0	-34,2
Negozi, laboratori e centri commerciali		17,3	-6,9	12,4	-20,7	0,7	-18,1	-12,8
Industria e capannoni		68,7	5,7	14,1	-17,4	-14,7	-17,6	-3,2
Istituti di credito							-66,7	400,0
Alberghi							200,0	66,7
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>26,8</b>	<b>1,5</b>	<b>6,0</b>	<b>-14,6</b>	<b>-7,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>-14,7</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-7,3</b>	<b>-11,4</b>	<b>-13,6</b>
Magazzini		7,0	7,6	-5,0	-10,8	2,5	-11,4	4,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

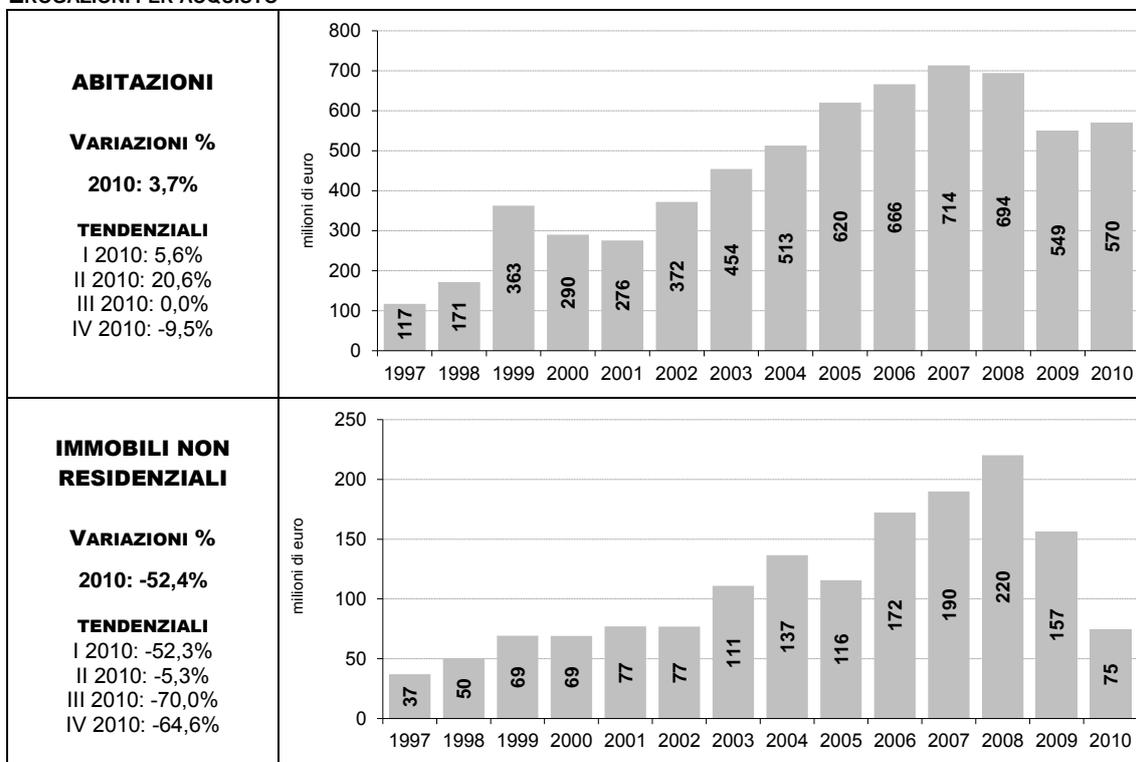
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003- 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

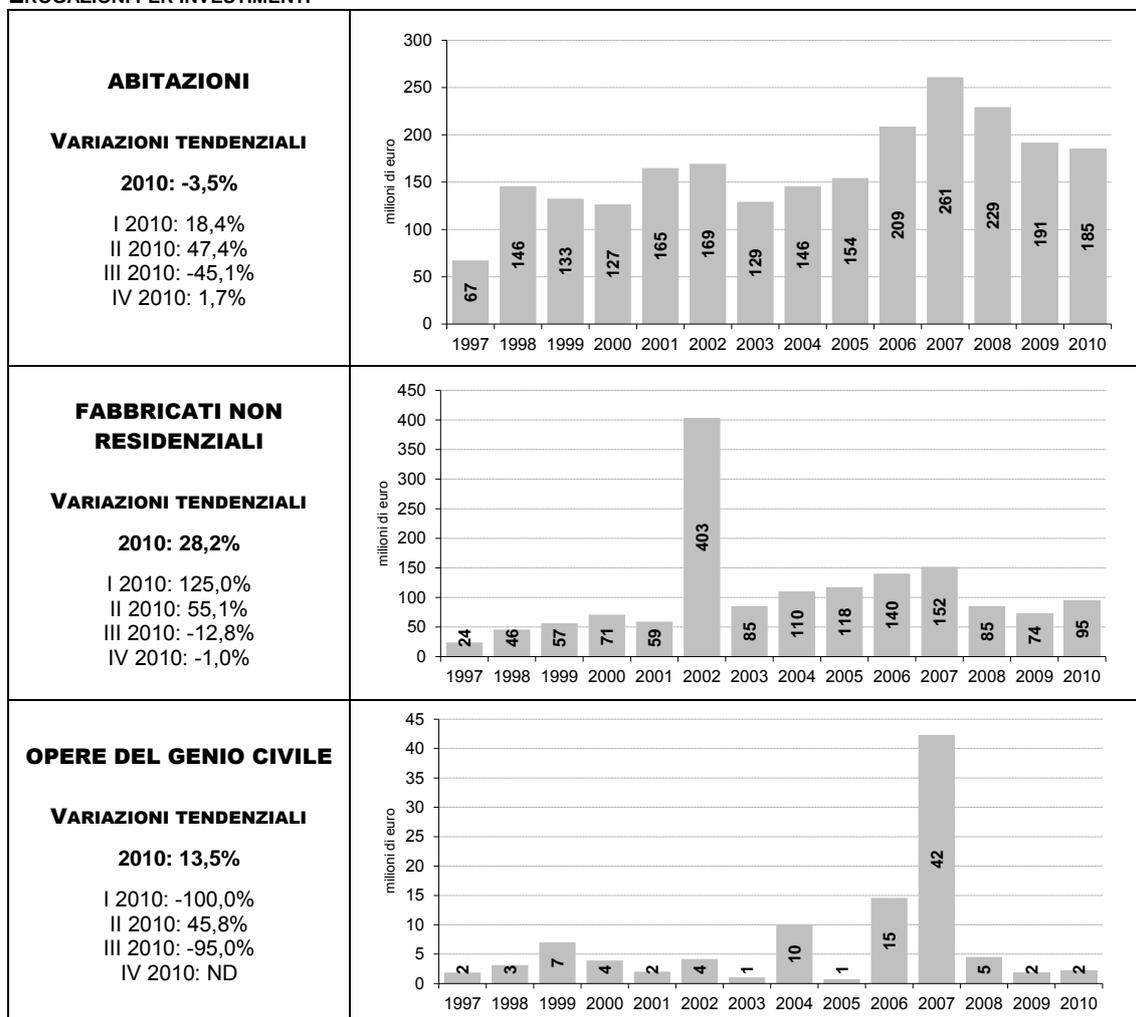
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI CREMONA

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 1.771 KMQ**

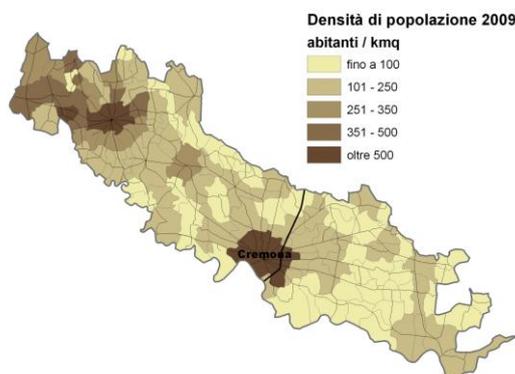
**NUMERO COMUNI: 115**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Cremona (1.026 ab/kmq)  
 Monte Cremasco (989 ab/kmq)  
 Crema (981 ab/kmq)  
 Vaiano Cremasco (624 ab/kmq)  
 Trescore Cremasco (493 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Cella Dati (28,6 ab/kmq)  
 Torricella del Pizzo (28,7 ab/kmq)  
 Ca' d'Andrea (28,9 ab/kmq)  
 Cappella de' Picenardi (30,9 ab/kmq)  
 Pessina Cremonese (31,7 ab/kmq)



**POPOLAZIONE: 360.061 (+0,5%)**

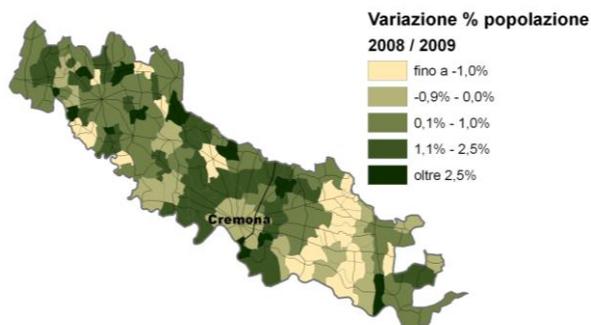
**FAMIGLIE: 151.888 (+0,7%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Ripalta Guerina (+7,9%)  
 Martignana di Po (+4,6%)  
 Gerre de' Caprioli (+4,5%)  
 Fiesco (+4,2%)  
 Casaletto Vaprio (+3,9%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Volongo (-4,1%)  
 Ca' d'Andrea (-3,3%)  
 Torricella del Pizzo (-3,1%)  
 Derovere (-2,7%)  
 Casteldidone (-2,4%)



**STRANIERI RESIDENTI: 37.477 (+8,3%)**

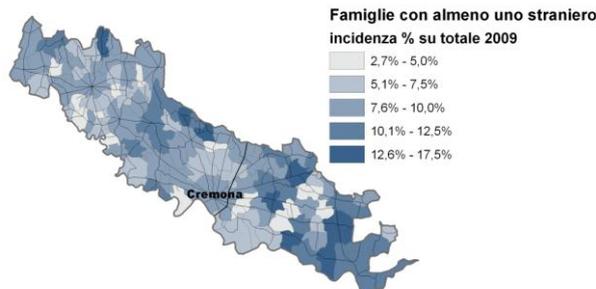
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 13.265  
(+5,2%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Castelvisconti (17,5%)  
 Pieve San Giacomo (15,7%)  
 San Giovanni in Croce (15,2%)  
 Casteldidone (14,5%)  
 Corte de' Cortesi con Cignone (14,3%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Ripalta Guerina (2,7%)  
 Derovere (2,8%)  
 Capergnanica (2,9%)  
 Malagnino (3,4%)  
 Ticengo (3,4%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	268.800	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	164.200		<b>ABITAZIONI</b>	450	4,2
box e posti auto	66.500		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	80	-14,3
uffici	4.200		<b>TOTALE</b>	530	1,1
commerciali	15.300				
produttivi	4.600				
magazzini, cantine e soffitte	14.000				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

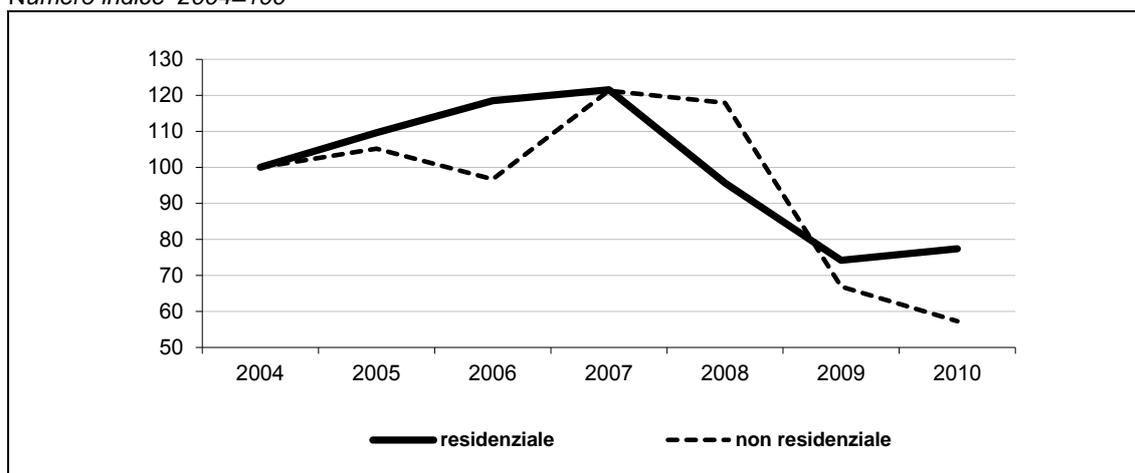
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Cremona</b>	<b>164.200</b>	<b>66.500</b>	<b>4.200</b>	<b>15.300</b>	<b>4.600</b>	<b>14.000</b>	<b>268.800</b>
Composizione %	61,1	24,7	1,6	5,7	1,7	5,2	100,0
Peso Cremona su Lombardia	3,5	3,4	3,3	3,5	3,9	2,1	3,4
Peso Cremona su Nord Ovest	2,0	1,9	2,4	2,1	2,4	1,1	1,9
Peso Cremona su Italia	0,5	0,5	0,7	0,5	0,7	0,3	0,5

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

**PROVINCIA DI CREMONA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI 2001: 144.985**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

Cremona: 477,0

Crema: 410,2

Monte Cremasco: 310,6

Vaiano Cremasco: 239,3

Offanengo: 176,2

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

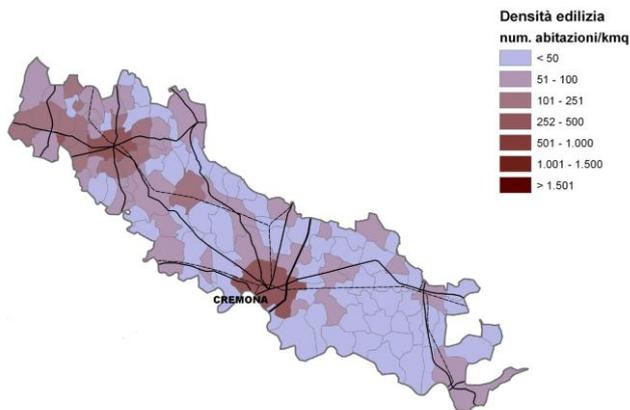
Toricella del Pizzo: 13,9

Stagno Lombardo: 14,2

Voltido: 15,3

Ca' d'Andrea: 15,8

Cella Dati: 16,0



**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:**

**94.886**

**COMUNI A MAGGIORE**

**INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Ripalta Guerina: 92,5%

Camisano: 87,7%

Chieve: 86,2%

Campagnola Cremasca: 85,2%

Monte Cremasco: 84,8%

**COMUNI A MINORE**

**INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO**

**ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

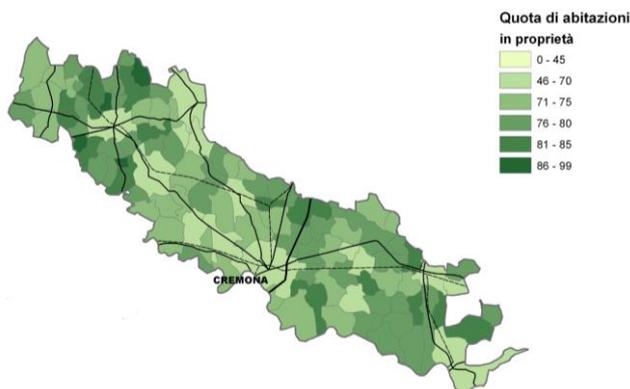
Cremona: 59,8%

Piadena: 64,8%

Cumignano sul Naviglio: 65,2%

Cicognolo: 65,8%

Castelleone: 66,8%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI CREMONA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

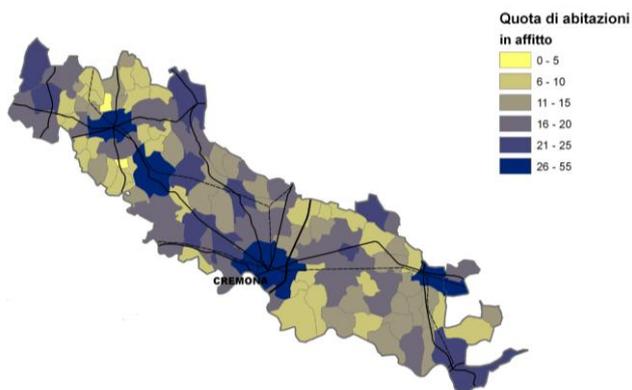
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:  
29.330**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Cremona: 34,6%  
Piadena: 28,4%  
Castelleone: 25,7%  
Crema: 25,5%  
Tomata: 25,4%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Campagnola Cremasca: 3,3%  
Ripalta Guerina: 4,4%  
Izano: 5,2%  
Capralba: 5,6%  
Camisano: 5,7%



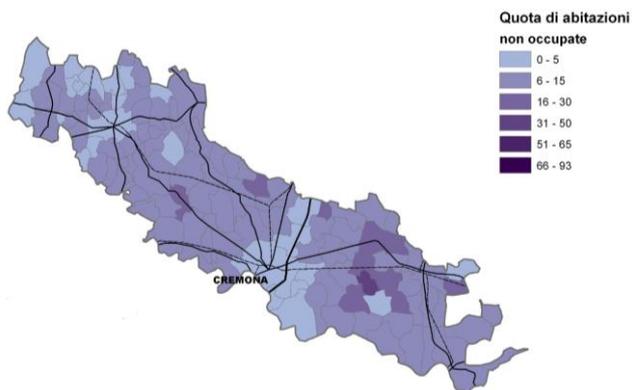
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:  
9.308**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

Derovere: 42,2%  
Cappella Cantone: 25,6%  
Cella Dati: 22,8%  
Pessina Cremonese: 21,8%  
Cappella de' Picenardi: 20,9%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

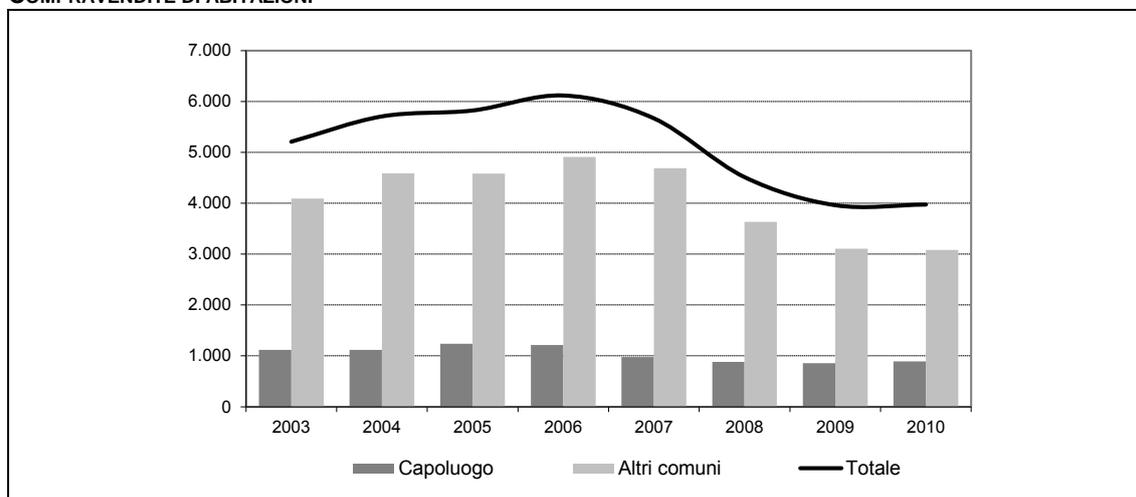
Gerre de' Caprioli: 0,0%  
Trigolo: 0,2%  
Pieranica: 0,3%  
Casaletto di Sopra: 1,0%  
Bonemerse: 1,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	1.117	1.119	1.237	1.211	978	880	856	893
Resto della provincia	4.092	4.587	4.585	4.907	4.690	3.633	3.105	3.080
<b>Provincia di Cremona</b>	<b>5.209</b>	<b>5.706</b>	<b>5.822</b>	<b>6.117</b>	<b>5.668</b>	<b>4.513</b>	<b>3.961</b>	<b>3.974</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		0,2	10,6	-2,1	-19,2	-10,1	-2,7	4,4
Resto della provincia		12,1	-0,1	7,0	-4,4	-22,5	-14,5	-0,8
<b>Provincia di Cremona</b>		<b>9,6</b>	<b>2,0</b>	<b>5,1</b>	<b>-7,3</b>	<b>-20,4</b>	<b>-12,2</b>	<b>0,3</b>
<i>Peso Cremona su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,8	2,9	3,2	3,1	2,7	2,9	3,0	3,0
Resto della provincia	3,5	3,7	3,4	3,5	3,5	3,3	3,3	3,3
<b>Provincia di Cremona</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>

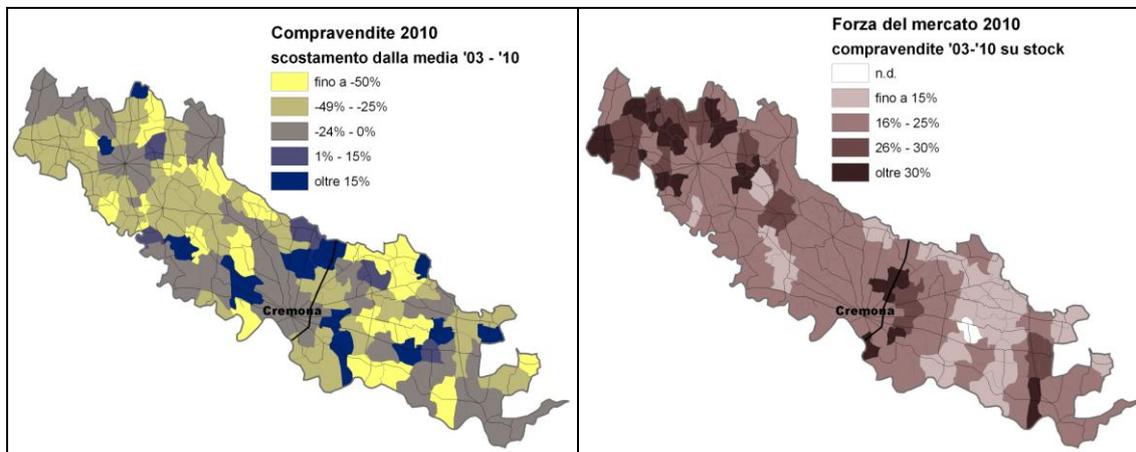
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Cremona	646	73,5	710	82,9	665	74,5	9,8	-6,2
Resto provincia	3.088	85,0	2.721	87,6	2.797	90,8	-11,9	2,8
<b>Provincia di Cremona</b>	<b>3.734</b>	<b>82,8</b>	<b>3.431</b>	<b>86,6</b>	<b>3.462</b>	<b>87,1</b>	<b>-8,1</b>	<b>0,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

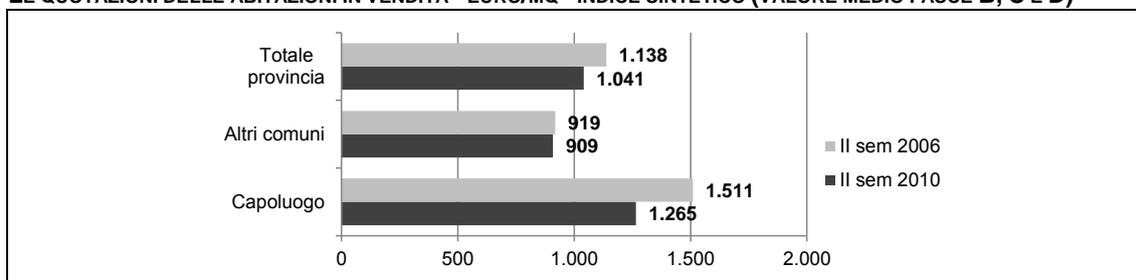
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.215	1.428	1.640	478	956	1.710
Semicentro	1.110	1.295	1.480	980	1.273	1.480
Periferia	1.020	1.120	1.220	478	1.089	1.350
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	0,0	-3,5	-6,0	0,0	0,3	-2,0
Semicentro	-3,5	-4,4	-5,1	-3,9	-3,7	-5,1
Periferia	-3,8	-9,7	-14,1	0,0	-5,8	-4,9
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	0,0	-2,3	-3,9	0,0	-1,2	-3,9
Semicentro	0,0	-1,5	-2,5	-3,8	-1,9	-2,5
Periferia	0,0	-1,6	-2,7	0,0	0,9	-2,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	123	192	202	144	141	128	81	82
Resto della provincia	485	452	406	405	467	476	301	278
<b>Provincia di Cremona</b>	<b>608</b>	<b>644</b>	<b>609</b>	<b>549</b>	<b>608</b>	<b>604</b>	<b>382</b>	<b>359</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		56,1	5,3	-29,1	-1,9	-9,1	-36,5	0,4
Resto della provincia		-6,9	-10,0	-0,3	15,3	1,9	-36,7	-7,8
<b>Provincia di Cremona</b>		<b>5,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>-9,8</b>	<b>10,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-36,7</b>	<b>-6,1</b>
<i>Peso Cremona su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,8	2,7	2,8	1,9	2,2	2,2	1,8	2,0
Resto della provincia	3,8	3,2	2,7	2,7	3,2	3,6	2,8	2,8
<b>Provincia di Cremona</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

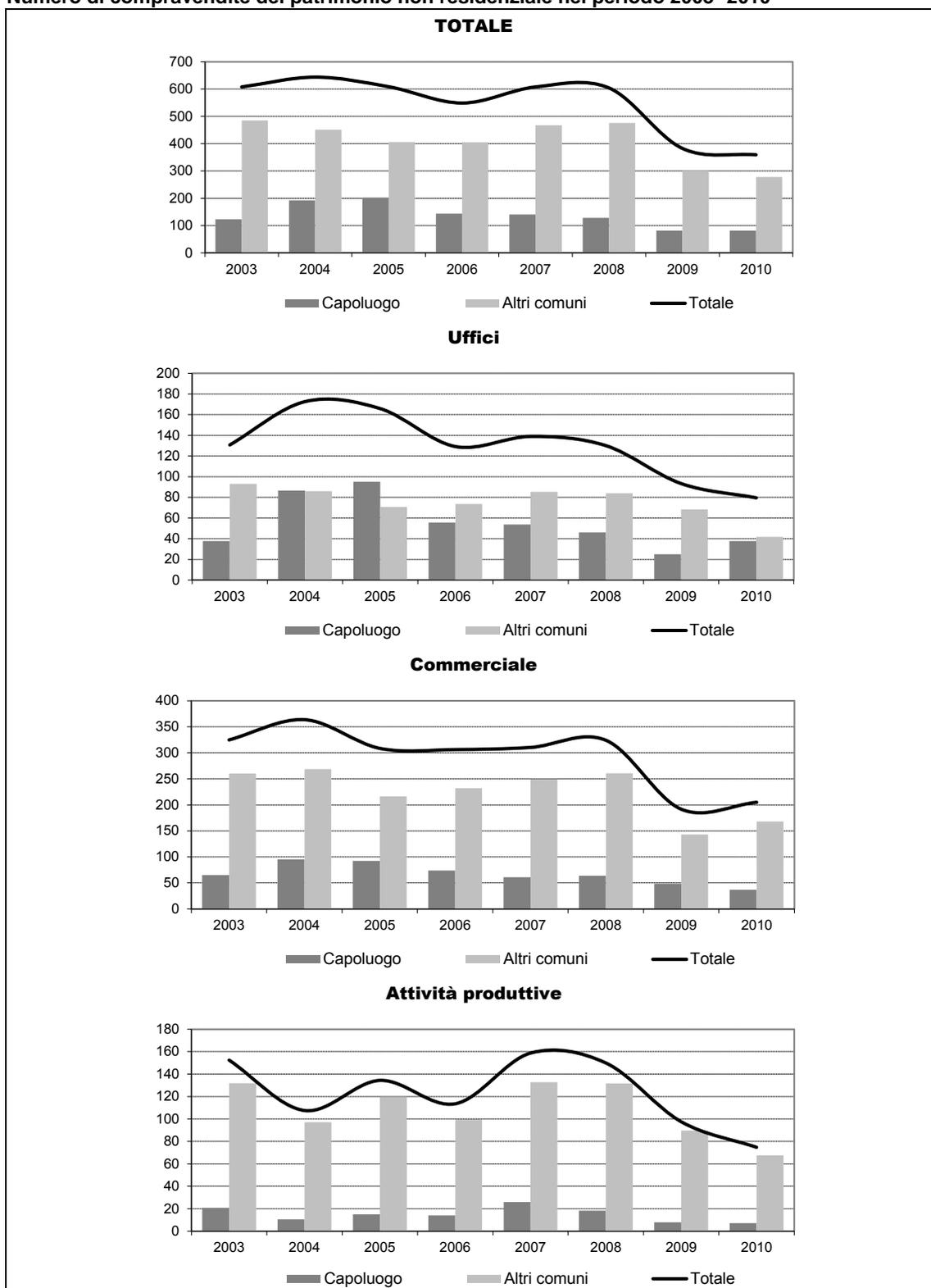
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	131	173	166	129	139	130	93	80
Negozi, laboratori e centri commerciali	325	364	309	306	310	324	192	205
Industria e capannoni	152	107	134	114	159	150	98	75
Istituti di credito	0	0	0	0	0	5	7	4
Alberghi	0	0	0	0	0	0	1	2
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>608</b>	<b>644</b>	<b>609</b>	<b>549</b>	<b>608</b>	<b>604</b>	<b>382</b>	<b>359</b>
<b>TOTALE</b>						<b>609</b>	<b>390</b>	<b>365</b>
Magazzini	450	470	519	486	437	395	332	348
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		32,1	-3,9	-22,1	7,6	-6,4	-28,2	-14,8
Negozi, laboratori e centri commerciali		12,0	-15,2	-0,7	1,3	4,4	-40,9	7,0
Industria e capannoni		-29,5	25,0	-15,5	39,9	-5,6	-34,9	-23,4
Istituti di credito							55,6	-42,9
Alberghi								100,0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>5,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>-9,8</b>	<b>10,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-36,7</b>	<b>-6,1</b>
<b>TOTALE</b>						<b>0,1</b>	<b>-35,8</b>	<b>-6,5</b>
Magazzini		4,3	10,5	-6,4	-10,0	-9,6	-16,0	4,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

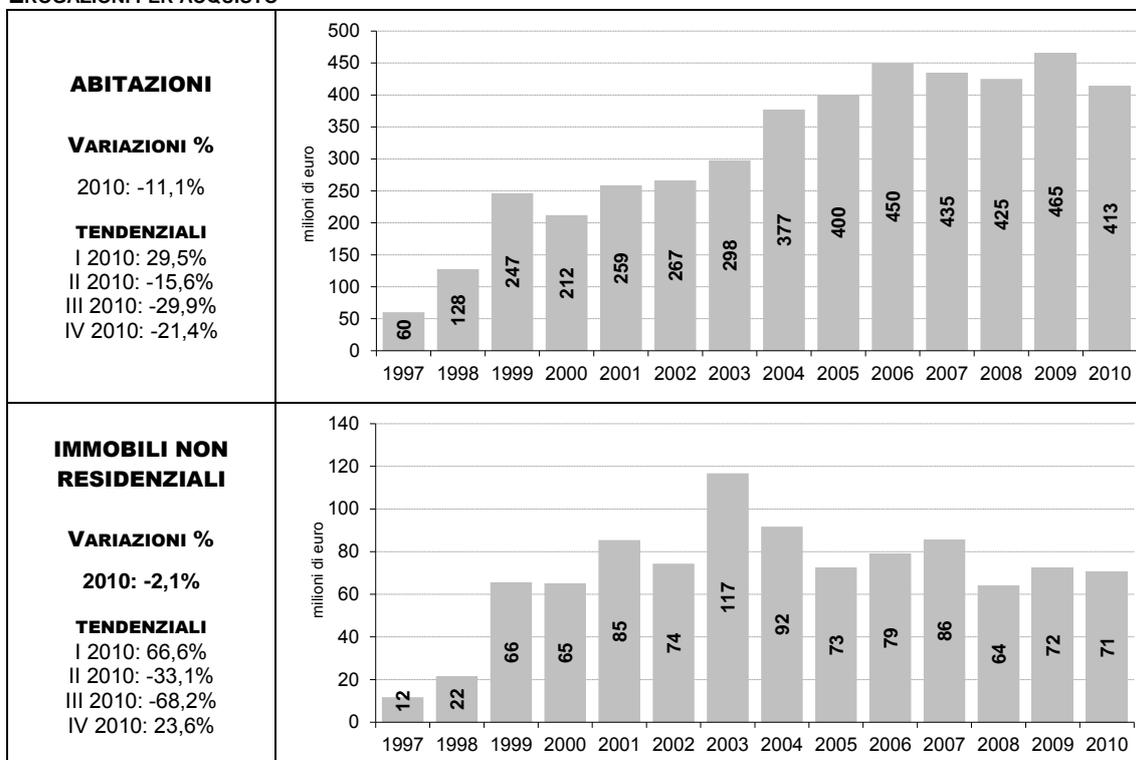
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003- 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

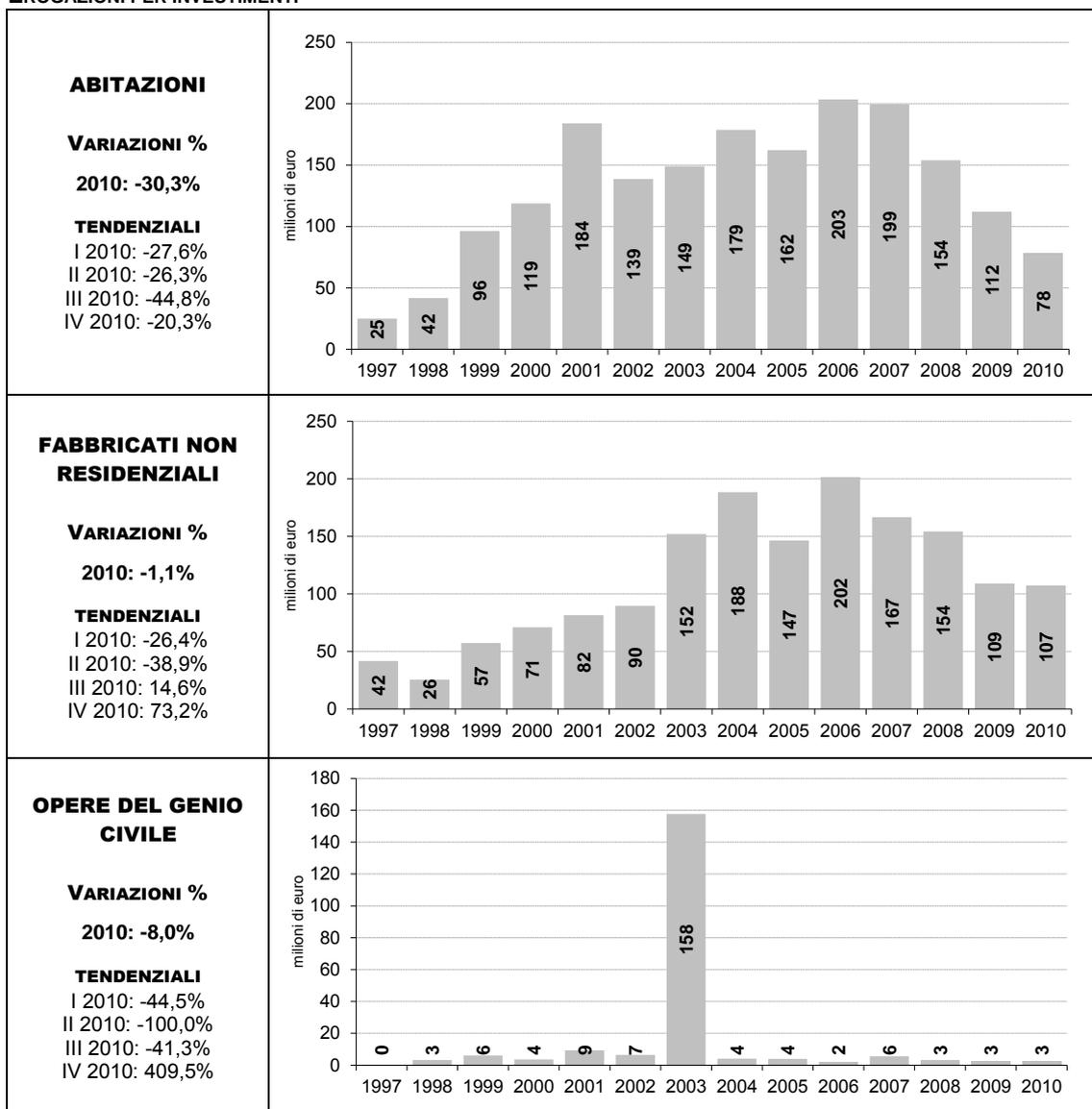
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI MANTOVA

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 2.339 KMQ**

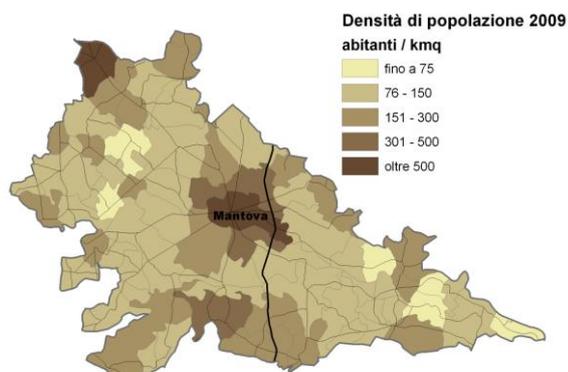
**NUMERO COMUNI: 70**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Mantova (755 ab/kmq)  
 Castiglione delle Stiviere (530 ab/kmq)  
 Porto Mantovano (426 ab/kmq)  
 San Giorgio di Mantova (383 ab/kmq)  
 Virgilio (361 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Borgofranco sul Po (55,9 ab/kmq)  
 Magnacavallo (60,7 ab/kmq)  
 Serravalle a Po (63,5 ab/kmq)  
 Felonica (65,7 ab/kmq)  
 Redonesco (69,7 ab/kmq)



**POPOLAZIONE: 412.606 (+0,7%)**

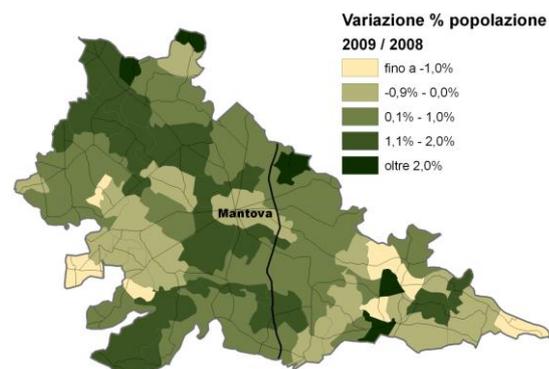
**FAMIGLIE: 168.244 (+0,8%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Ponti sul Mincio (+3,4%)  
 San Giovanni del Dosso (+3,0%)  
 Castelbelforte (+2,8%)  
 Pieve di Coriano (+2,4%)  
 Solferino (+2,4%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Commessaggio (-2,0%)  
 Serravalle a Po (-1,9%)  
 Revere (-1,7%)  
 Mariana Mantovana (1,2%)  
 Rivarolo Mantovano (1,1%)



**STRANIERI RESIDENTI: 50.203 (+7,1%)**

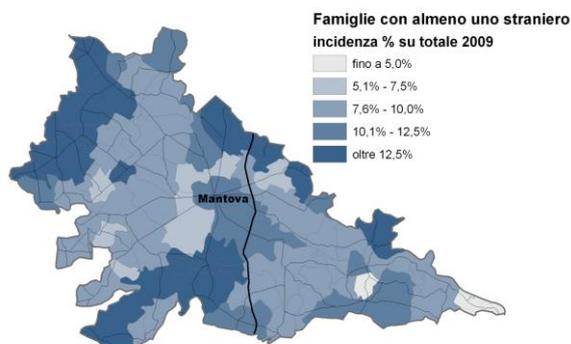
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 19.377  
(+5,4%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Castel Goffredo (21,2%)  
 Castiglione delle Stiviere (17,7%)  
 Casalmoro (16,8%)  
 Viadana (15,8%)  
 Suzzara (15,5%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Villa Poma (4,8%)  
 Felonica (5,0%)  
 Curtatone (5,4%)  
 San Martino dall'Argine (6,0%)  
 Redonesco (6,3%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	311.300	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	186.400	}	<b>ABITAZIONI</b>	420	11,5
box e posti auto	76.700		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	70	-23,4
uffici	5.300		<b>TOTALE</b>	490	4,4
commerciali	21.100				
produttivi	5.400				
magazzini, cantine e soffitte	16.400				

*Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie*

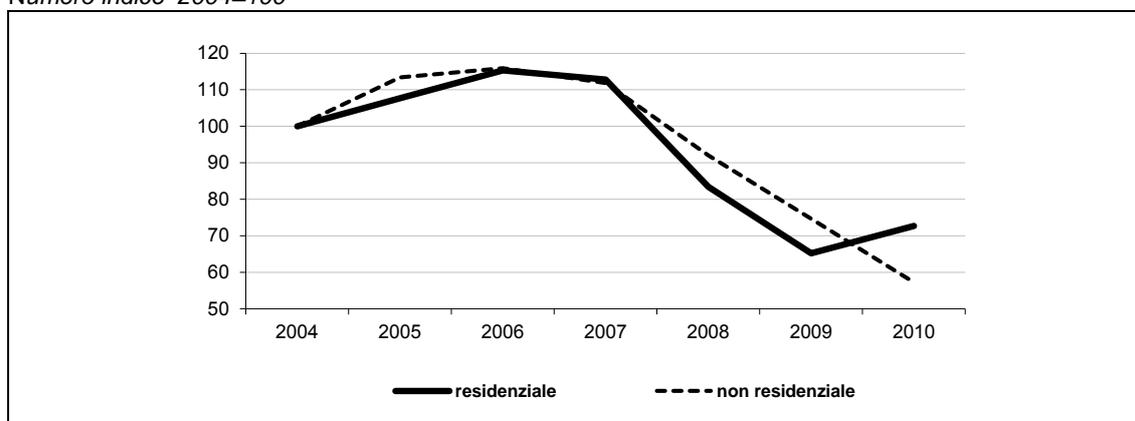
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Mantova</b>	<b>186.400</b>	<b>76.700</b>	<b>5.300</b>	<b>21.100</b>	<b>5.400</b>	<b>16.400</b>	<b>311.300</b>
Composizione %	59,9	24,6	1,7	6,8	1,7	5,3	100,0
Peso Mantova su Lombardia	4,0	3,9	4,1	4,8	4,6	2,5	3,9
Peso Mantova su Nord Ovest	2,3	2,2	3,0	2,9	2,8	1,3	2,2
Peso Mantova su Italia	0,6	0,6	0,9	0,8	0,8	0,3	0,6

*Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie*

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



*Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie*

**PROVINCIA DI MANTOVA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI 2001: 158.082**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

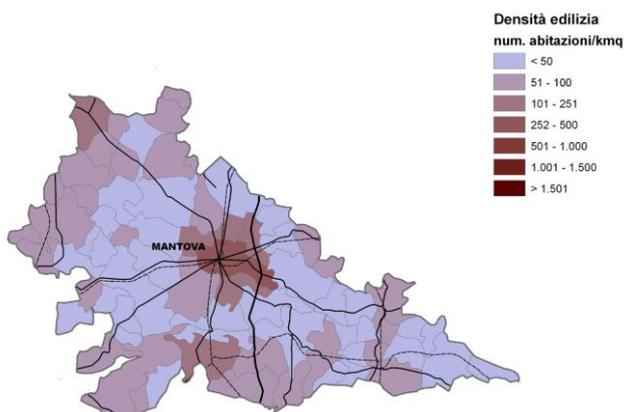
(ABITAZIONI/KMQ)

Mantova: 358  
Castiglione delle Stiviere: 174,5  
Porto Mantovano: 147,2  
Virgilio: 133,5  
San Giorgio di Mantova: 124,6

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

Ceresara: 24,1  
Magnacavallo: 24,3  
Serravalle a Po: 26,8  
Bigarello: 27,6  
Borgofranco sul Po: 28,0



**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:  
102.044**

**COMUNI A MAGGIORE**

**INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

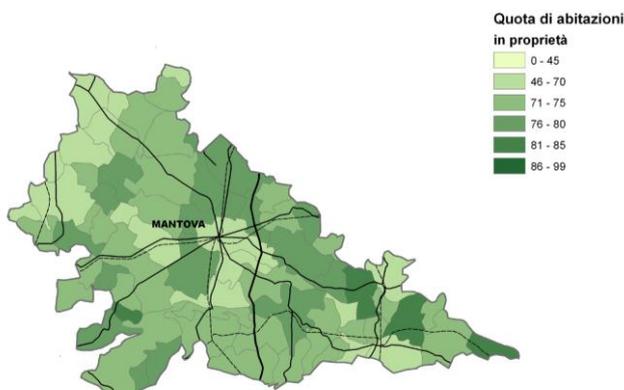
Pieve di Coriano: 82,5%  
Felonica: 82,1%  
Serravalle a Po: 81,0%  
Borgofranco sul Po: 80,8%  
Magnacavallo: 80,2%

**COMUNI A MINORE**

**INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO**

**ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Mantova: 57,3%  
Castel Goffredo: 64,0%  
Castiglione delle Stiviere: 65,6%  
Medole: 66,0%  
Asola: 67,2%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI MANTOVA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

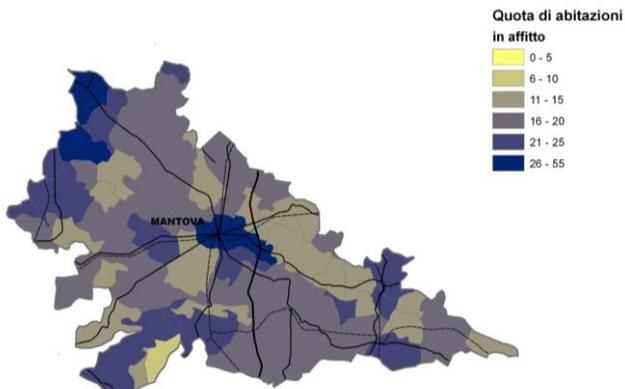
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:  
30.554**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Mantova: 36,2%  
Castel Goffredo: 27,5%  
Castiglione delle Stiviere: 26,4%  
Medole: 23,5%  
Ostiglia: 23,2%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Dosolo: 8,7%  
Commissaggio: 11,3%  
Serravalle a Po: 11,3%  
Felonica: 11,7%  
San Martino dall'Argine: 11,9%



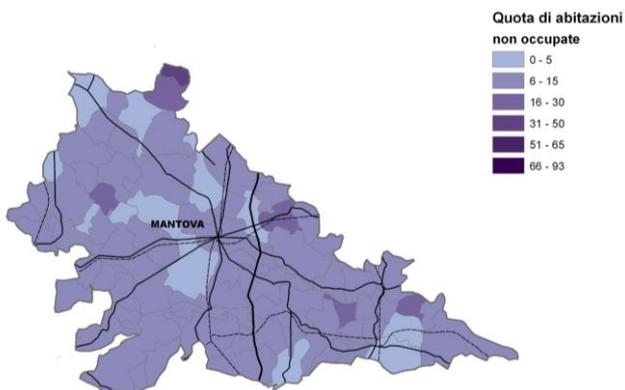
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:  
11.754**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

Ponti sul Mincio: 30,6%  
Piubega: 23,3%  
Quingentole: 22,2%  
Monzambano: 19,3%  
Bigarello: 17,8%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

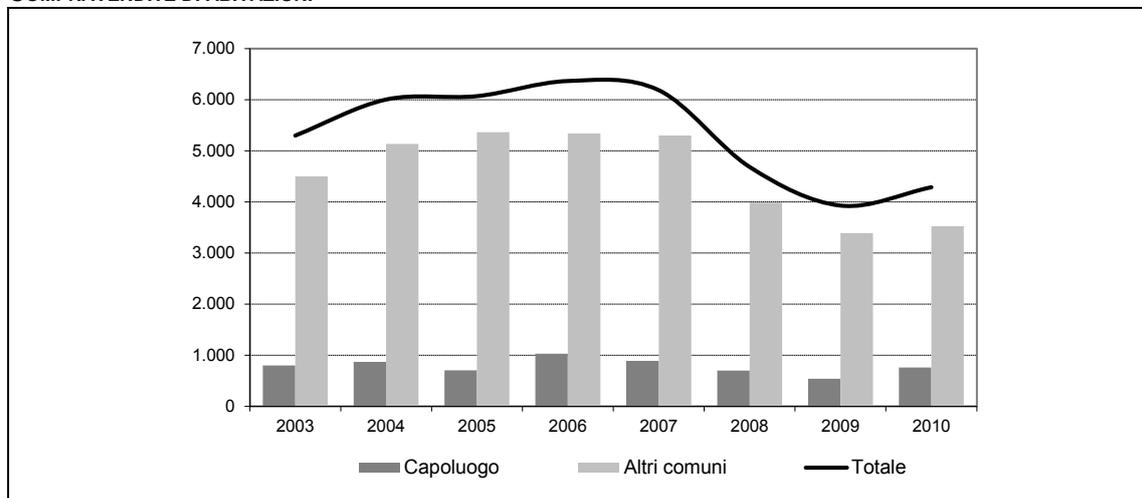
Mariana Mantovana: 2,8%  
Moglia: 3,0%  
Curtatone: 3,3%  
Poggio Rusco: 3,4%  
Rodigo: 3,7%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	800	869	705	1.027	889	696	538	760
Resto della provincia	4.498	5.134	5.364	5.338	5.297	3.987	3.389	3.526
<b>Provincia di Mantova</b>	<b>5.298</b>	<b>6.002</b>	<b>6.069</b>	<b>6.365</b>	<b>6.186</b>	<b>4.683</b>	<b>3.928</b>	<b>4.286</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		8,6	-18,9	45,7	-13,5	-21,6	-22,7	41,1
Resto della provincia		14,1	4,5	-0,5	-0,8	-24,7	-15,0	4,0
<b>Provincia di Mantova</b>		<b>13,3</b>	<b>1,1</b>	<b>4,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>-24,3</b>	<b>-16,1</b>	<b>9,1</b>
<i>Peso Mantova su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,0	2,2	1,8	2,6	2,5	2,3	1,9	2,6
Resto della provincia	3,8	4,1	4,0	3,8	4,0	3,6	3,6	3,8
<b>Provincia di Mantova</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>

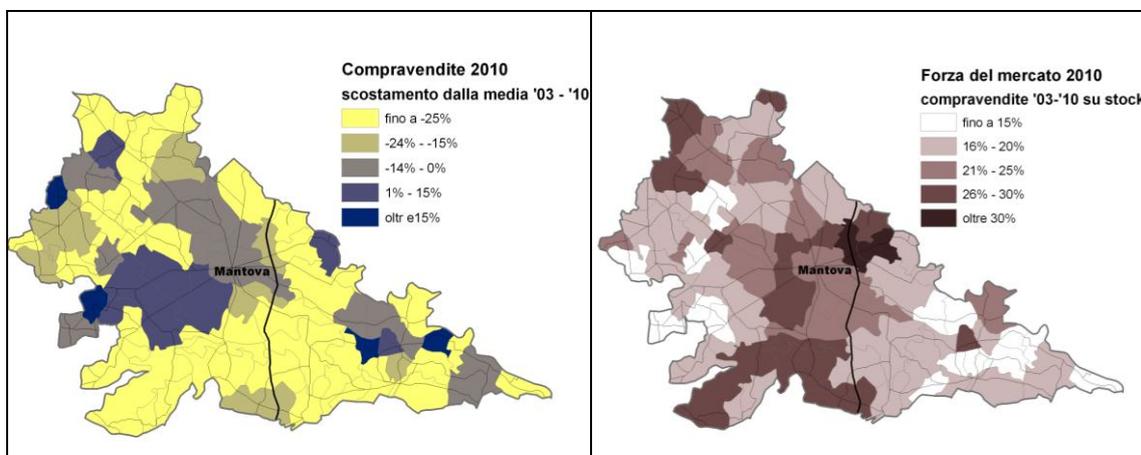
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Mantova	417	59,9	362	67,2	499	65,7	-13,2	37,9
Resto provincia	3.289	82,5	2.836	83,7	2.965	84,1	-13,8	4,5
<b>Provincia di Mantova</b>	<b>3.706</b>	<b>79,1</b>	<b>3.198</b>	<b>81,4</b>	<b>3.464</b>	<b>80,8</b>	<b>-13,7</b>	<b>8,3</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

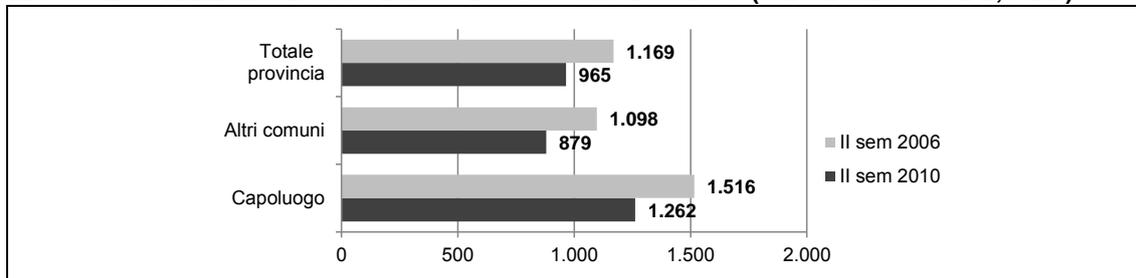
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.555	1.927	2.683	550	1.011	2.683
Semicentro	680	1.007	1.560	680	1.007	1.560
Periferia	630	983	1.560	530	887	1.560
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	-3,1	-1,4	4,2	-3,5	-4,3	4,2
Semicentro	-41,4	-28,7	-16,6	-41,4	-28,7	-16,6
Periferia	0,0	-3,1	0,0	0,0	-4,0	0,0
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	-5,3	-3,4	9,5	-9,8	-14,3	9,5
Semicentro	-9,5	-4,0	12,7	-9,5	-4,0	12,7
Periferia	-36,2	-18,2	1,0	-5,9	-16,9	1,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	107	151	131	124	159	110	113	91
Resto della provincia	508	509	563	565	505	434	369	320
<b>Provincia di Mantova</b>	<b>615</b>	<b>660</b>	<b>694</b>	<b>690</b>	<b>665</b>	<b>544</b>	<b>482</b>	<b>412</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		40,5	-13,4	-5,0	28,3	-30,9	2,5	-19,3
Resto della provincia		0,2	10,7	0,4	-10,7	-14,1	-14,9	-13,2
<b>Provincia di Mantova</b>		<b>7,3</b>	<b>5,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,6</b>	<b>-18,1</b>	<b>-11,4</b>	<b>-14,6</b>
<i>Peso Mantova su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,5	2,1	1,8	1,7	2,5	1,9	2,5	2,2
Resto della provincia	3,9	3,6	3,7	3,7	3,4	3,3	3,5	3,2
<b>Provincia di Mantova</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

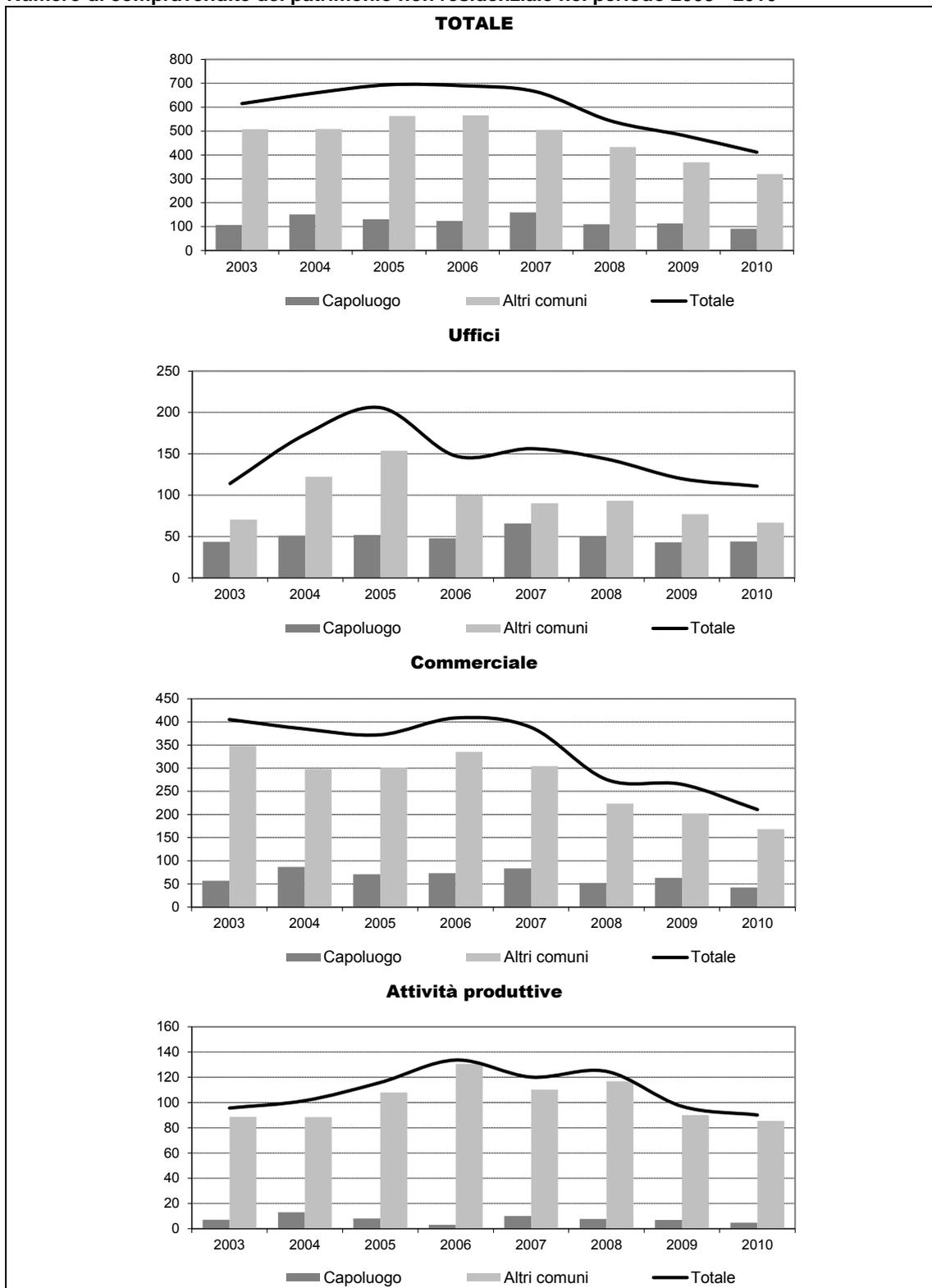
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	114	173	206	147	156	144	120	111
Negozi, laboratori e centri commerciali	405	385	372	409	388	276	265	211
Industria e capannoni	96	102	116	134	120	125	97	90
Istituti di credito	0	0	0	0	0	2	5	3
Alberghi	0	0	0	0	0	4	3	0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>615</b>	<b>660</b>	<b>694</b>	<b>690</b>	<b>665</b>	<b>544</b>	<b>482</b>	<b>412</b>
<b>TOTALE</b>						<b>550</b>	<b>490</b>	<b>415</b>
Magazzini	543	502	575	533	528	443	367	379
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		52,0	18,6	-28,4	6,0	-8,0	-16,5	-7,5
Negozi, laboratori e centri commerciali		-5,0	-3,3	9,8	-5,0	-29,0	-3,8	-20,6
Industria e capannoni		6,1	14,2	15,4	-10,1	3,8	-22,2	-7,1
Istituti di credito							150,0	-40,0
Alberghi							-21,7	-100,0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>7,3</b>	<b>5,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,6</b>	<b>-18,1</b>	<b>-11,4</b>	<b>-14,6</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-17,3</b>	<b>-10,9</b>	<b>-15,4</b>
Magazzini		-7,5	14,6	-7,3	-0,9	-16,0	-17,3	3,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

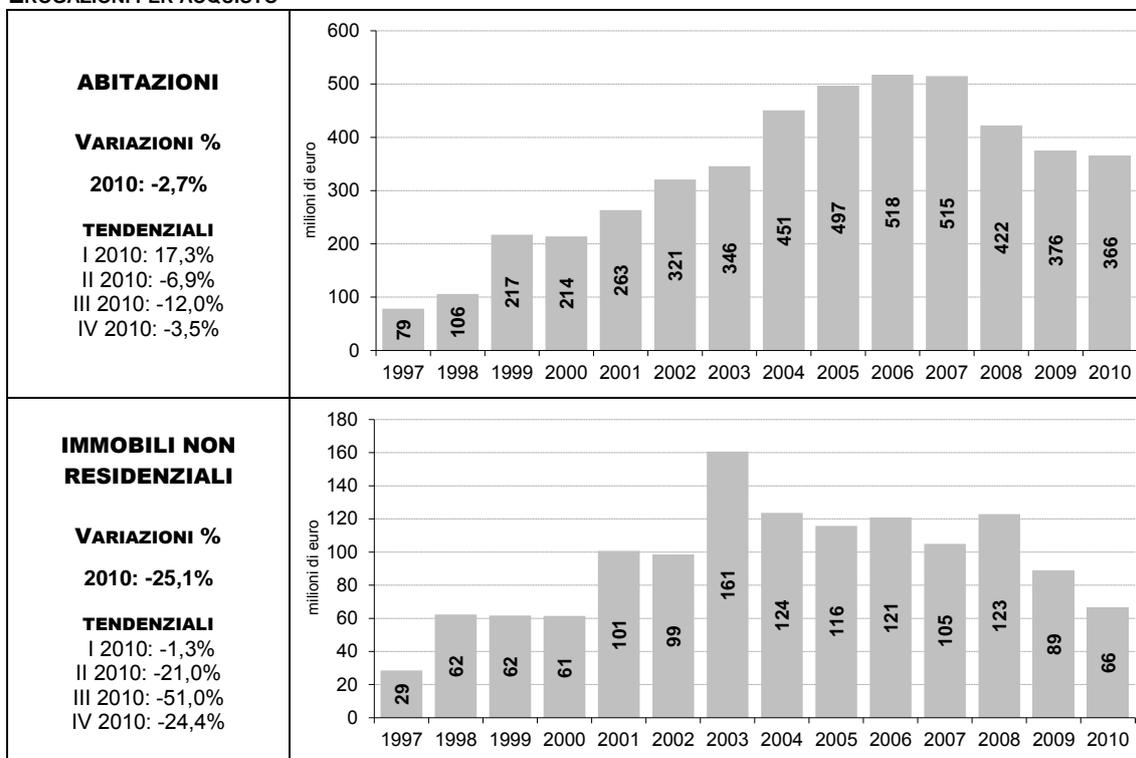
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003 - 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

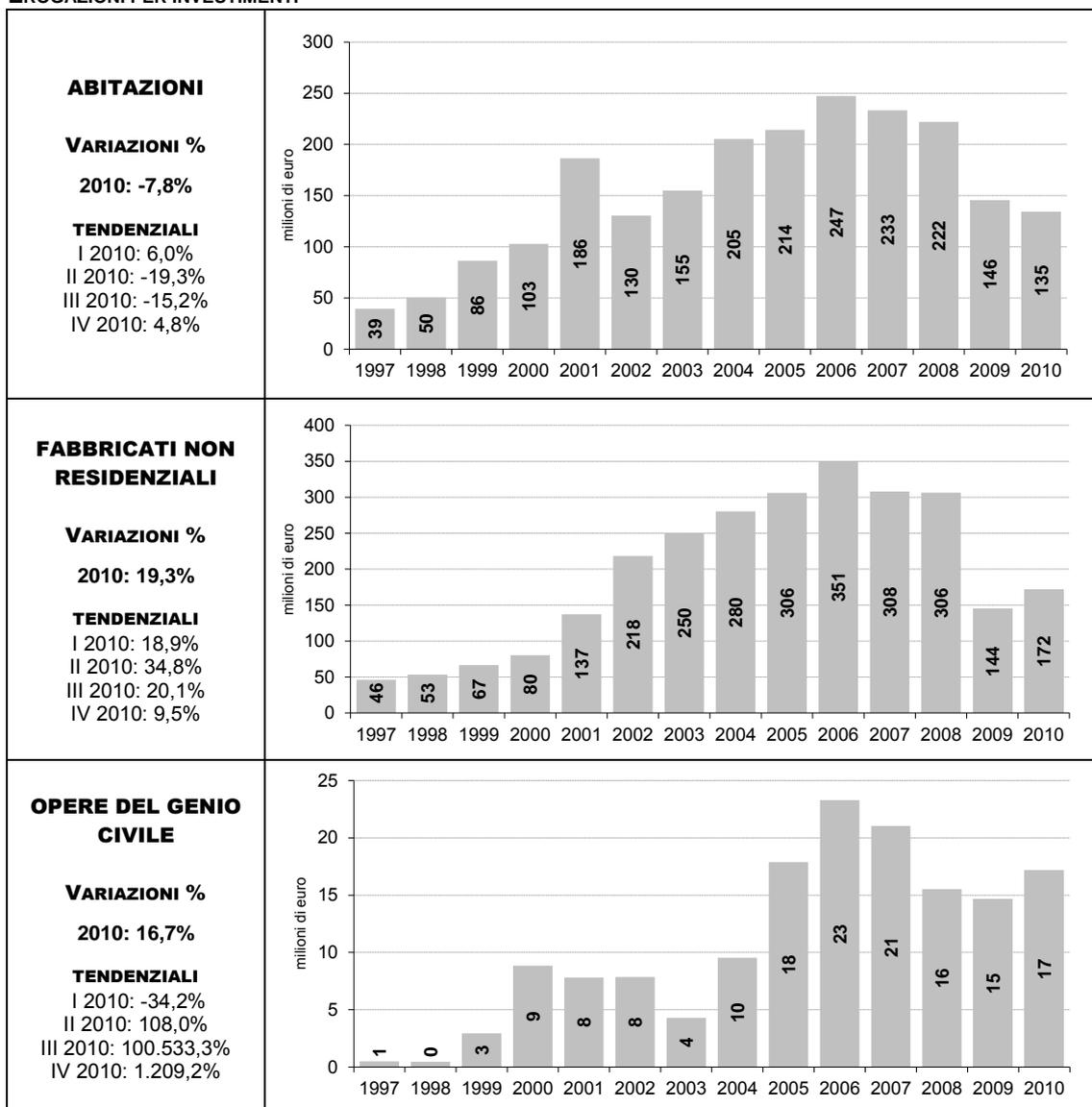
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

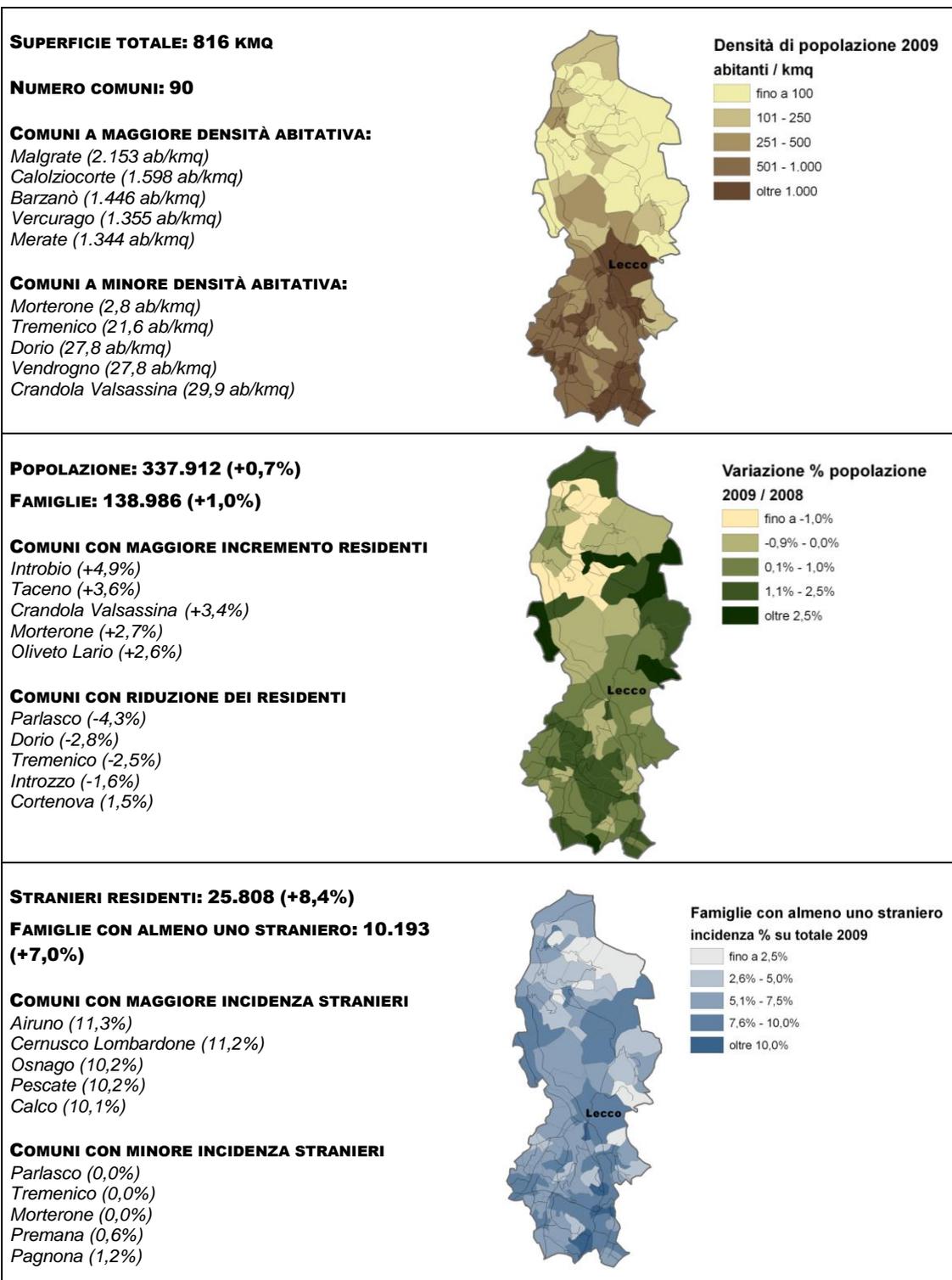
EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI LECCO

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	294.600	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	169.400		<b>ABITAZIONI</b>	450	-4,5
box e posti auto	73.300		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	110	-22,9
uffici	3.400		<b>TOTALE</b>	560	-8,8
commerciali	13.700				
produttivi	5.100				
magazzini, cantine e soffitte	29.700				

*Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie*

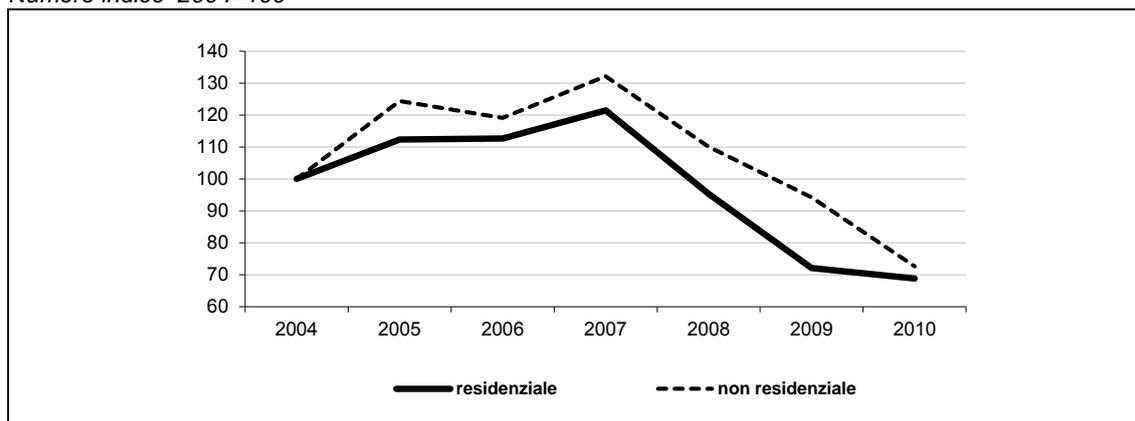
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Lecco</b>	<b>169.400</b>	<b>73.300</b>	<b>3.400</b>	<b>13.700</b>	<b>5.100</b>	<b>29.700</b>	<b>294.600</b>
Composizione %	57,5	24,9	1,2	4,7	1,7	10,1	100,0
Peso Lecco su Lombardia	3,7	3,7	2,6	3,1	4,3	4,5	3,7
Peso Lecco su Nord Ovest	2,1	2,1	1,9	1,9	2,6	2,3	2,1
Peso Lecco su Italia	0,6	0,6	0,6	0,5	0,8	0,6	0,6

*Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie*

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



*Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie*

**PROVINCIA DI LECCO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

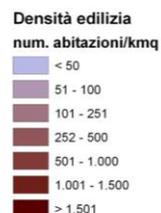
**NUMERO ABITAZIONI 2001: 153.622**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Malgrate: 912,1  
 Calolziocorte: 610,3  
 Merate: 536,4  
 Barzanò: 535,2  
 Vercurago: 520,3

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)  
 Morterone: 12,8  
 Tremenico: 25,9  
 Pagnona: 27,1  
 Premana: 33,2  
 Dorio: 33,7



**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 90.135**

**COMUNI A MAGGIORE  
INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Sueglio: 92,6  
 Tremenico: 91,3  
 Parlasco: 90,9  
 Dorio: 88,2  
 Verderio Superiore: 88,0

**COMUNI A MINORE  
INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO  
ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Lecco: 66,2  
 Varenna: 66,2  
 Abbadia Lariana: 67,2  
 Lierna: 68,5  
 Calolziocorte: 68,9



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI LECCO  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

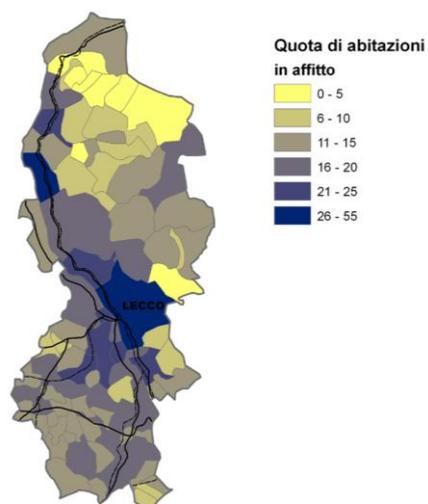
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 21.122**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Lecco: 27,2%  
Varenna: 25,9%  
Abbadia Lariana: 23,9%  
Malgrate: 23,5%  
Oggiono: 23,4%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Introzzo: 0,0%  
Morterone: 0,0%  
Parlasco: 0,0%  
Sueglio: 1,2%  
Pagnona: 1,7%



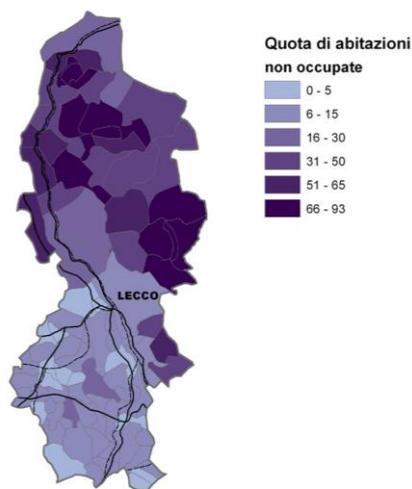
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001: 31.524**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

Morterone: 90,8%  
Moggio: 89,3%  
Sueglio: 86,4%  
Margno: 80,7%  
Casargo: 80,6%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

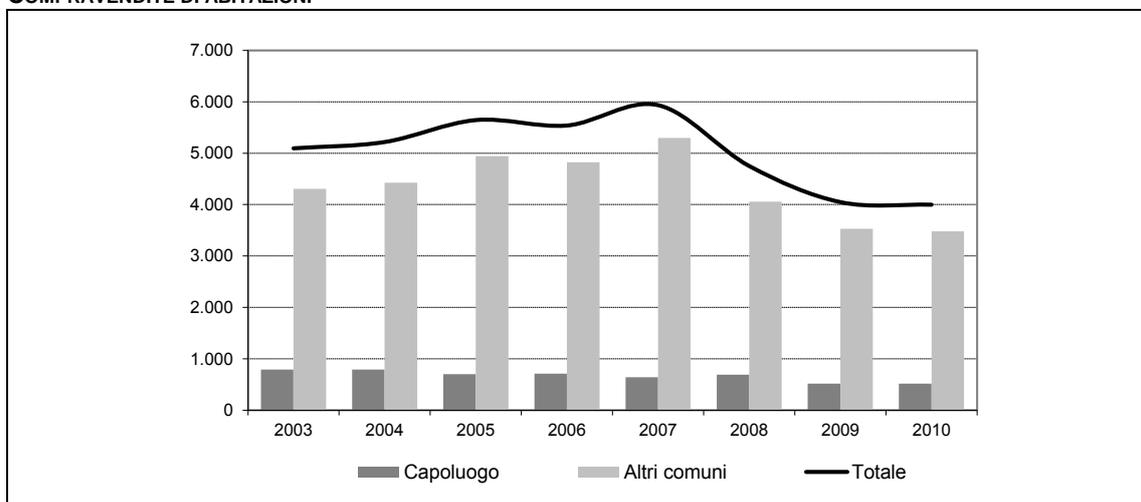
Sirone: 0,7%  
Verderio Inferiore: 0,8%  
Cesana Brianza: 1,1%  
Suello: 1,8%  
Garbagnate Monastero: 2,3%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	790	791	702	713	640	693	519	518
Resto della provincia	4.305	4.425	4.942	4.825	5.294	4.057	3.530	3.480
<b>Provincia di Lecco</b>	<b>5.094</b>	<b>5.217</b>	<b>5.643</b>	<b>5.538</b>	<b>5.934</b>	<b>4.750</b>	<b>4.048</b>	<b>3.997</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		0,2	-11,3	1,6	-10,3	8,2	-25,1	-0,2
Resto della provincia		2,8	11,7	-2,4	9,7	-23,4	-13,0	-1,4
<b>Provincia di Lecco</b>		<b>2,4</b>	<b>8,2</b>	<b>-1,9</b>	<b>7,1</b>	<b>-20,0</b>	<b>-14,8</b>	<b>-1,3</b>
<i>Peso Lecco su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,0	2,0	1,8	1,8	1,8	2,2	1,8	1,8
Resto della provincia	3,7	3,5	3,7	3,5	4,0	3,7	3,8	3,7
<b>Provincia di Lecco</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>

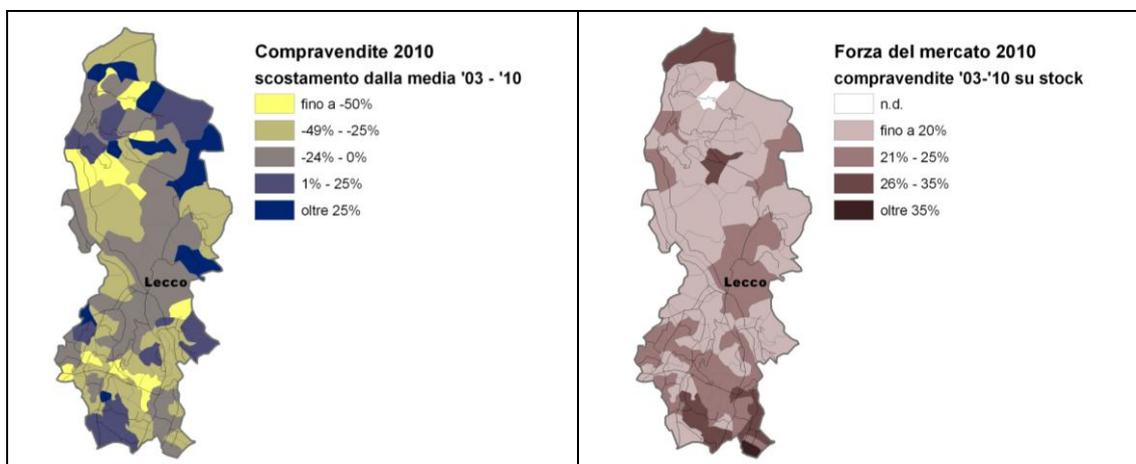
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Lecco	636	91,9	382	73,7	441	85,3	-39,9	15,5
Resto provincia	3.442	84,8	3.016	85,4	3.084	88,6	-12,4	2,3
<b>Provincia di Lecco</b>	<b>4.079</b>	<b>85,9</b>	<b>3.398</b>	<b>83,9</b>	<b>3.526</b>	<b>88,2</b>	<b>-16,7</b>	<b>3,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

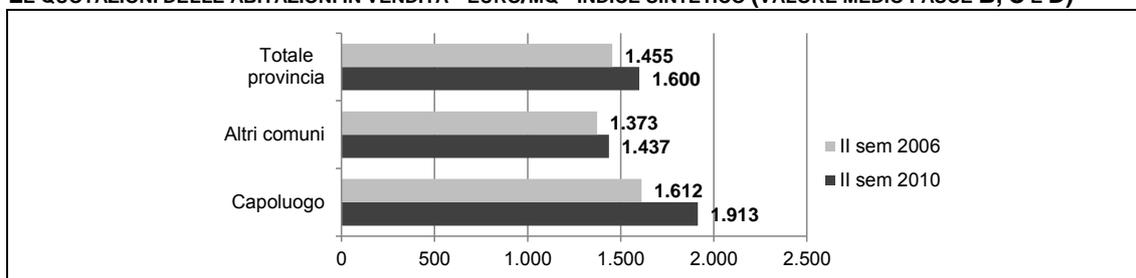
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.910	2.325	3.200	838	1.580	3.200
Semicentro	1.450	1.771	2.600	1.450	1.771	2.600
Periferia	1.270	1.559	2.050	1.270	1.559	2.050
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	6,7	4,4	6,7	-5,2	-1,6	6,7
Semicentro	4,3	3,8	8,3	4,3	3,8	8,3
Periferia	0,0	2,4	0,0	0,0	2,4	0,0
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	3,1	3,9	3,4	0,0	1,3	3,4
Semicentro	7,1	4,6	2,1	7,1	4,6	2,1
Periferia	5,8	4,9	0,5	5,8	4,9	0,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	119	137	140	97	122	108	72	87
Resto della provincia	410	403	501	497	545	438	445	366
<b>Provincia di Lecco</b>	<b>529</b>	<b>539</b>	<b>641</b>	<b>594</b>	<b>667</b>	<b>546</b>	<b>517</b>	<b>453</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		14,6	2,6	-30,7	25,8	-11,6	-32,8	20,3
Resto della provincia		-1,7	24,4	-0,8	9,6	-19,6	1,5	-17,7
<b>Provincia di Lecco</b>		<b>2,0</b>	<b>18,9</b>	<b>-7,3</b>	<b>12,3</b>	<b>-18,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>-12,4</b>
<i>Peso Lecco su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,7	1,9	1,9	1,3	1,9	1,9	1,6	2,1
Resto della provincia	3,2	2,8	3,3	3,3	3,7	3,3	4,2	3,7
<b>Provincia di Lecco</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,9</b>	<b>2,6</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

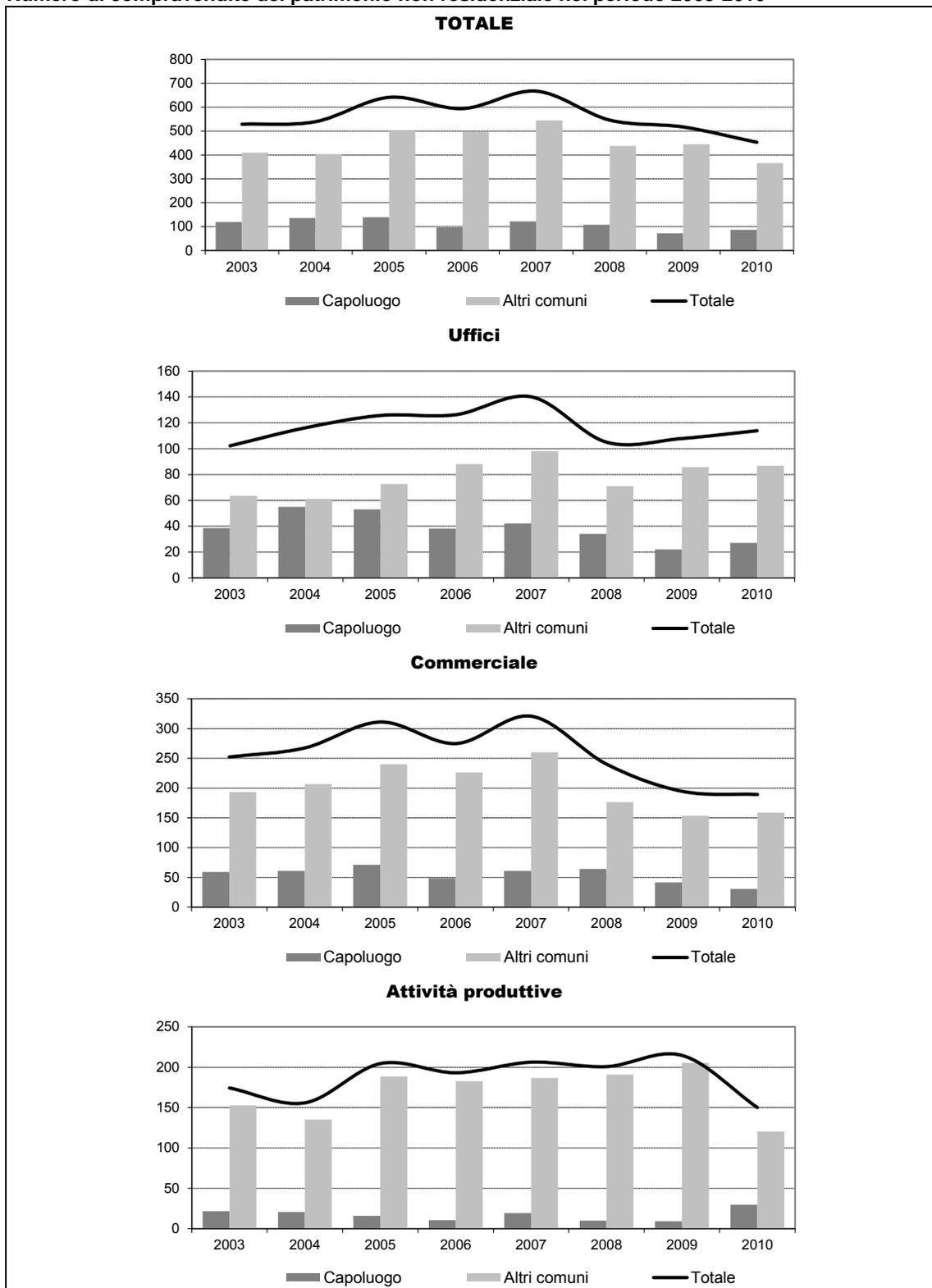
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	102	116	126	126	140	105	108	114
Negozi, laboratori e centri commerciali	252	267	311	275	321	240	195	189
Industria e capannoni	174	156	205	193	206	201	215	150
Istituti di credito	0	0	0	0	0	0	2	1
Alberghi	0	0	0	0	0	3	0	0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>529</b>	<b>539</b>	<b>641</b>	<b>594</b>	<b>667</b>	<b>546</b>	<b>517</b>	<b>453</b>
<b>TOTALE</b>						<b>549</b>	<b>519</b>	<b>454</b>
Magazzini	736	820	844	917	830	834	696	670
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		13,6	8,2	0,5	11,0	-25,1	2,7	5,6
Negozi, laboratori e centri commerciali		6,0	16,3	-11,7	16,7	-25,1	-19,0	-2,7
Industria e capannoni		-10,6	31,2	-5,6	6,8	-2,7	6,9	-30,1
Istituti di credito								-50,0
Alberghi							-100,0	
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>2,0</b>	<b>18,9</b>	<b>-7,3</b>	<b>12,3</b>	<b>-18,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>-12,4</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-17,7</b>	<b>-5,4</b>	<b>-12,5</b>
Magazzini		11,4	2,9	8,7	-9,5	0,4	-16,5	-3,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

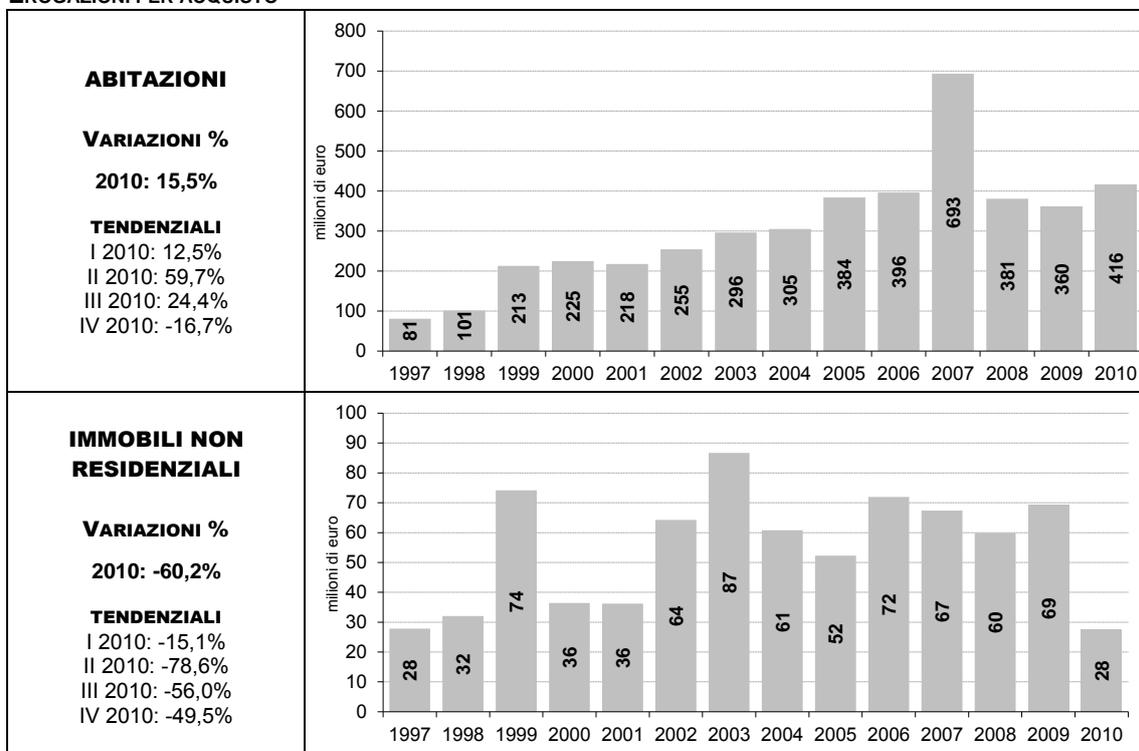
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003-2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

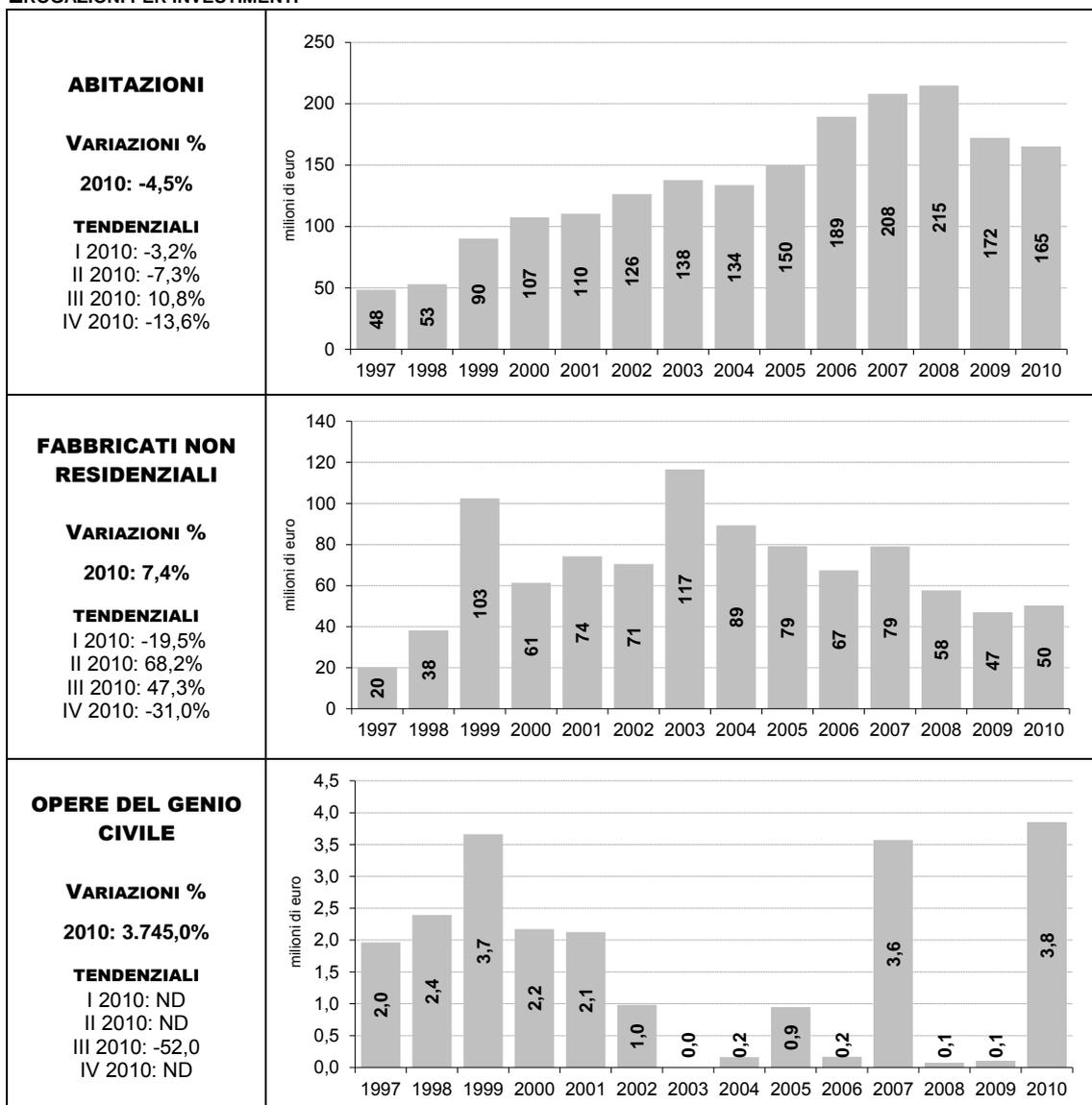
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI LODI

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 782**

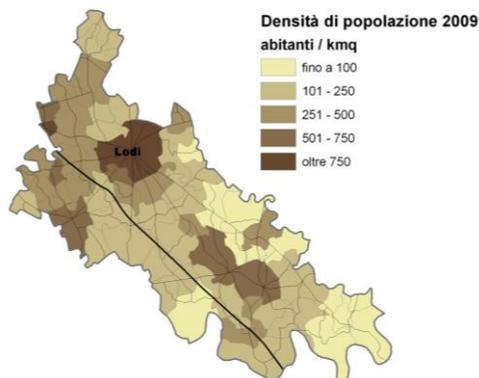
**NUMERO COMUNI: 61**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Sordio (1.105 ab/kmq)  
Lodi (1.063 ab/kmq)  
Codogno (750 ab/kmq)  
Sant'Angelo Lodigiano (665 ab/kmq)  
Casalmaiocco (651 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Maccastorna (11,8 ab/kmq)  
Cornovecchio (35,4 ab/kmq)  
Abbadia Cerreto (46,3 ab/kmq)  
Camairago (52,6 ab/kmq)  
Bertonico (57,2 ab/kmq)



**POPOLAZIONE: 225.825 (+1,0)**

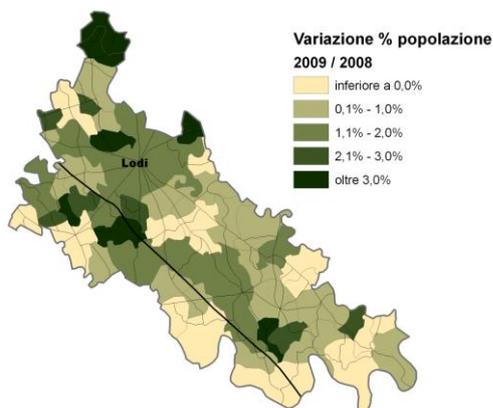
**FAMIGLIE: 92.240 (+1,2%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Merlino (+4,9%)  
Fombio (+4,7%)  
Montanaso Lombardo (+4,6%)  
Villanova del Sillaro (+3,6%)  
Crespiatica (+3,4%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Maccastorna (-2,9%)  
Cavacurta (-2,1%)  
Abbadia Cerreto (-2,1%)  
Orio Litta (-1,5%)  
Ossago Lodigiano (-1,0%)



**STRANIERI RESIDENTI: 23.554 (+8,4%)**

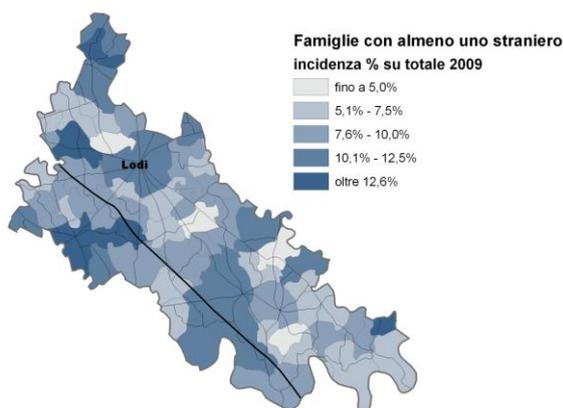
**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 8.852 (+9,7%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Maccastorna (18,5%)  
Villanova del Sillaro (14,4%)  
Sant'Angelo Lodigiano (13,6%)  
Tavazzano con Villavesco (13,2%)  
Merlino (12,8%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Montanaso Lombardo (3,1%)  
San Fiorano (3,5%)  
Mairago (4,8%)  
Castiglione d'Adda (4,8%)  
Abbadia Cerreto (5,3%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2010**

*Variazioni % sul 2009 – valori correnti*

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	164.400	MERCATO	2010		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2009	
abitazioni	99.300		<b>ABITAZIONI</b>	260	-14,2
box e posti auto	41.000		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	60	-12,9
uffici	2.100		<b>TOTALE</b>	320	-14,0
commerciali	8.100				
produttivi	2.200				
magazzini, cantine e soffitte	11.700				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

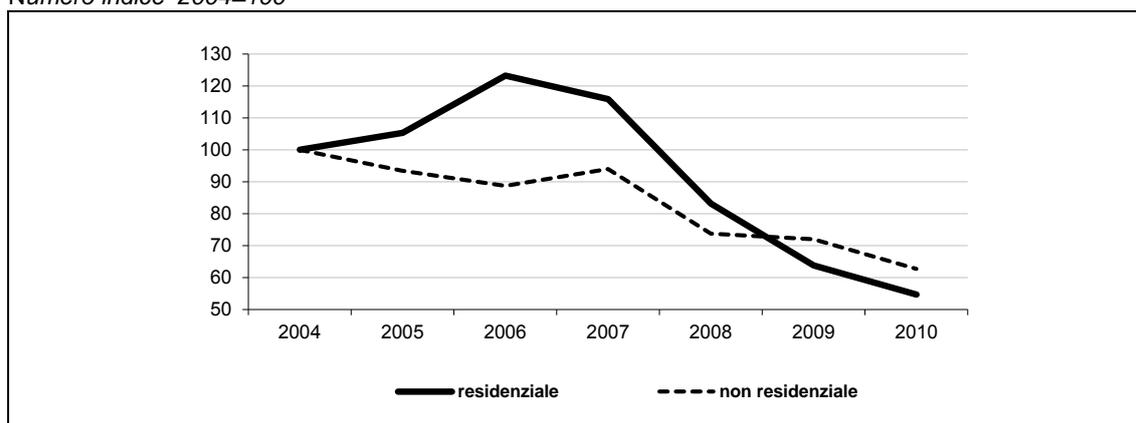
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Lodi</b>	<b>99.300</b>	<b>41.000</b>	<b>2.100</b>	<b>8.100</b>	<b>2.200</b>	<b>11.700</b>	<b>164.400</b>
Composizione %	60,4	24,9	1,3	4,9	1,3	7,1	100,0
Peso Lodi su Lombardia	2,1	2,1	1,6	1,9	1,9	1,8	2,1
Peso Lodi su Nord Ovest	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	0,9	1,2
Peso Lodi su Italia	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,2	0,3

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

*Numero indice 2004=100*



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

**PROVINCIA DI LODI  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI 2001: 83.608**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

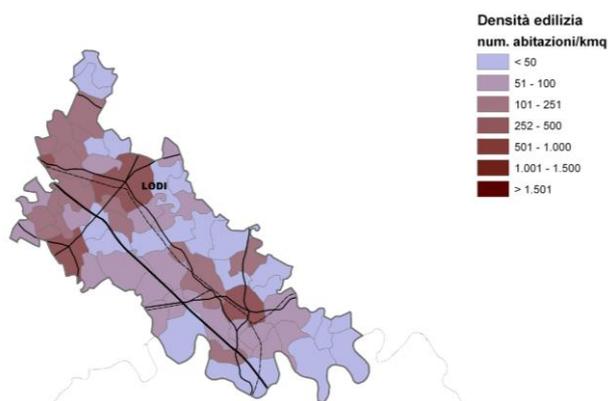
(ABITAZIONI/KMQ)

Lodi: 437,2  
Sordio: 315,6  
Codogno: 291,6  
Sant'Angelo Lodigiano: 252,7  
Casalpusterlengo: 233,5

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

Maccastorna: 8,6  
Cornovecchio: 16,3  
Camairago: 19,9  
Abbadia Cerreto: 21,1  
Bertonico: 21,8



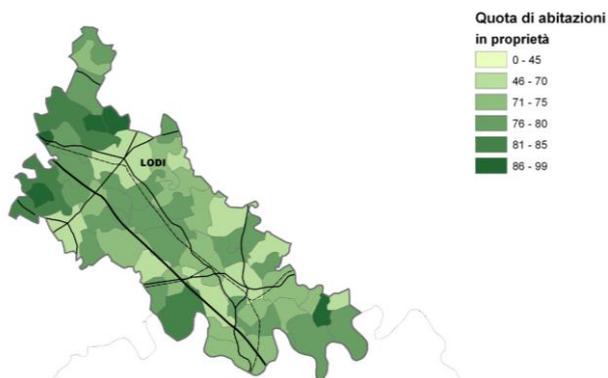
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:  
56.705**

**COMUNI A MAGGIORE  
INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Meleti: 88,5%  
Caselle Lurani: 86,2%  
Boffalora d'Adda: 86,0%  
Sordio: 85,6%  
Galgagnano: 85,2%

**COMUNI A MINORE  
INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO  
ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Maccastorna: 51,9%  
Camairago: 58,5%  
Abbadia Cerreto: 64,1%  
Sant'Angelo Lodigiano: 65,2%  
Lodi: 65,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI LODI  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 16.079**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Sant'Angelo Lodigiano: 29,9%*

*Lodi: 28,6%*

*Camairago: 28,3%*

*Codogno: 26,3%*

*Somaglia: 24,5%*

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

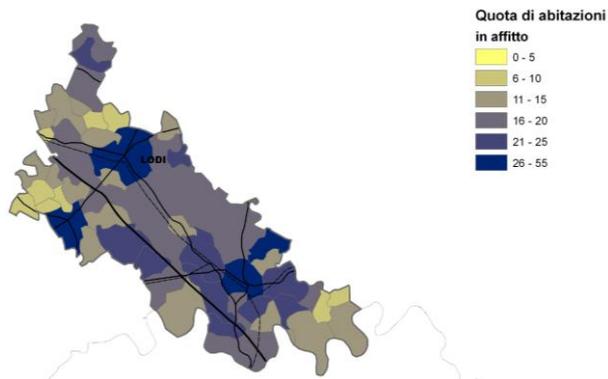
*Meleti: 5,7%*

*Maccastorna: 7,4%*

*Marudo: 7,5%*

*Boffalora d'Adda: 8,1%*

*Castiraga Vidardo: 8,3%*



**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:**

**5.459**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

*Maccastorna: 26,5%*

*Abbadia Cerreto: 19,4%*

*Corno Giovine: 18,5%*

*Camairago: 17,2%*

*Turano Lodigiano: 15,4%*

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

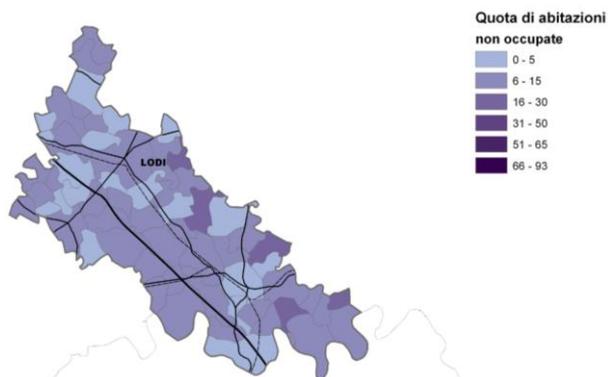
*San Martino in Strada: 0,7%*

*Castiraga Vidardo: 1,6%*

*Sordio: 1,7%*

*Borgo San Giovanni: 1,7%*

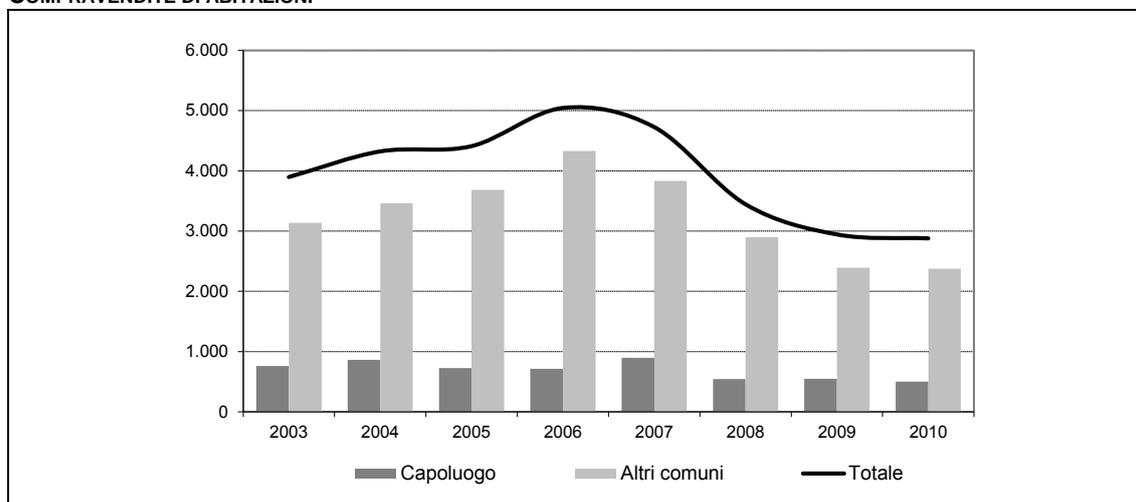
*Cavacurta: 2,1%*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	762	861	727	715	896	545	550	504
Resto della provincia	3.135	3.461	3.683	4.329	3.831	2.899	2.395	2.375
<b>Provincia di Lodi</b>	<b>3.897</b>	<b>4.323</b>	<b>4.410</b>	<b>5.044</b>	<b>4.727</b>	<b>3.444</b>	<b>2.944</b>	<b>2.879</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		13,0	-15,6	-1,6	25,2	-39,1	0,8	-8,3
Resto della provincia		10,4	6,4	17,5	-11,5	-24,3	-17,4	-0,8
<b>Provincia di Lodi</b>		<b>10,9</b>	<b>2,0</b>	<b>14,4</b>	<b>-6,3</b>	<b>-27,1</b>	<b>-14,5</b>	<b>-2,2</b>
<i>Peso Lodi su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,9	2,2	1,9	1,8	2,5	1,8	1,9	1,7
Resto della provincia	2,7	2,8	2,7	3,1	2,9	2,6	2,6	2,6
<b>Provincia di Lodi</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>

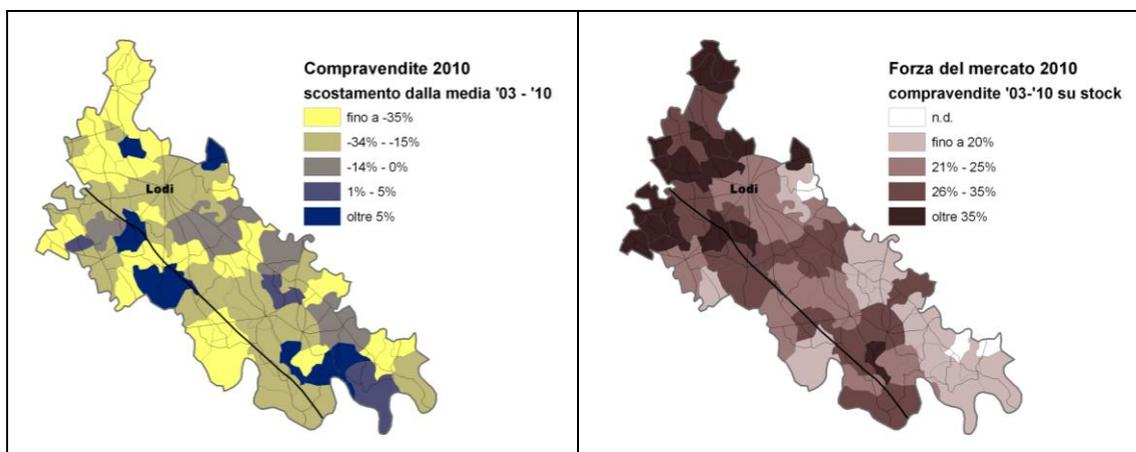
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Lodi	465	85,3	544	99,0	453	89,8	17,0	-16,9
Resto provincia	2.624	90,5	2.111	88,1	2.118	89,2	-19,6	0,3
<b>Provincia di Lodi</b>	<b>3.090</b>	<b>89,7</b>	<b>2.655</b>	<b>90,2</b>	<b>2.571</b>	<b>89,3</b>	<b>-14,1</b>	<b>-3,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

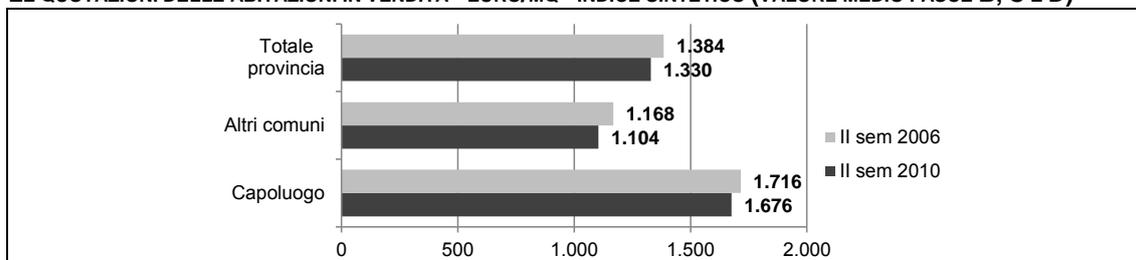
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.860	2.263	2.800	740	1.327	2.800
Semicentro	1.245	1.717	2.380	925	1.574	2.380
Periferia	1.230	1.330	1.430	750	1.223	1.430
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0
Semicentro	3,8	1,0	0,0	0,0	0,9	0,0
Periferia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	4,5	1,3	0,0	0,0	0,2	0,0
Semicentro	0,4	3,9	1,7	-0,5	3,5	1,7
Periferia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	62	104	89	86	89	61	92	62
Resto della provincia	240	304	273	252	280	228	224	206
<b>Provincia di Lodi</b>	<b>302</b>	<b>409</b>	<b>362</b>	<b>338</b>	<b>370</b>	<b>288</b>	<b>315</b>	<b>268</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		67,8	-14,6	-3,8	4,5	-32,3	51,2	-31,9
Resto della provincia		26,9	-10,4	-7,5	11,1	-18,7	-1,7	-8,1
<b>Provincia di Lodi</b>		<b>35,3</b>	<b>-11,5</b>	<b>-6,6</b>	<b>9,4</b>	<b>-22,0</b>	<b>9,4</b>	<b>-15,0</b>
<i>Peso Lodi su Lombardia</i>								
Capoluogo	0,9	1,5	1,2	1,2	1,4	1,1	2,1	1,5
Resto della provincia	1,9	2,1	1,8	1,7	1,9	1,7	2,1	2,1
<b>Provincia di Lodi</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

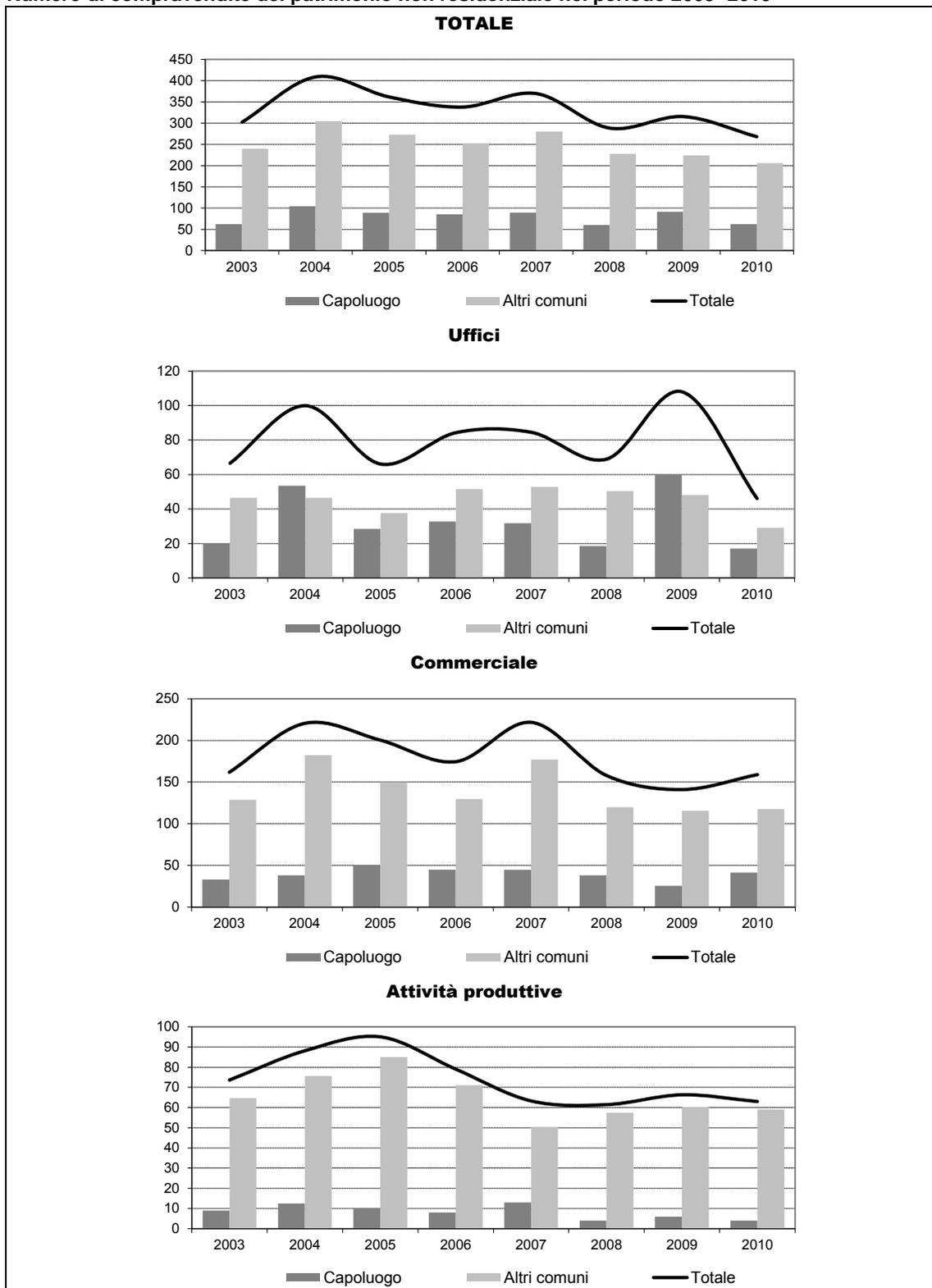
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	67	100	66	84	84	69	108	46
Negozi, laboratori e centri commerciali	162	221	200	174	222	158	141	159
Industria e capannoni	74	88	95	79	63	61	66	63
Istituti di credito	0	0	0	0	0	5	1	3
Alberghi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>302</b>	<b>409</b>	<b>362</b>	<b>338</b>	<b>370</b>	<b>288</b>	<b>315</b>	<b>268</b>
<b>TOTALE</b>						<b>293</b>	<b>316</b>	<b>271</b>
Magazzini	369	385	348	371	408	296	247	302
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		50,3	-33,9	27,5	0,3	-18,5	56,7	-57,4
Negozi, laboratori e centri commerciali		36,3	-9,1	-12,9	27,1	-28,8	-10,7	12,7
Industria e capannoni		19,7	7,8	-16,9	-19,9	-2,9	8,0	-5,0
Istituti di credito							-80,0	200,0
Alberghi								
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>35,3</b>	<b>-11,5</b>	<b>-6,6</b>	<b>9,4</b>	<b>-22,0</b>	<b>9,4</b>	<b>-15,0</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-20,7</b>	<b>7,9</b>	<b>-14,3</b>
Magazzini		4,5	-9,6	6,3	10,0	-27,5	-16,4	22,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

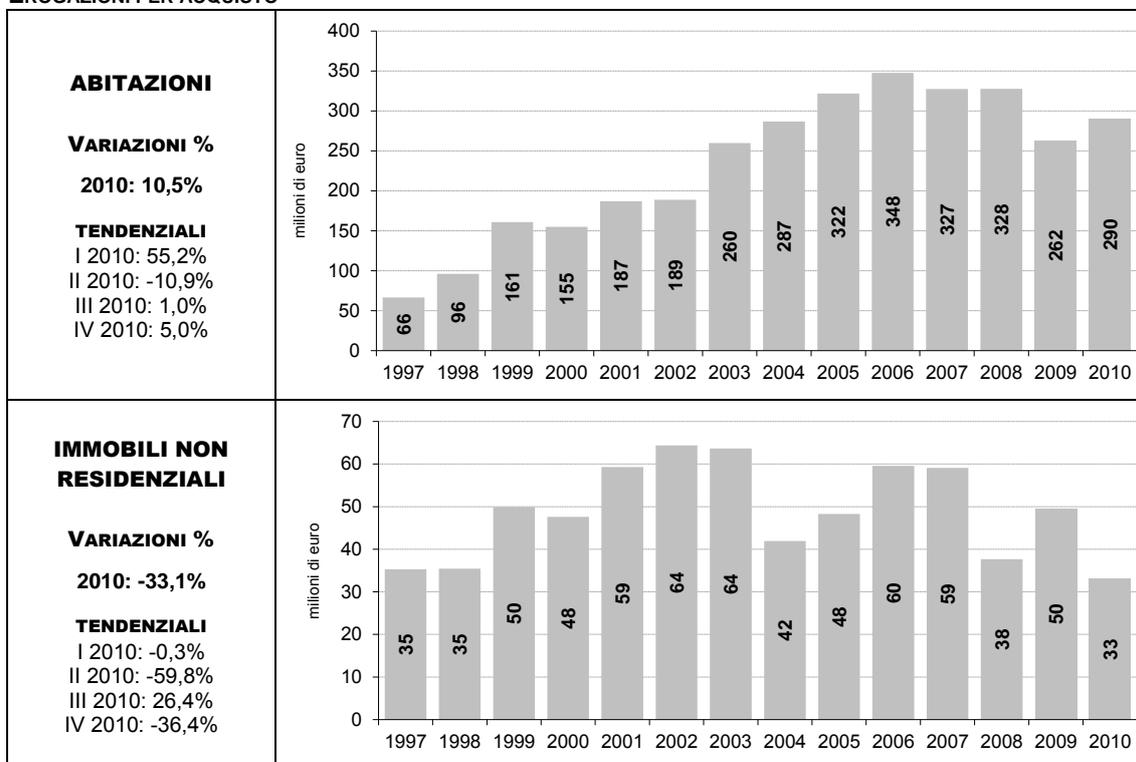
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003- 2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

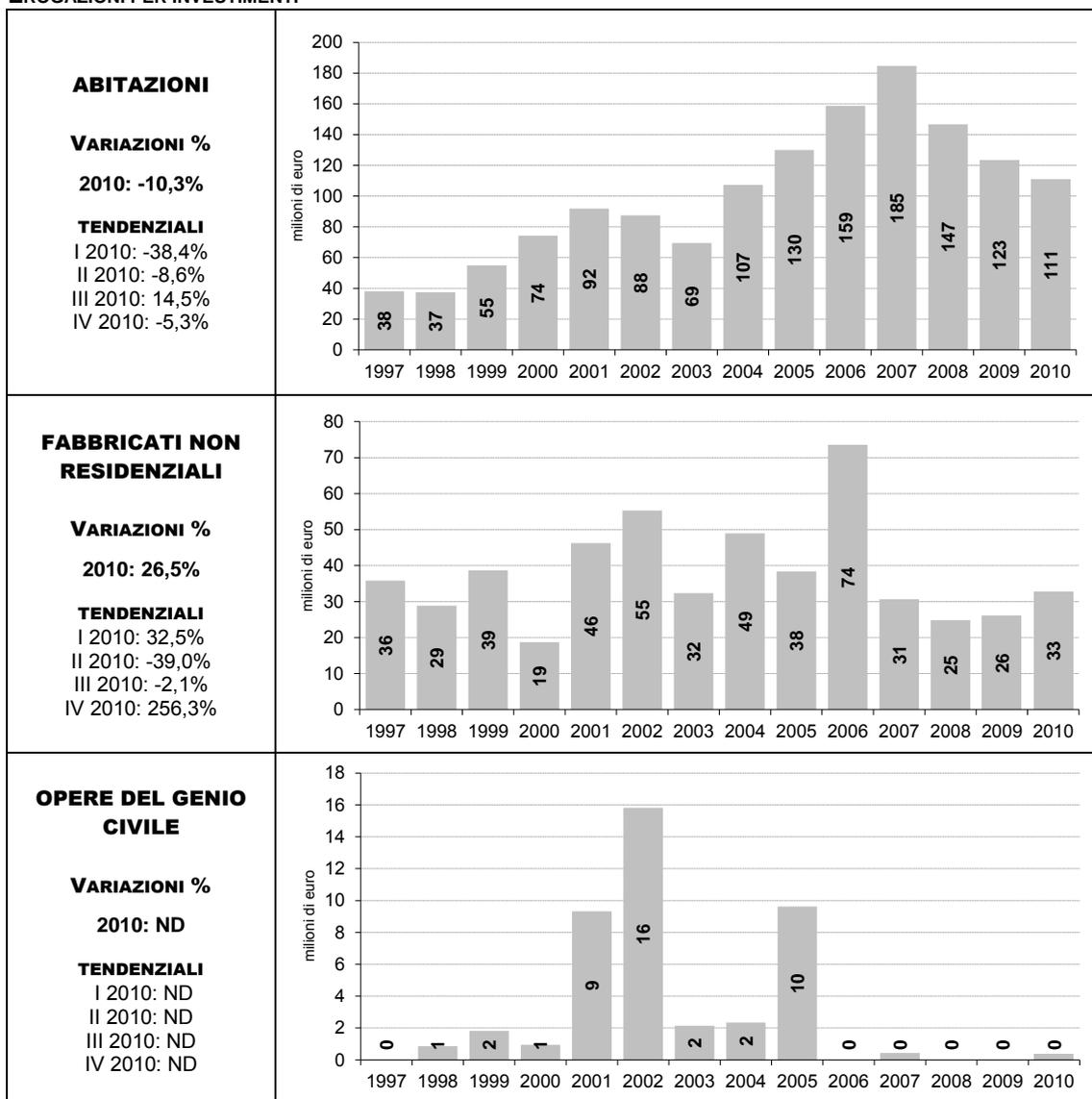
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

## PROVINCIA DI MONZA-BRIANZA

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 405**

**NUMERO COMUNI: 55**

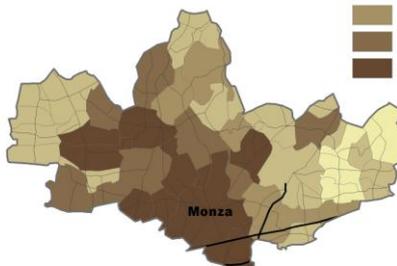
**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Lissone (4.440 ab/kmq)  
Muggiò (4.271 ab/kmq)  
Nova Milanese (3.987 ab/kmq)  
Vedano al Lambro (3.908 ab/kmq)  
Monza (3.681 ab/kmq)

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Sulbiate (736 ab/kmq)  
Comate d'Adda (748 ab/kmq)  
Ornago (779 ab/kmq)  
Aicurzio (815 ab/kmq)  
Briosco (888 ab/kmq)

**Densità di popolazione 2009  
abitanti / kmq**



**POPOLAZIONE: 840.711 (+0,9%)**

**FAMIGLIE: 347.858 (+1,4%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO**

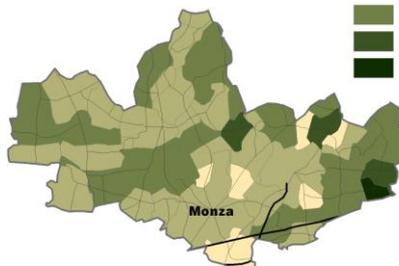
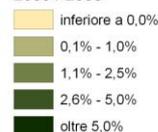
**RESIDENTI**

Roncello (+7,7%)  
Busnago (+4,1%)  
Bernareggio (+3,0%)  
Lesmo (+2,5%)  
Seveso (+2,5%)

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Vedano al Lambro (-0,5%)  
Aicurzio (-0,5%)  
Burago di Molgora (-0,4%)  
Carnate (-0,2%)  
Villasanta (-0,1%)

**Variazione % popolazione  
2009 / 2008**



**STRANIERI RESIDENTI: 57.670 (+9,1%)**

**FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO:  
25.278 (+5,9%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA**

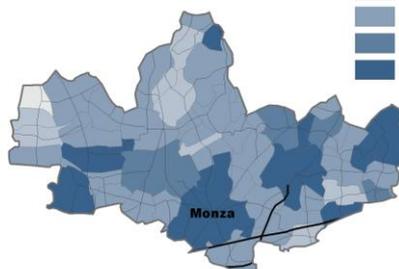
**STRANIERI**

Cesano Maderno (10,3%)  
Monza (9,6%)  
Carnate (9,4%)  
Limbiate (9,3%)  
Renate (9,0%)

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Lazzate (2,8%)  
Misinto (3,0%)  
Carate Brianza (4,0%)  
Cogliate (4,4%)  
Ornago (4,4%)

**Famiglie con almeno uno straniero  
incidenza % su totale 2009**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**PROVINCIA DI MONZA-BRIANZA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI 2001: 314.438**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

*Vedano al Lambro: 1.669*

*Monza: 1.621*

*Lissone: 1.548*

*Muggiò: 1.546*

*Nova Milanese: 1.479*

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

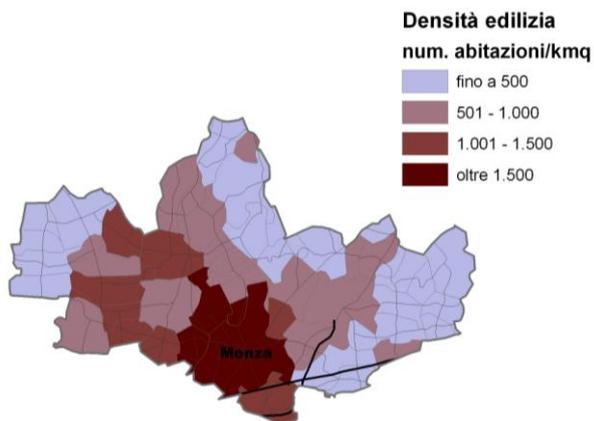
*Ornago: 253,1*

*Sulbiate: 266,8*

*Cornate d'Adda: 277,1*

*Correzzana: 278,6*

*Roncello: 284,1*



**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:  
229.516**

**COMUNI A MAGGIORE**

**INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

*Busnago: 84,1%*

*Roncello: 82,7%*

*Correzzana: 81,5%*

*Ronco Briantino: 81,3%*

*Cavenago di Brianza: 81,2%*

**COMUNI A MINORE**

**INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO**

**ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

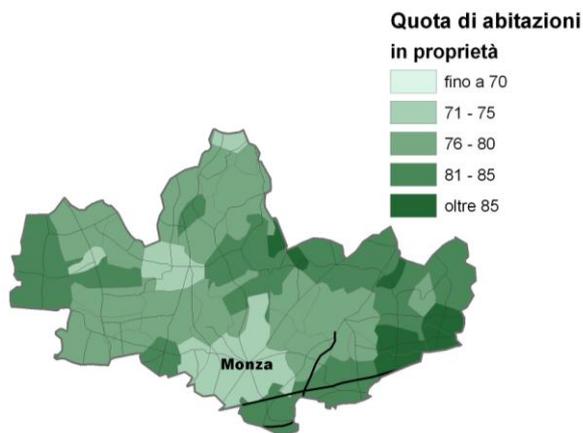
*Veduggio con Colzano: 66,3%*

*Monza: 66,4%*

*Seregno: 67,2%*

*Barlassina: 68,0%*

*Albiate: 69,3%*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

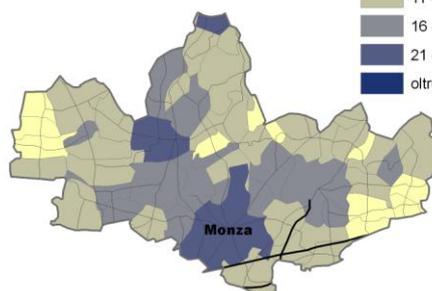
**PROVINCIA DI MONZA-BRIANZA  
INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 47.010**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Seregno: 21,6%  
Monza: 20,7%  
Veduggio con Colzano: 19,5%  
Muggiò: 18,4%  
Barlassina: 17,0%

**Quota di abitazioni  
in affitto**



**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

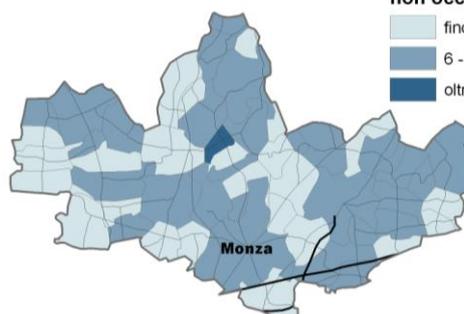
Misinto: 5,4%  
Correzzana: 6,3%  
Busnago: 6,6%  
Roncello: 7,2%  
Camparada: 7,6%

**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:  
16.738**

**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

Albate: 16,6%  
Sulbiate: 9,7%  
Caponago: 8,5%  
Ornago: 8,1%  
Bellusco: 7,8%

**Quota di abitazioni  
non occupate**



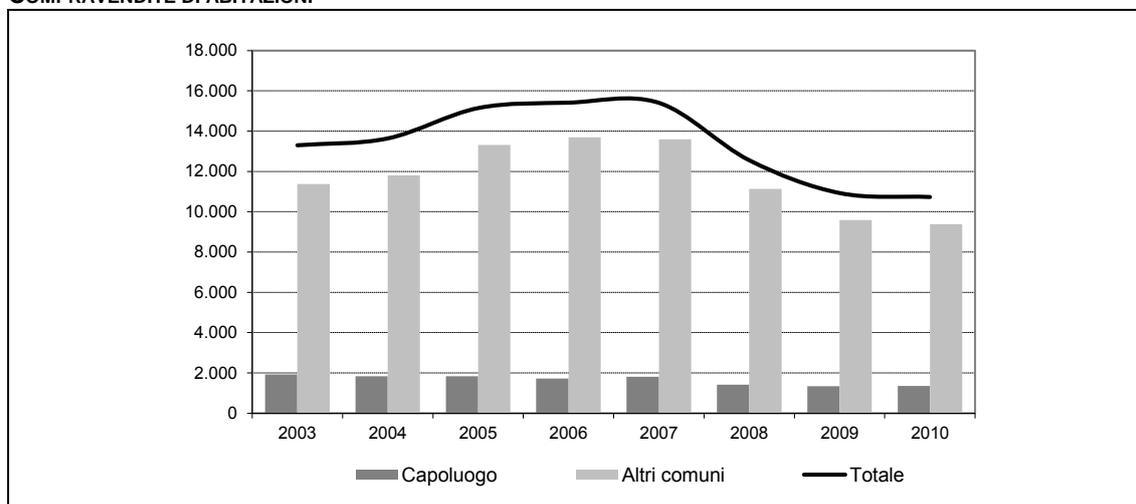
**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

Ceriano Laghetto: 1,2%  
Lesmo: 1,7%  
Busnago: 1,8%  
Limbiate: 2,1%  
Arcore: 2,4%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	1.919	1.835	1.828	1.723	1.810	1.420	1.343	1.349
Resto della provincia	11.379	11.804	13.316	13.690	13.595	11.135	9.585	9.382
<b>Provincia di Monza-Brianza</b>	<b>13.299</b>	<b>13.639</b>	<b>15.144</b>	<b>15.413</b>	<b>15.405</b>	<b>12.555</b>	<b>10.927</b>	<b>10.730</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-4,4	-0,4	-5,8	5,1	-21,6	-5,4	0,5
Resto della provincia		3,7	12,8	2,8	-0,7	-18,1	-13,9	-2,1
<b>Provincia di Monza-Brianza</b>		<b>2,6</b>	<b>11,0</b>	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-18,5</b>	<b>-13,0</b>	<b>-1,8</b>
<i>Peso Monza-Brianza su Lombardia</i>								
Capoluogo	4,8	4,7	4,7	4,4	5,1	4,6	4,8	4,6
Resto della provincia	9,7	9,4	9,9	9,8	10,2	10,1	10,3	10,1
<b>Provincia di Monza-Brianza</b>	<b>8,5</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>	<b>8,6</b>	<b>9,1</b>	<b>8,9</b>	<b>9,0</b>	<b>8,8</b>

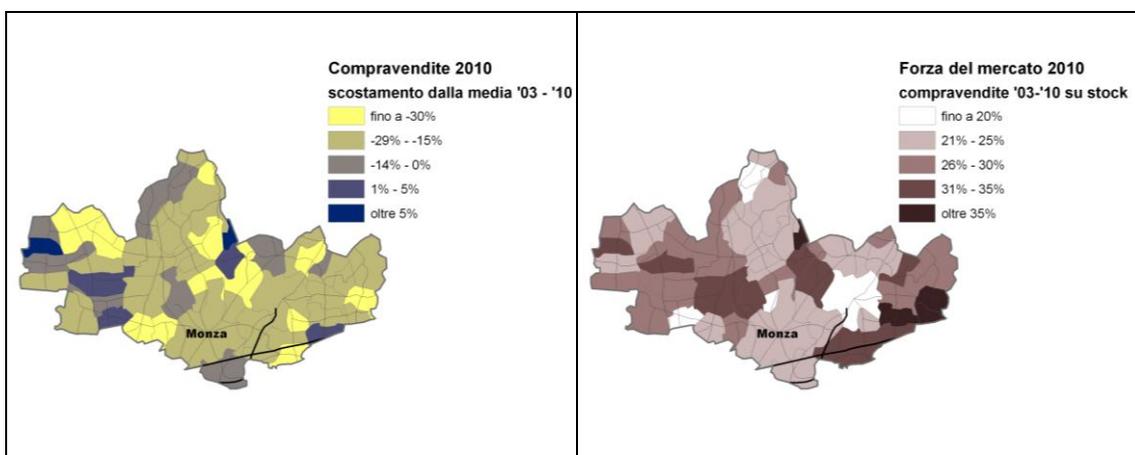
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	2009/2008	2010/2009
Lodi	1.801	126,8	1.268	94,5	1.306	96,8	-29,6	3,0
Resto provincia	10.701	96,1	9.236	96,4	8.861	94,4	-13,7	-4,1
<b>Provincia di Monza-Brianza</b>	<b>12.502</b>	<b>99,6</b>	<b>10.505</b>	<b>96,1</b>	<b>10.166</b>	<b>94,7</b>	<b>-16,0</b>	<b>-3,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

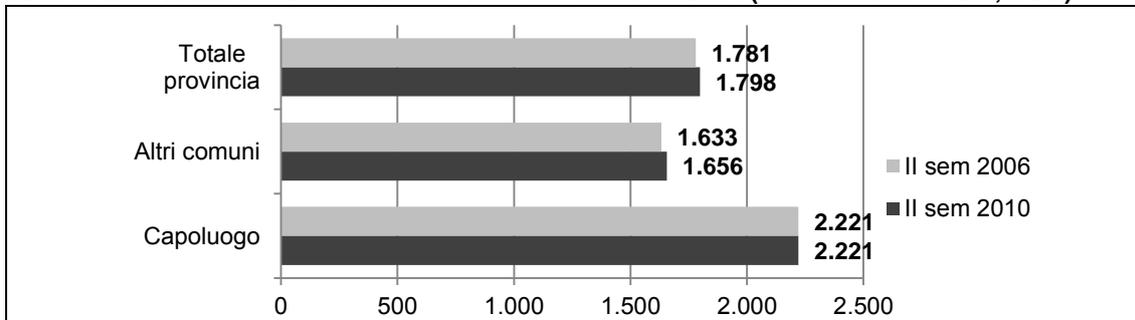
**QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2010**

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.600	2.730	5.180	640	1.928	5.180
Semicentro	1.550	2.121	3.170	910	1.926	3.170
Periferia	1.400	2.088	3.270	650	1.695	3.270
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	-2,4	-0,4	0,0	0,0	-0,6	0,0
Semicentro	-2,5	-1,7	2,6	-2,2	-1,3	2,6
Periferia	0,0	-0,8	0,0	0,0	-0,7	0,0
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	-5,2	-1,8	0,0	-1,5	-2,0	0,0
Semicentro	-2,5	-0,7	-2,5	-2,1	-1,3	-2,5
Periferia	-2,8	-2,4	-2,7	0,0	-2,3	-2,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

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



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**PROVINCIA DI MONZA-BRIANZA**
**II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**
**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	237	255	241	263	237	207	231	159
Resto della provincia	1.322	1.468	1.609	1.518	1.482	1.347	1.013	1.019
<b>Provincia di Monza-Brianza</b>	<b>1.558</b>	<b>1.722</b>	<b>1.850</b>	<b>1.781</b>	<b>1.719</b>	<b>1.554</b>	<b>1.244</b>	<b>1.178</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		7,7	-5,6	9,5	-10,0	-12,7	11,8	-31,2
Resto della provincia		11,1	9,7	-5,7	-2,4	-9,1	-24,8	0,6
<b>Provincia di Monza-Brianza</b>		<b>10,6</b>	<b>7,4</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-9,6</b>	<b>-19,9</b>	<b>-5,3</b>
<i>Peso Monza-Brianza su Lombardia</i>								
Capoluogo	3,4	3,6	3,3	3,6	3,7	3,6	5,2	3,8
Resto della provincia	10,2	10,3	10,7	10,0	10,0	10,2	9,6	10,3
<b>Provincia di Monza-Brianza</b>	<b>7,8</b>	<b>8,0</b>	<b>8,3</b>	<b>7,9</b>	<b>8,1</b>	<b>8,2</b>	<b>8,3</b>	<b>8,4</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

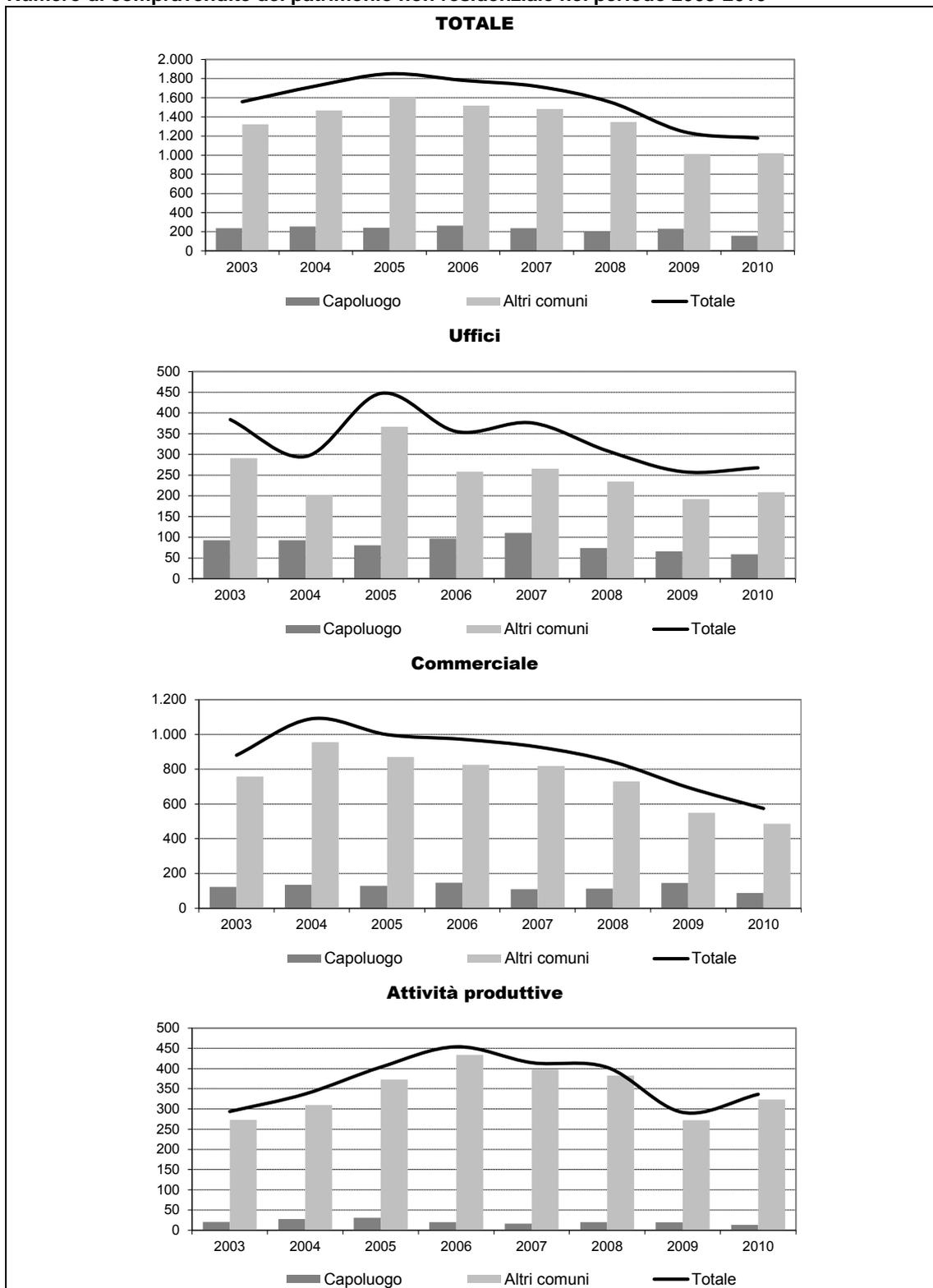
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uffici	384	295	447	355	376	309	258	268
Negozi, laboratori e centri commerciali	880	1.090	999	972	928	842	695	574
Industria e capannoni	294	337	404	454	415	403	292	336
Istituti di credito	0	0	0	0	0	5	5	5
Alberghi	0	0	0	0	0	1	3	3
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>1.558</b>	<b>1.722</b>	<b>1.850</b>	<b>1.781</b>	<b>1.719</b>	<b>1.554</b>	<b>1.244</b>	<b>1.178</b>
<b>TOTALE</b>						<b>1.560</b>	<b>1.252</b>	<b>1.186</b>
Magazzini	1.666	1.752	1.797	1.772	1.723	1.486	1.402	1.209
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		-23,2	51,7	-20,6	5,9	-17,9	-16,4	3,6
Negozi, laboratori e centri commerciali		23,9	-8,4	-2,7	-4,5	-9,3	-17,5	-17,4
Industria e capannoni		14,8	19,7	12,5	-8,7	-2,8	-27,6	15,4
Istituti di credito							0,0	0,0
Alberghi							200,0	0,0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>10,6</b>	<b>7,4</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-9,6</b>	<b>-19,9</b>	<b>-5,3</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-9,3</b>	<b>-19,7</b>	<b>-5,3</b>
Magazzini		5,2	2,6	-1,4	-2,8	-13,8	-5,7	-13,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2003-2010



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

**EROGAZIONI PER ACQUISTO ANNO 2010 (milioni di euro)**

	<b>2010</b>
Abitazioni	655
Immobili non residenziali	197

*Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia*

**II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO**

**EROGAZIONI PER INVESTIMENTI ANNO 2010 (milioni di euro)**

	<b>2010</b>
Abitazioni	292
Fabbricati non residenziali	173
Opere del Genio civile	10

*Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia*